



Kimitoöns kommun

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN

Del av fastigheten Lundö 322-488-1-147

PLANBESKRIVNING



Lundö 322-488-1-147. Manfallsgrundet



Lundö 322-488-1-147 Nikandersholmen

20.08.2023 28.12.2023
Oy Wixplan Ab

Godkänd av tekniska nämnden i Kimitoöns kommun
Godkänd av kommunstyrelsen i Kimitoöns kommun
Godkänd av kommunfullmäktige i Kimitoöns kommun

§
§
§

Dragsfjärds östra skärgård, ändring av stranddelgeneralplan för en del av lägenheten Lundö 322-488-1-147, Manfallsgundet och Nikandersholmen

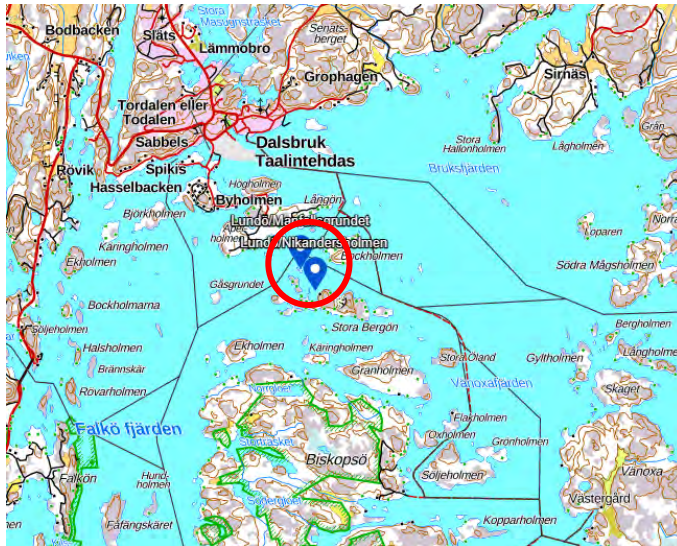
1

Bas- och identifikationsuppgifter

1.1

Planområde

Ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård berör delar av lägenheten Lundö 322-488-1-147 i Bergö by i Kimitoöns kommun.



Stranddelgeneralplanändringsområdets läge. ©Lantmäteristyrelsen.

1.2

Planläggare

Kimitoöns kommun

Projektansvarig, Oy Wixplan Ab, Henrik Wickström Dipl.ing, YKS-160.

Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors

henrik.wickstrom@sulo.fi, tel: +358 50 56 99188

1.3

Anhängigjörd

Planeändringen har anhängiggjorts med markägarens planeändringsansökan våren 2023.

1.4

Handläggning

Plan för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet framlagt till påseende 5.10.2023 – 3.11.2023.

Stranddetaljplaneändringen officiellt framlagd 00.00.2024 – 00.00.2024.

Stranddetaljplaneändringen godkänd i tekniska nämnden 00.00.2023 §

Stranddetaljplaneändringen godkänd i kommunstyrelsen 00.00.2024 §

Stranddetaljplaneändringen godkänd i kommunfullmäktige 00.00.2024 §

1.5

Kontaktuppgifter

Kimitoöns kommun:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

tel/puh: 040 484 6826, e-post: heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Planläggare:

Oy Wixplan Ab, Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors

Henrik Wickström, henrik.wickstrom@sulo.fi

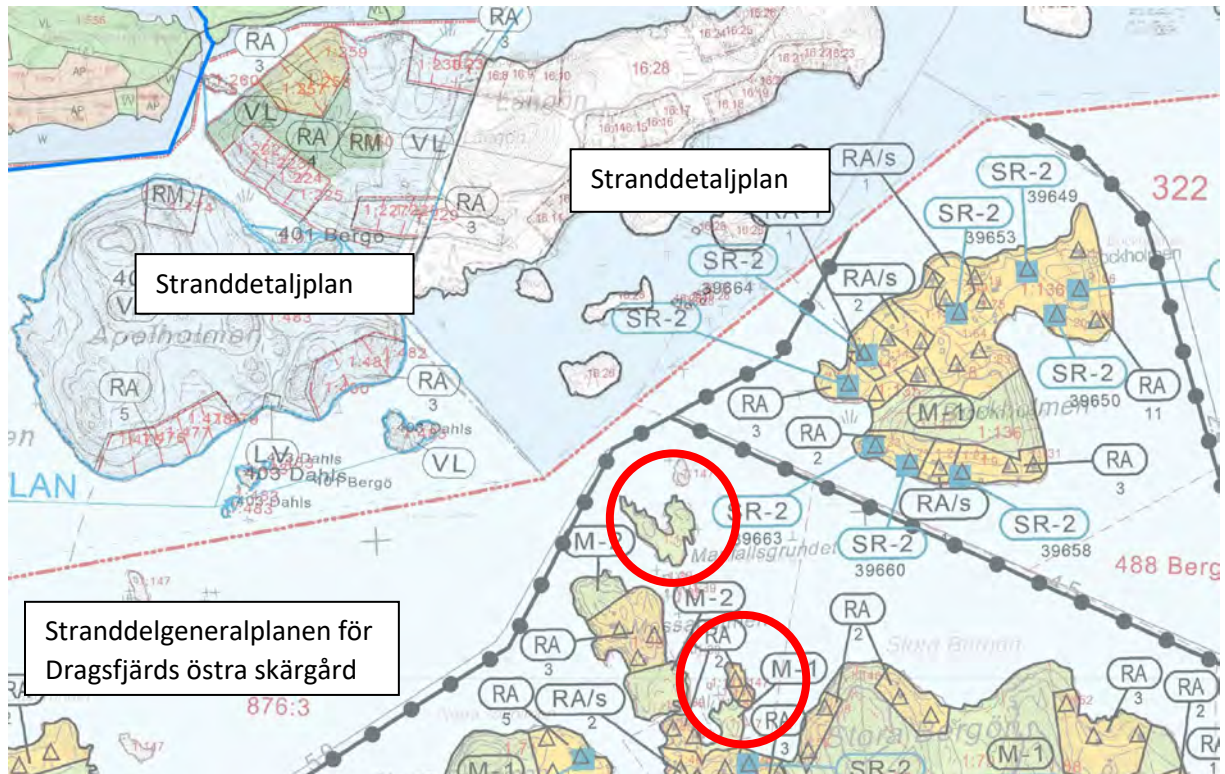
Innehållsförteckning		sida
1. Bas- och identifikationsuppgifter		
1.1	Planområde	1
1.2	Planläggare	1
1.3	Anhängiggörande	1
1.4	Handläggning	1
1.5	Kontaktuppgifter	2
2. Planområdets läge och sammandrag		
2.1	Stranddetaljplaneområdets läge	4
2.2	Planens namn och ändamål	4
2.3	Förteckning över utredningar och bilagor	4
2.4	Sammandrag	5
3. Utgångspunkter		
3.1	Allmän beskrivning och naturmiljö	5
3.2	Bebyggelse	6
3.3	Trafik	6
3.4	Markägo	6
3.5	Baskarta	6
3.6	Planläggningssituation	6
3.7	Skydds- och andra beslut	8
3.8	Byggnadsordning	8
4. Planeringsskeden		
4.1	Påbörjandet av planeringen och beslut	8
4.2	Deltagande och samråd	8
4.3	Myndighetssamråd	8
4.4	Målen för stranddelgeneralplanändringen	9
5. Beskrivning av stranddelgeneralplanändringen		
5.1	Dimensionering	9
5.2	Områdesreserveringar	9
5.3	Byggnadsplatserna	10
5.4	Trafik	10
5.5	Teknisk försörjning	10
6. Stranddetaljplaneändringens konsekvenser		
6.1	Allmänna konsekvenser	11
6.2	Konsekvenser för miljö och landskapet	11
6.3	Övriga konsekvenser	11
6.4	Störande faktorer i miljön	11
6.5	Lägsta rekommenderade byggnadshöjd	11
6.6	Planbeteckningar och bestämmelser	11
7. Genomförandet av stranddetaljplanen		
7.1	Genomförande och tidtabell	12
7.2	Uppföljning av genomförandet	12
Bilaga 1 a	Stranddelgeneralplaneändringsskarta	13
Bilaga 1 b	Delgeneralplanbeteckningar och -bestämmelser	14-15

2 Planområdets läge och sammandrag

2.1

Stranddelgeneralplanändringsområdets läge

Planändringsområdet är beläget strax norr om holmen Stora Bergö cirka 2,5 km söderut från Dalsbruk tätort. En del av planområdet (Nikandersholmen) är delvis sammanvuxet med Stora Bergön.



Kuva 1. Planändringsområdets läge och närområdenas planeringssituation.

Källa©: Kimtoöns kommun.

2.2

Planens namn och ändamål

Planens namn är *Lundö 322-488-1-147, Manfallsgrundet och Nikandersholmen, stranddelgeneralplanändring*. Målet för delgeneralplanändringen är, att flytta två RA-byggnadsplatser från Nikandersholmens smala norra udde, sålunda att den ena byggnadsplatsen flyttas till holmens södra del, som är både miljömässigt och tekniskt sett mera lämplig för byggande och den andra flyttas till Manfallsgrundet, som ligger 300 m nordväst från Nikandersholmen.

2.3

Förteckning över utredningar och bilagor

För planeändringsområdet har utförts en ny grundutredning över områdets naturvärden år 2023. Suomen Luontotieto Oy 23/2023, Jyrki Matikainen.

Separata bilagor:

1. Plan för deltagande och bedömning 10.8.2023.
2. Stranddelgeneralplanändringskarta med bestämmelser.
3. Rantaosayleiskaavan muutokseen liittyvä luontoarvojen perusselvitys 2023.

2.4

Sammandrag

Revideringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har godkänts av kommunfullmäktige den 28.5.2018 och har vunnit laga kraft den 21.2.2020. I delgeneralplanen har på Nikandersholmens norra del anvisats ett RA-område med två byggnadsplatser. Nikandersholmens norra del är en i medeltal ca. 40 m bred bergig udde och det är i praktiken omöjligt att placera två huvudbyggnader samt tillhörande bastu- och ekonomibyggnader på den smala udden utan att både växtligheten och miljön totalförstörs, varvid den enda förnuftiga lösningen är att flytta byggnadsrätten till andra delar av lägenheten dvs. en till Nikandersholmens södra del och en till Manfallsgrundet, som ligger ca. 300 m åt nordväst från Nikandersholmen. Den i stranddelgeneralplanen fastställda byggnadsrätten ändras inte. Några ändringar görs heller inte i stranddelgeneralplanens planbestämmelser som gäller RA-, M-1 och M-2-områdesbeteteckningarna eller i planens allmänna bestämmelser.

3

Utgångspunkter

3.1

Allmän beskrivning och naturmiljö

Lundö stranddelgeneralplanändringsområde består av två skilda holmar av, vilka Nikandersholmen, som är sammanvuxen med Stora Bergön, består av två skogbevuxna delar, som avskiljs från varandra av en igenvuxen vassvik. Uddens östra och norra stränder är bergiga och steniga. Uddens västra del gränsar till en tät vassvik med ett par stycken skilda bergsklackar.

Manfallsgrundet är en bergig trädbevuxen holme utan större terrängskillnader. Mot norr öppnar sig en uppgrundad vassvik. De högre partierna är ca. + 3,0 - +4,0 m över medelvattenytan. Stränderna är bergiga eller steniga och relativt låga och grunda. Växtligheten består huvudsakligen av tallskog med inslag av björk och klibbal inom strandzonen. Till Manfallsgrundet hör också ett ca. 0,1 ha stort trädbevuxet grund på norrsidan.



Nikandersholmen österifrån sett. Foto Mats G. Biström. Skogen är rätt gles på den smala udden men tätare och frodigare på den södra inre delen mot Stora Bergön.



Manfallsgrundet från nordväst. Foto Mats G. Biström. Holmens inre delar har ett rätt tätt skyddande trädbestånd.

3.2

Bebyggelse

Planeändringsområdet är obebyggt.

3.3

Trafik

Stomlägenheten har haft båtplats i Dalsbruk, där finns båtplatser att tillgå och också de kommande byggnadsplatserna kan få båtplats i Dalsbruk småbåtshamn.

3.4

Markägo

Båda delområdena tillhör samma ägare. Till lägenheten hör också Långören på ca 1,1 ha samt 4 mindre kala skär på sammanlagt 0,69 ha, vilka ligger ca. 2,5 km västerut. Av dessa har Långören i stranddelgeneralplanen betecknats med M-2. De övriga skären har pg. av sin ringa storlek lämnats utan beteckning i gällande delgeneralplan. Det finns ingen orsak till eller behov för att ta med dessa klackar och skär i planändringen.

3.5

Baskarta

Planen utarbetas på basen av lantmäteriverkets terrängdatabas, som för Manfallsgrundet och Nikandersholmen har uppmätts och uppdaterats på försommaren 2023. Själva planförslaget framställs i skala 1:10 000 dvs. i samma skala, som den ursprungliga godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

3.6

Planläggningssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen:

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (Vnp 14.12.2017) 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. Inga särskilda områdesvisa riksomfattande mål finns angivna för detta område i Kimitoöns kommun.

Landskapsplanering:

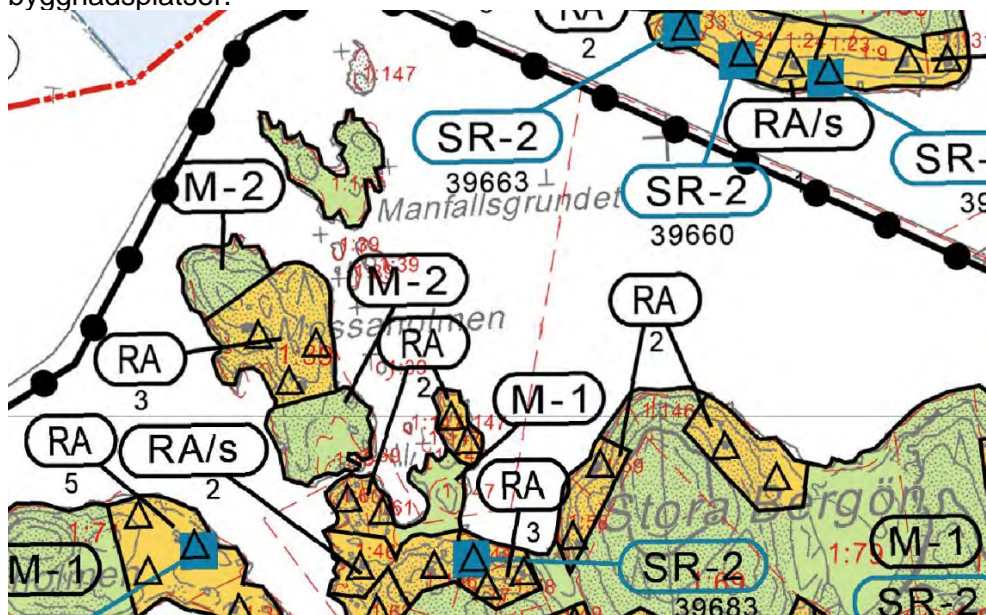
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 14.6.2021. Landskapsfullmäktige har också den 13.9.2021 beslutat att planen träder i kraft oberoende av besvär. I etapplandskapsplanen är nu föreliggande planändringsområde anvisat som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV).



Utdrag ur Egentliga-Finlands etapplandskapsplan

Generalplan:

Revideringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har godkänts av kommunfullmäktige den 28.5.2018 och har vunnit laga kraft den 21.2.2020. I delgeneralplanen har på Nikandersholmens norra del anvisats ett RA-område med två byggnadsplatser.



Utdrag från den 28.5.2018 godkända strandgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

För området finns inga fastställda naturskyddsområden. I Dragsfjärds arkeologiska inventering från åren 2011 och 2012, utförd av Esa Laukkanen för Åbo museicentral och i den arkeologiska inventeringen för revideringen av Dragsfjärds östra skärgård utförd av Jouni Toivanen år 2016, har inte hittats fornlämningar eller kulturhistoriska objekt på planeändringsområdet.

I grundutredningen över planeändringsområdets naturvärden konstaterades att på Nikandersholmens norra udde, som i gällande plan är RA-område, häckade silvertärna och ejder. Också på en liten klack inne i vassen häckade silvertärna, fiskmåsk och strandskata. Av dessa hör silvertärnan till bilaga I i Fågeldirektivet. Dessa områden föreslås bli ändrade till M-områden i planändringen.

3.8

Byggnadsordningen

Kimitoöns byggnadsordning har godkänts den 10.12.2008. Till den del bestämmelser inte finns i stranddelgeneralplanen, följs bestämmelserna i den i kommunen gällande byggnadsordningen.

4

Planeringsskeden

4.1

Påbörjandet av planeringen och beslut

Ändringen av stranddelgeneralplanen för det nu aktuella området påbörjades på sommaren 2023 genom att inlämna en ansökan till Kimitoöns kommun. Markägaren lät uppgöra en plan för deltagande och bedömning (PDB) samt en grundinventering av områdets naturvärden, vilka inlämnades till kommunen för handläggning. Tekniska nämnden beslöt om anhängiggörandet den 19.09.2023 §94. PDB samt beredningsmaterialet har varit framlagt till påseende under tiden 5.10.2023 – 3.11.2023. Under påseendetiden inkom tre myndighetsutlåtanden.

Förslaget till stranddetaljplaneändring har godkänts av tekniska nämnden för officiell framläggning den 00.00.2023 § 00, varit till påseende under tiden 00.00.-00.00.2023 och godkänts av tekniska nämnden den _____ §__ .

Förslaget till stranddetaljplaneändring har godkänts av kommunstyrelsen i Kimitoöns kommun den _____ § __ och i Kimitoöns kommunfullmäktige den _____ § ____.

4.2

Deltagande och samråd

Meddelande om att planändringen är anhängiggjord och att planen för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet finns framlagt till påseende under tiden 5.10.2023-3.11.2023 har kungjorts i kommunen den 2.10.2023.

4.3

Myndighetssamråd

Över planen för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet har Egentliga-Finlands närings-, trafik-, och miljöcentral (ELY) samt bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun avgivit utlåtanden. Egentliga-Finlands förbund meddelade att de inte avger utlåtande. Planläggaren har avgett sitt genmäle till utlåtandena 28.12.2023.

4.4

Målen för stranddelgeneralplanändringen

I delgeneralplanen har på Nikandersholmens norra del anvisats ett RA-område med två byggnadsplatser. Nikandersholmens norra del är en i medeltal ca. 40 m bred bergig udde och det är i praktiken omöjligt att placera två huvudbyggnader samt tillhörande bastu- och ekonomibyggnader på den smala udden utan att både växtligheten och miljön totalförstörs. Ågarna har vid diskussioner med kommunen kommit till att en lämplig lösning är att flytta byggnadsrätten till andra delar av lägenheten dvs. en till Nikandersholmens södra del och en till Manfallsgrundet, som ligger ca. 300 m åt nordväst från Nikandersholmen.

Det primära målet för delgeneralplanändringen är således, att flytta två RA-byggnadsplatser från Nikandersholmens smala norra udde, sålunda att den ena byggnadsplatsen flyttas till holmens södra del, som är både miljömässigt och tekniskt sett mera lämplig för byggande och den andra flyttas till Manfallsgrundet. Den i den gällande stranddelgeneralplanen fastställda byggnadsrätten ändras inte. Några ändringar görs heller inte i stranddelgeneralplanens planbestämmelser som gäller RA-, M-1 och M-2-områdesbeteckningarna eller i planens allmänna bestämmelser.

5

Beskrivning av stranddelgeneralplaneändringen

5.1

Dimensionering

Den gällande stranddelgeneralplanens dimensionering för lägenheten ändras inte och förblir 2 RA-byggnadsplatser för lägenhetens område.

5.2

Områdesreserveringar

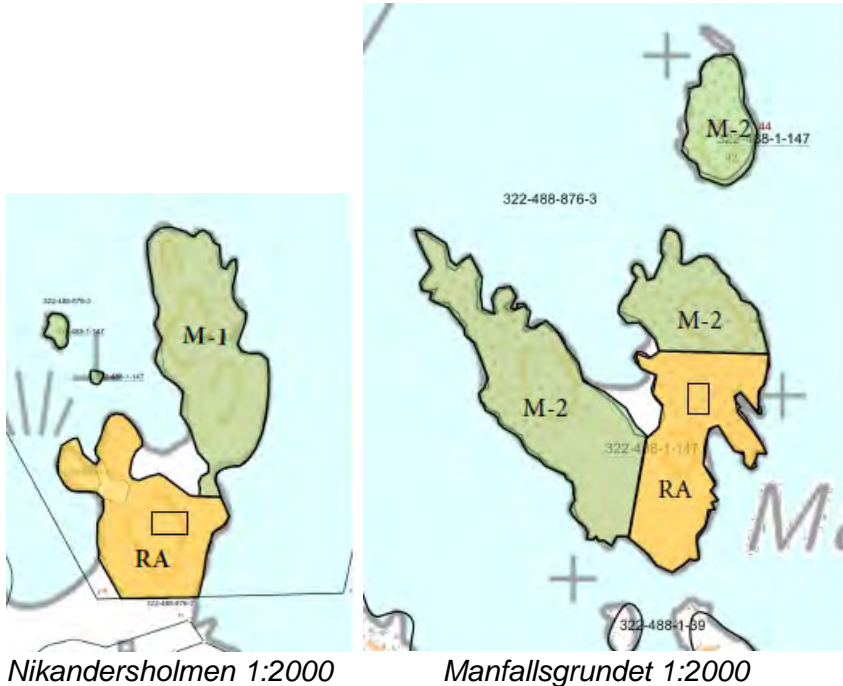
På Nikandersholmen har anvisats ett RA-område på områdets södra del. RA-områdets areal är 0,3 ha. Området består huvudsakligen av tallskog på bergsbunden mark. Hela västra sidan av byggplatsen gränsar till en rätt tät och frodig vassvik. Byggnaden kan placeras på en rätt öppen plats mitt på RA-området med skyddande trädbestånd i alla riktningar. Det tidigare i delgeneralplanen anvisade RA-området ändras till ett M-1 område, vars areal är 0,37 ha.

På Manfallsgrundet undersöktes i samband med naturinventeringen två lämpliga byggnadsplatser och i planändringen valdes den östra byggnadsplatsen, närmast pgr. av att dess terräng var en aning högre och byggandet medför mindre ingrepp i den skyddande skogen på holmen. Byggnadsplatsen har enligt naturinventeringen heller inga större naturvärden. RA-områdets areal är 0,38 ha. Holmens västra del och norra udde samt det Trutklobben kallade skäret på norrsidan, sammanlagt 0,69 ha har anvisats som M-2 områden. Sammanlagt anvisas 0,68 ha RA-områden och 1,06 ha M-1 och M-2 områden. I den gällande strandgeneralplanen är RA-områdets areal 0,31 ha. Trots att RA-området areal ökar en aning så minskar inte den fria tillgängliga strandlinjens längd, eftersom hela Nikandersholmens norra udde nu blir ett M-1 område och den södra delens strand i praktiken inte har varit tillgänglig heller tidigare pgr av tät vass och närliggande bebyggelse. Av arealen är 61% friområden som M-1 eller M-2 områden och av strandlinjen är 66 % fria stränder och 34 % RA-stränder. Planlösningen uppfyller MBL:s krav på tillräcklig fri enhetlig strandlinje samt tillräckliga friområden i stort sett lika bra som nu gällande delgeneralplan.

5.3

Byggnadsplatserna

I den fastställda stranddelgeneralplanen har anvisats två RA-byggnadsplatser. Byggnadsplatsernas antal och byggrätt förblir samma som tidigare. De två flyttade byggnadsplatserna har placerats på de ställen som undersökts och rekommenderas i den utförda grundundersökningen av planändringsområdets naturvärden. På nedanstående planskisser har närmare visats de kommande huvudbyggnadernas instruktiva placering i skalan 1:2000.



Nikandersholmen 1:2000

Manfallsgrundet 1:2000

5.4

Trafik

Trafiken till holmen sker med båt från fastlandet.

5.5

Teknisk försörjning

I de gällande planbestämmelserna ingår en bestämmelse att på området tillämpas vid ifrågavarande tidpunkt i kraft varande lagstiftning gällande avloppsvatten och kommunens miljöskyddsbestämmelser.

Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Avfallshanteringen sköts sålunda, att återvinningsdugligt icke brännbart och komposterbart avfall transporteras till insamlingsstationerna på fastlandet.

6

Planens konsekvenser

6.1

Allmänna konsekvenser

Stranddelgeneralplanändringens konsekvenser berör huvudsakligen själva byggnadsplatserna samt deras närområde och konsekvenserna sträcker sig mycket lite ytterom byggnadsplatserna med undantag för att byggnationen på Manfallsholmen i någon mån kan synas österifrån sett.

6.2

Konsekvenser för miljön och landskapet

Planändringen bedöms medföra en viss förbättring för landskapet eftersom den smala Nikanderholmens norra udde med en rätt gles tallskog förblir obebyggd i naturligt tillstånd. Byggandet på Manfallsholmen medför heller inte någon större inverkan på landskapet eftersom hel västra och norra delen förblir i naturenligt tillstånd som M-2 områden.

Området naturvärden har beaktats vid planändringen och enligt grundinventeringen av områdets naturvärden finns inga med stöd av naturvårdslagens 29 § skyddade naturtyper, inga enligt skogslagens 10 § särskilt viktiga biotoper och inte heller enligt vattenlagen skyddade vattendrag. De för fågelfaunan viktiga områdena på norra ändan av Nikanderholmen och fågelskäret inne i vassen väster om udden skyddas nu i planändringen såsom M-1 områden.

6.3

Övriga konsekvenser

Planen bedöms inte ha konsekvenser på områdes- eller samhällsstrukturen, den bebyggda miljön, ej heller märkbara ekonomiska konsekvenser eller sociala konsekvenser.

Planändringen bedöms heller inte ha några mera märkbara klimatkonsekvenser jämfört med tidigare fastställd delgeneralplan. Planändringen har knappast heller någon inverkan på området biodiversitet eftersom i planändringen har följts det som framförts i grundinventeringen över områdets naturvärden.

6.4

Störande faktorer i miljön

Inom planområdets närområden finns inga störande miljöfaktorer.

6.4

Lägsta rekommenderade byggnadshöjd

En översvämningsriskbedömning har gjorts för båda byggnadsplatserna. Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden under vilken inte skall placeras byggnadsdelar, som kan ta skada av väta, är enligt Kimitoöns kommuns byggnadsordning + 2,5 meter från MVH. Byggnaderna kan placeras på byggnadsplatsen så att de ligger högre än denna rekommenderade lägsta byggnadshöjd.

6.5

Planbeteckningar och bestämmelser

I planen har använts de planbeteckningar och -bestämmelser, som använts i den gällande delgeneralplanen och som behövs vid denna planändring.

7

Genomförandet av stranddetaljplanen

7.1

Genomförande och tidtabell

Markägaren ansvarar för genomförandet av stranddelgeneralplanen för sina områden. Eftersom i planen inte ingår allmänna områden finns det inga skäl för att ge särskilda genomförandebestämmelser. Byggandet kan påbörjas efter det att stranddelgeneralplanändringen har vunnit laga kraft.

7.2

Uppföljning av genomförandet

Byggnadsinspektionen i Kimitoöns kommun ombesörjer uppföljningen av genomförandet vid den normala byggnads- och åtgärdstillståndsförfarandet.

Helsingfors den ~~20.08.2023~~. 28.12.2023

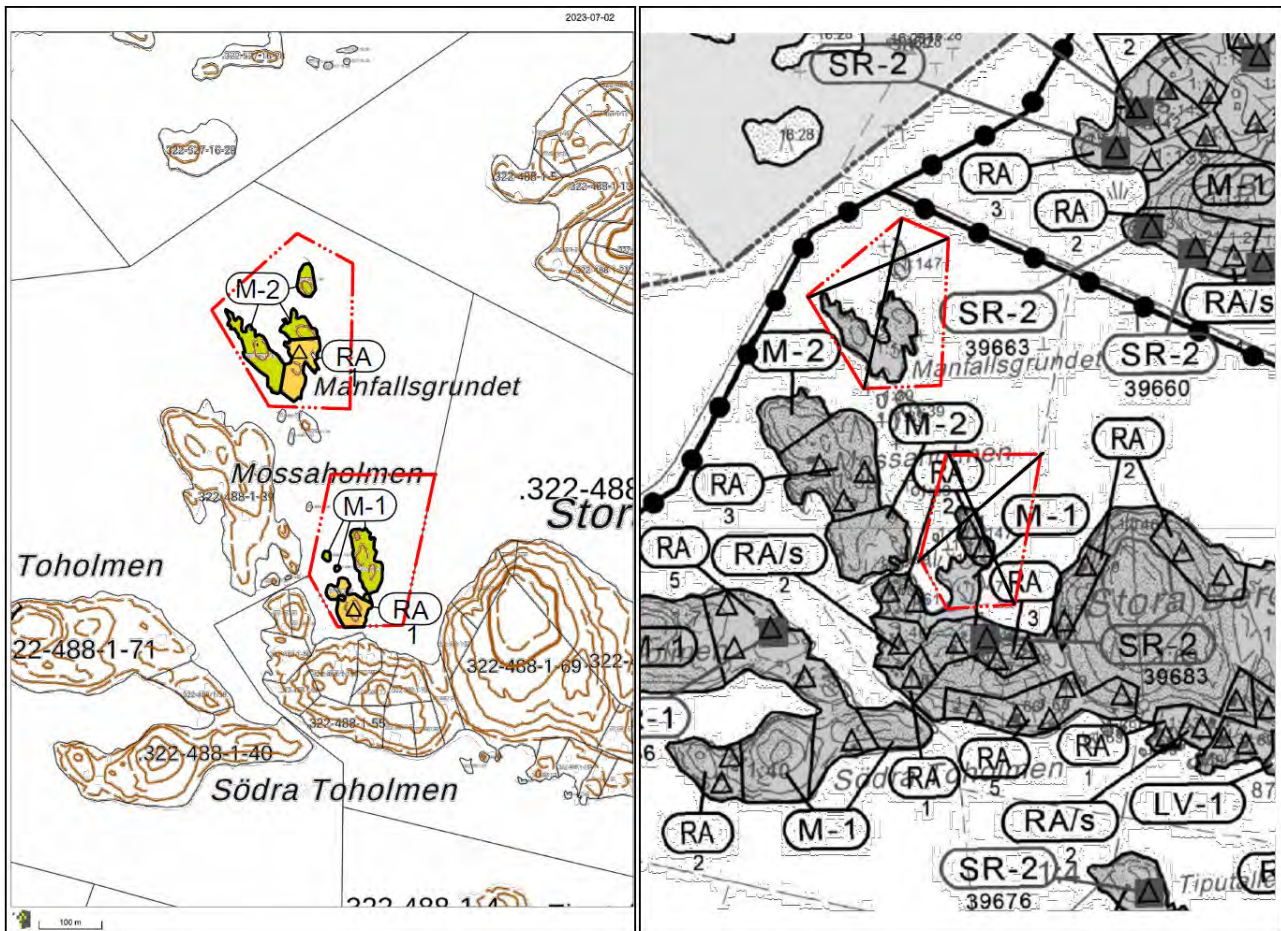
Oy Wixplan Ab,

Henrik Wickström

HENRIK WICKSTRÖM
Henrik Wickström

Liite 1 a
Bilaga 1 a

Lundö 322-488-1-147, Manfallsgrundet och Nikandersholmen stranddel-
generalplanändring



Den nya ändrade stranddelgeneralplanen.
Uusi muutettu rantaosayleiskaava.

Den del av stranddelgeneralplanen som upphävs.
Se osa rantaosayleiskaavasta, joka kumotaan.

KIMITOÖNS KOMMUN / KEMIÖNSAAREN KUNTA**DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLAN
DRAGSFJÄRDIN ITÄINEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

Del av fastigheten Lundö 322-488-1-147
Osa kiinteistöstä Lundö 322-488-1-147




UTKAST / LUONNOS

28.12.2023

1:10 000

**GENERALPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:
YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

RA 1	<p>Område för fritidsbostäder. Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.</p> <p>På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen det tillåter, är 200 m²-vy.</p> <p>Förutom den separata bastun, kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil.</p> <p>Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.</p> <p>Loma-asuntoalue. Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.</p> <p>Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasrajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².</p> <p>Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.</p> <p>Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m² suuruisen saunan voi erityisistä syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.</p> <p>Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.</p> <p>Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.</p> <p>Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajoja.</p>
M-1	<p>Jord- och skogsbruksdominerat område.</p> <p>På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelserätt. Fritidsbyggnader får inte byggas på området.</p> <p>Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO-, och RM-områden för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.</p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.</p> <p>Alueen asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO-, ja RM-alueelle rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.</p>
M-2	<p>Jord- och skogsbruksdominerat naturskönt område som är särskilt känsligt för slitage.</p> <p>På området får inte uppföras nybyggnader.</p> <p>Områdets eventuella fritidsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO-, och RM-områden.</p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.</p> <p>Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.</p> <p>Alueen mahdollinen lomarakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO-, ja RM-alueille.</p>

	Generalplaneområdets gräns. Yleiskaava-alueen raja.
	Områdesgräns. Alueen raja
	Planbeteckningen anger fritidsbyggnadsenhetens riktgivande plats på lägenheten. Den exakta placeringen av byggnaderna i terrängen avgörs i samband med byggnadslov.
	Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön tilakohtaisen ohjeellisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Allmänna bestämmelser.

Denna generalplan kan användas som grund för byggnadstillstånd i enlighet med MBL 72.1§ vid byggande på RA-området.

Av terrängmässiga eller annars motiverade skäl kan på RA-området den till helhetsbyggnadsrätten hörande separata bostadbyggnaden och gäststugan även förverkligas även som en byggnad om högst 45 m²-vy/180 m³.

På området tillämpas vid ifrågavarande tidpunkt i kraftvarande lagstiftning gällande avloppsvatten och kommunens miljöskyddsbestämmelser.

Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Yleismääräykset.

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA-alueella.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 k-m² /180 m³ suuruisena rakennuksena.

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.



Den del av stranddelgeneralplanen som upphävs.
Se osa rantaosayleiskaavasta, joka kumotaan.

Ikraftträdande/Voimaantulo	
Kommunfullmäktige/Kunnanvaltuusto	
Kommunstyrelsen/Kunnanhallitus	
Tekniska nämnden/Tekninen lautakunta	
Förslag till påseende/Ehdotus nähtävillä	
Utkast och PDB framlagt/Lunnos ja OAS nähtävillä	5.10 - 3.11.2023
Tekniskanämnden/Tekninen lautakunta	19.09.2023 §94
Meddelande om påbörjande/Tiedotus vireilletulosta	02.10.2023

KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA	Numeronummit
	Päivä/Östäm 28.12.2023
DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD/ DRAGSFJÄRDIN ITÄINEN SAARISTO Ändring av stranddelgeneralplanen för Manfallsgrundet och Nikandersholmen Rantaosayleiskaavan muutos koskien Manfallsgrundet ja Nikandersholmen UTKAST/LUONNOS	Kaavan laatija / Planerin dšarbelare Oy Wicketon Ab / Henrik Wicksström
	Privatöföretare Henrik Wicksström
	Henrik Wicksström
	Mitakaavastaka 1:10000



Kemiön saaren kunta

DRAGSFJÄRDIN ITÄINEN SAARISTO, RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osalle tilaa Lundö 322-488-1-147

KAAVASELOSTUS



Lundö 322-488-1-147. Manfallsgrundet



Lundö 322-488-1-147 Nikandersholmen

20.08.2023 28.12.2023
Oy Wixplan Ab

Hyväksytty Kemiön saaren teknisessä lautakunnassa
Hyväksytty Kemiön saaren kunnanhallituksessa
Hyväksytty Kemiön saaren kunnanvaltuustossa

§
§
§

Dragsfjärdin itäinen saaristo, rantaosayleiskaavan muutos osalle tilaa Lundö 322-488-1-147, Manfallsgrundet och Nikandersholmenin

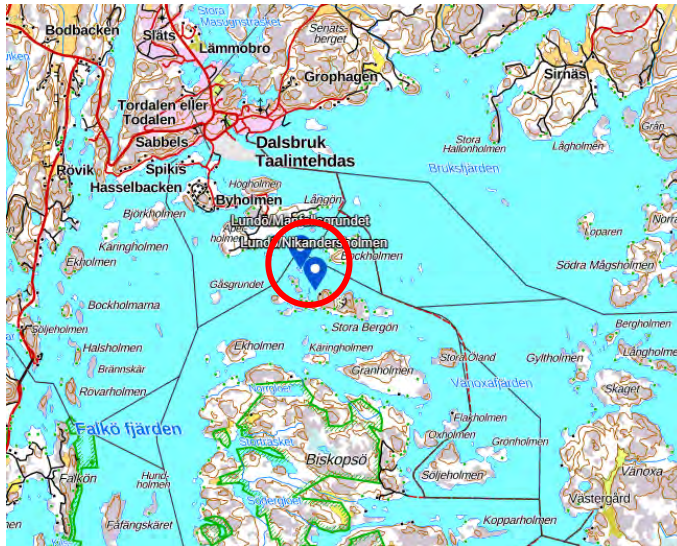
1

Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Kaava-alue

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöä Lundö (322-488-1-147) Bergön kylässä Kemiönsaaren kunnassa.



Rantaosayleiskaavamuuosalueen sijainti. ©Maanmittauslaitos.

1.2

Kaavan laatija

Kemiönsaaren kunta

Projektivastuu, Oy Wixplan Ab, Henrik Wickström Dipl.ins, YKS-160.

Rosalankuja 1 D 57, 00590 Helsinki

henrik.wickstrom@sulo.fi, puh: +358 50 56 99188

1.3

Vireilletulo

Kaavamuuos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta keväällä 2023.

1.4

Käsittelyvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on ollut nähtävillä

5.10.2023 – 3.11.2023

Rantaosayleiskaavamuuos on ollut virallisesti nähtävillä 00.00.2024 – 00.00.2024.

Hyväksytty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 00.00.2024 §

Hyväksytty Kemiönsaaren kunnanhallituksessa 00.00.2024 §

Hyväksytty Kemiönsaaren kunnanvaltuustossa 00.00.2024 §

1.5

Yhteystiedot

Kemiönsaaren kunta:

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

tel/puh: 040 484 6826, e-post: heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Kaavanlaatija:

Oy Wixplan Ab, Rosalankuja 1 D 57, 00590 Helsinki

Henrik Wickström, henrik.wickstrom@sulo.fi

Sisällysluettelo	sivu
1. Perus- ja tunnistetiedot	
1.1 Kaava-alue	1
1.2 Ranta-asemakaavan laatija	1
1.3 Vireilletulo	1
1.4 Käsittely	1
1.5 Yhteystiedot	2
2. Kaava-alueen sijainti ja tiivistelmä	
2.1 Ranta-asemakaava-alueen sijainti	4
2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.3 Luettelo selvityksistä ja liitteistä	4
2.4 Tiivistelmä	5
3. Lähtökohdat	
3.1 Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö	5
3.2 Rakennettu ympäristö	6
3.3 Liikenne	6
3.4 Maanomistus	6
3.5 Pohjakartta	6
3.6 Kaavoitustilanne	6
3.7 Suojelu- ja muita päätöksiä	8
3.8 Rakennusjärjestys	8
4. Kaavoitusvaiheet	
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen ja päätökset	8
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3 Viranomaisyhteistyö	9
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	9
5. Ranta-asemakaavan kuvaus	
5.1 Mitoitus	9
5.2 Aluevaraukset	9
5.3 Rakennuspaikat	10
5.4 Liikenne	10
5.5 Tekninen huolto	10
6. Kaavan vaikutukset	
6.1 Yleisvaikutukset	10
6.2 Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan	11
6.3 Muut vaikutukset	11
6.4 Ympäristön häiriötekijät	11
6.5 Alin suositeltava rakentamiskorkeus	11
6.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	11
7. Ranta-asemakaavan toteuttaminen	
7.1 Toteuttaminen ja aikataulu	12
7.2 Toteuttamisen seuranta	12
Liite 1 a Rantaosayleiskaavakartta	13
Liite 1 b Osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset	14-15

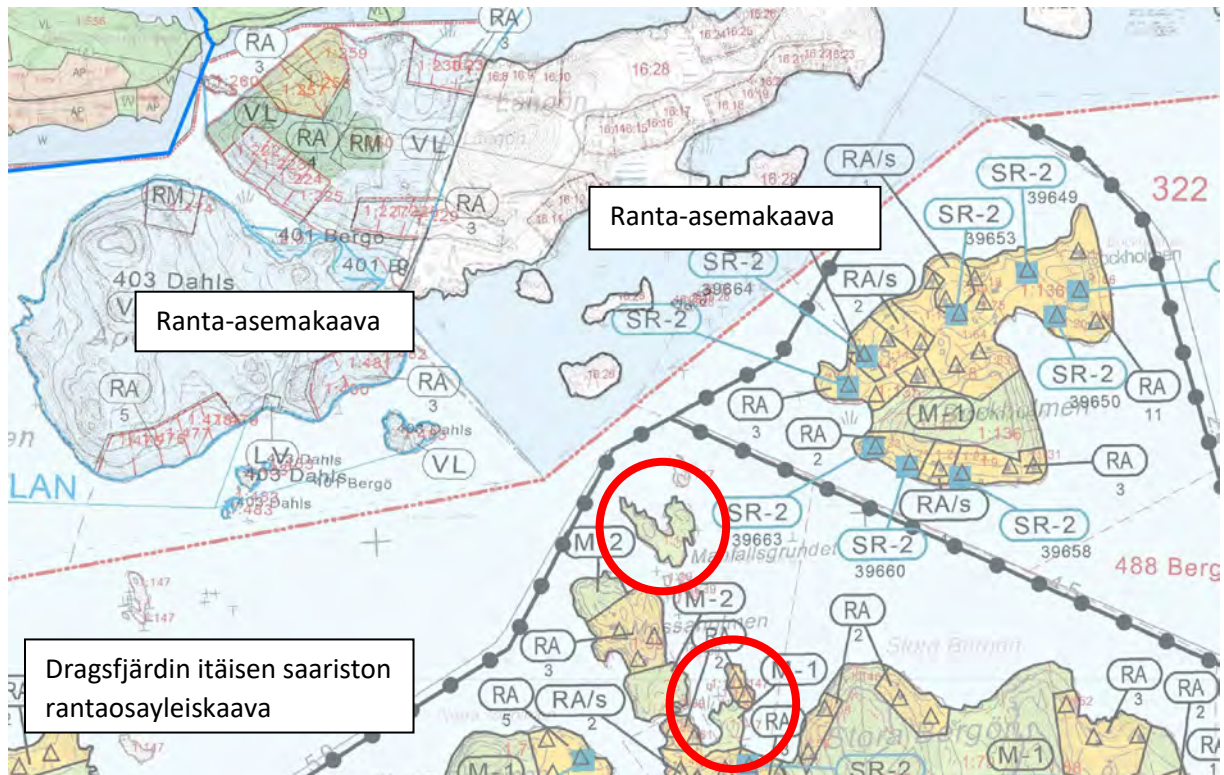
2

Kaava-alueen sijainti ja tiivistelmä

2.1

Rantaosayleiskaavamuutoksen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee heti Stora Bergön saaren pohjoispuolella noin 2,5 km Taalintehtaan taajamasta etelään. Osa kaavamuutoksen alueesta (Nikandersholmen) on kasvanut kiinni Stora Bergön saareen.



Kuva1. Kaavamuutosalueen sijainti ja lähialueiden kaavoitus tilanne. Lähde©: Kemiönsaaren kunta.

2.2

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Lundö 322-488-1-147, Manfallsgrundetin och Nikandersholmenin, rantaosayleiskaavan muutos*. Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on siirtää kaksi RA-rakennuspaikkaa Nikandersholmenin kapeasta pohjoisniemenstä, siten että toinen paikka siirretään saaren eteläosaan, joka on sekä maisemallisesti että teknisesti on parempi rakennuspaikka ja toinen rakennuspaikka siirretään Manfallsgrundetin saareen, joka sijaitsee noin 300 m luoteeseen Nikandersholmenista.

2.3

Luettelo selvityksistä ja liitteistä

Kaavamuutosalueelta on Suomen Luontotieto Oy laatinut uuden luontoarvojen perusselvityksen vuonna 2023. Suomen Luontotieto Oy 23/2023, Jyrki Matikainen.

Erilliset liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.8.2023.
2. Rantaosayleiskaavamuutokskartta määräyksineen.
3. Rantaosayleiskaavan muutokseen liittyvä luontoarvojen perusselvitys 2023.

2.4

Tiivistelmä

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan tarkistus on hyväksytty 28.5.2018 ja on saanut lainvoiman 21.2.2020. Osayleiskaavassa on Nikandersholmenin pohjoisosaan osoitettu yksi RA-alue, joissa on kaksi rakennuspaikkaa. Nikandersholmenin pohjoisosa on keskimäärin 40 m leveä kallioinen niemi ja on käytännössä mahdotonta sijoittaa kaksi päärakennusta sauna- ja talousrakennuksineen kapealle niemelle ilman että sekä puusto että maisema täydellisesti tuhoutuvat, joten ainoa järkevä ratkaisu on siirtää rakennusoikeus muualle tilan alueella ts. yksi rakennuspaikka Nikandersholmenin eteläosaan ja toinen Manfallsgrundetin saareen, joka sijaitsee noin 300 m luoteeseen Nikandersholmenilta. Rantaosayleiskaavassa vahvistettu rakennusoikeus ei muutu. Muutoksia ei myöskään tehdä rantaosayleiskaavan RA-, M-1 ja M-2 aluevarausmerkintöihin ja määräyksiin eikä kaavan yleisiin määräyksiin.

3

Lähtökohdat

3.1

Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö

Lundö rantaosayleiskaavan muutosalue koostuu kahdesta erillisestä saareesta, joista Nikandersholmen, joka on kasvanut kiinni Stora Bergön saareen, muodostuu kahdesta metsäkuviosta, jota erottaa umpeenkasvanut ruovikkoinen lahti. Niemen itä- ja pohjoispuoliset rannat ovat kallio- ja kivikkorantoja. Niemen länsiosa rajautuu yhtenäiseen ruovikkolahteen, jossa on pari erillistä matalaa kallioluotoa.

Manfallsgrundet on kallioinen havupuustoinen saari, jossa ei ole suurempia korkeuseroja. Saaren pohjoisosassa on pieni pitkälle maaton lahti, jota reunusta kapea ruovikkoreunus. Saaren korkeimmat kohdat ovat noin + 3,0 - + 4,0 m keskivedenkorkeudesta. Saaren rantaviiva on joko kivikkoista tai kallioista ja pääosin matalia. Saaren kasvillisuus koostuu pääosin mäntymetsästä, jossa on jonkin verran koivua ja tervaleppä rantavyöhykkeellä. Tähän kuuluu myös noin 0,1 ha:n metsäinen luoto saaren pohjoispuolella.



Nikandersholmen idästä. Kuva: Mats G. Biström. Metsä on harvahko kapealla niemellä mutta tiiviimpi ja rehevämpi saaren eteläosassa Stora Bergön puolella.



Manfallsgrundet luoteesta. Kuva: Mats G. Biström. Saaren sisäosissa on varsin peittävä ja suojaava metsäkasvillisuus.

3.2

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton.

3.3

Liikenne

Kantatilalla on ollut venepaikka Taalintehtaalla, missä on venepaikkoja saatavilla ja rakennuspaikat voivat myös saada venepaikkoja Taalintehtaan pienvenesatamassa.

3.4

Maanomistus

Molemmat osa-alueet kuuluvat samalle omistajalle. Tilaan kuuluu myös Långörenin noin 1,1 ha:n saari sekä 4 pienempää yhteensä 0,69 ha:n luotoa, jotka sijaitsevat noin 2,5 km länteen. Näistä Långören on rantaosayleiskaavassa merkitty M-2 alueeksi. Muut luodot ovat pienuutensa takia jätetty ilman merkintää rantaosayleiskaavassa. Ei ole mitään syytä taikka tarvetta ottaa näitä saaria ja luotoja mukaan tähän kaavamuutokseen.

3.5

Pohjakartta

Kaavamuutos valmistellaan maanmittauslaitoksen maastotietokannan tietopohjalta, joka on Manfallsgrundetin ja Nikandersholmenin osalta mitattu ja täydennetty alkukesällä 2023. Varsinainen rantaosayleiskaavamuutos esitetään samassa mittakaavassa 1:10 000 kuin alkuperäinen lainvoimainen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava.

3.6

Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat alueidenkäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja on yksityiskohtaisemman suunnittelun perusta. Valtakunnallisten tavoitteiden tehtävänä ja tarkoituksena on toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä ja laaja-alaisia tavoitteita. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

toteutetaan yksityiskohtaisemmassa aluetason suunnittelussa lähinnä maakuntakaavoituksen avulla. Tälle alueelle Kemiön kunnassa ei ole esitetty erityisiä valtakunnallisia aluekohtaisia tavoitteita.

Maakuntakaavoitus:

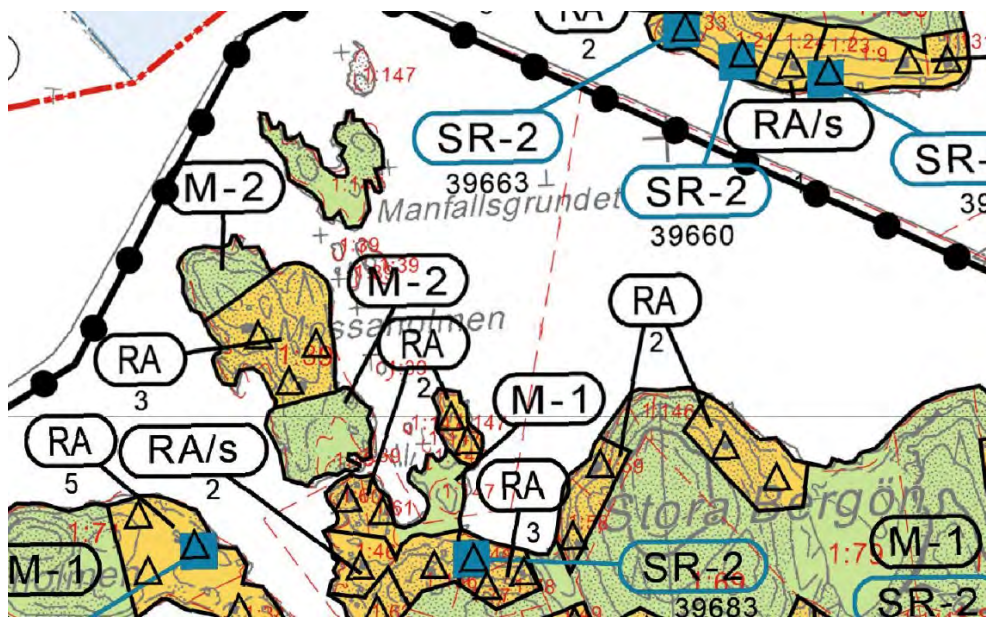
Varsinais-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Maakuntavaltuusto on myös 13.9.2021 määrännyt, että kaava astuu voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Vaihemaakuntakaavassa on nyt kyseessä oleva alue osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).



Ote Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavasta.

Yleiskaava:

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava.



Ote 28.5.2018 hyväksytystä Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta.

3.7

Suojelu- ja muita päätöksiä

Alueella ei ole vahvistettuja luonnonsuojelualueita. Kemiönsaaren ja Dragfjärdin arkeologisessa inventoinnissa vuosilta 2011 ja 2012, laatijana Esa Lukkanen Turun museokeskukselta, taikka Jouni Taivaisen Dragsfjärdin Itäisen saariston rantaosayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa vuodelta 2016, ei ole tältä kaavamuuosalueelta löydetty muinaisjäänöksiä taikka kulttuuriperintökohteita.

Rantaosayleiskaavan muutokseen liittyvässä luontoarvojen perusselvityksessä todetaan, että Nikandersholmenin pohjoiskärjellä, joka on RA-alueita voimassa olevassa osayleiskaavassa, pesii lapintiira ja haahka. Myös pienellä lintuluodolla kaislikossa niemen länsipuolella pesii myös lapintiira, meriharkka ja kalalokki. Näistä lapintiira kuuluu EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeihin. Nämä alueet esitetään muutettaviksi M-1 alueiksi osayleiskaavamuutoksessa.

3.8

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008. Siltä osin, kun osayleiskaavassa ei ole asiasta määräyksiä noudatetaan kunnassa voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

4

Kaavoitusvaiheet

4.1

Kaavoituksen käynnistäminen ja päätökset

Rantaosayleiskaavamuutos aloitettiin kesällä 2023 jättämällä kaavoitusaloitteen Kemiönsaaren kuntaan. Maanomistaja laaditutti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä alueen luontoarvojen perusselvityksen, mitkä yhdessä osayleiskaavamuutosluonnoksen kanssa jätettiin kuntaan käsittelyä varten. Tekninen lautakunta päätti vireilletulosta ja OAS:n nähtävällepanosta 19.09.2023 §94. OAS sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 5.10.2023 – 3.11.2023 välisenä aikana.

Rantaosayleiskaavamuutosehdotus on hyväksytty teknisessä lautakunnassa virallista nähtävälle asettamista varten 00.00.2023 § 00, ollut nähtävillä 00.00.-00.00.2023 sekä hyväksytty teknisessä lautakunnassa _____ §__ .

Rantaosayleiskaavamuutosehdotus on hyväksytty Kemiönsaaren kunnanhallituksessa _____ § __ sekä Kemiönsaaren kunnanvaltuustossa _____ § ____.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

Ilmoitus kaavoituksen aloittamisesta ja siitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on nähtävillä 5.10.2023 - 3.11.2023 on kuulutettu 2.10.2023. Lausuntoja pyydettiin myös viranomaisilta. Luonnoksesta saatiin kolme viranomaislausuntoa.

4.3

Viranomaisyhteistyö

OAS:sta sekä valmisteluaineistosta on saatu lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta sekä Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnalta. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, etteivät anna varsinaista lausuntoa asiassa.

4.4

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteet

Rantaosayleiskaavassa on Nikandersholmenin pohjoisosaan osoitettu yksi RA-alue, jolla on kaksi rakennuspaikkaa. Nikandersholmenin pohjoisosa on keskimäärin noin 40 m leveä kallioinen nimennokka ja on käytännössä mahdotonta sijoittaa kapealle niemelle kaksi päärakennusta, sauna- ja talousrakennuksineen ilman, että sekä metsä, kasvillisuus että maisema kokonaan tuhoutuu. Omistajat ovat keskusteluissa kunnan kanssa tullut siihen tulokseen, että järkevämpi ja parempi ratkaisu olisi siirtää rakennusoikeus tilan muille osille ts. yksi rakennuspaikka Nikandersholmenin eteläosaan ja toinen Manfallsgrundetin saareen, joka sijaitsee noin 300 m Nikanderholmenista luoteeseen.

Kaavamuutoksen perimmäisenä tavoitteena on siis siirtää kaksi RA-rakennuspaikkaa Nikandersholmenin kapeasta pohjoisosasta siten, että toinen rakennuspaikka siirretään saaren eteläosaan, joka on sekä teknisesti että ympäristöllisesti paljon paremmin rakentamiseen soveltuva ja että toinen rakennuspaikka siirretään Manfallsgrundetin saareen. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakennusoikeutta ei muuteta. Muutoksia ei myöskään tehdä voimassa olevan rantaosayleiskaavan RA-, M-1 tai M-2 kaavamääräyksiin eikä rantaosayleiskaavan yleismääräyksiin.

5

Rantaosayleiskaavamuutoksen kuvaus

5.1

Mitoitus

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitukselle ei muutu ja on edelleen 2 RA-rakennuspaikkaa tilan alueelle.

5.2

Aluevaraukset

Nikandersholmeniin on osoitettu yksi RA-alue saaren eteläosaan. RA-alueen pinta-ala on 0,30 ha. Suunniteltu rakennusalue on mäntyä kasvava osin kallioista metsää. RA-alueen pinta-ala on 0,30 ha. Rakennuspaikan koko länsiosa rajautuu yhtenäiseen reheväiseen ruovikkolahteen. Rakennus voidaan sijoittaa varsin avoimeen paikkaan keskelle RA-aluetta ja ympärillä on suojapuusto joka suuntaan. Aikaisemmin osayleiskaavassa osoitettu RA-alue muutetaan M-1 alueeksi, jonka pinta-ala on 0,37 ha.

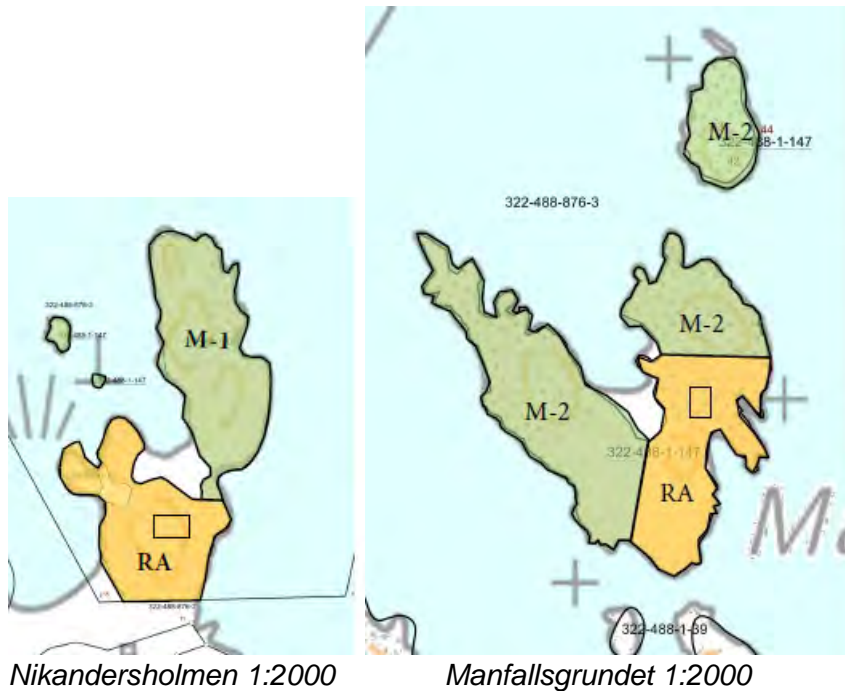
Luontoarvojen perusselvityksessä tutkittiin kahta mahdollista rakennuspaikkaa Manfallsgrundetin saarella ja osayleiskaavamuutoksessa valittiin saaren itäpuolella sijaitseva rakennuspaikka lähinnä siitä syystä, että maasto oli hieman korkeampi ja rakentaminen aiheuttaa vähemmän vaurioita saaren suojapuustoon. Tämän rakennuspaikan luontoarvot ovat myös luontoselvityksen mukaan vähäiset. RA-alueen pinta-ala on 0,38 ha. Saaren länsiosa ja pohjoisniemi sekä Trutklobben niminen luoto saaren pohjoispuolella on osoitettu yhteensä noin 0,69 ha:n suuruisiksi M-2 alueiksi. Yhteensä on kaavamuutoksessa osoitettu 0,68 ha RA-alueita sekä 1,06 ha M-1 ja M-2 alueita. Voimassa olevan osayleiskaavan RA-alue on 0,31 ha. Vaikka RA-alueiden pinta-ala jonkin verran kasvaa niin käytettävissä olevan vapaan rantaviivan osuus ei juuri vähene, koska koko Nikandersholmenin pohjoisniemi nyt muuttuu M-1 alueeksi eikä eteläosan rantaviiva ole aikaisemminkaan ollut käytettävissä vapaana rantaviivana tiheään kaislikon ja lähellä olevan asutuksen takia. Kaavamuutoksen pinta-alasta on 61 % osoitettu vapaa-alueiksi M-1 ja M-2 alueina sekä rantaviivasta on 66 % vapaata rantaa ja 34 % RA-rantaviivaa. Kaavamuutosratkaisu täyttää siis MRL:n vapaan

rantaviivan sekä riittävien vapaa-alueiden määrän vaatimuksia yhtä hyvin kuin aikaisemmin voimassa oleva rantaosayleiskaava.

5.3

Rakennuspaikat

Vahvistetussa rantaosayleiskaavassa on osoitettu kaksi RA-rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen määrä ja niiden rakennusoikeus jää samaksi kuin aikaisemmassa osayleiskaavassa. Molemmat siirrettävät rakennuspaikat on sijoitettu niihin paikkoihin, jotka on tutkittu ja suositeltu alueen luontoarvojen perusselvityksessä. Alla olevissa kaavamuuotukseen liittyvissä asemapiirroksissa on tarkemmin osoitettu tulevien päärakennusten ohjeellisen sijainnin mittakaavassa 1:2000.



Nikandersholmen 1:2000

Manfallsgrundet 1:2000

5.4

Liikenne

Liikenne saariin tapahtuu veneellä mantereelta.

5.5

Tekninen huolto

Voimassa olevissa kaavamääräyksissä määrätään, että alueen jätevesien puhdistuksen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Jätehuolto hoidetaan niin, että kierrätettävät ei poltettavissa olevat jätteet, tuodaan mantereen keräysasemille.

6

Kaavamuuotoksen vaikutukset

6.1

Yleiset vaikutukset

Rantaosayleiskaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat pääosin itse rakennuspaikkoihin sekä niiden lähialueille, eikä vaikutukset ulotu juurikaan tilojen alueiden ulkopuolelle muutoin kuin että rakentaminen Manfallsholmenilla voi näkyä ehkä jonkin verran idästä katsottuna.

6.2

Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutos voidaan arvioida olevan parempi kuin voimassa oleva kaava ympäristön kannalta koska kapea ja harvaa männikköä kasvava Nikandersholmenin pohjoisosa jää rakentamatta luonnontilaisena. Manfallsholmenin rakentaminen ei myöskään vaikuta juurikaan maisemakuvaan, koska koko länsiosa ja pohjoiskärki jäävät luonnontilaan M-2 alueina.

Alueen luontoarvot on huomioitu kaavamuutoksessa eikä mahdollisilla rakennuspaikoilla ole luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueen linnuston kannalta tärkeät alueet Nikandersholmenin pohjoiskärjessä sekä lintuluoto kaislikossa niemen länsipuolella säilyy nyt luonnontilassa kaavamuutoksessa M-1 alueina.

6.3

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alue- taikka yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön eikä mainittavia taloudellisia taikka sosiaalisia vaikutuksia.

Kaavamuutoksella ei myöskään arvioida olevan mainittavia ilmastovaikutuksia voimassa olevaan osayleiskaavaan verrattuna. Kaavamuutoksella ei myöskään arvioida olevan heikentäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen koska kaavamuutoksessa on noudatettu perusselvityksessä alueen luontoarvoista esitettyjä suosituksia.

6.4

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

6.5

Alin suositeltava rakentamiskorkeus

Tulvariskitarkastelu on tehty molemmille rakennuspaikoille. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa rakennusosia, jotka voivat vahingoittua kastuessa, on Kemiön saaren rakennusjärjestyksessä +2,5 m MVH. Molemmat ohjeelliset rakennusalat sijaitsevat tämän korkeustason yläpuolella.

6.6

Kaavamerkinnot ja määräykset

Osayleiskaavamuutoksessa on käytetty samoja kaavamerkintöjä ja –määräyksiä, joita on käytetty voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa.

7

Rantaosayleiskaavamuutoksen toteuttaminen

7.1

Toteuttaminen ja aikataulu

Maanomistaja vastaa osayleiskaavan toteuttamisesta. Koska osayleiskaavamuutokseen ei sisälly yleisiä alueita, ei ole syytä kaavassa antaa erityisiä toteuttamismääräyksiä. Rakentaminen voidaan aloittaa, kun rantaosayleiskaava on saanut lainvoiman.

7.2

Toteuttamisen seuranta

Kemiönsaaren rakennusvalvonta huolehtii kaavan toteuttamisen seurannasta rakennus- ja toimenpidelupamenettelyjen avulla.

Helsingissä ~~20.08.2023~~, 28.12.2023

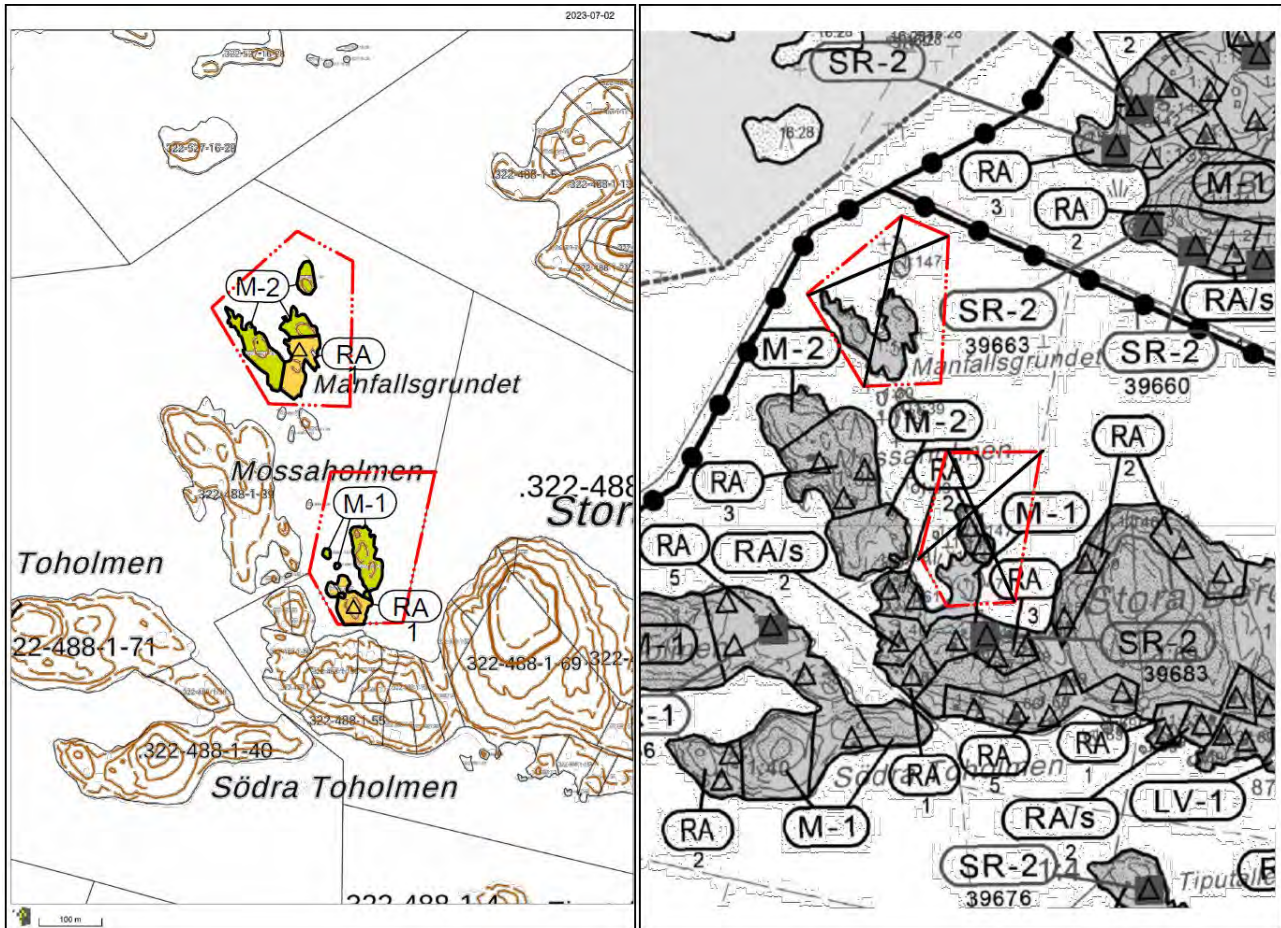
Oy Wixplan Ab,

Henrik Wickström

HENRIK WICKSTRÖM
Henrik Wickström

Liite 1 a
Bilaga 1 a

Lundö 322-488-1-147, Manfallsgrundet och Nikandersholmen stranddel-
generalplanändring



Den nya ändrade stranddelgeneralplanen.
Uusi muutettu rantaosayleiskaava.

Den del av stranddelgeneralplanen som upphävs.
Se osa rantaosayleiskaavasta, joka kumotaan.

KIMITOÖNS KOMMUN / KEMIÖNSAAREN KUNTA**DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLAN
DRAGSFJÄRDIN ITÄINEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

Del av fastigheten Lundö 322-488-1-147
Osa kiinteistöstä Lundö 322-488-1-147




UTKAST / LUONNOS

28.12.2023

1:10 000

**GENERALPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:
YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

RA 1	<p>Område för fritidsbostäder. Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.</p> <p>På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen det tillåter, är 200 m²-vy.</p> <p>Förutom den separata bastun, kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil.</p> <p>Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.</p> <p>Loma-asuntoalue. Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.</p> <p>Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasrajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².</p> <p>Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.</p> <p>Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m² suuruisen saunan voi erityisistä syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.</p> <p>Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m² suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.</p> <p>Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.</p> <p>Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa veneajoja.</p>
M-1	<p>Jord- och skogsbruksdominerat område.</p> <p>På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelserätt. Fritidsbyggnader får inte byggas på området.</p> <p>Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO-, och RM-områden för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.</p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.</p> <p>Alueen asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO-, ja RM-alueelle rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.</p>
M-2	<p>Jord- och skogsbruksdominerat naturskönt område som är särskilt känsligt för slitage.</p> <p>På området får inte uppföras nybyggnader.</p> <p>Områdets eventuella fritidsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO-, och RM-områden.</p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.</p> <p>Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.</p> <p>Alueen mahdollinen lomarakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO-, ja RM-alueille.</p>

	Generalplaneområdets gräns. Yleiskaava-alueen raja.
	Områdesgräns. Alueen raja
	Planbeteckningen anger fritidsbyggnadsenhetens riktgivande plats på lägenheten. Den exakta placeringen av byggnaderna i terrängen avgörs i samband med byggnadslov.
	Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön tilakohtaisen ohjeellisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Allmänna bestämmelser.

Denna generalplan kan användas som grund för byggnadstillstånd i enlighet med MBL 72.1§ vid byggande på RA-området.

Av terrängmässiga eller annars motiverade skäl kan på RA-området den till helhetsbyggnadsrätten hörande separata bostadbyggnaden och gäststugan även förverkligas även som en byggnad om högst 45 m²-vy/180 m³.

På området tillämpas vid ifrågavarande tidpunkt i kraftvarande lagstiftning gällande avloppsvatten och kommunens miljöskyddsbestämmelser.

Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Yleismääräykset.

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA-alueella.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 k-m² /180 m³ suuruisena rakennuksena.

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.



Den del av stranddelgeneralplanen som upphävs.
Se osa rantaosayleiskaavasta, joka kumotaan.

Ikraftträdande/Voimaantulo	
Kommunfullmäktige/Kunnanvaltuusto	
Kommunstyrelsen/Kunnanhallitus	
Tekniska nämnden/Tekninen lautakunta	
Förslag till påseende/Ehdotus nähtävillä	
Utkast och PDB framlagt/Lunnos ja OAS nähtävillä	5.10 - 3.11.2023
Tekniskanämnden/Tekninen lautakunta	19.09.2023 §94
Meddelande om påbörjande/Tiedotus vireilletulosta	02.10.2023

KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA	Numeronummit
	Päivä/Ostäm 28.12.2023
DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD/ DRAGSFJÄRDIN ITÄINEN SAARISTO Ändring av stranddelgeneralplanen för Manfallsgrundet och Nikandersholmen Rantaosayleiskaavan muutos koskien Manfallsgrundet ja Nikandersholmen UTKAST/LUONNOS	Kaavan laatija / Planens utarbetare Oy Wicket AB / Henrik Wicksström
	Privatötagare Henrik Wicksström
	Henrik Wicksström
	Mitakaavastaka 1:10000

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN, DEL AV FASTIGHETEN LUNDÖ
322-488-1-147

Genmäle till inkomna anmärkningar och utlåtanden

28.12.2023

Henrik Wickström

Över utkastet till ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård för den del av fastigheten Lundö 322-488-1-147, som varit framlagd till påseende under tiden 5.10. – 3.11.2023, har inte inkommit anmärkningar från grannar, andra eventuellt berörda eller kommuninvånare.

Över utkastet till delgeneralplaneändring har inkommit tre myndighetsutlåtanden:

Egentliga-Finlands förbund:

Egentliga- Finlands förbunds markanvändningssektion meddelar enligt beslut 23.10.2023 § 88, att Förbundet inte avger utlåtande, eftersom förbundet inte har något att anmärka på utkastet till stranddelgeneralplaneändring och ändringen inte heller står i konflikt med Egentliga-Finlands landskapsplan eller annan planering.

Genmäle:

Inget att kommentera.

Föranleder inga ändringar.

Bygg- och miljötillsynsnämnden 23.10.2023 § 51:

Miljötillsynen konstaterar att ur miljötillsynens synpunkt finns det inget att anmärka över planutkastet. Byggnadstillsynen konstaterar att ur byggnadstillsynens synpunkt finns det inget att anmärka över planutkastet.

Genmäle:

Inget att kommentera.

Föranleder inga ändringar.

Egentliga-Finlands NTM-central 8.12.2023 Dnro VARELY/5952/2023

NMT-centralen framför följande i sitt utlåtande:

Byggnadshöjd:

Enligt NMT-centralen är meteorologiska institutets rekommendation för lägsta byggnadshöjd N2000 + 2,5 m utan vågsvallstillägg och med vågsvallstillägg N2000 + 3,0 m. Likaså är Nikandersholmens terräng låglänt. För de områden som inte är utsatta för vågsvall är rekommendationen för lägsta byggnadshöjd N2000 + 2,8 m.

Genmäle:

Båda byggnadstomternas medelterränghöjd ligger enligt lantmäteriverkets terrängdatabas mellan + 1,0 m och + 3,0 m och medelhöjden på båda byggplatserna är över + 2,5 m. Enligt Kimitoöns byggnadsordnings gällande bestämmelser är den lägsta byggnadshöjden + 2,5 m under vilken byggnadsdelar eller konstruktioner, vilka kan ta skada av väta inte får placeras. De nu flyttade byggnadsplatserna ligger dessutom på samma höjdnivå, som de ursprungliga i stranddelgeneralplanen. Fritidsbyggnader grundläggs i regel på pelare eller på en minst 2 block hög sockel, vilket höjer de bärande konstruktionernas nivå över N2000 + 3,0 m. Detta avgörs dock först senare i samband med byggnadslovet och inte i stranddelgeneralplaneändringen,

Utlåtandet föranleder till denna del inga ändringar i planförslaget.

Dimensionering:

NMT-centralen anser, att planändringen minskar den fria tillgängliga strandlinjes längd och att det finns fritidsbebyggelse endast ca. 50 m väster om den planerade byggplatsen på Nikandersholmen. Ytterligare framför NMT att söder om den planerade byggplatsen finns, enligt Egentliga-Finlands landskapsmuseums byggnadsinventeringsdatainformationsportal, tre lägenheter med några byggnader som har lokala byggnadshistoriska, byggnadsmiljövärden eller landskapsvärden. Framför också att bottenkartans aktualitet skall kontrolleras.

Genmäle:

Såsom av punkterna 3.4 och 5.2 i planbeskrivningen framgår har på lägenheten avsatts tillräckligt med fri strandlinje och friareal, vilka inte heller minskas i planändringen. Endast tomtområdena (RA) hör till den lagstadgade hemfridszonen. Man måste utgå ifrån att M-områdena alltid omfattas av allemansrätten. Den närmaste fritidsbostaden västerut ligger inte på 50 m:s avstånd såsom NMT framför utan över 80 m från den nya byggnadens plats. Emellan finns dessutom skyddande strandskog och en tät vassvik. Grannen har inte heller motsatt sig flyttet av byggnadsplatsen. De byggnadsmiljöer som NMT-centralen framför, ingår i kommunomfattande inventeringar där alla byggnader, som är byggda före 1940-talet, ingår och finns dokumenterade. Förteckningen är ingen byggnadsskyddsförteckning och de nu ifrågavarande byggnaderna eller byggnadsmiljöerna är på intet sätt skyddade. På alla dessa byggnadsplatser har dessutom uppförts nya byggnader och konstruktioner också på 2000-talet. Bygandet på Nikandersholmen kan inte på något sätt inverka negativt på dessa fastigheters eventuella skyddsvärden. På kartbilagan har för klarhetens skull inmärkts den nya byggnads läge på Nikandersholmen i förhållande till byggnadsinventeringens byggnader (med blått) och de övriga nyare byggnaderna på dess fastigheter.

Såsom av punkt 3.5 i planbeskrivningen klart framgår, har bottenkartan uppdaterats av lantmäteriverket på försommaren år 2023, Således har bottenkartans aktualitet kontrollerats.

Utlåtandet föranleder till denna del inga ändringar i planförslaget.

Naturskydd:

NMT-centralen framför att områdets naturvärden har utretts i en tillräcklig omfattning med beaktande av planändringens och områdets särdrag.

Ytterligare framför NMT-centralen allmänna kommentarer om att Finland förbundit sig till EU:s biodiversitetsstrategi och att EU kommissionen har år 2022 publicerat ett förslag till förordning om återställande av livsmiljöer. Stoppandet av en minskad biodiversitet är därför en central målsättning vid planeringen av markanvändningen.

Genmäle:

Biodiversitetsstrategin kan knappast ha någon större betydelse för eller inverkan på denna stranddelgeneralplaneändring särskilt som områdets naturvärden har utretts i en tillräcklig omfattning såsom NMT-centralen också i sitt utlåtande konstaterar. Förordningen om återställandet av livsmiljöer skall efter dess slutliga godkännande i EU parlamentet implementeras i Finlands lagstiftning innan bestämmelserna träder i kraft, vilket kanske kan ske tidigast om ca. ett par år. Bestämmelserna torde inte heller komma att beröra sådana små projekt som denna stranddelgeneralplaneändring. Detta är således inte ännu gällande bestämmelser i Finland som kan beröra denna delgeneralplaneändring.

Utlåtandet föranleder till denna del inga ändringar i plan

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄINEN SAARISTO, RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, OSA KIINTEISTÖÄ LUNDÖ 322-488-1-147

Vastine saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

28.12.2023

Henrik Wickström

Luonnos Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksesta osalle kiinteistöä Lundö 322-488-1-147 on ollut nähtävillä 5.10. – 3.11.2023 välisenä aikana. Luonnoksesta ei ole tullut muistutuksia naapureilta, muilta asianosaisilta taikka muista kunnan asukkailta.

Rantaosayleiskaavan muutosluonnoksesta on saatu kolme viranomaislausuntoa:

Varsinais-Suomen liitto:

Varsinais-Suomen liiton maakäyttöjaosto ilmoittaa päätöksellään 23.10.2023 § 88, ettei liitto anna lausuntoa asiassa koska liitolla ei ole huomautettavaa muutoksesta eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Vastine:

Ei kommentoitavaa.

Ei muutoksia ehdotukseen.

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta 23.10.2023 § 51:

Ympäristövalvonta toteaa, ettei ympäristövalvonnan näkökannalta ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Rakennusvalvonta toteaa, ettei rakennusvalvonnan näkökannalta ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Ei kommentoitavaa.

Ei muutoksia ehdotukseen.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 8.12.2023 Dnro VARELY/5952/2023

ELY-keskus toteaa lausunnossaan seuraavaa:

Rakentamiskorkeus:

ELY-keskus toteaa, että ilmatieteen laitoksen suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on N2000 + 2,5 m ilman aaltoiluvaraa ja ison selän aaltoiluvaralisällä N200 + 3,0 m. Suojatuimmilla alueilla se on N2000+2,8m.

Vastine:

Molempien rakennuspaikkojen keskikorkeudet vaihtelevat maanmittauslaitoksen maastokorkeuskannan mukaan 1,0 -3,0 m:n välillä ja suunniteltujen rakennusten sijoituspaikoilla maaston keskikorkeudet ovat yli 2,5 m. Molemmat rakennuspaikat sijaitsevat varsin suojattuina kovilta länsituulilta. Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen voimassa oleva määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta on 2,5 m, minkä alle ei saa sijoittaa rakennusosia, jotka voivat vahingoittua kastuessaan. Lisäksi on todettava, että uusien siirrettyjen rakennuspaikkojen korkeudet ovat samalla tasolla kuin tilan vanhat rakennuspaikat osayleiskaavassa.

Loma-asunnot perustetaan yleensä pilareille taikka kahden harkon korkuiselle sokkelille, jolloin kaikki kantavat rakenteet ovat varmasti yli N2000 +2,8 m. Tämä ratkaistaan myöhemmin rakennusluvan yhteydessä eikä tässä rantaosayleiskaavamuutoksessa.

Lausunto ei tältä osin aiheuta muutoksia osayleiskaavaehdotukseen.

Mitoitus:

ELY-keskus katsoo, että kaavamuutos vähentää vapaasti käytettävää ranta-aluetta. Lisäksi ELY-keskus väittää, että on loma-asutusta vain n. 50 metrin päässä suunnitellusta Nikandersholmenin rakennuspaikasta ja että rakennuspaikan eteläpuolella on kolme tilaa, joilla sijaitsee rakennushistoriallisesti, ympäristöllisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia. ELY-keskus katsoo myös että pohjakartan ajantasaisuus pitää varmistaa.

Vastine:

Kuten kaavaselostuksen kohdista 3.4 ja 5.2 ilmenee, on tilalle osoitettu riittävästi vapaata rantaviivaa ja vapaasti käytettävää ranta-aluetta. Vapaa-alueiden määrää ei ole muuttunut. Ainoastaan varsinaiset tonttialueet (RA) ovat lain suojaamia pihapiirejä. M-alueet ovat lähtökohtaisesti aina jokamiehen oikeudella käytettävissä. Lähin loma-asunto länsipuolella sijaitsee 80 m:n etäisyydellä uuden rakennuksen paikasta, eikä 50 m:n etäisyydellä, kuten ELY-keskus väittää. Väliin jää myös tiheää rantametsää sekä rehevä kaislikkolahti. Naapurutilan omistaja ei ole myöskään vastustanut rakennuspaikan siirtoa.

Ne kolme rakennusta ja rakennusympäristöjä, jotka ELY-keskus mainitsee, sisältyvät Varsinais-Suomen maakuntamuseon kuntakohtaisiin rakennusinventointiaineistoihin, johon on lyhyesti dokumentoitu kaikki ennen 1940-lukua rakennetut rakennukset. Luettelo ei ole mikään suojelukohdeluettelo. On myös hyvää huomioida, että kaikille näille rakennuspaikoille on myöhemmin, osin 2000-luvulla, rakennettu uusia loma-asuntoja ja muita rakennuksia, joten kyseessä ei ole erityisesti suojelluista rakennusympäristöistä, johon Nikandersholmenin siirretty rakennuspaikka voisi jollain tavalla vaikuttaa. Karttaliitteessä on selvyden vuoksi esitetty tarkemmin Nikandersholmenin suunnitellun rakennuksen sijainti suhteessa inventoituihin (sinisellä) ja muihin lähirakennuksiin.

Kuten kaavaselostuksen kohdasta 3.5 selvästi ilmenee, on tilan pohjakartta tarkistettu ja päivitetty maanmittauslaitoksen toimesta alkukesällä 2023, eli pohjakartan ajantasaisuus on varmistettu.

Lausunto ei näiltä osin aiheuta muutoksia osayleiskaavaehdotukseen.

Luonnonsuojelu:

ELY-keskus katsoo, että rantaosayleiskaavamuutoksen ja alueen piirteet huomioiden alueen luontoarvot on selvitetty riittävällä tasolla.

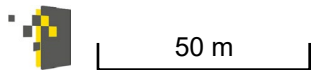
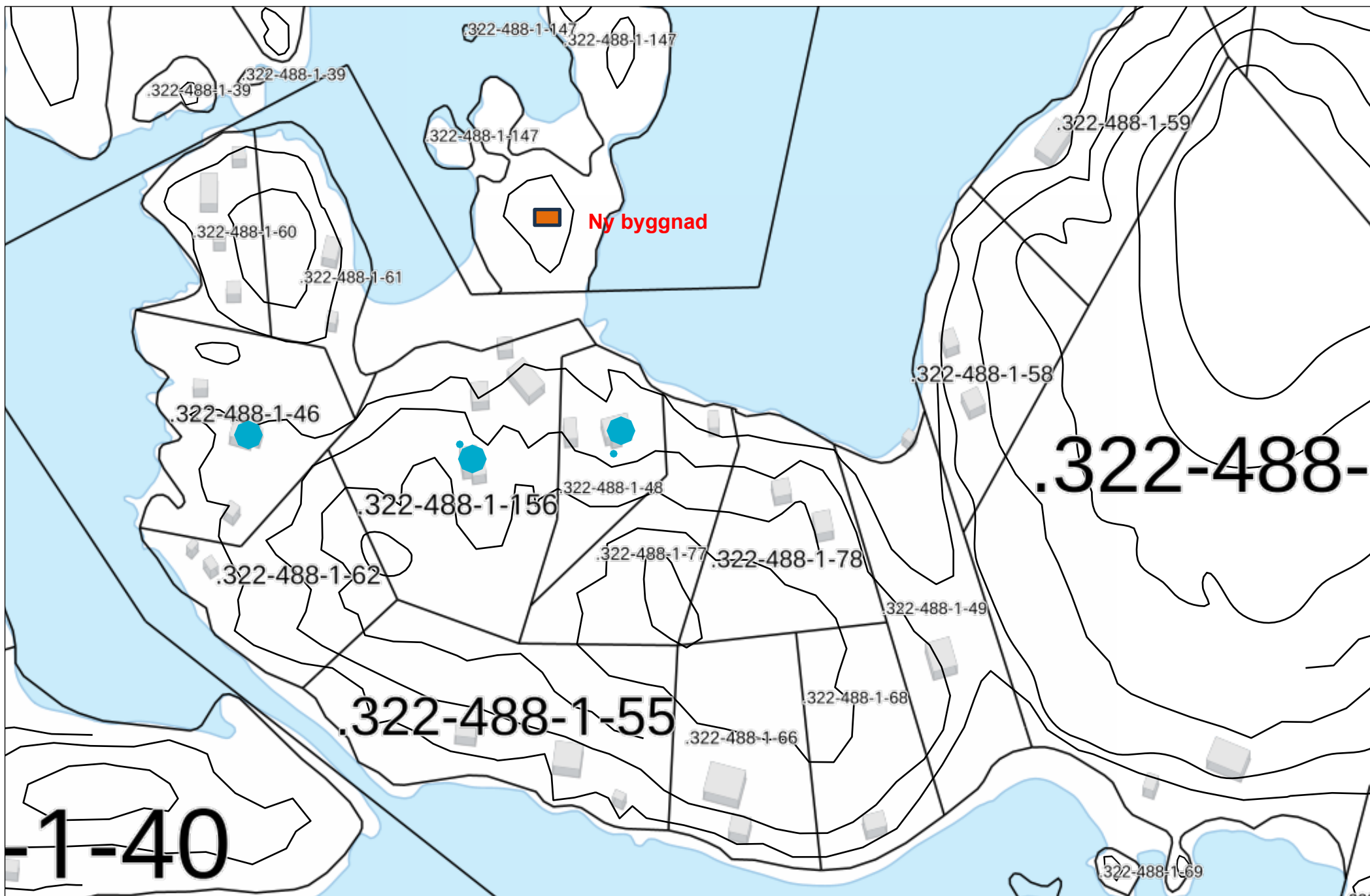
Lisäksi ELY-keskus esittää yleisesti, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan ja että EU:n komissio on vuonna 2022 julkaissut ehdotuksen ennallistamisasetuksiksi. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa.

Vastine:

Biodiversiteettistrategialla tuskin on suurempaa merkitystä taikka vaikutusta tähän osayleiskaavamuutokseen, etenkin kun alueen luontoarvoja on selvitetty riittävällä tasolla kuten ELY-keskus myös lausunnossaan toteaa.

Ennallistamisasetus on EU-parlamentin lopullisen hyväksymisen jälkeen implementoitava Suomen lainsäädäntöön ennen kuin määräykset astuvat voimaan Suomessa, mikä voi tapahtua aikaisintaan parin vuoden päästä. Asetuksen määräykset eivät tule suoranaisesti koskemaan tällaisia pieniä hankkeita kuten tätä pientä rantaosayleiskaavanmuutosta. Nämä tulevat määräykset eivät siis ole vielä voimassa olevia säädöksiä Suomessa eivätkä siis koske tätä kaavamuutosta.

Lausunto ei tältä osin aiheuta muutoksia osayleiskaavaehdotukseen.





KEMIÖNSAAREN STORA BERGÖN JA MANFALLSGRUNDETIN ALUEELLE SIJOITTUVA RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEEN LIITTYVÄ LUONTO- ARVOJEN PERUSSELVITYS 2023



Stora Bergön niemen kärjessä pesi haahka





Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tutkimusalue.....	3
4. Tulokset.....	3
4.1 Rakennuspaikkojen kasvillisuus ja luontotyypit	3
4.2 Alueen pesimälinnusto	7
5. Yhteenveto.....	7
6. Lähteet ja kirjallisuus.....	8
7. Liitteet	9



1. Johdanto

Mats G. Biström tilasi keväällä 2023 Suomen Luontotieto Oy:ltä Kemiönsaaren Stora Bergön ja Manfallsgrundetin saarille suunnitellun rantaosayleiskaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvityksen. Rantaosayleiskaava muutoksen tavoitteena on siirtää kaksi rakennuspaikkaa uusille kohteille. Selvitys liittyy hankkeen ympäristövaikutusten taustaselvityksiin. Tehtävän yhteyshenkilönä on tilaajan puolella toiminut Mats Biström ja Suomen Luontotieto Oy:ssä Jyrki Matikainen.

2. Aineisto ja menetelmät

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

Alueelle tehtiin maastokäynti 22.5.2023. Selvityksen maastotöistä vastasi ja raportin kirjoitti FM, biologi Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Raportin taittoi Eija Rauhala. 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 Taalintehtaan taajaman kaakkoispuolella välisaariston alueella. Kaavamutoksen tarkoituksena on siirtää rantaosayleiskaavassa Stora Bergön saarella kaksi rakennuspaikkaa siten, että toinen rakennuspaikoista siirtyisi nykyisen rakennuspaikan eteläpuolelle niemen tyvelle, ja toinen rakennuspaikka siirtyisi Manfallsgrundetin saarelle. Stora Bergölle suunniteltu rakennuspaikka rajautuu jo rakennetulle tontille, mutta Manfallsgrundetin saari on rakentamaton.

Kasvimaantieteellisesti alue sijoittuu hemiboreaaliselle vyöhykkeelle, jota myös tammi-vyöhykkeeksi kutsutaan. Tälle alueelle ovat tyypillisiä jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Tutkimusalueella ei kasva jalopuita, eikä alueella ole niittyjä.

4. Tulokset

4.1 Rakennuspaikkojen kasvillisuus ja luontotyytit

Manfallsgrundet

Manfallsgrundetin saari on kallioinen ja puustoinen saari, jossa korkeuserot ovat pieniä. Saaren pohjoisosassa on pieni, pitkälle maatunut lahti, jota reunusta kapea ruovikkoreunus. Saaren koillisnurkkauksessa on hieno kallioketoalue, jossa lajisto on kuitenkin tavanomaista. Saarelle suunniteltu rakennuspaikka on mahdollista toteuttaa joko saaren länsireunan puustoiselle kallioalueelle tai saaren itäosan puustoiselle alueelle. Saaren rantaviiva on joko kivikkoista tai kallioista. Saaren länsireunalla rantavyöhyke on hieman leveämpi ja alueella kasvaa mm. ketomarunaa (*Artemisia campestris*).



Länsipuoleinen rakennuspaikka

Länsipuoleinen vaihtoehto rakennuspaikalle sijoittuu harvapuustoiselle ja tasaiselle kallio-alueelle. Puusto koostuu noin 50–60 vuotiaista männyistä (*Pinus sylvestris*), muutamista hieskoivuista (*Betula pubescens*) ja tervalepistä (*Alnus glutinosa*). Pensaskerroksessa kasvaa huonokuntoisia katajia (*Juniperus communis*). Kalliopinnalla kasvaa jonkin verran ketolajistoa, kuten hietalemmikkiä (*Myosotis stricta*), hopeahanhikkia (*Potentilla argentea*) ja isomaksaruohoa (*Sedum telephium*), mutta laajempia kallioketoja ei alueella ole. Alueen itäreunalla on maannos paksumpi ja täällä kasvilajisto on rehevämpää. Hyvin pienellä laikulla kasvaa mm. kioloa (*Convallaria majalis*) ja kevättähtimöä (*Stellaria holostea*). Alueella on jonkin verran lahoppua mm. mäntykelojen muodossa.



Manfallsgrundetin länsipuoleinen mahdollinen rakennuspaikka



Kielokasvusto Manfallsgrundetin keskiosassa



Itäpuoleinen rakennuspaikka

Itäpuoleinen vaihtoehto rakennuspaikalle sijoittuu karulle moreenipohjaiselle kumpareelle. Puusto on harvaa varttunutta männikköä. Pensaskerroksessa kasvaa jonkin verran katajaa. Aluskasvillisuus on niukkaa ja valtalajina kasvaa mustikka (*Vaccinium myrtillus*), puolukka (*Vaccinium vitis-idaea*) ja metsälauha (*Deschampsia flexuosa*). Paikoitellen kenttäkerros on poronjäkälien ja sammalten peittämä. Rakennuspaikan luontoarvot ovat vähäiset.



Manfalsgrundetin itäpuoleinen mahdollinen rakennuspaikka



Manfalsgrundetin pohjoispään kallioketoa



Stora Bergön

Stora Bergön saarella sijaitseva rakennuspaikka sijoittuu saaren pohjoisreunan pienelle ja kapealle niemelle. Nykyisessä rantaosayleiskaavassa rakennuspaikat on sijoitettu niemen kärkeen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää yksi rakennuspaikka niemen tyvelle. Niemi koostuu kahdesta metsäkuviosta, jota erottaa umpeenkasvanut ruovikkoinen lahti. Niemen itäpuoleinen rantaviiva on kallioista tai kivikkoista.

Suunniteltu rakennuspaikka

Niemen tyvelle suunniteltu rakennuspaikka on mäntyä kasvavaa osin kallioista metsää. Puustoon kuuluu männyn lisäksi muutamia rauduskoivuja ja rannalla myös yksittäisiä tervaleppiä. Aluspuustona kasvaa jonkin verran pihlajaa (*Sorbus aucuparia*) ja pensaskeroksessa katajaa ja yhdessä kohdin myös orjanruusua (*Rosa dumalis*). Aluskasvillisuuden valtalajistoon kuuluu mustikka, metsälauha ja metsäkastikka (*Calamagrostis arundinacea*). Aivan alueen eteläreunassa on vanhan rakennusten perustukset ja täällä aluskasvillisuus on heinävaltaista. Rakennuspaikka rajautuu länsipuoleltaan yhtenäiseen ruovikkoon ja ruovikkovyöhyke ulottuu aivan metsärajaan asti.



Stora Bergön suunniteltu uusi rakennuspaikka



4.2 Alueen pesimälinnusto

Manfallsgrundet

Saaren pesimälinnusto on hyvin niukka ja meriharakkaa lukuun ottamatta saarella ei pesi muita vesi- tai rantalintuja. Maalinnuista alueella havaittiin peippo ja kivitasku, mutta kivitasku saattoi olla vielä muuttomatalla.

Stora Bergön

Niemen itäpuolella on osin ruovikon keskellä pieni lintuluoto, jossa pesi lapintiira, kalalokki, ja meriharakka. Niemen kärjessä havaittiin hautova haahka. Maalinnuista ruovikkoalueella lauloi pajusirkku ja niemen metsäisellä alueella havaittiin kaksi laulavaa peippoa, hernekerttu ja varoitteleva mustarastas.

5. Yhteenveto

Uusilla mahdollisilla rakennuspaikoilla ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueella ei esiinny uhanalaisia tai suojeltavia luontotyyppisiä (Kontula ym. 2018). Uusilla rakennuspaikoilla ei pesinyt Lintudirektiivin liitteen I lintulajeja tai kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja. Siirrettävällä rakennuspaikalla Stora Bergön niemen kärjessä pesi lapintiira ja haahka, näistä lapintiira kuuluu Lintudirektiivin liitteen I lajeihin ja haahka on kansallisessa uhanalaisluokituksessa luokiteltu erittäin uhanalaiseksi lajiksi (EN). Lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella esiinny. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa (arkeofyyttejä) havaittu alueella. Uusien suunniteltujen rakennuspaikkojen puusto ei ole erityisen vanhaa. Vieraslajeja (putkilokasveja) ei alueella havaittu.



Manfallsgrundetin länsirantaa



6. Lähteet ja kirjallisuus

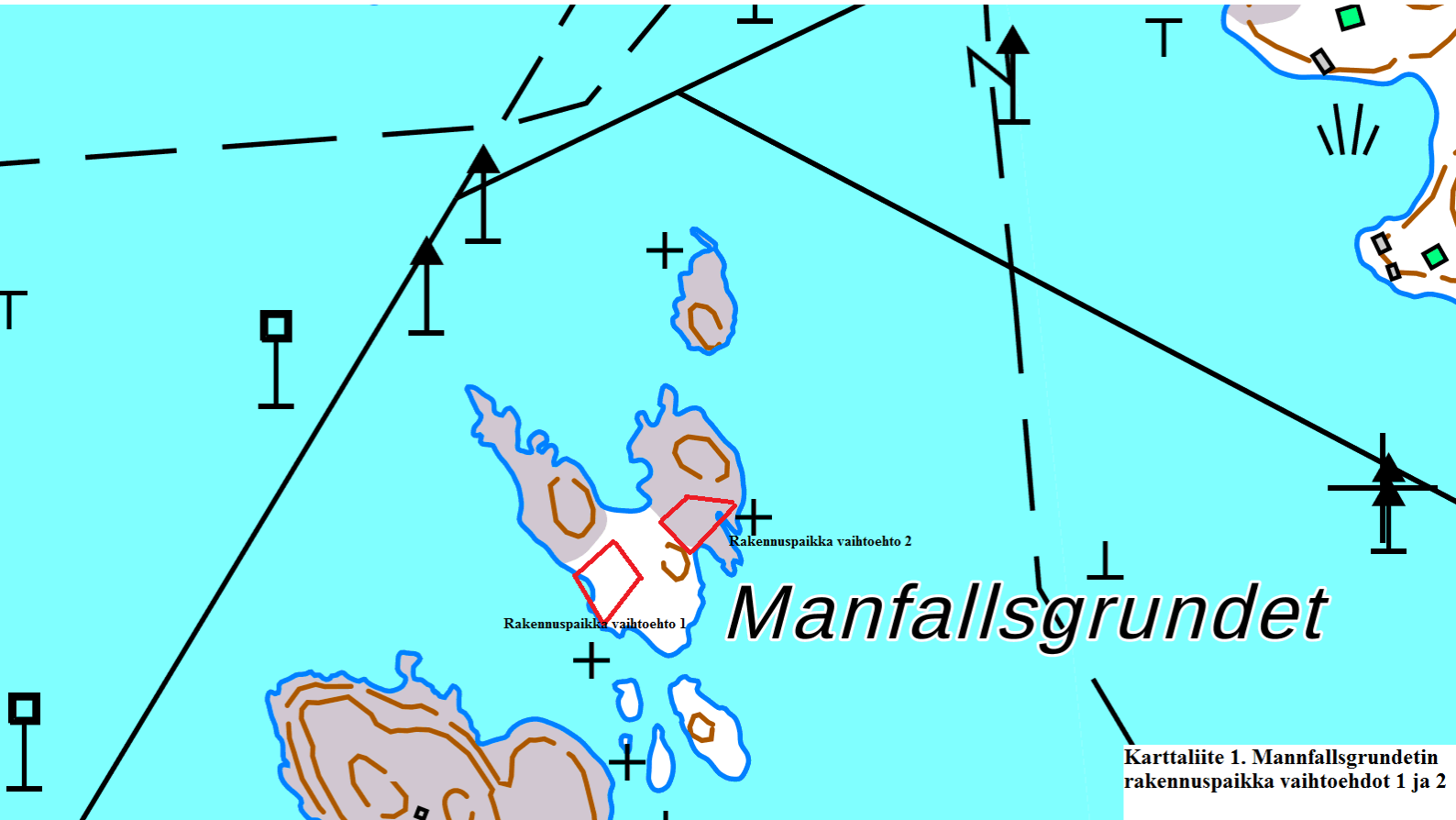
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kempainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kalliola R. (1973). Suomen kasvimaantiede. WSOY
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien 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 sammaleet. 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 julkaisu (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.
- 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.

www.laji.fi



7. Liitteet

Karttaliite 1. Manfallsgrundetin mahdolliset rakennuspaikat





Karttaliite 2. Stora Bergön rakennuspaikka





Kimitoöns kommun

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN

Del av fastigheten Lundö 322-488-1-147

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



Lundö 322-488-1-147. Manfallsgrundet



Lundö 322-488-1-147 Nikandersholmen

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på kommunens hemsidor samt på kommunkansliet, Vretavägen 19, 25700 Kimito.

www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer

www.kemionsaari.fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat

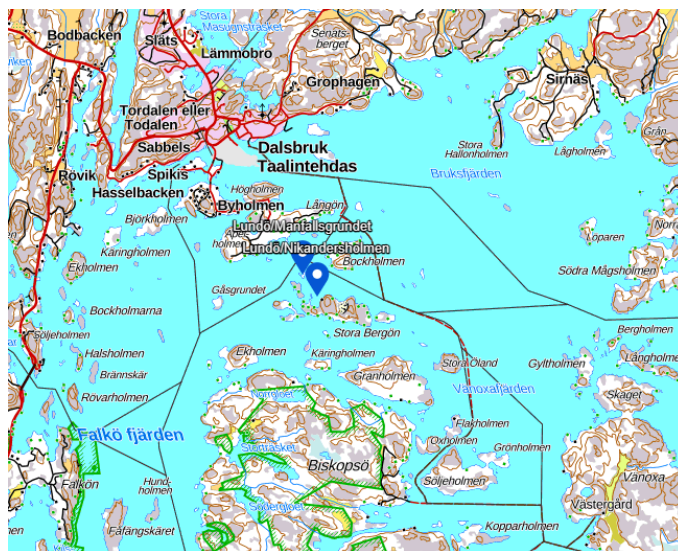
2. Initiativ och planeringsbehov

På initiativ av markägarna skall en RA-byggrätt flyttas från Nikandersholmens norra udde till holmens södra del vid Stora Bergön samt den andra byggrätten till den intill liggande holmen Manfallsgrundet.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

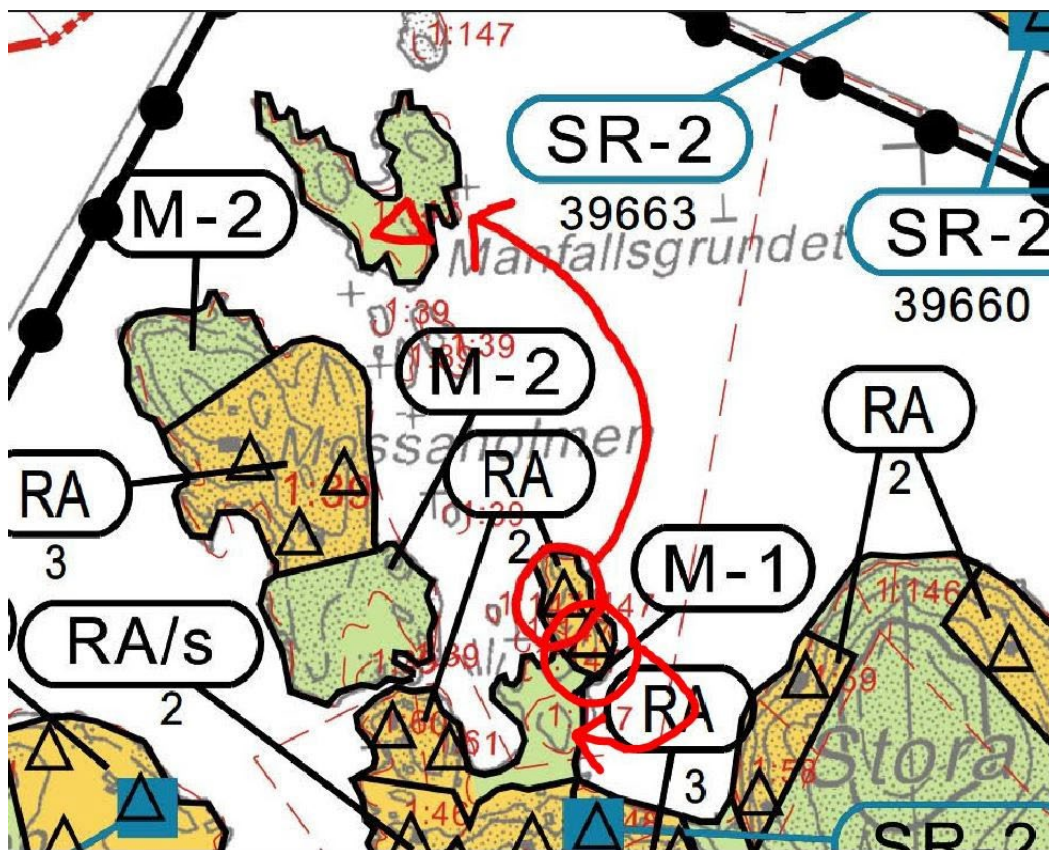
Planeområdet omfattar en del av fastigheten Lundö (322-488-1-147) i Bergö by i Kimitoöns kommun. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 1,74 hektar.



Planområdet ligger söder om Dalsbruks tätort.

3.2 Beskrivning av planeändringsområdet

Stora Bergö, av vilken Nikandersholmen är en del, är ett fritidsbebyggelseområde, med 41 fritidsbyggnadsplatser i den gällande stranddelgeneralplanen. Nikandersholmen är en rätt smal ca. 30 m bred glest skogbevuxen bergig udde. Södra delen är bredare, mera skyddad och frodigare. Udden är obebyggd och i delgeneralplanen har anvisats två bygplatser längst ut på den smala udden. Manfallsgrundet är en trädbevuxen holme med en grundare vik, som sticker in från nordväst. Holmen är obebyggd. Båda områdena är bevuxna med tallskog och aldungar längs stränderna. Eftersom den i delgeneralplanen anvisade byggrätten på Nikandersholmen norra udden svårligen kan förverkligas utan att uddens natur och kringliggande landskapsbild totalförstörs, så bör den ena byggrätten flyttas till Manfallsgrundet och den andra flyttas till holmens södra del.



Principskiss över hur byggrätten flyttas på Nikandersholmen och till Manfallsgrundet.

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat äg

4. Målsättningar

Målet med stranddelgeneralplaneändringen är att flytta en i planen fastställd RA-byggrätt från Nikanderholmens norra del till Manfallsgrundet och en fastställd byggrätt till Nikandersholmens södra del, vilken är bättre lämpad för bebyggelse än den smala bergiga norra delen av udden.

5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (Vnp 14.12.2017) 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. Inga särskilda områdesvisa riksomfattande mål finns angivna för detta område i Kimitoöns kommun.

5.2 Landskapsplanering

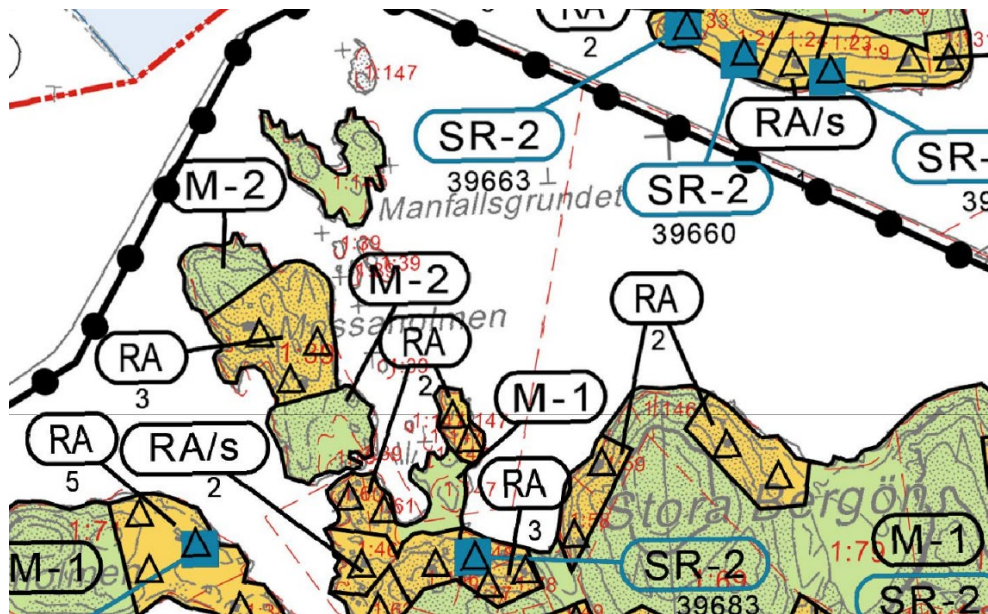
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 14.6.2021. Landskapsfullmäktige har också den 13.9.2021 beslutat att planen träder i kraft oberoende av besvär. I etapplandskapsplanen är nu föreliggande planeområde anvisat som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV)



Utdrag ur Egentliga-Finlands etapplandskapsplan

5.3 Generalplanering

På området gäller den 28.5.2018 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård med rättsverkningar.



I generalplanen har på Nikandersholmen anvisas ett RA-område med två byggnadsplatser samt den södra halvan som ett M-1-område. Manfallsgrundet är anvisat som ett M-2-område och grundet norrom saknar beteckning.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

5.5 Byggnadsordningen

Kimitoön kommuns byggnadsordning har godkänts 10.12.2008.

5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Framställning av planen och plankartan

Planen utarbetas på basen av lantmäteriverkets terrängdatabas, som för Manfallsgrundet och Nikandersholmen har uppmätts och uppdaterats på försommaren 2023. Själva planförslaget framställs i skala 1:10 000 dvs. i samma skala, som den ursprungliga godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

7. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

7.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen utreds planeändringens konsekvenser till behövliga delar och särskilt planens miljökonsekvenser.

Bedömningen av planeändringens konsekvenser ingår i den slutliga planbeskrivningen.

7.2 Utredningar

Eftersom området ännu är obebyggt och de anvisade byggnadsplatserna flyttas till från tidigare obebyggda områden måste en naturinventering utföras och de nya bygghatsernas lämplighet bedömas jämfört med de i planen anvisade.

8. Intressenter

Intressenter är områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (MBL 62 §).

Intressenter är:

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare

Myndigheter

- Egentliga Finlands NTM-central (miljö och naturresurser)
- Kimitoöns kommuns bygg- och miljötillsynsnämnd
- Egentliga Finlands förbund

9. Myndighetssamarbete handläggning och tidtabell

Augusti-september 2023:

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer. Kommunen informerar om PDB.
- Ett utkast till delgeneralplan uppgörs samtidigt och som också framläggs offentligt samtidigt med planen för deltagande och bedömning (PDB)

Oktober-november 2023:

- Planförslaget uppgörs och framläggs offentligt och utlåtanden inbegärs efter behov av myndigheterna.

Januari-februari 2024:

- Planen godkänns av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

10. Information

Planen kungörs anhängig och framläggningen av PDB med planeutkastet, planförslaget kungörs till påseende och till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på kommunens officiella anslagstavla, adress www.kimitoon.fi .

Planen för deltagande och bedömning skickas till områdets markägare. Därtill finns den till påseende på kommunens hemsida under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på Kimitoöns kommuns hemsidor, adress www.kimitoon.fi. Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.

11. Växelverkan med intressenter

Intressenterna kan kontakta plankonsulten under planläggningsprocessen. Under planläggningsprocessen hålls, om behov föreligger, ett samråd med intressenter.

12. Kontaktinformation

Mera information om planeringen fås av följande personer:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Kimitoöns kommun
Vretavägen 19, 25700
Kimito
Tfn 040 688 8292
heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Planläggare Henrik Wickström

Oy Wixplan Ab
Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors
Tfn 050 5699 188
henrik.wickstrom@sulo.fi

Kommentarer om planen för deltagande och bedömning

Kommentarer och förbättringar av programmet för deltagande och bedömning kan framföras till ovannämnda kontaktpersoner.



Kemiönsaaren kunta

DRAGSFJÄRDIN ITÄINEN SAARISTO, RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osalle tilaa Lundö 322-488-1-147

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Lundö 322-488-1-147. Manfallsgrundet



Lundö 322-488-1-147 Nikandersholmen

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää yleiskuvauksen kaavoitusalueesta, alustavista tavoitteista, kaavoitustilanteesta, laadituista ja laadittavista selvityksistä, selvitettävistä kaavan vaikutuksista sekä kaavoitusaikataulusta. OAS:ään sisältyy myös selvitys osallistumistavoista. OAS päivitetetään tarpeen mukaan kaavoituksen aikana ja se on luettavissa kunnan kotisivuilla sekä kunnanvirastossa, Vretavägen 19, 25700 Kimito.

www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer

www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat

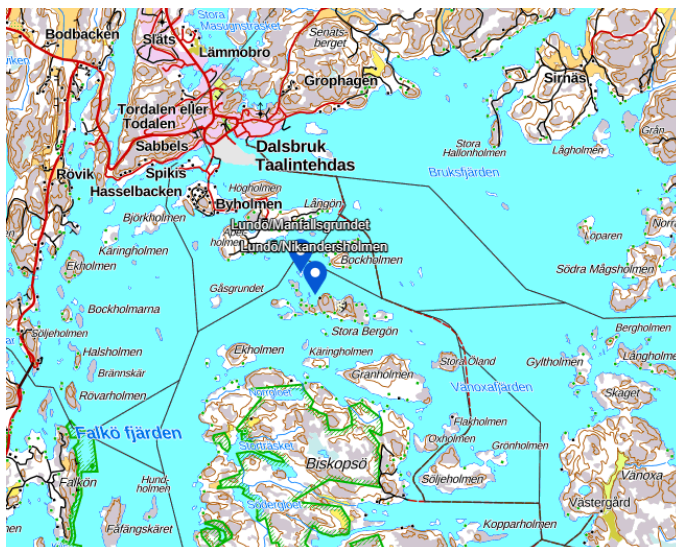
2. Aloite ja kaavoitustarve

Maanomistajien aloitteesta on tarkoitus siirtää yksi RA-rakennuspaikka Nikandersinholmenin pohjoiskärjestä sen eteläosaan Stora Bergön tuntumaan sekä toinen rakennuspaikka lähellä sijaitsevaan Manfallsgrundetin saareen

3. Kaavoitusalue

3.1 Kaava-alueen sijainti

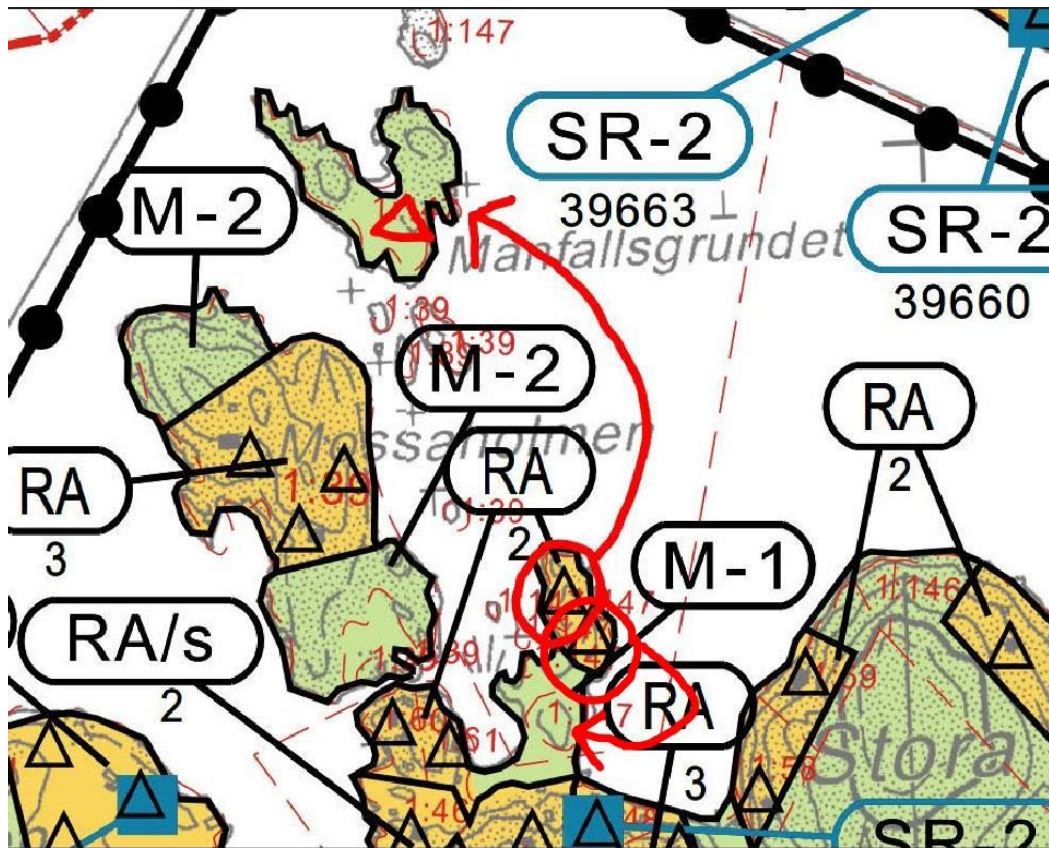
Kaava-alue koskee osaa kiinteistöä Lundö (322-488-1-147) Bergön kylässä Kemiönsaaren kunnassa. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,75 hehtaaria, vesialueita lukuunottamatta.



Kaava-alue sijaitsee Taalintehtaan taajaman eteläpuolella.

3.2 Kaava-alueen yleiskuvaus

Stora Bergö, johon Nikandersholmen kapean kannaksen kautta kuuluu, on loma-asuntoaluetta voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa ja siihen on osoitettu 41 lomarakennuspaikkaa. Nikandersholmen on kapeahko kalliainen noin 30 m leveä harvapuustoinen niemi. Niemen eteläosa on kuitenkin leveämpi, rehevämpi ja suojaisempi. Niemi on rakentamaton ja rantaosayleiskaavassa on niemen pohjoisosaan osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Manfallsgrundetin saari on puustoinen saari, jossa on pohjoiseen avautuva matalahko lahdenpoukama. Saari on rakentamaton. Molemmat alueet ovat mäntyvaltaisia ja rannoilla kasvaa tavanomainen rantaleppävyöhyke. Koska rantaosayleiskaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei voida toteuttaa ilman, että koko niemen luonto ja alueen maisemakuva turmeltuisi täysin, niin on toinen rakennuspaikka siirrettävä pois Manfallsgrundetin saareen ja toinen siirrettävä suojaisempaan niemen eteläosaan.



Periaateskissi siitä kuinka rakennuspaikat on tarkoitus siirtää.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat perikunnan yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on siirtää yksi yleiskaavan mukainen rakentamaton RA-rakennuspaikka Nikandersholmenin kapeasta ja kallioisesta pohjoisosasta Manfallsgrundetin saarelle ja toinen RA-rakennuspaikka Nikandersholmenin rakentamiseen paremmin soveltuvaan eteläosaan.

5. Kaavoituksen lähtökohdat

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaa alueidenkäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja on yksityiskohtaisemman suunnittelun perusta. Valtakunnallisten tavoitteiden tehtävänä ja tarkoituksena on toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä ja laaja-alaisia tavoitteita. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutetaan yksityiskohtaisemmassa aluetason suunnittelussa lähinnä maakuntakaavoituksen avulla. Tälle alueelle Kemiön kunnassa ei ole esitetty erityisiä valtakunnallisia aluekohtaisia tavoitteita.

5.2 Maakuntakaavoitus

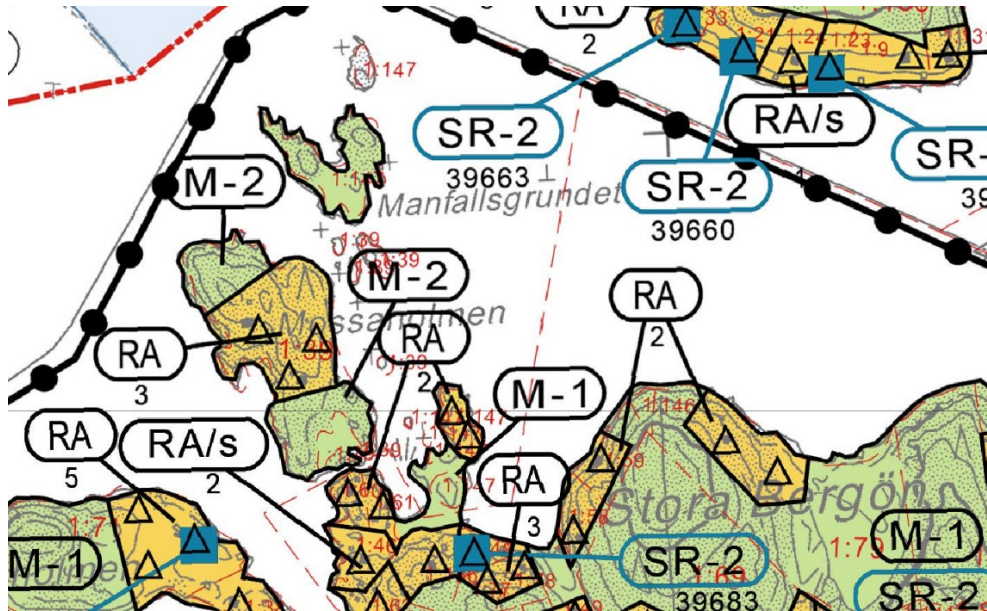
Varsinais-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Maakuntavaltuusto on myös 13.9.2021 määrännyt, että kaava astuu voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Vaihemaakuntakaavassa on nyt kyseessä oleva alue osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava,



Osayleiskaavassa on Nikandersholmenin pohjoisosaan osoitettu RA-alue, jossa on kaksi rakennuspaikkaa ja saaren/niemen eteläpuolisko on osoitettu M-1 alueeksi. Manfallsgrundetin saari on osoitettu M-2 alueeksi ja sen pohjoispuolisesta luodosta puuttuu aluevarausmerkintä.

5.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

6. Kaavan ja kaavakartan esitystapa

Kaavamuutos suunnitellaan maanmittauslaitoksen maastotietokannan pohjalta. Suunnittelualueen rantaviivat ja kiinteistörajat on mitattu ja tarkistettu maanmittauslaitoksen toimesta alkukesällä 2023. Virallinen kaavaehdotus esitetään mittakaavaan 1:10 000, kuten alkuperäinen voimassa oleva Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavakin.

7. Kaavan vaikutusten arviointi sekä selvitykset

7.1 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavoituksen aikana selvitetään tarpeelliset kaavamuutoksen vaikutukset ja erityisesti sen ympäristövaikutukset.

Selvitys kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnista sisältyy lopulliseen kaavaselostukseen.

7.2 Selvityksiä

Koska alue on vielä rakentamatta ja vahvistetut rakennuspaikat siirretään ennestään rakentamattomille kohteille, on laadittava luontoselvitys ja uusien rakennuspaikkojen soveltuvuus arvioitava suhteessa entisiin kaavassa osoitettuihin rakennuspaikkoihin.

8. Osalliset

Kaavoituksen osalliset ovat alueen omistajat sekä ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin olosuhteisiin tuleva kaavamuutos oleellisesti voi vaikuttaa. Muut osalliset ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee. Osallisilla on oikeus seurata ja osallistua kaavan laatimiseen, sen vaikutusten arviointiin sekä lausua mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Lähinaapurit ja –asukkaat

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
- Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
- Varsinais-Suomen liitto

9. Viranomaisyhteistyö, -käsittely ja aikataulu

Elokuu-syyskuu 2023:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kunta panee nähtäville OAS ja tiedottaa siitä.
- Samanaikaisesti laaditaan osayleiskaavamuutosluonnos, joka pannaan nähtäville valmistelumateriaalina OAS:n kanssa.

Loka- marraskuu 2023:

- Laaditaan kaavaehdotus, joka käsitellään ja pannaan jukisesti nähtäville ja pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

-

Tammi-helmikuu 2024:

- Osayleiskaavamuutos hyväksytään teknisessä lautakunnassa, kunnanhallituksessa sekä kunnanvaltuustossa.

10. Tiedottaminen

Kaavamuuos kuulutetaan vireille ja samalla kuulutetaan OAS ja kaavaluonnos, kaavaehdotuksen nähtävällepanosta kuulutetaan ja lopuksi kaavan hyväksymiskuulutus. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella netti-ilmoitustaululla, osoite: www.kimitoon.fi .

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetetään muutosalueen maanomistajille. Lisäksi se luettavissa ja tulostettavissa kunnan kotisivuilta koko kaavoitusprosessin aikana.

Kaava-aineisto pannaan julkisesti nähtäville Kemiönsaaren kunnan kotisivuilla, osoite www.kimitoon.fi. Kaava-aineisto on luettavissa ja saatavissa kaavoitusprojektin otsikon alla kunnan kaavoituksen kotisivuilla koko kaavoitusprosessina aikana. Växelverkan med intressenter

Osalliset voivat myös olla yhteydessä kaavan laatijaan kaavoitusprosessin aikana. Tarvittaessa voidaan pitää tiedotus- ja neuvottelukokouksia osallisten kanssa kaavoitusprosessin aikana.

6

11. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa:

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Kemiönsaaren kunta
Vretavägen 19, 25700
Kimito
Puh 040 688 8292
heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Kaavamuutoksen laatija Henrik Wickström

Oy Wixplan Ab
Rosalankuja 1 D 57, 00590 Helsinki
Puh 050 5699 188
henrik.wickstrom@sulo.fi

Kommentit osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Parannusehdotuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan esittää yllä esitetuille yhteyshenkilöille.