



Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos
Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård

Aloitussvaiheen yleisötilaisuus Inledningsskedets infotillfälle

Kasnäsin kylpylä, 25.5.2023

Yleisötilaisuuden ohjelma / Program

- Tilaisuuden avaus / Öppning
- Taustaa kaavan uudistamisesta (kunta) / Bakgrunden till planeändringen (kommunen)
- Rantayleiskaavoituksesta yleisesti (konsultti) / Allmänt om strandplanering (konsulten)
- Kaavatyön esittely (konsultti) / Presentation av planarbetet (konsulten)
- Kuinka voin osallistua kaavatyöhön (kunta) / Hur kan jag delta i planarbetet (kommunen)
- Kysymykset ja keskustelua / Frågor och diskussion

Rantojen kaavoituksesta yleisesti

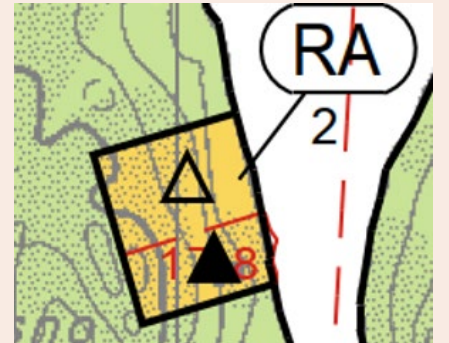
- Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä –asetus ohjaavat kaavoitusta
 - 72§ Suunnittelutarve ranta-alueella
 - *Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*
 - Rantojen maankäytönsuunnittelu, pääasiassa loma-asutuksen tarpeisiin
 - sisältö, selvitykset, vaikutusten arviointi, osallistaminen
- Rantayleiskaavat (kunta) ja ranta-asemakaavat (yksityiset maanomistajat)
- Laaditaan oikeusvaikutteisena, eli rakennusluvut voidaan myöntää suoraan kaavan perusteella
 - Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin
 - Kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu

Allmänt om strandplanering

- Markanvändnings- och bygglagen samt –förordningen styr planläggningen
- 72 § Behovet av planering på strandområden
 - *I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.*
 - Planering av markanvändningen på strandområden, huvudsakligen för fritidsbruk
 - Innehåll, utredningar, bedömning av konsekvenserna, deltagande
- Strandgeneralplaner (kommunen) och stranddetaljplaner (privata markägare)
- Generalplan med rättsverkningar, dvs. bygglov kan beviljas direkt på basen av planen
 - Planen ska grunda sig på tillräckliga utredningar
 - Jämlik behandling av fastigheter

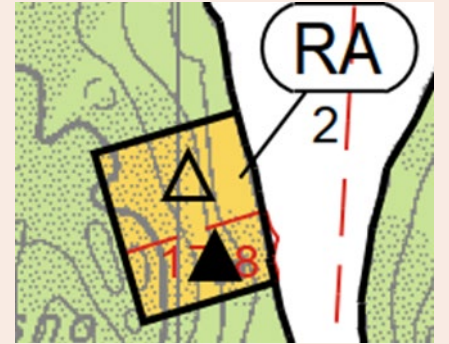
Rantojen kaavoituksesta yleisesti / Allmänt om strandplanering

- Rantaosayleiskaava laaditaan sitä varten, että ranta-alueelle sijoittuvien tilojen rantarakennusoikeus lasketaan yhteneväsillä perusteilla sekä osoitetaan tilojen rakennusoikeus kaavassa. Eli kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille on mahdollista saada rakennuslupa kunnan rakennustarkastajalta. Tuleva rakentaminen on sijoitettava kaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille.
- Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon ympäristö erityisen huolellisesti (maisema, rantakasvillisuus, vesistön tila, vesiolosuhteet, jätevesijärjestelmien toteuttaminen)
- Kaavakartasta tiedämme mihin rakennetaan ja mikä jää muuhun käyttöön kuten virkistys, metsätalous, luonnonsuojelu jne.



Allmänt om strandplanering

- En stranddelgeneralplanen utarbetas för att strandbyggrättens beräkningsätt hos lägenheterna på strandområdet är överensstämmande. Lägenheternas byggrätt anvisas i planen. Möjligt att få bygglov av kommunens byggnadsinspektör på byggplatserna som är anvisade i planen. Kommande byggande ska placeras på områden som anvisats för byggande i planen.
- I placeringen av byggplatserna ska miljön beaktas särskilt noggrant (landskap, strandväxtlighet, vattnets tillstånd, vattenförhållandena, genomförandet av avloppsvattensystem)
- Plankartan visar var man kommer att bygga och vilka områden som förblir i annan användning såsom rekreation, skogsbruk, naturskydd osv.



Mitoitus 1/2 / Dimensionering 1/2

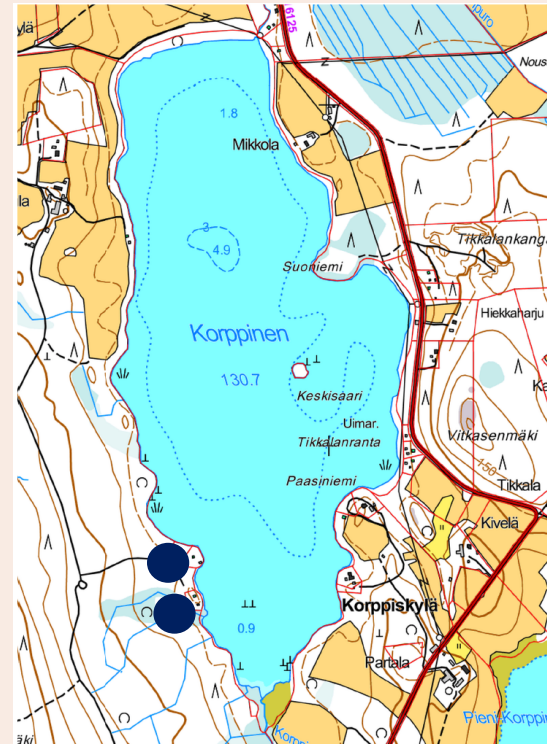
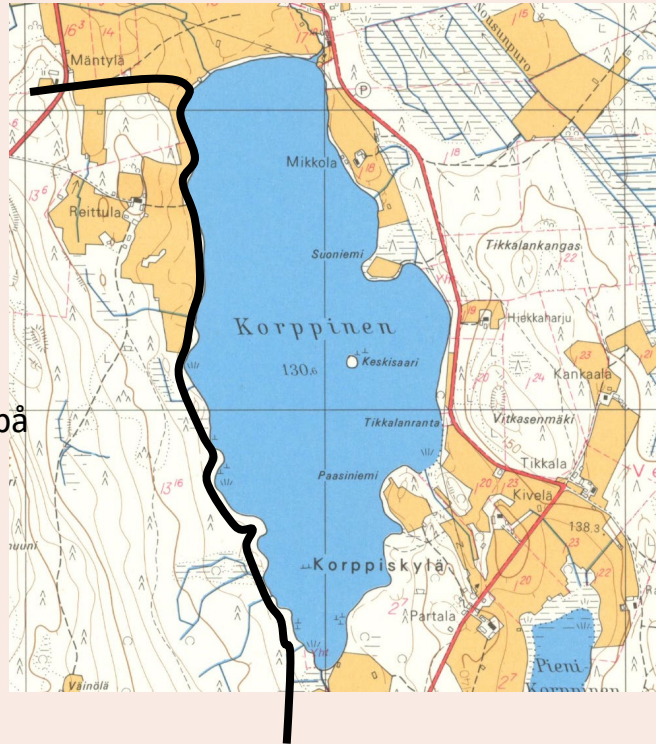
Emätilaselvitys + rantaviivan muuntaminen + mitoitusluku=mitoitus

Stomfastighetsutredning + omvandling av strandlinjen + dimensioneringstal=dimensionering

- Emätilaselvitys apuna kiinteistöjen (maanomistajien) tasapuolisen kohtelun turvaamisessa
Stomfastighetsutredningen bidrar till att säkerställa en jämlig behandling av fastigheterna (markägarna)

Tila 13:16 Korppisen länsirannalla on ns. kanta- tai emätila, vuoden 1969 kiinteistöjen tilanteessa.

År 1969 är lägenheten 13:16 på västra stranden en stomfastighet eller moderlägenhet.



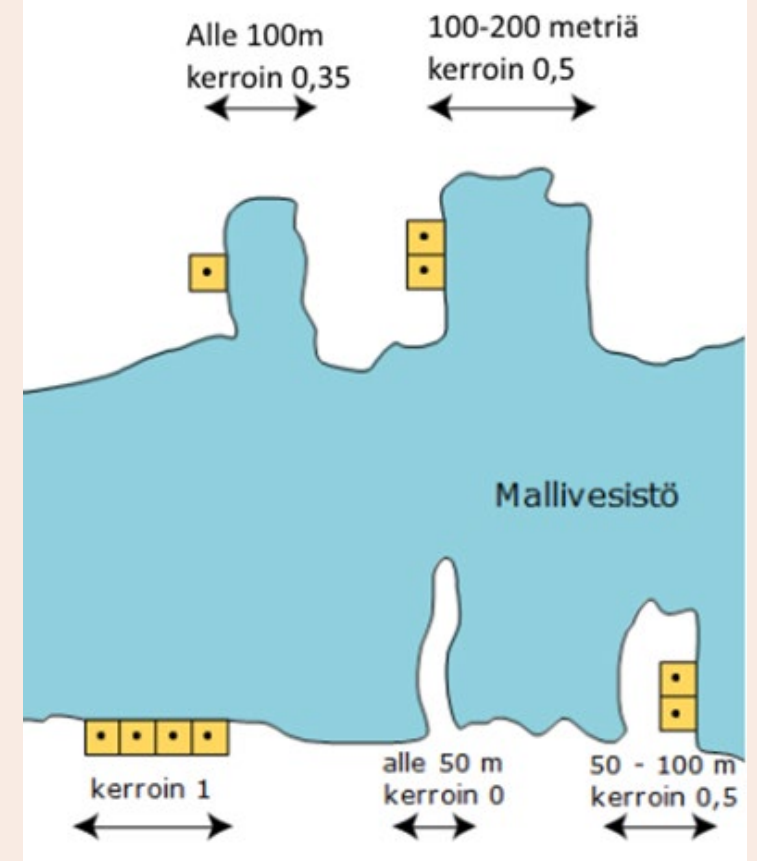
Tilasta on lohkottu kaksi jo rakennettua lomarakennuspaikkaa sekä yksi rakentamaton, jotka vähentävät jäljellä olevan emätilan rakennusoikeutta.

Från lägenheten har avstyckats två redan byggda fritidsbyggplatser samt en obebyggd, vilka minskar den återstående byggrätten på stomfastigheten.

Mitoitus 2/2 / Dimensionering 2/2

- Rantaviivan muuntamisessa huomioidaan vastarannan vaikutus
 - Kapeampaan vesistön osaan vähemmän rakentamista
- Mitoitusluku (rakennuspaikkoja/muunnettu rantaviiva km)
 - Mitoituslukuun vaikuttaa rannan herkkyys; maisema, luonto, rakennettavuus
- Vid omvandling av strandlinjen beaktas motsatta strandens inverkan
 - I smalare vattendrag anvisas mindre byggande
- Dimensioneringstal (byggplatser/omvandlad strandlinje km)
 - Dimensioneringstalet påverkas av strandens känslighet; landskap, natur, byggbarhet

Esimerkki rantaviivan muuntamisesta
Exempel på omvandling av strandlinjen



Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan päivitys

Uppdatering av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård

Tavoitteet

- Päivitys koskee voimassa olevaa Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavaa, KV hyväksymä 1.4.2003
- Tavoitteena oikeusvaikuttaisen osayleiskaavan laatiminen, jonka perusteella rakennusluvut myönnetään
 - Rakentamisen ohjaaminen
 - Kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu
 - Maisema- ja luonnonarvojen ja kulttuuriarvojen turvaaminen
 - Virkistyskäytön turvaaminen (vapaa rantaviiva)
 - Elinkeinojen ja palvelujen tukeminen
 - Liikenne
- Laaditaan kaksi erillistä kaavaa, osa-alue-1 ja osa-alue 2
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tiivistetysti mitä ollaan tekemässä ja missä aikataulussa (aikataulu tarkentuu prosessin myötä)

Mål

- Uppdateringen gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd av kommunfullmäktige 1.4.2003
- Målet är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar, dvs. bygglov kan beviljas på basis av den
 - Styra byggandet
 - Jämlik behandling av fastigheter
 - Trygga landskaps- och naturvärden samt kulturvärden
 - Trygga rekreativ användning (fri strandlinje)
 - Stödja näringslivet och service
 - Trafik
- Två separata planer, delområde 1 och delområde
- I programmet för deltagande och bedömning finns sammanfattad information om vad vi kommer att göra och tidtabellen för det (tidtabellen preciseras under processens gång)

Rakentamisen ohjaaminen

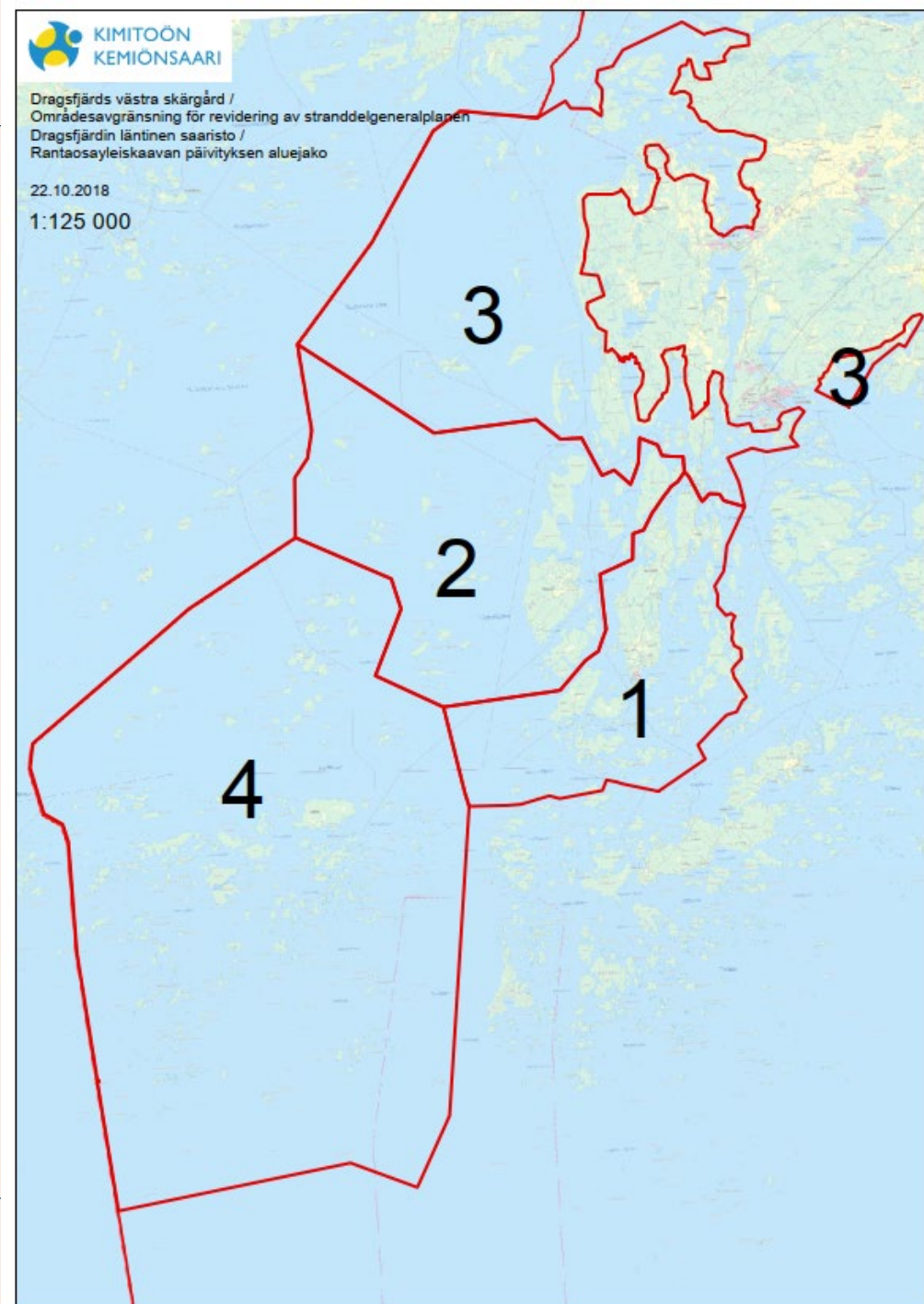
- Mitoitusta ei olla muuttamassa
 - Ei lisätä rakennuspaikkoja
- Havaittuja virheitä korjataan
- Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrää tarkastellaan (nyk. 120 kem²)
- Kaavamääräyksiä ajantasaistetaan
- Luonnonsuojelualueet, Natura-alueet
- Muinaisjäännökset
- Tehdyt ranta-asemakaavat, poikkeamisluvat ja yleiskaavan muutokset (8 kpl) huomioidaan
 - Ranta-asemakaavat (15 kpl) jäävät voimaan, v. 1978-2016
 - Yleiskaavan muutokset (8kpl) eivät jää voimaan, niiden ratkaisut siirtyvät uuteen kaavaan
- Maanomistajia kuullaan ja toiveet huomioidaan mahdollisuuksien ja kaavan tavoitteiden puitteissa
 - Aluerajaukset, rakennuspaikkojen siirrot

Styrning av byggandet

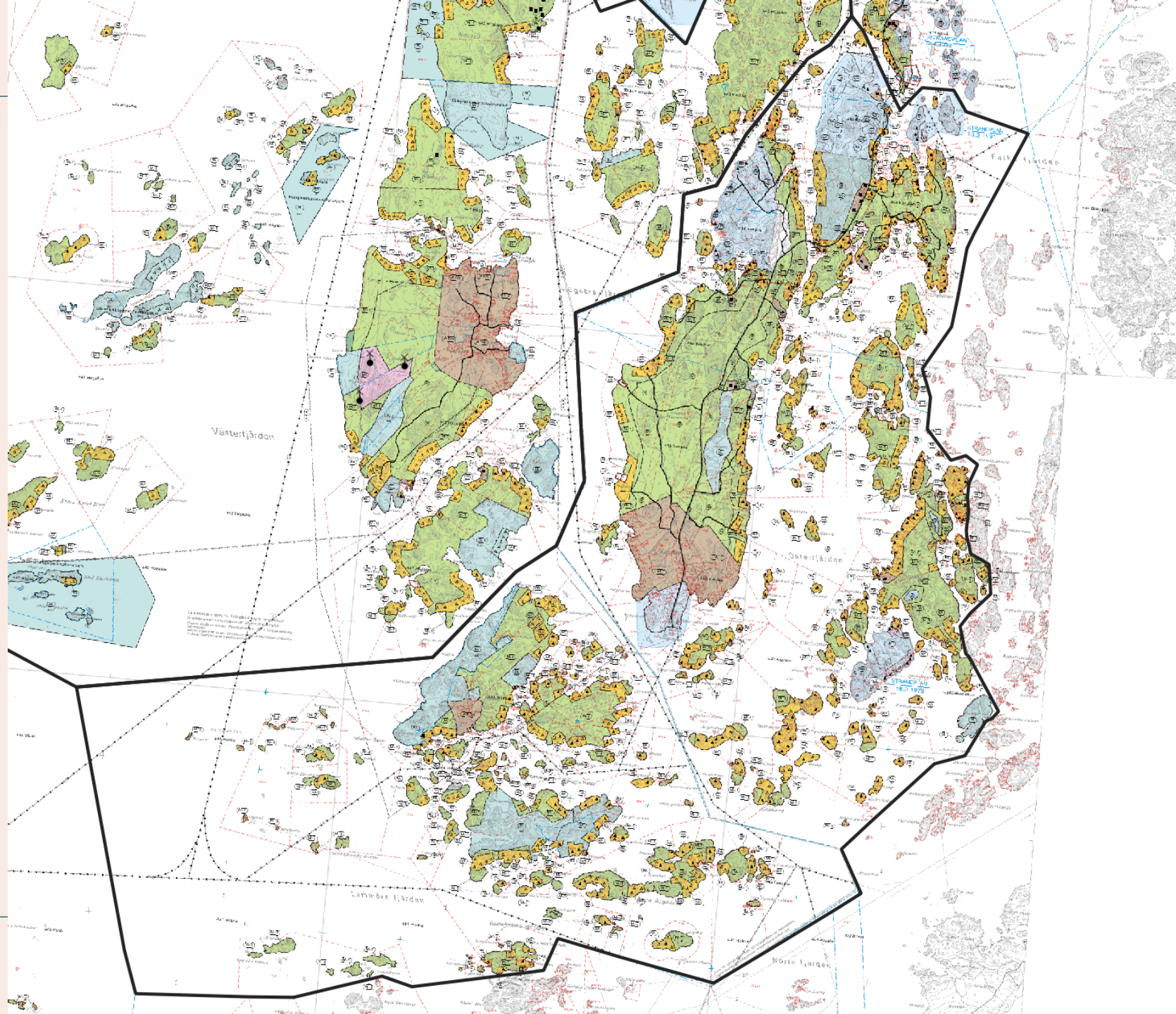
- Dimensioneringen ändras inte
 - Byggplatserna ökar inte
- Upptäckta fel korrigeras
- Byggplatsspecifika byggrättens mängd granskas (nuv. 120 m²vy)
- Planbestämmelserna uppdateras
- Naturskyddsområden, Naturaområden
- Fornlämningar
- Gjorda stranddetaljplaner, undantag, generalplaneändringar (8 st) beaktas
 - Stranddetaljplanerna (15 st) förblir gällande, åren 1978-2016
 - Generalplaneändringarna (8 st) förblir inte i kraft, lösningarna i dem överförs till nya planen
- Markägarna hörs och deras önskemål beaktas i mån av möjlighet och inom ramen för planens mål
 - Områdesavgränsningar, flytt av byggrätter

Kaavamuutosalue / Planeändringsområdet

- **Nyt kaavamuutoksen kohteena osa-alueet 1 ja 2.**
 - Osa-alueella-1 on lomarakennuspaikkoja 587 kpl (375 rakennettu)
 - Osa-alueella-2 on lomarakennuspaikkoja 324 kpl (114 rakennettu)
- Vakituinen asuminen pääosin Högsårassa, Holmassa ja Kasnäsin kylissä
- **Nu gäller planeändringen delområdena 1 och 2.**
 - På delområde 1 finns 587 st fritidsbyggnadsplatser (375 byggda)
 - På delområde 2 finns 324 st fritidsbyggnadsplatser (114 byggda)

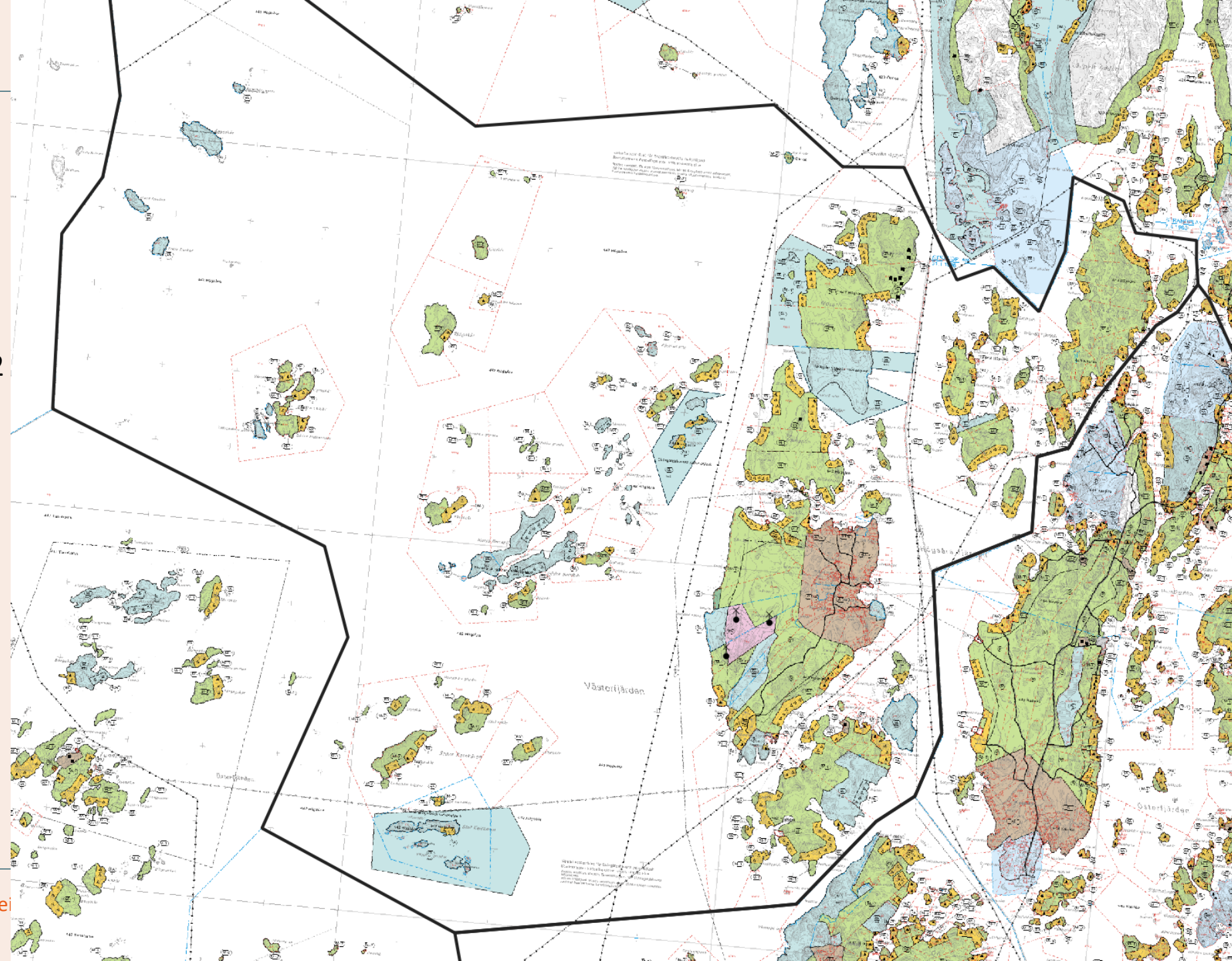


- Osa-alue 1 / delområde 1



Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, yleisötalaisuus 25.5.2023

- Osa-alue 2 / delområde 2



Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosaylei
muutos, yleisötillaisuus 25.5.2023

RA

1

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området.

På var byggnadsplats får byggas en fritidsbostad och en bastu, med en sammanlagd våningsyta om högst 120 m² då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga, högst 25 m² vy. Högsta tillåtna våningsytan för en separat bastubyggnad är 25 m². Därtill får byggas en ouppvärmad separat förrådsbyggnad om högst 40 m² vy.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så, att byggnaderna placeras på högst 40 meters avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m² våningsyta kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m² våningsyta får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

RA

1

LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

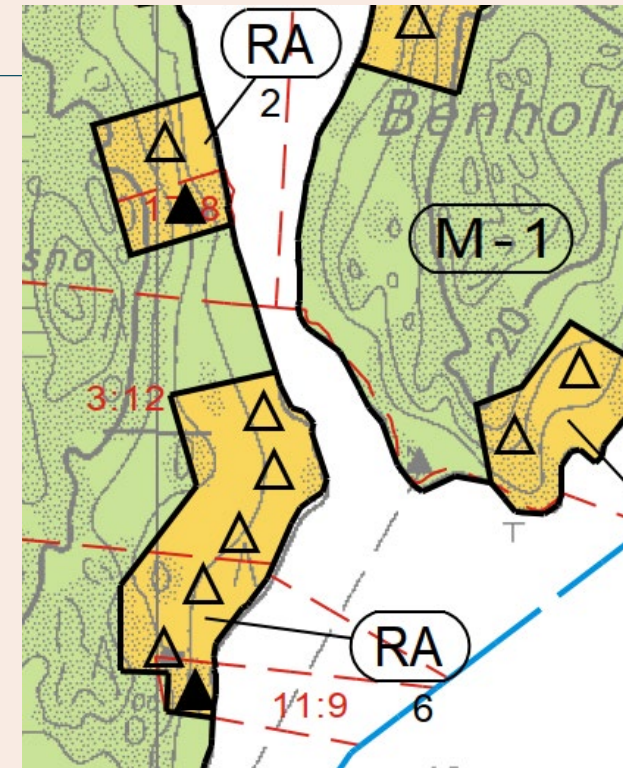
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 120 m². Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m² suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m² suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m² suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.



- ▲ Befintlig fritidsbostad. Redan byggd eller beviljat byggnadslov.
 - Bostadsbyggnad i stadigvarande bruk.
 - △ Beteckningen anger fritidsbyggnadsenhetens plats på fastigheten. Den exakta placeringen av byggnaderna avgörs med byggnadslov.
-
- ▲ Rakennettu loma-asunto.
 - Ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus.
 - △ Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön kiinteistökohtaisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Aikataulu ja tiedottaminen / Tidtabell och information

- Kaava kuulutettu vireille 28.12.2018 / Planen kungjordes anhängig 28.12.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 5.9.2019 / Programmet för deltagande och bedömning lades fram 5.9.2019
- **Kaavan aloitusvaiheen yleisötilaisuus 25.5.2023 / Inledningskedets infotillfälle 25.5.2023**

Osa-alue-1 / Delområde 1

- luonnosvaihe syksy 2023 / utkastskede höst 2023
- ehdotusvaihe talvi-kevät 2024 / förslagsskede vinter-vår 2024
- hyväksyminen kesä-syksy 2024 / godkännande sommar-höst 2024

Osa-alue-2 / Delområde 2

- luonnosvaihe kevät 2024 / utkastskede höst 2023
- ehdotusvaihe syksy 2024-kevät 2025 / förslagsskede höst 2024-vår 2025
- hyväksyminen kesä-syksy 2025 / godkännande sommar-höst 2025

Kaavan eri vaiheista kuulutetaan paikallisessa Ilmoituslehdessä ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla sekä kaavan nettisivuilla. / Kungörelser i Annonssbladet, på kommunens elektroniska anslagstavla + på planens webbplats.

Aineisto tulevat nettisivuille nähtäville. / Materialet läggs fram på webbplatsen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus / Deltagande och växelverkan

- Tänäpä kysymykset Teams chattiin ja/tai sähköpostilla kunnan kaavoituksen omaan sähköpostiin/ Idag kan man ställa frågor i Teams chatten och/eller per es-post till adressen plan@kimitoon.fi

Kaavaprosessin aikana / Under planläggningsprocessen

- Luonnos ja ehdotusvaiheissa pyydetään palautetta nähtävilläolon aikana / Respons då utkastet och förslaget är framlagda
- Luonnos ja ehdotusvaiheissa pidetään yleisötilaisuudet / Infotillfällen ordnas i utkast- och förslagsskedena
- Kuntaan ja konsultille voi laittaa viestiä kaavaprosessin aikana / Under processen kan man skicka e-post till kommunen och konsulten

- Lisätietoja antaa / Mer information:

Heidi Lindén, kaavasuunnittelija/planeplanerare
puh/tfn 040 759 2828 (keskiviikkoisin/onsdagar)

Suunnittelu ja osallistuminen kaavaprosessin eri vaiheissa:

Aloituvaihe

Aloite kaavan laatimisesta.
Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. (MRL 63 §)

Valmisteluvaihe

Perusselvitysten laadinta. Kaavaluonnos ja muu aineisto nähtävillä (MRL 62 §). Tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Saadun palautteen käsittely.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmistuu ja on nähtävillä (MRL 65 §).
Mahdollisuus muistutusten ja lausuntojen antamiseen.
Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin.

Hyväksymisvaihe

Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. Ilmoitus kaavan hyväksymisestä.
Mahdollisuus kirjallisen valituksen tekoon. Kuulutus kaavan voimaan tulosta.

Planering och deltagande i planeringsprocessens olika

Inledningskede

Initiativ till uppgörande av planen. Meddelande om anhängiggörandet av planläggningen samt program om deltagande och bedömning. (MBL 63 §)

Beredningskede

Grundutredningar görs, planutkastet och övrigt material läggs fram till påseende (MBL 62 §). Tillfälle att uttala sin åsikt. Behandling av respons.

Förslagsskede

Planförslaget färdigställs och finns till påseende (MBL 65 §).
Möjlighet att göra anmärkningar och ge utlåtanden.
Genmälen till utlåtanden och anmärkningar.

Godkännande

Kommunfullmäktige godkänner planen. Meddelande om planens godkännande.
Möjlighet till skriftliga besvär. Kungörelse om planens ikraftträdande.

Osallistuminen / Deltagande

Palautteisiin hyvä laittaa kiinteistötunnus, osoite ja karttaote.

Bifoga gärna fastighetsbeteckning, adress och kartutdrag till responsen.

<https://kimitoon.karttatiimi.fi/?setlanguage=fi#>

Palautteet/kysymykset:

Respons/frågor:
plan@kimitoon.fi

The screenshot shows the Kimitoon Karttatiimi web application interface. The browser address bar displays the URL <https://kimitoon.karttatiimi.fi/?setlanguage=fi#>. The page header includes the Kimitoon Kemiönsaari logo and the text "Karttjänst Karttapalvelu #KARTTATIIMI".

The main content area is divided into a left sidebar and a right map view. The sidebar, titled "Aineistot", contains a search bar "Rajaa aineistoja" and a list of map layers under the heading "Kartat". The "Yleiskaavayhdistelmä" layer is highlighted in yellow. Other layers include "Taustakartta, Maanmittauslaitos", "Maastokartta, Maanmittauslaitos", "Ilmakuva, Maanmittauslaitos", "Asemakaavayhdistelmä", "Asemakaavarajat ja -määräykset (43)", "Ranta-asemakaavayhdistelmä", "Ranta-asemakaavarajat ja -määräykset (71)", "Yleiskaavayhdistelmä", "Yleiskaavarajat ja -määräykset (33)", "Maakuntakaavayhdistelmä", "Maakuntakaavaraja", "Suunnittelutarvealueet", and "Vireillä olevat kaavat". Below this, there is a section for "Historialliset kartat" with 79 items, including "Vapaat tontit", "Liikuntapalvelut", "Osoitteet, tienimet, rakennukset", "Kiinteistöt", "Vesilaitoksen toiminta-alueet", "Aluejaot", "Ympäristökeskus SYKE", "Museovirasto", and "Linkit" (Kemiönsaari, Karttatiimi).

The map view shows a topographic map of the Smörvik area. The map is overlaid with various planning zones and property boundaries. Key features include the "Smörvik brantarna" (steep slopes) and "Smörvikens" (Smörvik) area. Property boundaries are marked with red dashed lines and numbers such as 3:62, 3:63, 3:70, 3:64, 6:21, 5:29, 5:34, 6:12, 6:15, 5:33, and 5:34. The map also shows "RA 2" (Ranta-asemakaavayhdistelmä) and "M-1" (Maakuntakaavayhdistelmä) zones. The map view includes a toolbar with icons for home, search, zoom, and other map functions.

Yhteystiedot / Kontaktuppgifter

FCG FINNISH CONSULTING GROUP

Arto Sipinen

Projektipäällikkö | Projektchef

arto.sipinen@fcg.fi

+358 41 731 9560

KIMITOÖNS KOMMUN | KEMIÖNSAAREN KUNTA

Heli Vauhkonen

Planläggningsarkitekt | Kaavoitusarkkitehti

heli.vauhkonen@kimitoon.fi

+358 40 484 6826

FCG.