

KIMITOÖN

GRÅNÄS-GRUNDBVIK

ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLANEN FÖR DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD OCH VÄSTANFJÄRD STRANDGENERALPLAN



Utkast till planbeskrivning 26.5.2023

BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har angängiggjorts med tekniska nämndens beslut 24.1.2023.

PDB har varit framlagt 2.2 – 3.3.2023.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.

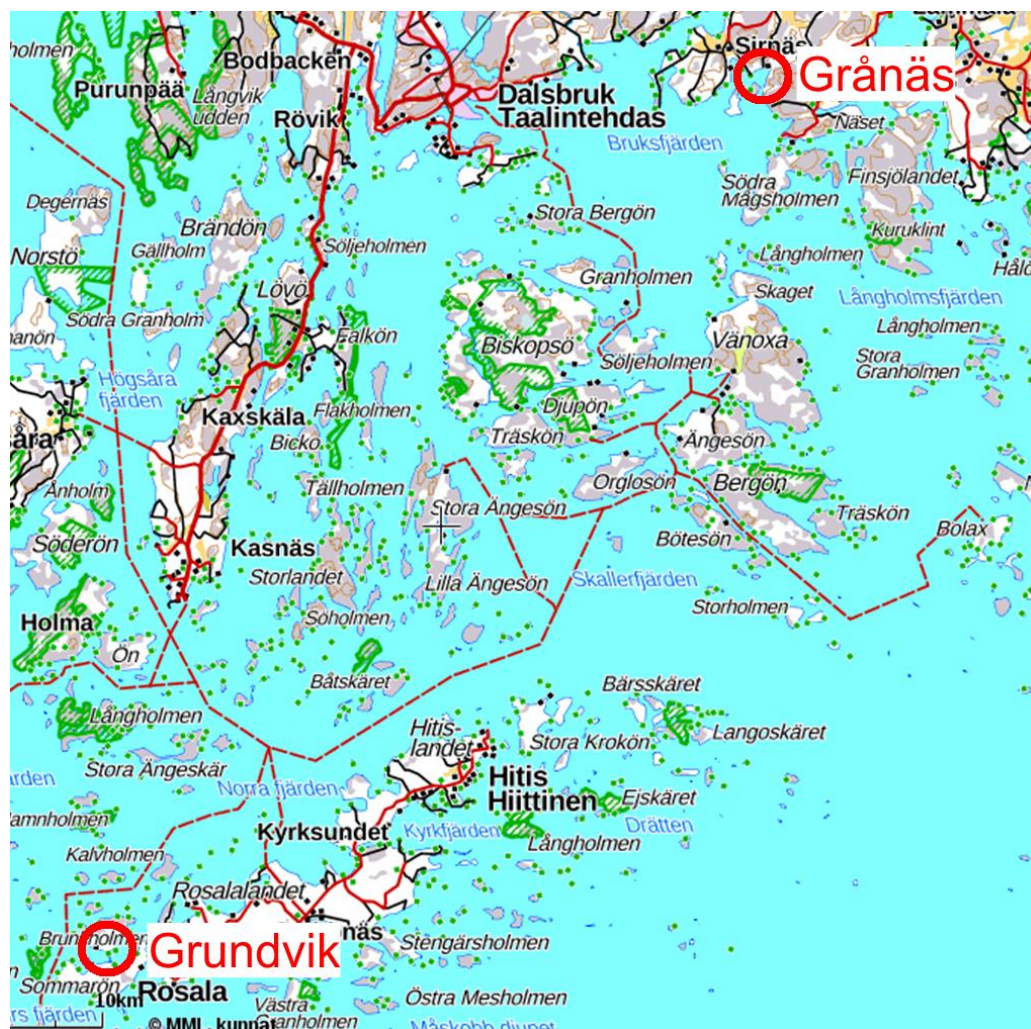
Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.

Kungjord ikraft xxxx.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Grånviken 322-534-2-14, Grånberget 322-534-2-17 och Grånstrand 322-534-2-34 i Grån, Västanfjärd och Grundvik 322-507-6-41 på Brunkholmen i Rosala. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 7,4 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 800 meter.



Planområdet ligger väster om Rosala och vid Misskärr i Västanfjärd (röda ringar).



Fastigheterna Grånsviken 322-534-2-14, Grånberget 322-534-2-17 och Grånstrand 322-534-2-34 i Grån, Västanfjärd.



Fastigheten Grundvik 322-507-6-41 på Brunkholmen i Rosala.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd östra skärgård och Västanfjärds strandgeneralplan.

Planens ändamål

Målet med generalplaneändringarna är att flytta en bygggrätt från fastigheten Grunviks 322-507-6-41 RA-område till fastigheten Grånstrand 322-534-2-34. Samtidigt justeras och preciseras avgränsningen för de byggplatser på fastigheterna som inte flyttas.

Bestämmelseinnehållet i planändringen (våningsyta, andra bestämmelser) förblir oförändrade som i de gällande generalplanernas bestämmelser.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 24.1.2023.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt xxxx.

2.2 Strandgeneralplaneändring

Med planen flyttas en bygggrätt för fritidsbyggplats (RA) från fastigheten Grundvik 322-507-6-41, där det i den gällande planen finns 3 bygggrätter, till fastigheten Grånstrand 322-534-2-34, som i den gällande planen utgör skogsbruksområde (MT). Angränsande till detta finns i den gällande planen 2 bygggrätter som hänför stig till fastigheterna Grånviken 322-534-2-14 och Grånberget 322-534-2-17. För området anvisas ett enhetligt RA-område med 3 bygggrätter. En buffertzon kring RA-områden anvisas som skogsbruksområde med samma beteckning som i den gällande planerna.

2.3 Genomförande

Byggplatserna är från tidigare obebyggda.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

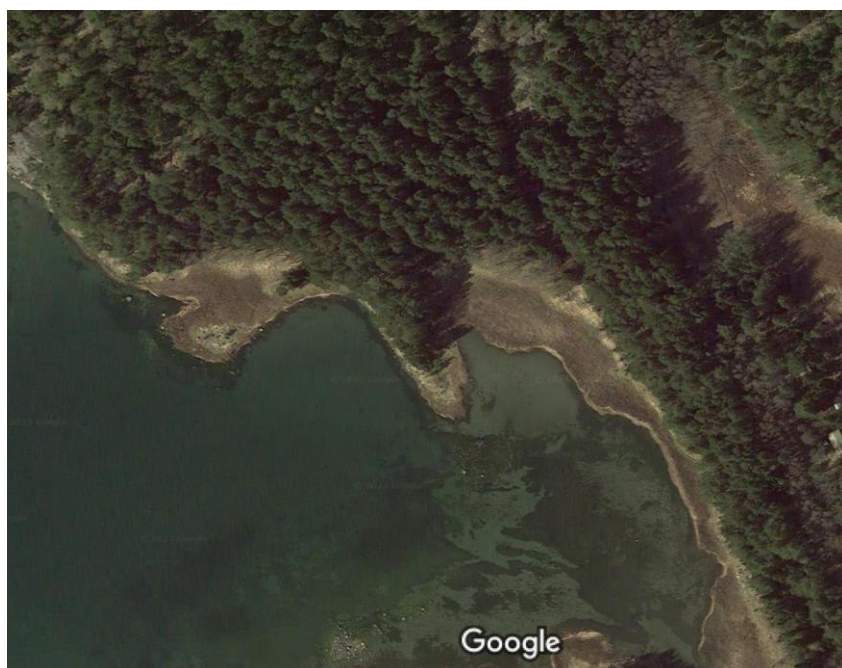
Samtliga fastigheter som ingår i planändringen är obebyggda. Området vid Grån vetter mot väster och har en terräng växlande mellan bergig terräng och skogbevuxen moränmark. Till området är en ny bilväg byggd, den syns inte ännu på lantmäteriets kartor men har inritats på planens baskarta. Lantmäteriets flygbild med fastighetsgränser över Grån finns på pärmsidan. Googles satellitbild nedan. RA-området med två bygggrätter i den gällande planen ligger inne i viken. Den nya byggplatsen som flyttas från Grundvik anvisas på fastigheten Grånstrand 2-34. Området utgör bergig terräng och saknar speciella naturvärden. Grånområdets stränder är djupa och förutsätter inga muddringar.

En naturinventering för Grån området är gjord. Grån-alueen luontoarvojen perusselvistys, Jyrki Matikainen, 2023.

Området på fastigheten Grundvik har ett tätt trädbestånd på moränmark. Växtligheten syns i sin helhet på Googles satellitbild nedan. Området är i den gällande planen anvisat med tre bygggrätter, av vilka en flyttas bort. Någon ny inventering är inte behövlig, eftersom området från tidigare i den gällande planen är anvisat som byggplatser.



Området vid Grån, Googles satellitbild. Området har en täckande strandvegetation i landskapet.



Område vid Grundvik, Googles satellitbild. Stränderna har en god landskapsmässig täckning.



Bild 1. Området vid gränsen mellan fastigheterna 2-14 och 2-17 ingår i RA-området, men är inte lämpligt för byggande. Det blir ett buffertområde mellan byggplatserna.



Bild 2. Det strandnära området av den mittersta byggplatsen på fastigheten 2-17. Området är färdigt iståndsatt med tanke på kommande byggande.

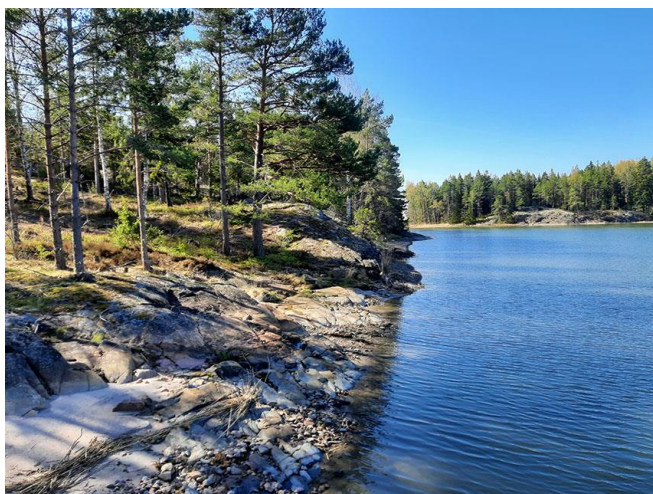


Bild 3. Stranden vid den södra delen av 2-17. Fastigheten 2-34 där en ny byggplats anvisas vidtar i den bakre delen av bilden.



Bild 4. Den inre terrängen av fastigheten 2-34.



Bild 5. Strandslutningen vid fastigheten 2-34.



Bild 6. Den södra delen av byggplatsen på fastigheten 2-34. Gränsen mot söder går vid plantskogen bak på bilden.

3.2 Planeringssituationen

3.21 Riksomfattande mål för områdesanvändning

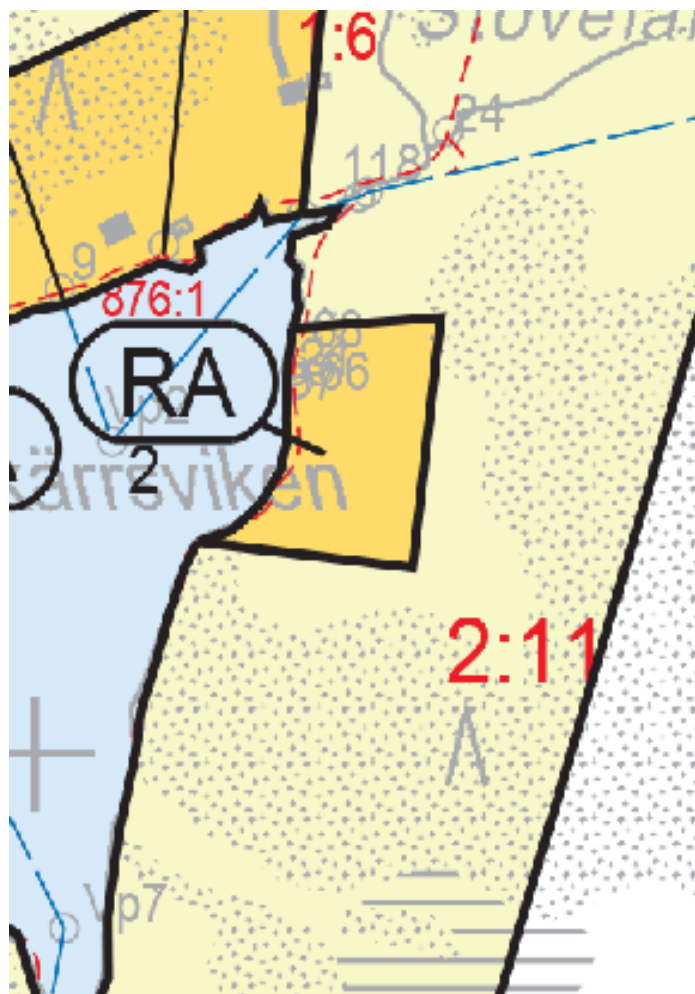
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

3.22 Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För strandgeneralplaneområdet del finns i landskapsplanen inga speciella beteckningar.

3.23 Generalplan

På området i Grån gäller Västanfjärd stranddelgeneralplan, som godkänts 13.3.2006. I planen finns på fastigheterna 322-534-2-14 och 322-534-2-17 anvisat varsin byggplats (byggrätt), sammanlagt RA/2. Fastigheten 322-534-2-34, dit en byggrätt ska flyttas, är anvisad som jord- och skogsbruksområde, MT.



Gränsviken i den gällande stranddelgeneralplanen.



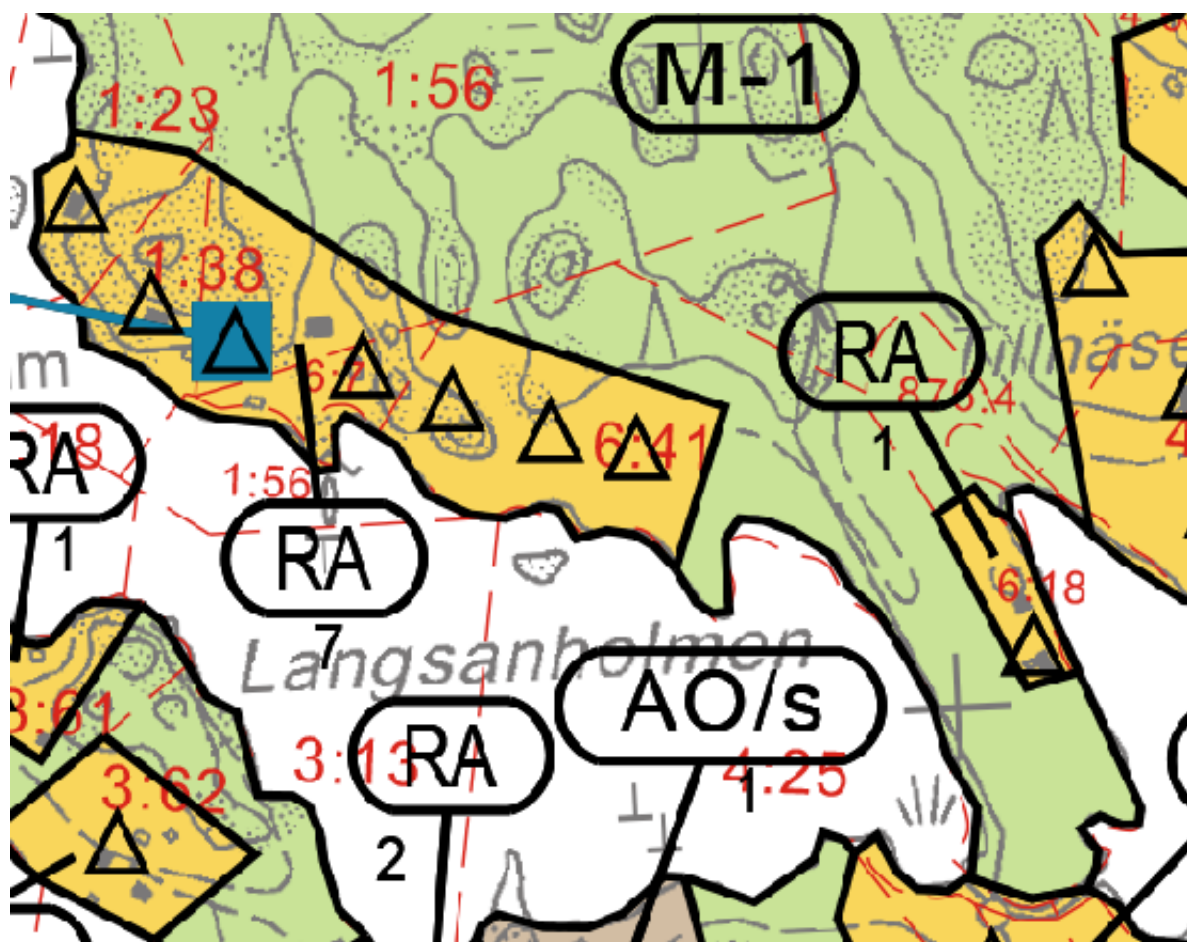
Område för fritidsbostäder.

Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m², dock högst 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m². Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m². Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.

Gränsvikens RA-bestämmelser.

På Grundvik gäller Dragsfjärds östra skärgårds stranddelgeneralplan, som godkänts 28.5.2018. I planen är Grundvik delvis anvisat med tre byggplatser, de tre östligaste av området RA/7. Övriga områden på fastigheten är anvisade som jord- och skogsbruksdominerat område, M-1.



Grundvik 6-41 i den gällande stranddelgeneralplanen. Fastighetens byggrätter ingår i området med sammanlagt 7 byggrätter, av vilka de tre östligaste hör till fastigheten medan de 4 byggrätterna mot väster hör till grannfastigheterna.

RA

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Bestämmelserna för RA-byggrätterna på fastigheten Grundvik 6-41.

3.24 Stranddetaljplan

Området har ingen stranddetaljplan.

3.25 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial.

4 STRANDGENERALPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 24.1.2023. PDB hölls framlagt 2.2 - 3.3.2023.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

5 STRANDDELGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med generalplaneändringarna är att flytta en byggrätt från fastigheten Grundviks 322-507-6-41 RA-område till fastigheten Grånstrand 322-534-2-34. Samtidigt justeras och preciseras avgränsningen för de byggplatser på fastigheterna som inte flyttas.

Bestämmelseinnehållet i planändringen (våningsyta, andra bestämmelser) förblir oförändrade som i de gällande generalplanernas bestämmelser.

6 BESKRIVNING AV STRANDDELGENERALPLANEN

6.1 Områdesreserveringarna

På fastigheterna Grånviken 322-534-2-14, Grånberget 322-534-2-17 och Grånstrand 322-534-2-34 anvisas ett RA område med 3 byggplatser (byggrätter). Envar fastighet är avsedda anvisas med varsin byggplats. På Grundvik 6-41 kvarstår 2 byggplatser (byggrätter), som anvisas på samma RA-område som i den gällande planen. Det totala antalet byggplatser i planändringen förblir således oförändrat.

På en byggplats får uppföras en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad en gäststuga samt förrådsbyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan är 200 m². Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m². Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m². Förutom en separat bastubyggnad får det finnas bastu i fritidsbostaden

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s 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 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Ett område kring vardera RA-områdena anvisas som buffert med beteckningen M-1 och MT, samma beteckningsinnehåll som i vardera gällande plan.

6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

6.3 Inverkan på miljön

Stranddelgeneralplaneändringen har inga negativa inverkningar på miljön. De RA-områden som i den gällande generalplanen är anvisade som RA-områden medför planändringen ingen ändring i markanvändningen. Fastigheten Grånstrand 2-34 anvisas med ändrad markanvändning så, att en ny byggplats finns på området.

Raseborg, 26.5.2023

Sten Öhman
dipl.ing.

KEMIÖNSAARI

GRÄNÄS-GRUNDBVIK

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN JA VÄSTAN- FJÄRDIN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS



Kaavaselostusluonnos 26.5.2023

Maanmittari Öhman
2023

KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 24.1.2023.

OAS on ollut nähtävillä 2.2. – 3.3.2023.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.

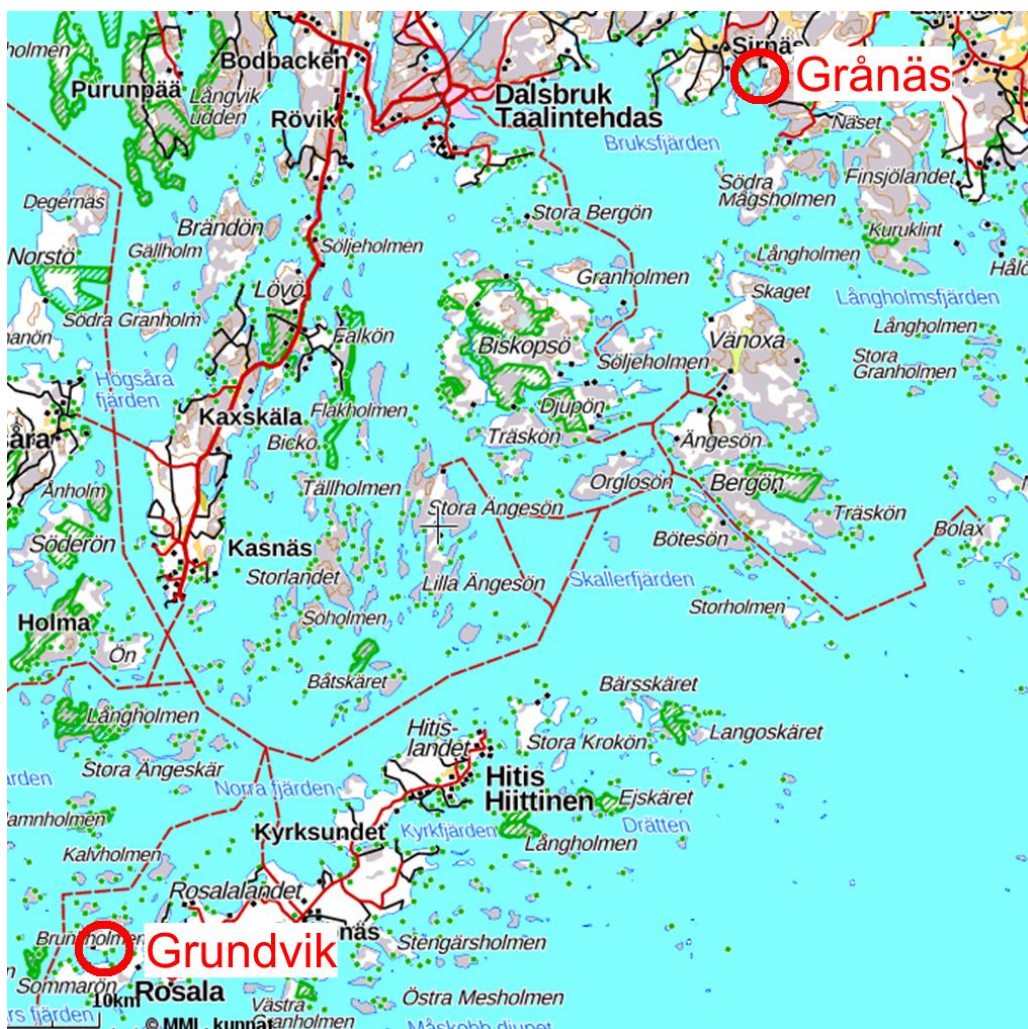
Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.

Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Grånviken 322-534-2-14, Grånberget 322-534-2-17 ja Grånstrand 322-534-2-34 Västanfjärdin Grån-alueella ja Grundvik 322-507-6-41 Rosalan Brunkholmen saarella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 7,4 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 800 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Rosalan länsipuolella ja Västanfjärdin Misskärrin alueella (punaiset ympyrät).



Kiinteistöt Gränsviken 322-534-2-14, Gränberget 322-534-2-17 ja Gränstrand 322-534-2-34 Västanfjärdin Grän-alueella.



Kiinteistö Grundvik 322-507-6-41 Rosalan Brunkholmen-saarella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan ja Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos.

Kaavan tarkoitus

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on siirtää yksi rakennusoikeus kiinteistön Grundvik RA-alueelta kiinteistölle Grånstrand 322-534-2-34. Samalla korjataan ja täsmennetään siirtämättä jäävien kiinteistöjen rakennuspaikkojen rajauksia.

Kaavam muutoksen määräyssidallön osalta (kerrosala, muut määräykset) noudatetaan voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 24.1.2023.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

2.2 Rantaosayleiskaava

Kaavalla siirretään yksi rakennusoikeus (RA) kiinteistöltä Grundvid 322-507—6-41, jossa voimassa olevassa kaavassa on 3 rakennusoikeutta, kiinteistölle Grånstrand 322-534-2-34, joka voimassa olevassa kaavassa on metsätalousaluetta (MT). Tämän rajalla on voimassa olevassa kaavassa 2 rakennusoikeutta, jotka kohdistuvat kiinteistöihin Grånviken 322-534-2-14 ja Grånberget 322-534-2-17. Alueelle osoitetaan yhtenäinen 3 rakennusoikeuden RA-alue. RA-alueiden ympärille osoitetaan puskurialueena metsätalousalue samalla merkinnällä kuin voimassa olevissa kaavoissa.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat on ennestään rakentamatta.

3 LÄHTÖKOHDAT

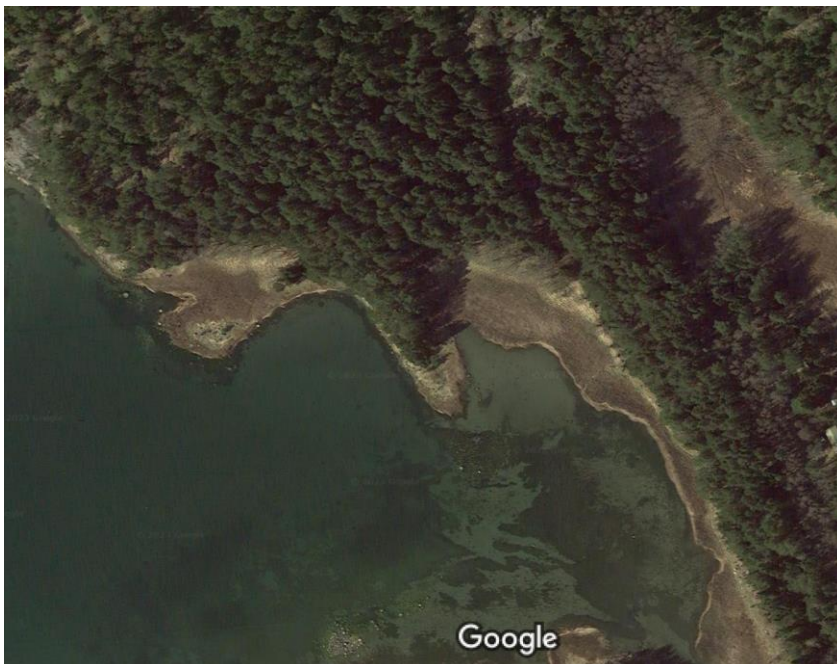
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan kaikki rakennuspaikat on rakentamatta. Grånin kohdalla oleva alue sijoittuu länsirannalle. Maasto on vaihtelevaa kalliomaastoista osista moreenimaa-pohjaan. Alueelle on rakennettu uusi autotie. Tie ei vielä näy alla olevalla maanmittauslaitoksen kartoilla, mutta on piirretty kaavan pohjakarttaan. Maanmittauslaitoksen ilmakuva kiinteistörajoineen Grånin alueella on kansikuvassa. Googlen satelliittikuva on alhaalla. RA-alueen kaksi voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta on lahden pohjukassa. Uusi Grundvikista siirrettävä rakennuspaikka osoitetaan kiinteistölle Grånstrand 2-34. Alue on kallioista maastoa eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja. Grån-alueen rannat ovat syviä eivätkä edellytä ruoppauksia.

Kiinteistön Grundvik alueella kasvaa tiheää puustoa, maapohja moreeni. Kasvillisuus kokonaisuutena ilmenee alla olevasta Googlen satelliittikuvasta. Alueella on voimassa olevassa kaavassa osoitettu 3 rakennusoikeutta, joista yksi siirretään pois. Uutta luontoinventointia ei tarvita koska alue on ennestään voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennuspaikoiksi.



Gränin alue. Googlen satelliittikuva. Alueella on maisemassa peittävä rantakasvillisuutta.



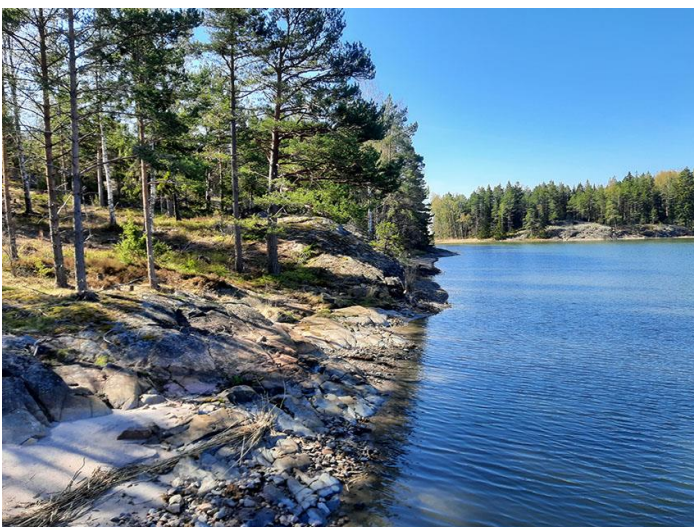
Grundvikin alue. Googlen satelliittikuva. Alueella on maisemallisesti peittävä rantakasvillisuus.



Kuva 1. Kiinteistöjen 2-14 ja 2-17 välisen rajan kohdalla oleva alue sisältyy RA-alueeseen, mutta se ei sovellu rakentamiseen. Alue jää rakennuspaikkojen väliseksi puskurialueeksi.



Kuva 2. Ranta-alue keskellä olevan rakennuspaikan kohdalla kiinteistöllä 2-17. Alue on kunnostettu valmiiksi tulevaa rakentamista ajatellen.



Kuva 3. Kiinteistön 2-17 rannan eteläosa. Kiinteistö 2-34, johon uusi rakennuspaikka osoitetaan on kuvan taustalla.



Kuva 4. Kiinteistön 2-34 maaston sisäosaa.



Kuva 5. Kiinteistön 2-34 ranta on viettävä.



Kuva 6. Kiinteistön 2-34 rakennuspaikan eteläosa. Eteläraja kulkee kuvan takaosan taimikon kohdalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

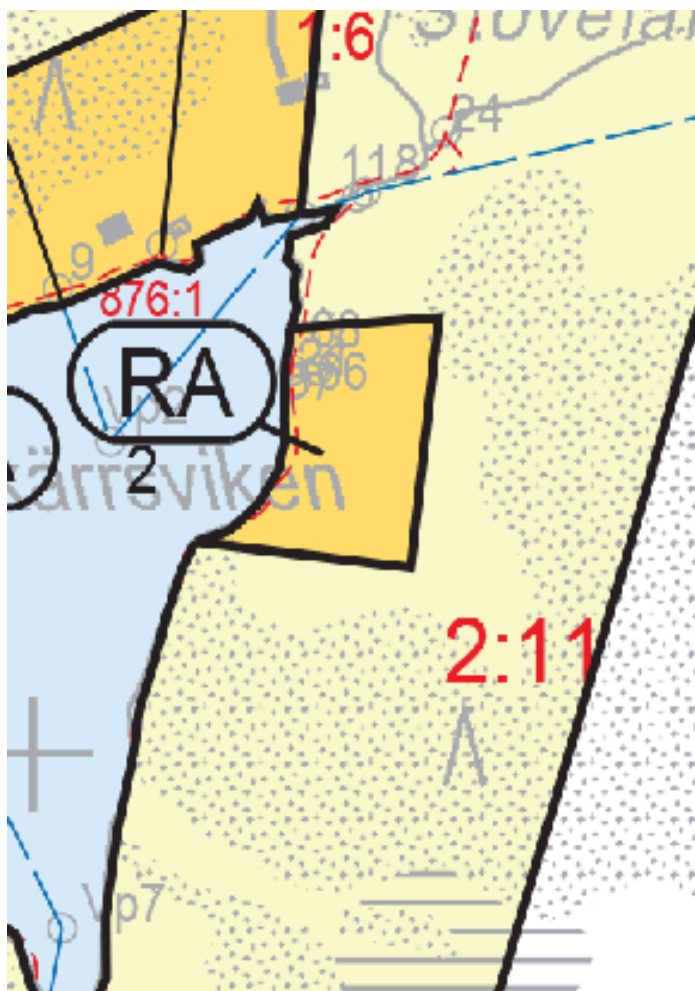
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltujen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

3.22 Maakuntakaava

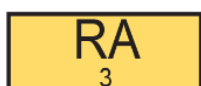
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole erityisiä merkintöjä.

3.23 Yleiskaava

Grån-alueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa kiinteistöille 322-534-2-14 ja 322-534-2-17 on osoitettu kullekin yksi rakennuspaikka, yhteensä RA/2. Kiinteistö 322-534-2-34, johon kaavamuuoksella yksi rakennusoikeus siirretään, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, MT.



Gränviken voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa.



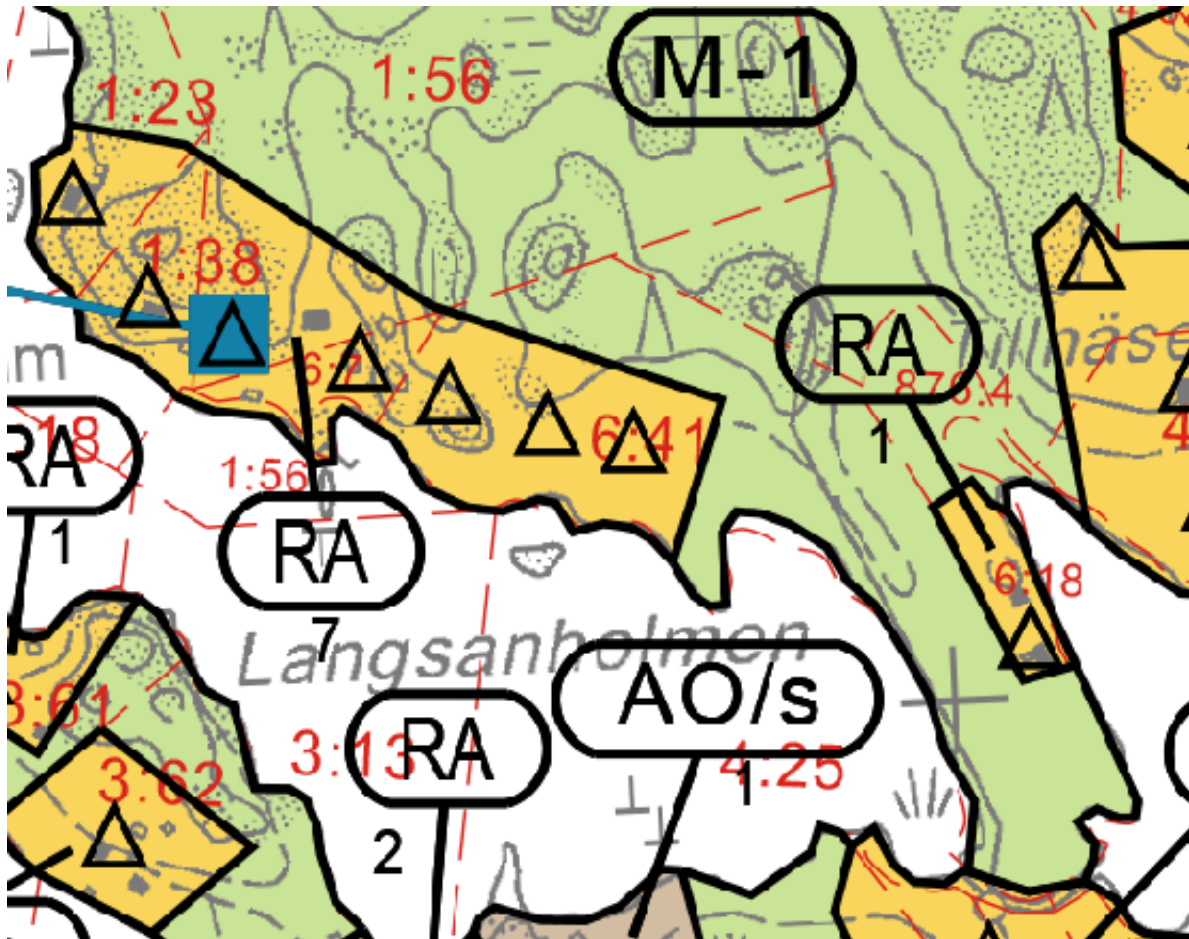
Område för fritidsbostäder.

Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m², dock högst 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m². Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m². Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.

Gränvikenin RA-määräykset.

Grundvik-alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Kaavassa Grundvik on osin osoitettu kolmella rakennuspaikalla, RA/7 alueen kolme itäisintä rakennuspaikkaa. Muut kiinteistön alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, M-1.



Grundvik 6-41 voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa. Kiinteistön rakennusoikeuden sisältävät alueen kokonaisrakennusoikeuteen 7, joista itäisimmät 3 kuuluvat kiinteistölle ja muut 4 rakennusoikeutta länteen kuuluvat naapurikiinteistöille.

RA

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibygnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Kiinteistön Grundvik RA-rakennusoikeuksien kaavamääräykset.

3.24 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

3.25 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa.

4 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 24.1.2023. OAS pidettiin nähtävillä 2.2. – 3.3.2023.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27) xxx.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

5 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on siirtää yksi rakennusoikeus kiinteistön Grundvik RA-alueelta kiinteistölle Grånstrand 322-534-2-34. Samalla korjataan ja täsmennetään siirtämättä jäävien kiinteistöjen rakennuspaikkojen rajauksia.

Kaavamuutoksen määräyssisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) noudatetaan voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä.

6 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Kiinteistöille Grånviken 322-534-2-14, Grånberget 322-534-2-17 ja Grånstrand 322-534-2-34 osoitetaan 3 rakennuspaikan (rakennusoikeuden) RA-alue. Kullekin kiinteistölle on tarkoitettu yksi rakennuspaikka. Grundvikiin 6-41 jää 2 rakennuspaikkaa (rakennusoikeutta), jotka osoitetaan samalle RA-alueelle kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavamuutoksen rakennuspaikkojen kokonaismäärä jää siis entiselleen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m². Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m². Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuintorakennuksessa olla sauna.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisesti maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Kummankin RA-alueen ympärille osoitetaan puskurialue merkinnöillä MT ja M-1, sama määräyssiältö kuin kussakin voimassa olevassa kaavassa.

6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

6.3 Vaikutukset luontoon

Osayleiskaavamuutoksella ei ole kielteisiä ympäristövaikutuksia. Voimassa olevaan kaavaan osoitettujen muuttamatta jäävien RA-alueiden osalta kaavamuutos ei aiheuta muutoksia maankäyttöön. Kiinteistöön Grånstrand 2-34 osoitetaan muuttuva maankäyttö siten, että alueelle tulee uusi rakennuspaikka.

Raasepori, 26.5.2023

Sten Öhman
dipl.ins.



KEMIÖNSAAREN GRÅN-GRUNDTVIKIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOK- SEEN LIITTYVÄ LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS



Pohjoisimman tontin rantaa





Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tutkimusalue.....	3
4. Tulokset.....	3
4.1 Alueen luontotyypit ja kasvillisuus	3
4.2 Liito-oravaselvitys.....	6
4.2.1 Johdanto.....	6
4.2.2 Käytetty menetelmä.....	6
4.2.3 Tulokset	7
4.3 Pesimälinnustoselvitys	7
4.3.1 Käytetty menetelmä.....	7
4.3.2 Tulokset	8
5. Yhteenveto.....	8
6. Lähteet ja kirjallisuus.....	9
7. Liitteet	10



1. Johdanto

Sten Öhman tilasi keväällä 2023 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kemiönsaaren Sirnäsin alueelle suunnitellun rantaosayleiskaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvityksen. Rantaosayleiskaava muutoksen tavoitteena on siirtää yksi rakennusoikeus kiinteistön Grundvik RA alueelta kiinteistölle Gränstrand 322–534-2-34. Selvitys liittyy hankkeen ympäristövaikutusten taustaselvityksiin. Tehtävän yhteyshenkilönä on tilaajan puolella toiminut Sten Öhman ja Suomen Luontotieto Oy:ssä Jyrki Matikainen.

2. Aineisto ja menetelmät

Tutkimusalueelta (karttaliite 1) selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemaat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä (Kontula ym, 2018) koskevan tarkastelun. Alueelta tehtiin myös pesimälinnustoselvitys ja liitoravaselvitys. Inventointi toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti.

Alueelle tehtiin kaksi maastokäyntiä 26.4 ja 11.6.2023. Lisäksi alueelle tehtiin pikakäynti 23.7 mahdollisten syyslajien havaitsemiseksi. Selvityksen maastotöistä vastasi ja raportin kirjoitti FM, biologi Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Raportin taittoi Eija Rauhala. Selvityksessä käytetyn karttamateriaalin luovutti tilaaja käyttöömmme. Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueilta olemassa aiemmin julkaistua luontotietoa. Alueelta ei ole julkaistuja luontotietoja, mutta aluetta on saatettu tutkia laajempien selvitysten yhteydessä. Laji.fi tietokannassa ei alueelta ole julkaistuja havaintoja. Metsäkeskuksen avoimessa tietokannassa ei alueelta ole rajattu Metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä.

3. Tutkimusalue

Suunniteltu rantaosayleiskaavan muutosalue sijaitsee Kemiönsaaren pääsaaren etelärannalla Taalintehtaan itäpuolella. Pinta-alaltaan tutkimusalue on noin 7,5 ha. Koko alue on metsäistä ja aluetta on hoidettu talousmetsänä. Alueelle on rakennettu uusi kaakon suunnasta tuleva tie. Kasvimaantieteellisesti alue sijoittuu hemiborealiselle vyöhykkeelle, jota myös tammi-vyöhykkeeksi kutsutaan. Tälle alueelle ovat tyypillisiä jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt

4. Tulokset

4.1 Alueen luontotyypit ja kasvillisuus

Tutkimusalue jaettiin kiinteistörajojen mukaan kolmeen osaan, joista kustakin tehtiin oma kuvaus.



Eteläisempi tontti (322-534-2-34)

Eteläosan tontti sijoittuu kallioiselle, mutta puustoiselle rinnealueelle. Avokalliota on alueella vain muutamien kohdoin, eikä kallioilla esiinny kallioketojen lajistoa muutamaa ahosuolaheinää (*Rumex acetosella*) lukuun ottamatta. Alueen puusto on harvaa keski-ikäistä männikköä (*Pinus sylvestris*), jonka seassa kasvaa muutamia kuusia (*Picea abies*) ja rauduskoivuja (*Betula pendula*). Aluspuustona kasvaa paikoitellen yksittäisiä pihlajia (*Sorbus aucuparia*) ja pensaskeroksessa kasvaa katajaa (*Juniperus communis*) ja yksittäisiä virpapajuja (*Salix aurita*). Metsätyyppi vaihtelee kallioiden reunaosien kanervatyypin kankaasta rinnealueen mustikkatyypin kankaaseen. Aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat mustikka (*Vaccinium myrtillum*), puolukka (*Vaccinium vitis-idaea*), kanerva (*Calluna vulgaris*) ja metsälauha (*Deschampsia flexuosa*). Vaateliaampaa lajistoa ei tontin alueella esiinny. Aivan tontin eteläreunassa on kapea avohakkuulaikku, jossa on jätetty siemenpuiksi muutamia mäntyjä ja rauduskoivuja. Rantaviiva on kaikkien tonttien alueella samanlaista. Rantavyöhyke on kapea ja puustoa kasvaa aivan rantaviivaan asti. Muutamien kohdoin ranta on kallioista. Rantaa reunustaa kahdessa kohdassa kapea järviruokoreunus (*Phragmites australis*) ja yhdessä kohdassa kasvaa myös sinikaislaa (*Schoenoplectus tabernaemontani*). Tontin alueen pesimälinnusto on hyvin niukkaa ja alueella havaittiin vain yksi laulava peippo.



Yleiskuva eteläisimmältä tontilta



Keskimmäinen tontti (322–534-2-17)

Keskimmäinen tontti on kokonaan harvaksi hakattua mustikkatyyppin kangasta. Hyvin harvaan puustoon kuuluu kookkaita mäntyjä ja muutamia rauduskoivuja, Aluspuusto ja pensaskerros on alueelta pääosin raivattu. Aluskasvillisuudessa näkyy hakkuiden jälkeinen pioneerivaikutus metsälauhan runsautena. Muuhun valtalajistoon kuuluu mustikka, sananjalka (*Pteridium aquilinum*) ja metsämitikka (*Melampyrum sylvaticum*). Rantaviiva on tontin alueella osin kallioinen, mutta osa rannasta on ruopattu ja rantaan on rakennettu laituri, johon johtaa tie. Tontin alueella lauloi metsäkirvinen ja rannassa varoitteli rantasipi.



Yleiskuva keskimmäiseltä tontilta



Alueella oli rantasipireviiri



Pohjoisempi tontti (322–534-2-14)

Alueen pohjoisosan tontti on hyvin harvaksi hakattua, rinteeseen sijoittuvaa mustikkatyypin kangasta. Puusto koostuu kookkaista säästöpuumännystä. Tontti rajautuu sisämaan puolella jyrkkään kalliorinteeseen. Aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat mustikka ja kanerva. Tontin ranta-alue on täysin muokattu ja alueelle on tehty hiekkaranta sekä laituri. Pohjoisimman tontin ja keskimmäisen tontin rajalla on tasamaalla sijaitseva kosteapohjainen ja rantaan rajoittuva pieni tervaleppäkuvio, joka on hakkuissa säästetty. Alueella kasvaa kymmenkunta kookasta tervaleppää (*Alnus glutinosa*) ja muutamia kookkaita rauduskoivuja. Aluskasvillisuus on rehevää ja alueella kasvaa mm. hiirenporrasta (*Athyrium-filix-femina*), nurmilauhaa (*Deschampsia cespitosa*), vadelmaa (*Rubus idaeus*), rönsyvihvilää (*Juncus effusus*) ja rantakukkaa (*Lythrum salicaria*). Alueen reunalla kulkevalla työkoneuralla kasvoi runsaasti jänön-salaattia (*Mycelis muralis*).



Yleiskuva pohjoisimman tontin alueelta

4.2 Liito-oravaselvitys

4.2.1 Johdanto

Liito-orava (*Pteromys volans*) kuuluu EU:n Luontodirektiivin liitteen IV lajeihin ja on siten erityisesti suojeltu laji koko EU:n alueella. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) laji kuuluu luokkaan vaarantuneet (VU). Suomen liito-oravapopulaation kokoa on vaikea tarkasti selvittää, mutta seurantalutkimusten perusteella laji näyttää taantuneen viimeisen vuosikymmenen aikana jopa 30 %. Liito-oravan suojelustatus on vahva, sillä Luontodirektiivin 12 artiklan I kohta edellyttää, että lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei hävitetä eikä heikennetä. Alueellinen ympäristökeskus voi kuitenkin myöntää poikkeusluvan, mikäli lajin suojelutaso säilyy suotuisana.

4.2.2 Käytetty menetelmä

Tutkimusalueella tehty liito-oravaselvitys toteutettiin jätöshavainnointimenetelmää käyttäen. Inventoinnissa liito-oravan keltaisia jätöksiä haettiin lajin mahdollisten oleskelu- ja ruokailu-



puiden tyviltä ja oksien alta Samalla alueelta haettiin mahdollisia pesä- ja päivälepokoloja. Alueelta tutkittiin kaikkien suurikokoisempien puiden tyvet liito-oravan jätösten löytämiseksi. Talvijätösten lisäksi inventointialueelta haettiin kesäkäyneillä liito-oravan jättämiä virtsamerkkejä, jotka värjäävät erityisesti haapojen epifyyttisammaleet keltaisiksi ja tuoksuvat voimakkaasti läheltä nuuhkaistessa.

4.2.3 Tulokset

Tutkimusalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä, eikä alue ympäristönsä puolesta sovi lajin elinympäristöksi. Alueen lähistöllä ei sijaitse tunnettuja liito-oravan elinpiirejä. Kemiönsaaren aiemmin melko elinvoimainen liito-oravapopulaatio on taantunut viime vuosina voimakkaasti metsänhakkuiden vuoksi.

4.3 Pesimälinnustoselvitys

4.3.1 Käytetty menetelmä

Alueen pesimälinnusto selvitettiin yhden käyntikerran kartoituslaskentamenetelmää (Koskimies ym. 1988) käyttäen. Selvitys tehtiin kasvillisuusselvityksen yhteydessä. Kaikki alueella pesiväksi tulkitut linnut kirjattiin ylös. Laskennassa rajalla havaitut lintuparit luettiin mukaan tuloksiin, mikäli arvioitiin että parin reviiri ulottuu myös tutkimusalueen puolelle.



Pieni tervaleppäkuvio on säästetty hakkuissa



4.3.2 Tulokset

Taulukko 1. Alueen pesimälinnusto parimäärineen

Rantasipi	1 pari.
Käpytikka	1 pari. Havaittiin ruokaa keräävä emo
Metsäkirvinen	1 pari.
Kulorastas	1 pari. Maastopoikue pohjoisimmalla tontilla
Punarinta	1 pari
Pajulintu	1 pari
Harmaasieppo	1 pari. Kuului alueen ulkopuolelta
Peippo	3 paria

Alueella havaitut/pesivät Lintudirektiivin liitteen I lintulajit

Alueella ei havaittu Lintudirektiivin liitteen I pesimälajeja.

Alueella havaitut /pesivät kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainitut lintulajit

Alueella ei havaittu kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja.

5. Yhteenveto

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueella ei esiinny uhanalaisia tai suojeltavia luontotyypppejä (Kontula ym. 2018). Alueella ei havaittu liito-oravia, eikä alueella ole lajille sopivaa elinympäristöä. Alueella ei havaittu Lintudirektiivin liitteen I lintulajeja tai kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja. Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella esiinny. Alueen rantavyöhyke ei karuutensa vuoksi sovi viitasammakoiden kutupaikaksi. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa (arkeofyyttejä) havaittu alueella. Alueen metsää on hoidettu talousmetsänä, eikä vanhan metsän kuvioita ole alueella. Vieraslajeja (putkilokasveja) ei alueella havaittu.



6. Lähteet ja kirjallisuus

- Hanski Ilpo K, 1998: Home ranges and habitat use in the declining flying squirrel, *Pteromys volans*, in managed forests. *Wildlife biology* 4: 33–46.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kalliola R. (1973). Suomen kasvimaantiede. WSOY
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Koskimies, P. & Väisänen, R.A. 1988: Linnustonseurannan havainnointiohjeet (2. painos). Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki.
- Koskimies, P. & Väisänen 1991: Monitoring bird populations in Finland . A manual of methods applied in Finland. Finnish Museum of Natural History.Helsinki 145 s.
- Laaka-Lindberg, S., Anttila, S. ja Syrjänen, K. (toim.). 2009. Suomen uhanalaiset sammalet. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Ympäristöopas. 347 s.
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisuja (No 4). 142 s. BirdLife Suomi. Suomen ympäristökeskus
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehtikustannus. Tapio. Hämeenlinna.
- Metsäkeskus. Avoin paikkatietoaineisto. Metsälakikohteet
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri Pohjolan kasvio. Tammi. Helsinki.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö.
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. – Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Ryttäri, T., Kalliovirta, M., & Lampinen, R. 2012 (toim). Suomen uhanalaiset kasvit. Tammi, Helsinki
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA -menettelyssä ja Natura -arvioinnissa. Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.
- Valkama, Jari, Vepsäläinen, Ville & Lehikoinen, Aleks 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnon-tieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. <http://atlas3.lintuatlas.fi>. ISBN 978-952-10-6918-5. Sähköinen versio.



7. Liitteet

Karttaliite 1. Suunniteltu rantaosayleiskaavan muutosalue

