

TYNGLAX

Ändring av stranddelgeneralplanen för
Dragsfjärd västra skärgård

PLANBESKRIVNING



18.11.2024

Behandlingsskeden

Kommun	Kimitoön
Planändringen berör	Fastighet 344-494-1-168
Utarbetare av planen	Fredrik Lindberg, Arkitekt SAFA
Anhängiggjord	18.6.2024
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Tekniska nämnden 18.6.2024 §76 <u>Planförslag</u> Tekniska nämnden XX.X.2024 §XX <u>Godkännande</u> Tekniska nämnden xx.xx.2025 § xx Kommunstyrelse xx.xx.2025 § xx Fullmäktige xx.xx.2025 § xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Bas- och identifikationsuppgifter	s.3
1.1 Planområdets läge	s.3
1.2 Planens namn och syfte	s.3
2. Sammanfattning	s.4
2.1 Planprocessens skeden	s.4
2.2 Stranddelgeneralplaneändringen	s.4
2.3 Genomförande	s.4
3. Utgångsläge	s.5
3.1 Planeringsområdets förhållanden	s.5
3.2 Landskapet och naturmiljön	s.7
3.3 Byggd miljö	s.12
3.4 Markägoförhållande	s.12
3.5 Planeringssituationen	s.12
4. Stranddelgeneralplaneändringens skeden	s.15
4.1 Inledandet av planeringen	s.15
4.2 Deltagande och växelverkan	s.15
4.3 Stranddelgeneralplaneändringens målsättningar	s.16
5. Beskrivning av delgeneralplaneändringen	s.16
5.1 Områdesreserveringarna och planbestämmelser	s.16
5.2 Dimensioneringen	s.18
6. Stranddelgeneralplanens konsekvenser	s.18
6.1 Konsekvenser för den byggda miljön	s.18
6.2 Konsekvenser för landskapet och naturmiljön	s.18
6.3 Konsekvenser för klimatförändringen	s.23
6.4 Övriga konsekvenser	s.23
7. Kontaktuppgifter	s.24

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIOSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet omfattar fastigheten 344-494-1-168 som är belägen öster om Dalsbruk på norra stranden av Galtarbyviken i Tynglax. Ändringsområdets storlek är ca 4,386 hektar. Strandlinjens längd är ca 360m. Avståndet till Dalsbruk är ca 5,8 km och till Kimito ca 15 km.



Planeringsområdets läge markerat med röd cirkel.

1.2 Planens namn och syfte

För planändringen används namnet Tynglax, ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård.

Initiativtagare till ändringen stranddelgeneralplanen är områdets markägare. Enligt den nuvarande stranddelgeneralplanen kan på fastigheten uppföras två fritidsbostadsenheter, av vilka den ena är påbörjad och den andra är för tillfället obyggd. I enlighet med generalplanen skall dessa kunna avskiljas till två olika fastigheter vid behov. Syftet med ändringen är att på fastighet 344-494-1-168 justera gällande gränser för RA-2 och M-1 områden så att detta i praktiken kan vara möjligt och så att den obygdda byggplatsen kan i terrängen placeras på en lämplig plats och tillräckligt skilt belägen från den nuvarande byggda byggplatsen. I samband med ändringen strävar man till att minska byggandets inverkan på strandvegetationen.

Syftet är också att ändringen av stranddelgeneralplanen kan användas som grund för byggnadstillstånd enligt MBL 72.1 § vid bebyggande av RA-område.

2. SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen har tagits av områdets markägare. Tekniska nämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB:n 18.6.2024 § 76.
- Ändringen av straddelgeneralplanen kungjordes anhängigt (PDB) 4.7.2024.
- PDB och planutkast har varit offentligt framlagt 4.7. -2.8.2024
- Planförslaget behandlades i tekniska nämnden XX.XX.20XX § XX.

Uppdateras under processens gång.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget publiceras på kommunens webbplats kimitoon.fi. och i lokala tidningen Anonsbladet.

2.2 Stranddelgeneralplaneändringen

Med planändringen justeras gällande gränser för RA-2 och M-1 områden i stranddelgeneralplanen så att en obyggd byggplats kan placeras på en bättre plats i terrängen och tillräckligt skilt belägen från nuvarande byggd byggplats. I och med ändringen förstoras M-1 områdenas totala yta och andelen bebyggd strandlinje minskas.

2.3 Genomförande

Planändringen berör en obyggd fritidsbostadsenhet.

3. UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

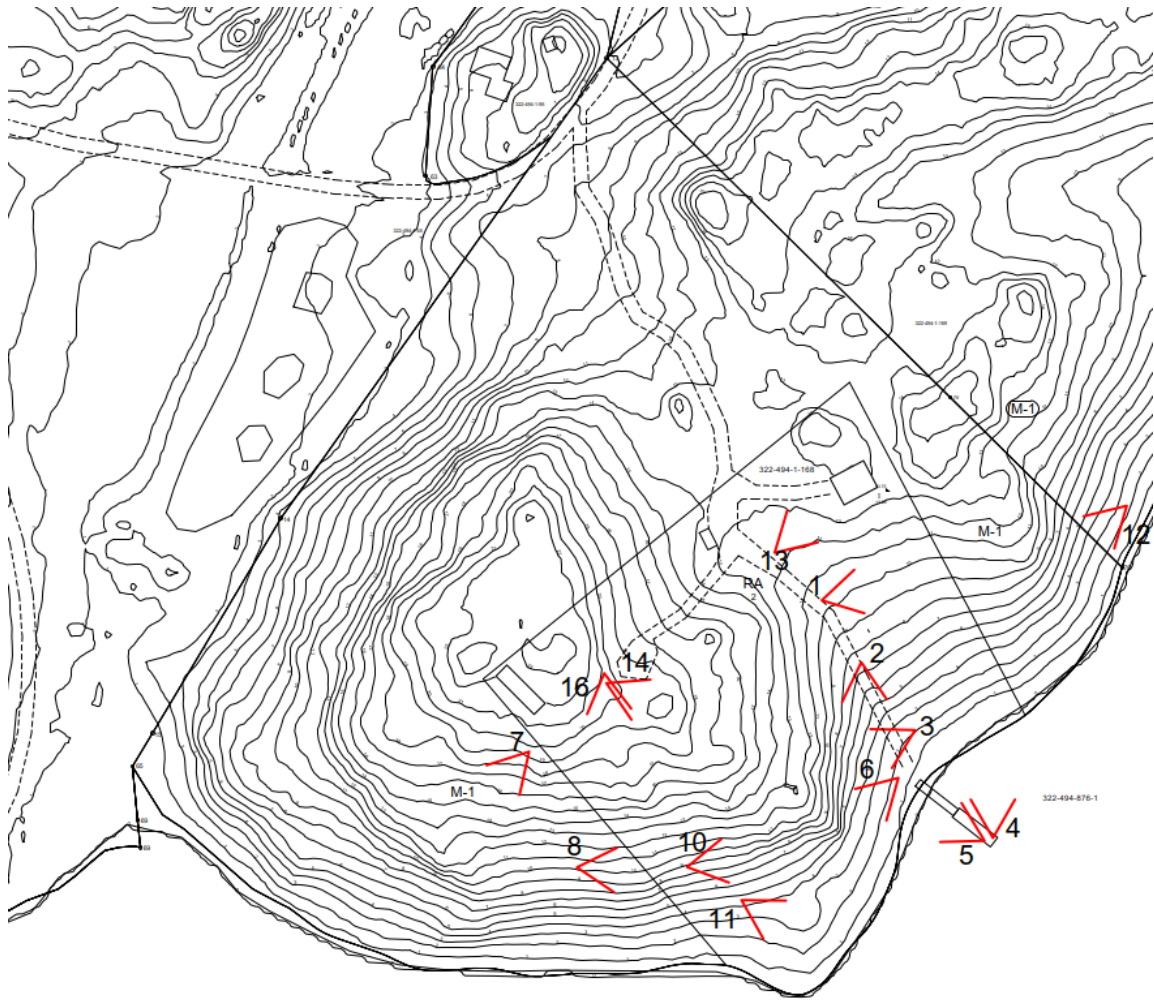
Planeringsområdet har i stranddelgeneralplanen två byggplatser av vilka den ena är byggd och den andra fortfarande obyggd. Byggplatserna är belägna vid Galtarbyvikens strand och vetter mot sydost. Stranden är förhållandevis brant och kring den nuvarande bryggan vassbevuxen. Till området kommer man västerifrån från Tynglax.



Planeringsområdet markerat med röstreckad linje.



Flygfoto (Lantmäteriverket)



17

15

pärbild/
kansikuva

9

Utdrag ur baskartan. Platserna för beskrivningens fotografier markerade med rött.

3.2 Landskapet och naturmiljön

Planeringsområdets naturmiljö är rätt typisk vad gäller för inre skärgårdens förhållanden. Terrängen stiger ganska snabbt efter strandlinjen och området är till största del bevuxen med rätt hög barrträdsdominerad blandskog. Markvegetationen är relativt artfattig och karg. Högre upp i fastighetens sydvästra och södra del förekommer en del berg i öppen dager.

Fastighetens nordöstra och norra del sammanbinds med det omkringliggande jord- och skogsbruksområdet och där finns skyddande blandskog. Vid stranden mot sydost sluttar området ned mot stranden förhållandevis flackt där det finns en befintlig fritidsbostadsbyggnad.

Stranden mot sydväst är delvis vassbevuxen runt omkring den nuvarande bryggan. Efter bryggan mot söder blir stranden mycket brantare bakom det direkta strandområdet som är ca 15-20 meter brett. På stranden kring bryggområdet förekommer lägre lövträdsbestånd som därefter ändras till hög blandskog.

Stranden mot söder är till största del bevuxen med barrträdsdominerad blandskog för att i sydväst övergå till öppnare ytor och berg i dager som sträcker sig uppåt mot fastighetens högsta punkt.

På området eller i dess närhet finns inte naturskyddsområden eller andra naturobjekt. Utanför området i dess nordöstra del finns några konstgjort anlagda dammar. Dessa är anlagda för fågeljakt som bedrivs på området.



Bild 1. Vy mot ost

På områdets har uppgjorts en inventering av naturmiljöförhållandena på generalplane-nivå med utlåtande enligt kommunens direktiv. Ändringen baserar sig på den nuvarande stranddelgeneralplanesituationen och dess bakgrundsmaterial. Ändringens karaktär är inte betydande och omfattningen samt storleken av områdets markanvändning enligt den nuvarande generalplansituationen består. Utlåtandet från inventeringen har uppdaterats till förslagsfasen.



Bild 2. Vy mot syd



Bild 3. Vy mot väst



Bild 4. Vy från bryggan mot norr



Bild 5. Vy från bryggan mot nordväst

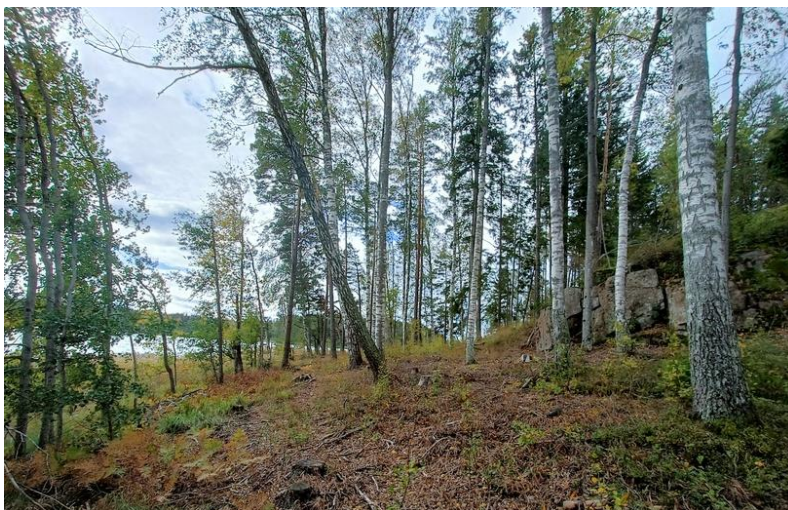


Bild 6. Vy mot sydväst längs med stranden



Bild 7. Vy mot sydväst



Bild 8. Vy mot ost, strandskogen

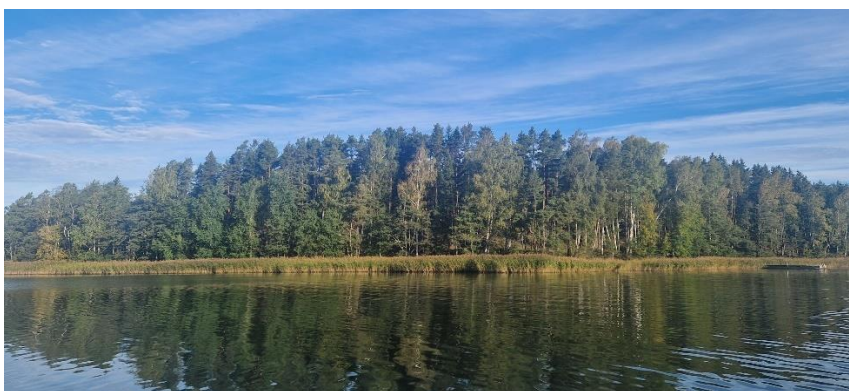


Bild 9. Vy nord – nordväst, mot den skogbevuxna stranden



Bild 10. Vy mot ost, strandskogen



Bild 11. Vy mot sydost och stranden



Bild 12. Vy mot sydväst, stranden nedan om den befintliga fritidsbostaden.

3.3 Byggd miljö

På planeringsområdet finns en befintlig fritidsbostad (byggd i slutet av 80-talet eller början av 90-talet) och en ekonomibyggnad. Därtill finns ett täckt grilltak/vindskydd som används främst vid jakt och under jaktsäsong. På området finns inga fornlämningar eller övriga kulturarvsobjekt.



Bild 13. Den befintliga fritidsbostaden

3.4 Markägoförhållande

Planeringsområdet är i privat ägo

3.5 Planeringssituationen

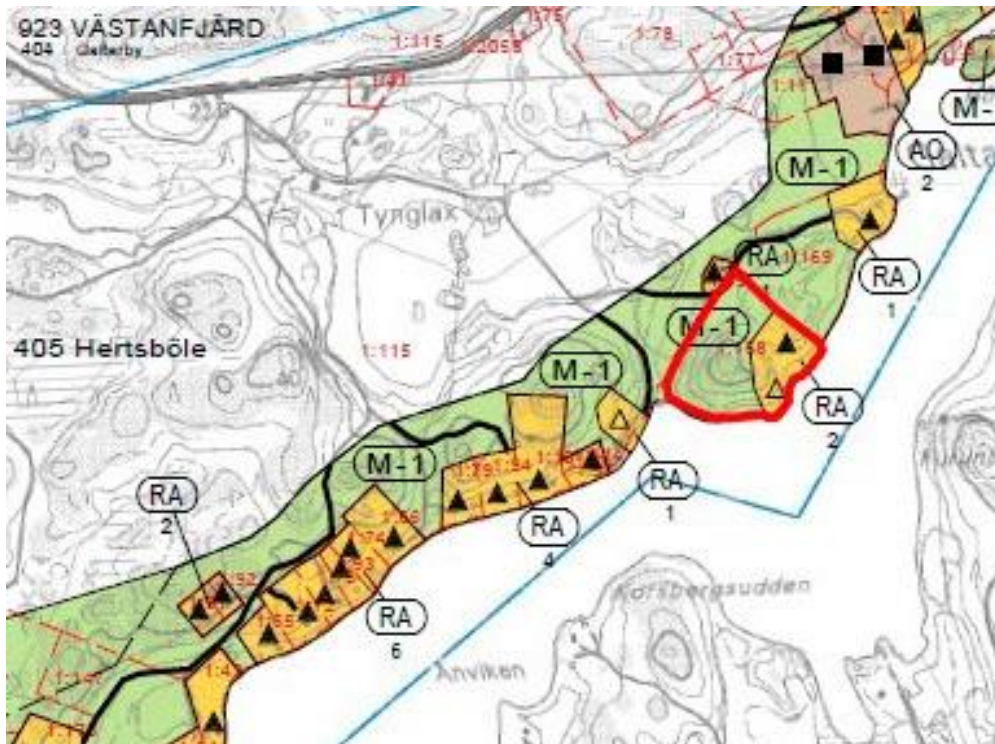
Riksomfattande mål för områdesanvändning

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

Landskapsplanering

På planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (VSMK), som är en del av sammantällningen av Egentliga Finlands landskapsplaner. Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Därtill gäller på området etapplandskapsplanen för vindkraft (TVMK, fastställd 9.9.2014) och etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser (LAVMK), som är godkänd i landskapsfullmäktige 14.6.2021.

generalplan med rättsverkan, enligt vilken byggnadslov kan beviljas. Ändringar som har gjorts i delgeneralplanen beaktas i och med planändringen.



Utdrag ur i kraft varande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård. Planändringsområdet markerat med röd linje.

Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning har godkänts 10.12.2008.

Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängkarta.

4. STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS SKEDEN

4.1 Inledande av planeringen

Behovet av ändringen av stranddelgeneralplanen har initierats av området markägare. Planändringen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 18.6.2024 § 76.

4.2 Deltagande och växelverkan

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 och övriga aktörer

- Egentliga Finlands NTM-central (miljö och naturresurser)
- Egentliga Finlands förbund
- Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland
- Kimitoöns kommuns bygg- och miljötillsynsnämnd

Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning tillsammans med ett planutkast har kungjorts till påseende 4.7.2024. PDB:n och planutkastet har varit offentligt framlagt 4.7 – 2.8.2024. Om planutkastet inlämnades 2 utlåtanden och inga åsikter.

Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.x.202x. Om förslaget inlämnades x utlåtanden och x anmärkningar.

Uppdateras under processens gång.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktperson på kommunen eller till planeringskonsulten.

4.3 Stranddelgeneralplaneändringens målsättningar

I den i kraft varande stranddelgeneralplanen har fastigheten 344-494-1-168 två byggplatser för fritidsboende av vilka på den ena ät påbörjad medan den andra fortfarande är obbyggd. Den nuvarande byggda byggplatsen är belägen i fastighetens östra del var terrängen är lite flackare. Den obbyggda byggplatsen skulle enligt den delgeneralplanesituationen placeras söder om den nuvarande platsen på en udde med en sluttning som vetter mot ost, sydost i en brantare terräng.

Målsättningen med stranddelgeneralplaneändringen är att kunna placera huvudbyggnaden för den obbyggda byggplatsen på ett lämpligare läge än vad den nuvarande generalplanesituationen möjliggör. Ändringen motiveras med bla. att i och med ändringen kan skogsvegetationen vid stranden bättre sparas och att man kan undvika byggnad som antingen placeras på öppet berg eller i brant sluttning.

Bestämmelseinnehållet i planändringen (våningsyta, andra bestämmelser) beaktar den pågående ändringen av hela stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård och som kommunen har påbörjat i slutet av 2018.

5. BESKRIVNING AV STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGEN

I ändringen av stranddelgeneralplanen justeras områdesgränserna för RA-2 och M-1 områdena inom planområdet så, att M1 området i nordost förstoras och utsträcks ned till stranden medan det nuvarande RA området utvidgas till lika stor del mot sydväst. Andelen obebyggd strandlinje ökar från ca 180 m till ca 230 m.

I och med planändringen uppdateras bestämmelseinnehållet i enlighet pågående ändringen av hela stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård. Antalet byggrätter hålls oförändrat.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska behandlas på ett av miljöförmyndigheten godkänt sätt. Avfall ska transporteras till anvisad avfallsinsamling, komposterbart material får komposteras på fastigheten.

5.1 Områdesreserveringarna och planbestämmelser

Planeändringsområdets storlek är ca 4,386 ha. I och med ändringen förändras områdesreserveringarnas omfattningar enligt följande:

Områdesreservering	Nuvarande situation (ha)	Förändring i nordost (ha)	Förändring i sydväst (ha)	Efter ändringen (ha)
RA	1,460	- 0,387	+ 0,342	1,415
MA	2,926	+ 0,387	- 0,342	2,971

RA område

Område för fritidsbostäder. Siffran i samband med RA beteckningen anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området. På en byggplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibygnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy. Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

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

Nybyggnader ska omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de skall passa ihop med befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil. Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

M-1 område

Jord- och skogsbruksdominerat område. På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelserätt. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Allmänna bestämmelser

Denna generalplan kan användas som grund för byggnadstillstånd enligt MBL 72.1 § vid bebyggande av RA-område.

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

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

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

Nybyggnader ska omsorgsfullt anpassas till landskapet och till det befintliga byggnadsbeståndet. Byggnad på öppet berg bör undvikas. De obebyggda delarna av byggplatsen ska bevaras i naturtillstånd.

Den av lokala förhållanden beroende lägsta tillåtna byggnadshöjden med vågreservation bör fastlös i samband med bygglov.

5.2 Dimensioneringen

Planens dimensionering ändras inte. Antalet byggplatser på planeringsområdet är två. Strandlinjens längd är ca 360m. I och med ändringen växer den obbyggda strandlinjens längd med ca 52 meter.

6. STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS KONSEKVENSER

Planändringen möjliggör att fastighetens obebyggda fritidsbostadsbyggnad kan placeras på ett bättre sätt med tanke på byggandet, landskapet och områdesanvändningen än vad som möjliggörs i den nuvarande plansituationen.

Planlösningen står inte i konflikt med statsrådets mål för den riksomfattande områdesanvändningen. Vad gäller landskapsplanens särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation kan det konstateras att krönområdet, av vilket en del genom planändringen sträcker sig till RA-området, ligger endast cirka 70 meter från fastighetens vägförbindelse och gårdsplanen till den nuvarande befintliga fritidsbostadsbyggnaden. Om en ny fritidsbostadsbyggnad för fastighetens obbyggda fritidsbyggnadsenhet uppförs i närheten av krönområdet, vilket den nuvarande plansituationen möjliggör, skulle avståndet till fritidsbebyggelsen med gårdsplan vara betydligt mindre. Utifrån detta och hur allemansrätten påverkar utövandet av rekreation kan det konstateras att planändringen inte märkbart ändrar eller försvagar förhållandena för turism och rekreation i området. Möjligheten att använda stränderna för rekreation ökar en aning.

6.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen har positiva effekter på den befintliga byggda miljön i planeringsområdet. På grund av terrängförhållandena och den branta stranden är det svårt att hitta en lämplig plats för fastighetens obebyggda fritidsbostadsbyggnad utan att man hamnar nära eller framför den befintliga fritidsbyggnaden. Genom planändringen kan den nya fritidsbyggnaden placeras på ett bättre sätt i terrängen och så att det bildas två klart separata byggnadsplatser i området.

Med tanke på grannfastigheterna syns byggandet främst till bebyggelsen på andra sidan Galtarbyviken på cirka 200–300 meters avstånd. Genom planändringen inverkar byggandet på den obbyggda byggnadsplatsen emellertid mindre på det skogbevuxna strandlandskapet än i delgeneralplanens nuläge.

6.2 Konsekvenser för landskapet och naturmiljön

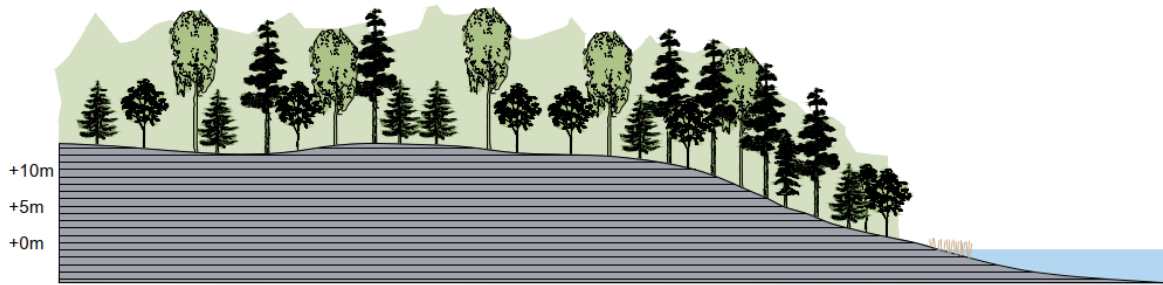
Enligt den nuvarande generalpanelösningen bör huvudbyggnaden för fastighetens obbyggda byggplats i praktiken placeras sydväst om den redan bebyggda byggplatsen antingen i en mycket brant sluttning eller nära strandlinjen (ca 20 m eller

närmare). Placeringen i branten påverkar fasadens höjd mot stranden så att den är högre än på flackare mark. I praktiken kan huvudbyggnaden även placeras högre upp på ett flackare ställe (VE 04) inom det nuvarande RA området. Där borde dock byggnadskroppen riktas mot ost och ha relativt dåliga ljusförhållanden. Om den skulle placeras mera mot sydost skulle den till största delen vara placerad på öppet berg (VE 03).

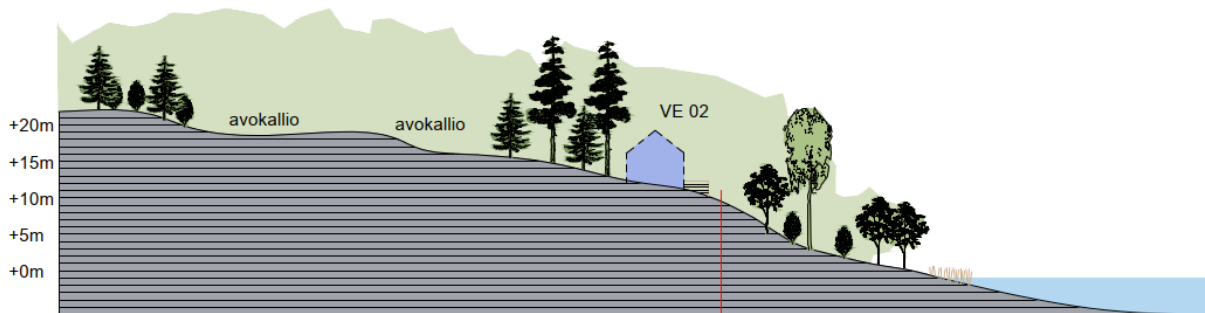
Vid placering i branten eller nära stranden (VE 01 och 02) påverkas strandens landskapsbild i en större grad. I båda fallen försvinner den del av den rätt högvuxna skog som växer längs med stranden, vilket skulle synas tydligt på långt håll. Lägre skyddande strandvegetation finns inte i någon högre grad. I branten skulle byggnadskroppen därtill synas opropotionerligt mycket pga terrängförhållandena.



Illustrationsbild med områdesskärningar och alternativa placeringar av ny fritidsbostadsbyggnad.

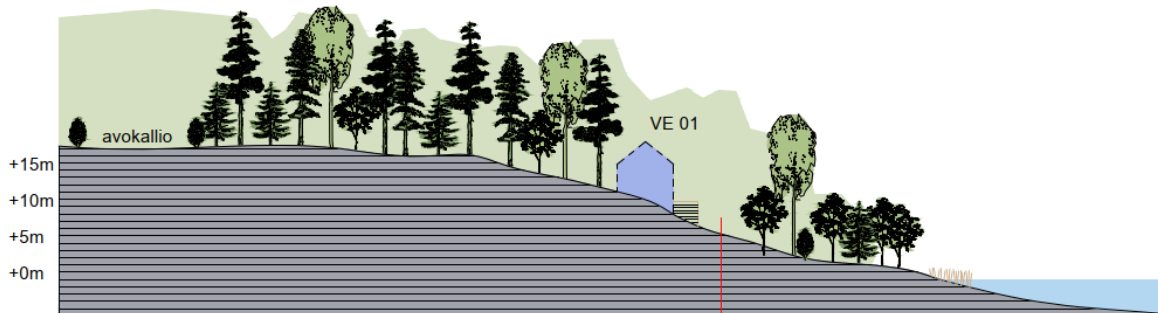


OMRÅDESKÄRNING / MAASTOLEIKKAUS 4



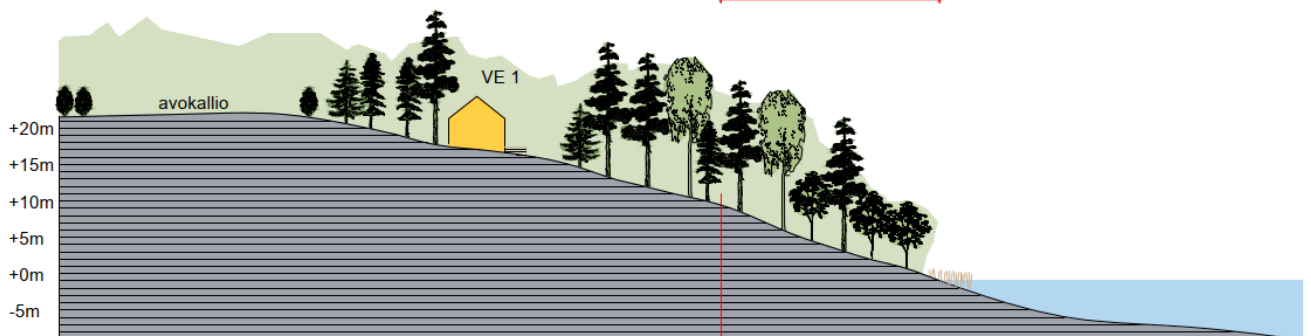
OMRÅDESKÄRNING / MAASTOLEIKKAUS 3

30 m



OMRÅDESKÄRNING / MAASTOLEIKKAUS 2

30 m



OMRÅDESKÄRNING / MAASTOLEIKKAUS 1

30 m

Områdesskärningar 1-4



Bild 14. Vy över bergsområdet mot placeringsalternativen VE 03 och VE 02



Bild 15. Vy från stranden med principiell illustration av placeringsalternativ VE 01

Placeringsalternativen VE 01 och 02 syns tydligare än de övriga i strandlandskapet då dessa förutsätter en avverkning av strandskogen närmare stranden. Placeringsalternativen högre upp, VE1, VE 03 och 04, bevarar det befintliga trädbeståndet längs med stranden i högre grad och fastän byggandet placeras högre upp syns det i praktiken mindre eftersom strandskogen framför är hög. Placeringsalternativen i branten närmare strandlinjen skulle innebära tydliga upphuggna luckor i strandlandskapet.

I samband med planändringen kan huvudbyggnaden placeras nära placeringsalternativ VE03 men så att man undviker byggandet på öppet berg och är därmed att föredra (VE 1). Körförbindelse till en byggplats högre upp är även att föredra då den är där lättare att bygga och även påverkar strandlandskapet mindre.



Bild 16. Vy mot placeringsalternativ VE 1, riktgivande placering markerad vit strecklinje



Bild 15. Vy från stranden med principiell illustration av placeringsalternativ VE 02

På grund av landskapet har man vanligtvis strävat till att lämna krönområden utanför byggandet i generalplanerna. RA området har i planförslaget justeras så att största delen av krönområdet ligger utanför RA området. I planens allmänna bestämmelser stipuleras att byggande på öppet berg bör undvikas. De obebyggda delarna av byggplatsen ska bevaras i naturtillstånd.

Planändringens konsekvenser för naturförhållandena är lindriga i förhållande till planens nuläge. Genom ändringen är det möjligt att bevara mer av den befintliga strandskogen. Inom RA-området har man inte hittat några beaktansvärda arter. Slutningen mot väst från krönet är trädbevuxet och det dominerande trädet är tall. Vid sidan av tall förekommer unga björkar och rönn och en. Markträd förekommer inte. Slutningen

är ganska rik på stenblock och stenar. Naturtypen på den östra sluttningen torde kunna beskrivas som torr hällmarkstallskog.

Vattenbassängerna väster om planeringsområdet är konstgjorda bassänger som anlagts för lokal jaktverksamhet. Planändringens konsekvenser för fågellivet där avviker inte märkbart från de eventuella konsekvenser som kan orsakas av den nuvarande planlösningen. Byggandet ligger i sin helhet på andra sidan krönet, högsta punkten på fastigheten, i förhållande till bassängerna.



Bild 17. Vy mot nordost mot stranden, riktgivande placering av placeringsalternativ VE 1

6.3 Konsekvenser för klimatförändringen

Planändringens konsekvenser för klimatförändringar är lindriga och kanske en aning positiva vad gäller kolsänkans storlek. Skogen i den nya M-områdesreserveringen i den nordöstra delen av planeringsområdet (ca 3870m²) har en större trädbeståndsvolym än utvidgningen av RA-området mot sydväst (ca 3420 m²) där träden är lägre och yngre och där det också förekommer kala bergspartier. Sluttningen i det nya RA-området förblir skogbevuxet.

I och med planändringen minskar behovet och mängden av trädfällning antagligen även något i samband med byggande av interna körförbindelser i jämförelse stranddelgeneralplanens nuläge, då avståndet till den nuvarande vägen blir lite mindre och ny förbindelse inte behövs dras längs med sluttningen. Till övriga delar är planändringens konsekvenser för klimatförändringen de samma som i den nuvarande plansituationen.

6.4 Övriga konsekvenser

Planändringen har inga övriga konsekvenser.

7. KONTAKTUPPGIFTER

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Kimitoöns kommun

Vretavägen 19, 25700 Kimito

Tfn. 040 688 8292

heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Planens uppgörare

Fredrik Lindberg Arkitekt SAFA

Arkitekturum Ab

Freesegetab 3A, 00100 Helsingfors

Tfn. 050 589 0937

fl@arkitekturum.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Kimitoöns kommun

Planläggningsenheten

Vretavägen 19

25700 Kimito

Eller till följande epostadress

e-post: plan@kimitoon.fi

TYNGLAX

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos

KAAVASELOSTUS



18.11.2024

Käsittelyvaiheet

Kunta	Kemiönsaari
Kaavamuutos koskee	Kiinteistö 344-494-1-168
Kaavan laatija	Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA
Vireilletulo	18.6.2024
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Tekninen lautakunta 18.6.2024, § 76 <u>Kaavaehdotus</u> Tekninen lautakunta xx.xx.2024 § xx <u>Hyväksyminen</u> Tekninen lautakunta xx.xx.2025 § xx Kunnanhallitus xx.xx.2025 § xx Kunnanvaltuusto xx.xx.2025 § xx

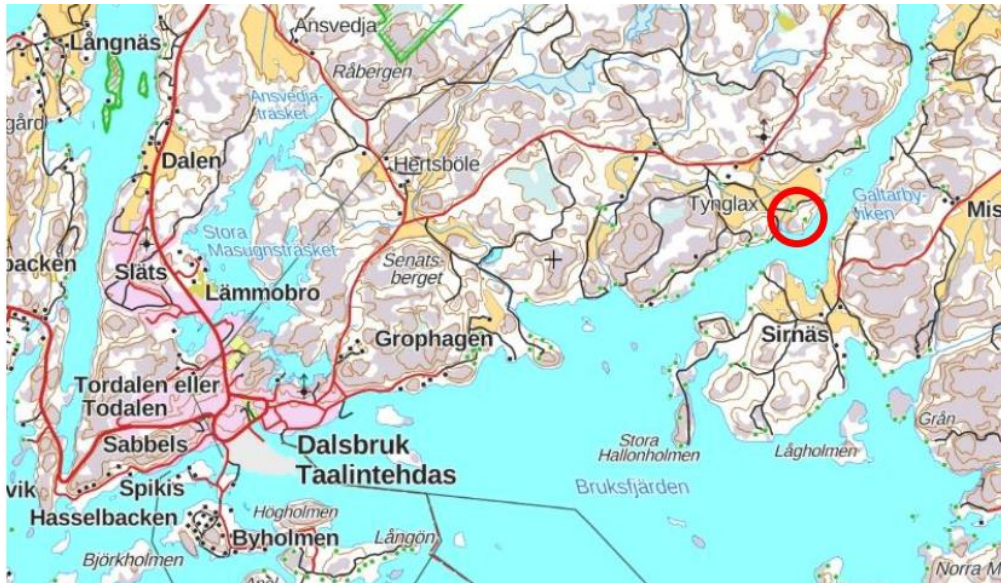
SISÄLTÖ

1. Perus- ja tunnistetiedot	s.3
1.1 Kaava-alueen sijainti	s.3
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	s.3
2. Yhteenveto	s.4
2.1 Kaavoituksen vaiheet	s.4
2.2 Rantaosayleiskaavan muutos	s.4
2.3 Toteuttaminen	s.4
3. Suunnittelun lähtökohdat	s.5
3.1 Suunnittelualueen olosuhteet	s.5
3.2 Maisema ja luonnonympäristö	s.7
3.3 Rakennettu ympäristö	s.12
3.4 Maanomistus	s.12
3.5 Suunnittelutilanne	s.12
4. Rantaosayleiskaavamuutoksen vaiheet	s.15
4.1 Kaavoituksen aloittaminen	s.15
4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus	s.15
4.3 Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteet	s.16
5. Rantaosayleiskaavamuutoksen kuvaus	s.16
5.1 Aluevaraukset ja kaavamääräykset	s.16
5.2. Mitoitus	s.18
6. Rantaosayleiskaavamuutoksen vaikutukset	s.18
6.1 Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	s.18
6.2 Maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset	s.18
6.3 Vaikutukset ilmastonmuutokseen	s.23
6.4 Muut vaikutukset	s.23
7. Yhteystiedot	s.24

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistön 344-494-1-168, joka sijaitsee Taalintehtaan itäpuolella Galtarbyvikenin pohjoisrannalla Tynglaxissa. Muutosalueen koko on noin 4,386 hehtaaria. Rantaviivan pituus on noin 360 metriä. Taalintehtaan sijaitsee noin 5,8 kilometrin etäisyydellä ja Kemiö noin 15 kilometrin etäisyydellä.



Suunnittelualueen sijainti merkittynä punaisella ympyrällä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksesta käytetään nimeä Tynglax, Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos.

Maanomistaja on tehnyt aloitteen rantaosayleiskaavan muuttamisesta. Nykyisen rantaosayleiskaavan mukaan voi kiinteistölle muodostaa kaksi loma-asutuksen yksikköä, joista toinen on aloitettu ja toinen on toistaiseksi rakentamaton. Yleiskaavan mukaisesti nämä tulisi tarvittaessa voida erottaa kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi. Muutoksen tarkoituksena on tarkistaa olemassa olevien RA-2- ja M-1-alueiden rajoja kiinteistöllä 344-494-1-168 siten, että tämä olisi käytännössä mahdollista ja siten, että kiinteistön rakentamaton rakennuspaikka voidaan sijoittaa maastossa suotuisaan paikkaan ja tarpeeksi etäälle nykyisestä rakennetusta rakennuspaikasta. Muutoksen yhteydessä tavoitteena on vähentää rakentamisen vaikutuksia rantakasvillisuuteen.

Tavoitteena on myös, että rantaosayleiskaavamuutos voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL:n 72.1§ mukaan RA-alueiden rakentamisessa.

2. YHTEENVETO

2.1 Kaavoituksen vaiheet

- Aloitteen kaavamuutoksesta on tehnyt alueen maanomistaja. Tekninen lautakunta on päättänyt aloittaa hankkeen ja hyväksyä OAS:n 18.6.2024 § 76.
- Rantaosayleiskaavan muutos kuulutettiin vireille (OAS) 4.7.2024.
- OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 4.7. -2.8.2024
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta XX.XX.20XX § XX.

Päivitetään prosessin kuluessa.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 65 § MRL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kunnan verkkosivuilla osoitteessa kemionsaari.fi ja paikallisessa lehdessä Ilmoituslehti.

2.2 Rantaosayleiskaavan muutos

Kaavamuutoksella tarkistetaan RA-2- ja M-1-alueiden nykyisiä rajoja rantaosayleiskaavassa siten, että rakentamaton rakennuspaikka voidaan sijoittaa parempaan paikkaan maastossa ja tarpeeksi etäälle nykyisestä rakennetusta rakennuspaikasta. Muutoksen myötä M-1-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala kasvaa ja rakennetun rantaviivan osuus pienenee.

2.3 Toteuttaminen

Kaavamuutos koskee rakentamatonta loma-asuntoyksikköä.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualueen olosuhteet

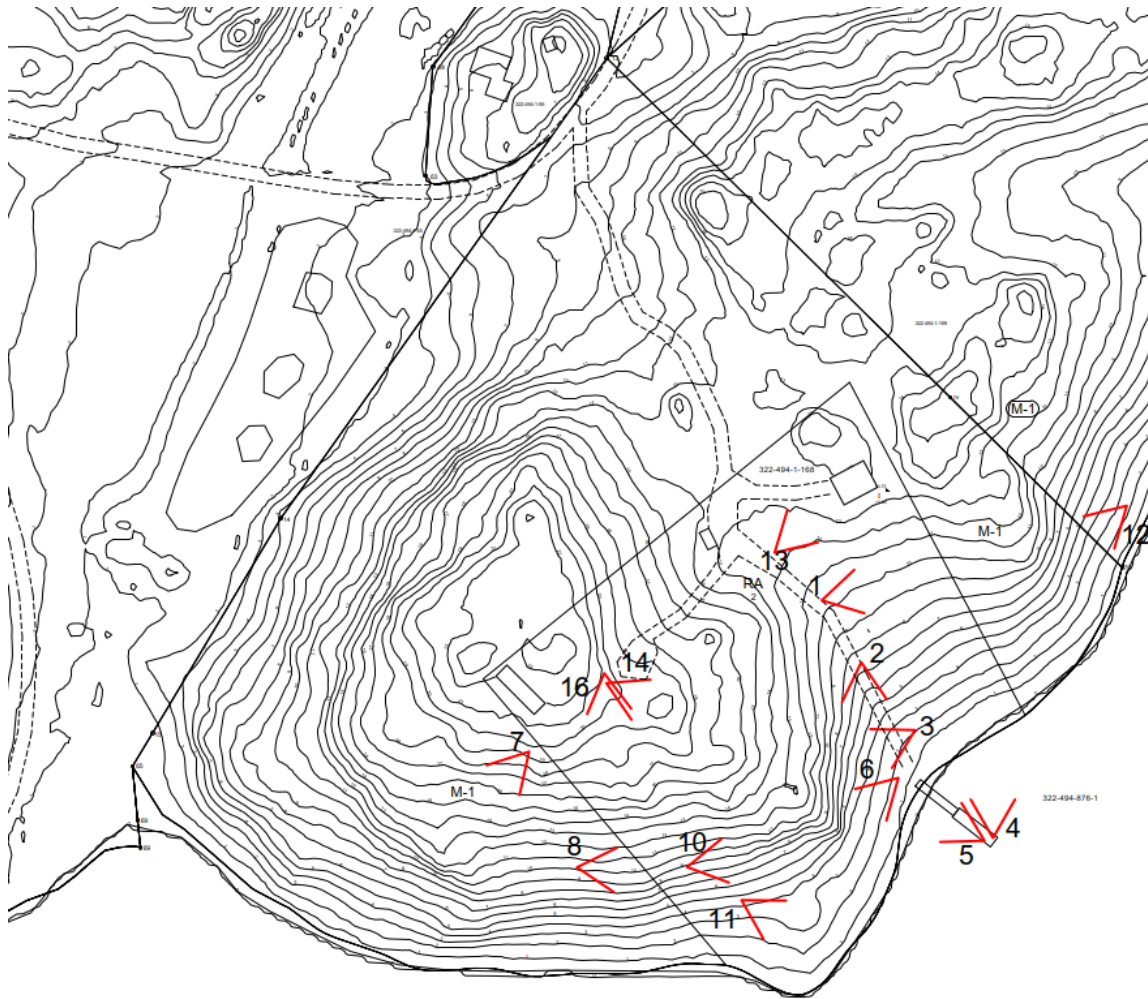
Rantayleiskaavassa suunnittelualueella on kaksi rakennuspaikkaa, joista toinen on rakennettu ja toinen edelleen rakentamaton. Rakennuspaikat sijaitsevat Galtarbyvikenin rannalla ja viettävät kaakkoon. Ranta on suhteellisen jyrkkä ja nykyisen laiturin ympärillä kasvaa ruovikkoa. Alueelle saavutaan lännestä Tynglaxista.



Suunnittelualue merkittynä punaisella katkoviivalla.



Ilmakuva (Maanmittauslaitos)



17

15

pärbild/
kansikuva

9

Ote pohjakartasta. Selostuksen valokuvien paikat on merkitty punaisella.

3.2 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö on melko tyypillistä sisäsaariston olosuhteissa. Maasto nousee suhteellisen nopeasti rantaviivan jälkeen ja alue on suurimmaksi osaksi melko korkean havupuuvaltaisen sekametsän peittämä. Maakasvillisuus on lajistoltaan suhteellisen niukkaa ja karua. Korkeammalla kiinteistön lounais- ja eteläosassa on avokalliota.

Kiinteistön koillis- ja pohjoisosat rajoittuvat ympäröivään maa- ja metsätalousalueeseen, jossa kasvaa suojaavaa sekametsää. Kaakkoisrannassa alue viettää melko loivasti alas kohti ranta, jossa sijaitsee lomarakennus.

Lounaisranta on osittain ruovikkoinen nykyisen laiturin ympärillä. Etelään päin suuntautuvan laiturin jälkeen ranta muuttuu paljon jyrkemmäksi noin 15–20 metriä leveään varsinaisen ranta-alueen takana. Rannalla laiturialueen ympäristössä kasvaa matalampaa lehtipuustoa, joka muuttuu sen jälkeen korkeakasvuiseksi sekametsäksi.

Etelään suuntautuvalla rannalla kasvaa suurimmaksi osaksi havupuuvaltaista sekametsää, joka muuttuu lounaassa avoimempiin pintoihin ja avokallioihin, jotka ulottuvat ylöspäin kohti kiinteistön korkeimpaa kohtaa.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai muita luontokohteita. Alueen ulkopuolella, sen koillisosassa, on muutama tekoallas. Nämä on rakennettu alueella harjoitettavaa linnunmetsästystä varten.



Bild 1. Näkymä itään

Alueella on laadittu yleiskaavatasoisen luonto-olosuhteiden inventointi kunnan ohjeiden mukaan. Muutos perustuu nykyiseen rantaosayleiskaavatilanteeseen ja sen taustaselvityksiin. Muutoksen luonne ei ole merkittävä ja alueen maankäytön laajuus sekä suuruus säilyy nykyisen yleiskaavatilanteen mukaisena. Inventoinnin lausunto on päivitetty ehdotusvaiheessa.



Kuva 2. Näkymä etelään.



Kuva 3. Näkymä länteen.



Kuva 4. Näkymä laiturilta pohjoiseen



Kuva 5. Näkymä laiturilta luoteeseen



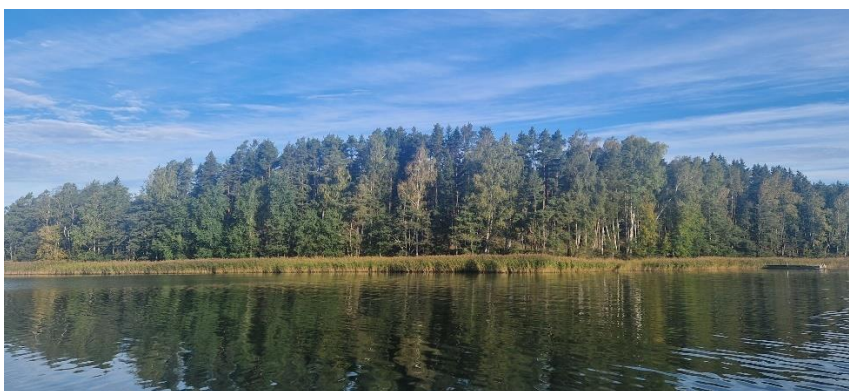
Kuva 6. Näkymä rantaa pitkin lounaaseen



Kuva 7. Näkymä lounaaseen



Kuva 8. Näkymä itään, rantametsä



Kuva 9. Näkymä pohjoiseen- luoteeseen kohti metsäistä rantaa



Kuva 10. Näkymä itään, rantametsä



Kuva 11. Näkymä koilliseen ja rantaan



Kuva 12. Näkymä lounaaseen ja rantaan nykyisen loma-asunnon alapuolella

3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva lomarakennus (80-luvun lopulta tai 90-luvun alusta) ja talousrakennus. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee grillikatos/laavu, jota käytetään lähinnä metsästyksen yhteydessä. Alueella ei ole muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.



Kuva 13. Nykyinen loma-asunto

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaavoitus

Kaavamuuosalueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (VSMK), joka on osa Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmää. Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Lisäksi alueella on voimassa tuulivoimavaihe-
maakuuntakaava (TVMK, vahvistuspäätös 9.9.2014) ja luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (LAVMK), joka hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021.

Yleiskaavoitusta ohjaavassa maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu myös maakunnallisesti merkittävään matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen Teijo-Kemiönsaari-Kasnäs -matkailuvyöhyke, jota koskee suunnitelmääräys: ”Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.” Suunnittelualueetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnitelmääräykset.



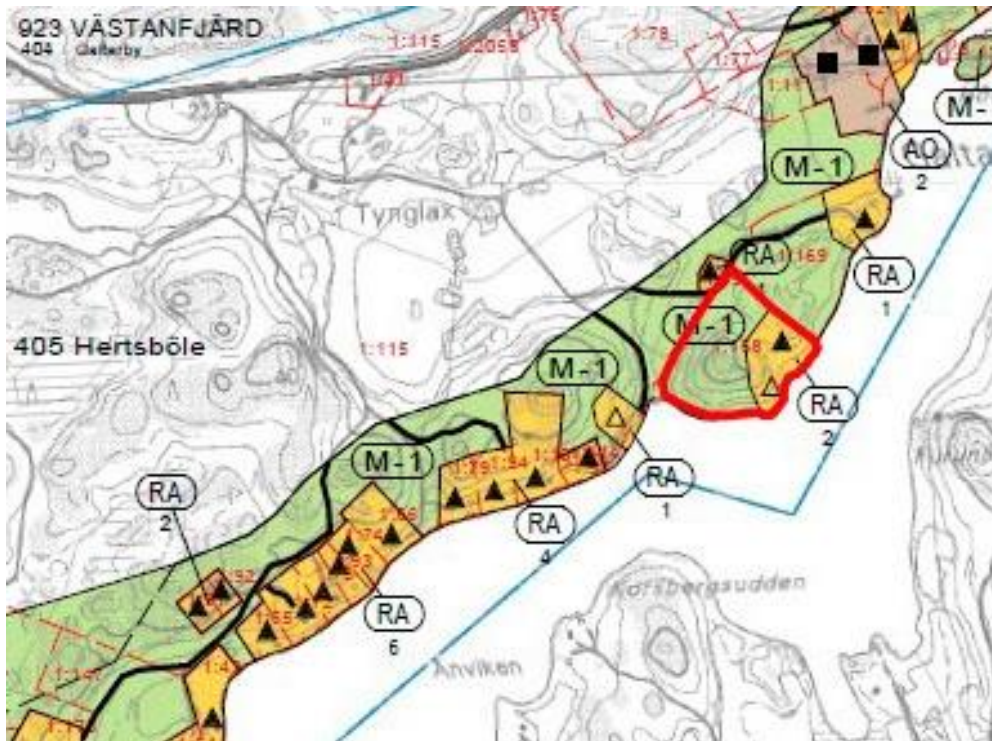
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Muutosalueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1.4.2003. Osayleiskaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu merkinnöillä M-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue) ja RA (loma-asuntoalue) kahdella rakennuspaikalla.

Vuoden 2018 loppupuolella kunta on laittanut vireille koko Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan koskeva muutos ja OAS on ollut nähtävillä syksyllä 2019. Muutoksen tarkoitus on tarkistaa ja päivittää rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava päivitetään yhdenvertaiseksi verrattuna kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin. Lisäksi

rantaosayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiseksi oikeusvai-
kutteiseksi osayleiskaavaksi, jonka perusteella kunta voi myöntää rakennuslupia.
Osayleiskaavaan tehdyt muutokset huomioidaan laadittavassa kaavamutoksessa.



Ote voimassa olevasta Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavasta. Kaavamutosalue osoitettu punaisella viivalla.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

4. RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN VAIHEET

4.1 Kaavoituksen aloittaminen

Aloitteen rantaosayleiskaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja. Kaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksestä 18.6.2024 § 76.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin tuleva kaava saattaa vaikuttaa huomattavasti. Muita osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, sen vaikutusten arviointiin ja esittämään mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistajat
- Läheisten alueiden maanomistajat ja asukkaat

Viranomaiset ja muut toimijat

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on kuulutettu nähtäville 4.7.2024. OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 4.7.–2.8.2024. Kaavaluonnoksesta jätettiin 2 lausuntoa, mutta ei yhtäkään mielipidettä.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 65 § MRL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti xx.xx – xx.x.202x välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin x lausuntoa ja x muistutusta.

Päivitetään prosessin kuluessa.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta kirjallisen tai suullisen mielipiteen. Lisäksi palautetta voi lähettää sähköpostitse hankkeen kunnan yhteyshenkilöille tai suunnittelukonsultille.

4.3 Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteet

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kiinteistöllä 344-494-1-168 on kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa, joista toinen on aloitettu ja toinen edelleen rakentamaton. Nykyinen rakennettu rakennuspaikka sijaitsee kiinteistön itäosassa, jossa maasto on hieman tasaisempaa. Rakentamaton rakennuspaikka tulisi nykyisen osayleiskaavan mukaan sijoittaa jyrkempään maastoon nykyisen paikan eteläpuolelle, niemeen jolla on rinne, joka viettää koilliseen ja itään.

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakentamattoman rakennuspaikan päärakennuksen sijoittaminen nykyisen yleiskaavatilanteen mukaista paikkaa sopivampaan paikkaan. Muutosta perustellaan muun muassa sillä, että muutoksessa rannan metsäkasvillisuutta voidaan säilyttää paremmin ja rakentamista voidaan välttää joko avokalliolla tai jyrkässä rinteessä.

Kaavamuutoksen määräyssidössä (kerrosala, muut määräykset) huomioidaan käynnissä oleva koko Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jonka kunta on aloittanut vuoden 2018 lopussa.

5. RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Rantaosayleiskaavan muutoksessa tarkistetaan RA-2- ja M-1-alueiden rajoja kaava-alueella siten, että koillisessa sijaitsevaa M-1-aluetta laajennetaan rantaan saakka ja nykyistä RA-aluetta laajennetaan samassa määrin lounaaseen. Rakentamattoman rantaviivan osuus kasvaa n. 180 metristä 230 metriin.

Kaavamuutoksen myötä määräysten sisältö päivitetään käynnissä olevan Dragsfjärdin länsisaariston rantaosayleiskaavan muutoksen mukaiseksi. Rakennusoikeuksien määrää ei muuteta.

Kiinteistöjen viemäriverdet tulee käsitellä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Jätteet tulee toimittaa osoitettuun jätteenkeräykseen. Kompostoituvat jätteet voidaan kompostoida kiinteistöllä.

5.1 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,386 hehtaaria. Muutoksen myötä aluevarauksen laajuudet muuttuvat seuraavasti:

Aluevaraus	Nykyinen tilanne (ha)	Muutos koillisessa (ha)	Muutos lounaassa (ha)	Muutoksen jälkeen (ha)
RA	1,460	- 0,387	+ 0,342	1,415
MA	2,926	+ 0,387	- 0,342	2,971

RA-alue

Loma-asuntoalue. Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m². Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

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

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

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan, ja -tyyliin. Alueella ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

M-1-alue

Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Yleiset määräykset

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:n / 180m³ suuruisena rakennuksena.

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

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakentaminen avokalliolle tulee välttää. Rakennuspaikan rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.

Paikallisista olosuhteista johtuva alin rakentamiskorkeus aaltoiluvaroineen tulee määrittellä rakennusluvan yhteydessä.

5.2 Mitoitus

Kaavan mitoitusta ei muuteta. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi rakennuspaikkaa. Rantaviivan pituus on noin 360 metriä. Muutoksen myötä rakentamattoman rantaviivan pituus kasvaa n. 52 metrillä.

6. RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistön rakentamattoman loma-asuinrakennuksen sijoittamista rakentamisen ja maiseman sekä alueen käytön kannalta paremmin kuin mitä nykyinen kaavatilanne mahdollistaa.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtioneuvoston valtakunnallisten alueidenkäyttövoitteiden kanssa. Maakuntakaavassa olevien erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeiden osalta voidaan todeta, että lakialue, josta osa ulottuu RA-alueelle kaavamuutoksen myötä, sijoittuu vain n. 70 metriä kiinteistön tieyhteydestä ja nykyisen olemassa olevan loma-asunnon pihapiiristä. Jos uusi loma-asuntorakennus rakennetaan kiinteistön rakentamattoman loma-asuntoyksikön puitteissa lakialueen lähisyyteen, mikä nykyinen kaavaratkaisu mahdollistaisi, olisi etäisyys loma-asutukseen pihapiireineen huomattavasti pienempi. Tästä katsottuna ja huomioiden miten jokamiehen oikeus ohjaa virkistystä voidaan todeta, että kaavamuutos ei merkittävästi muuta tai heikennä alueen matkailun ja virkistyksen olosuhteita. Rantojen virkistysmahdollisuus hieman kasvaa.

6.1 Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti suunnittelualueella olevaan jo rakennettuun ympäristöön myönteisesti. Maasto-olosuhteista ja rannan jyrkkyydestä johtuen on vaikeata löytää kiinteistön rakentamattomalle loma-asutusrakennukselle sopiva paikka ilman, että joudutaan lähelle nykyistä rakennettua loma-asuinrakennusta tai sen eteen. Kaavamuutoksen myötä voidaan uusi loma-asuinrakennus sijoittaa paremmin maastoon ja siten, että alueella muodostuu selkeästi kaksi eri rakennuspaikkaa.

Naapurikiinteistöjen kannalta rakentaminen näkyy lähinnä Galtarbyvikenin toisella puolella olevalle asutukselle, jonne on n. 200-300 metriä. Kaavamuutoksen myötä rakentamattomalla rakennuspaikalla rakentaminen vaikuttaa kuitenkin vähemmän metsäiseen rantamaisemaan kuin osayleiskaavan nykytilanteessa.

6.2 Maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset

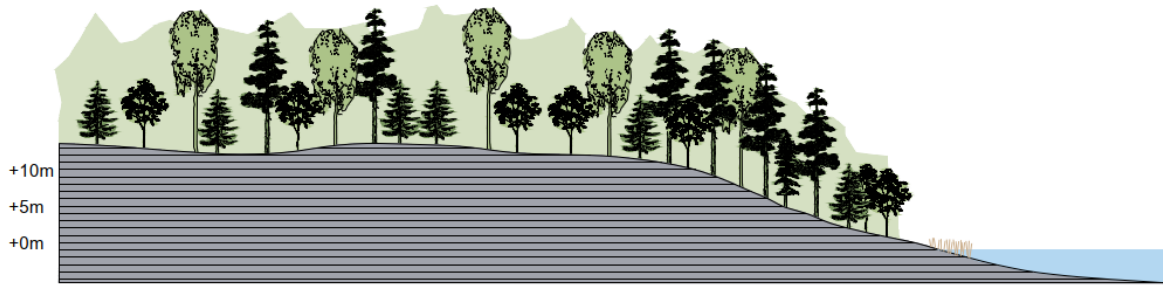
Nykyisen yleiskaavaratkaisun mukaan kiinteistön rakentamattoman rakennuspaikan päärakennus tulee käytännössä sijoittaa rakennetun rakennuspaikan lounaispuolelle

joko erittäin jyrkkään rinteeseen tai rantaviivan lähelle (n. 20 metriä tai lähemmäs). Sijoittaminen rinteeseen vaikuttaa julkisivun korkeuteen siten, että se on korkeampi kuin tasaisemalla maalla. Käytännössä päärakennus voidaan myös sijoittaa ylemmäs tasaisempaan paikkaan nykyiselle RA-alueelle. Siellä rakennusmassa tulisi kuitenkin sijoittaa itään päin, mikä vaikuttaisi kielteisesti valo-olosuhteisiin. Lisäksi se sijaitsisi suu- rimmaksi osaksi avokalliolla.

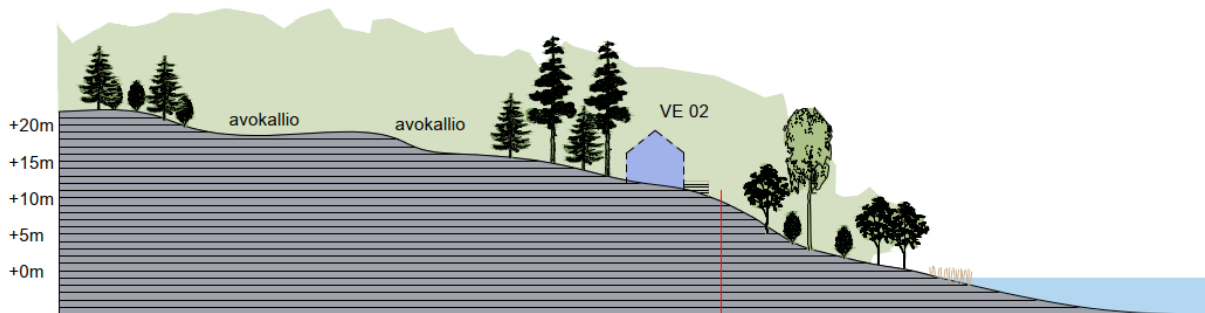
Sijoitettuna rinteeseen tai rannan lähelle, rakennus vaikuttaisi enemmän rannan mai- semakuvaan. Kummassakin tapauksessa osa rannassa kasvavasta korkeasta metsästä jouduttaisiin kaatamaan, mikä näkyisi selvästi kauempaa. Matalampaa suojaavaa ran- takasvillisuutta ei ole kovin paljon. Rinteessä rakennusmassa näkyisi lisäksi suhteetto- man hyvin maaston olosuhteitten takia.



Havainnekuva alueleikkauskohdilla ja vaihtoehtoisia sijoituksia uudelle loma-asunnolle.

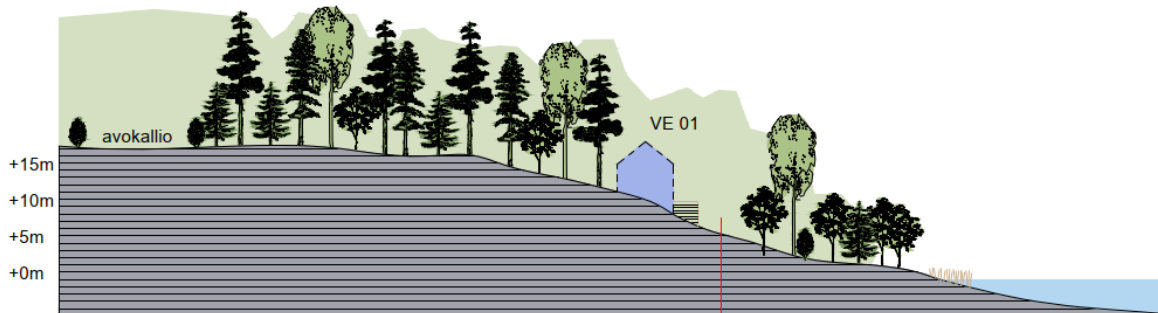


OMRÄDESSKÄRNING / MAASTOLEIKKAUS 4



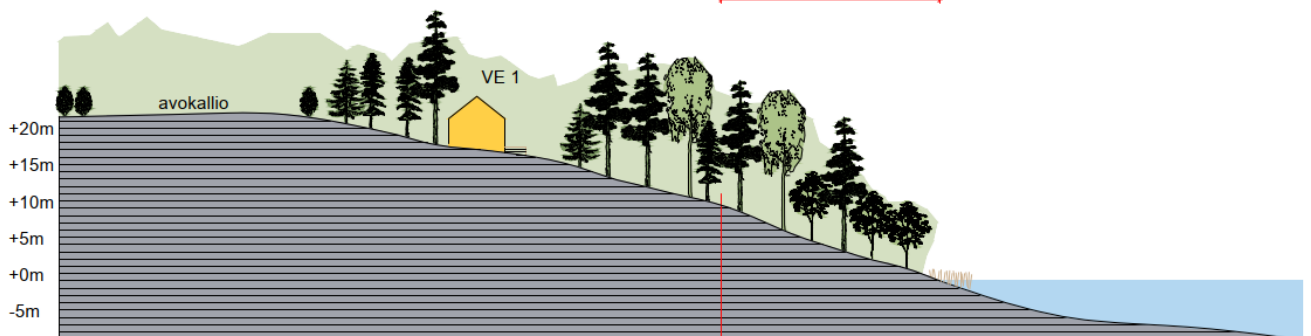
OMRÄDESSKÄRNING / MAASTOLEIKKAUS 3

30 m



OMRÄDESSKÄRNING / MAASTOLEIKKAUS 2

30 m



OMRÄDESSKÄRNING / MAASTOLEIKKAUS 1

30 m

Alueleikkaukset 1-4



Kuva 14. Näkymä lakialueesta sijoitusvaihtoehtojen VE 03 ja VE 02



Kuva 15. Näkymä rannasta periaatteellisella illustraatiolla sijoitusvaihtoehdosta VE 01

Sijoitusvaihtoehdot VE 01 ja 02 näkyvät muita selkeämmin rantamaisemassa koska edellyttävät rantametsän hakkuita lähempänä rantaa. Korkeammalla olevat sijoitusvaihtoehdot, VE1, VE 03 ja 04, säilyttävät olemassa olevaa rantametsää enemmän ja vaikka rakentaminen sijoittuisi korkeammalle se näkyisi vähemmän edessä olevan korkean rantametsän takia. Rinteessä olevat sijoitusvaihtoehdot lähempänä rantaviivaa tarkoittaisi selkeitä avattuja reikiä rantamaisemassa.

Kaavamuutoksen yhteydessä päärakennus voidaan sijoittaa sijoitusvaihtoehdon VE 03 lähelle mutta siten, että rakentamista voidaan välttää avokalliolla. Tämä vaihtoehto on siksi suositeltava (VE 1). Myös ajoyhteyden rakentaminen korkeammalle sijaitsevalle rakennuspaikalle on helpompaa ja vaikuttaa vähemmän rantamaisemaan.



Kuva 16. Näkymä sijoitusvaihtoehdosta VE 1, viitteellinen sijoitus osoitettu valkoisella katkoviivalla.



Kuva 14. Näkymä rannasta periaatteellisella illustraatiolla sijoitusvaihtoehdosta VE 02

Mäkien laet on maiseman takia yleensä pyritty jättämään rakentamattomiksi yleiskaavoissa. RA-alueen rajausta on tarkistettu kaavaehdotuksessa siten, että suurin osa alueen korkeimmasta osasta sijaitsee RA-alueen ulkopuolella. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakentaminen avokalliolle tulee välttää. Rakennuspaikan rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.

Kaavamuutoksen vaikutukset luonto-olosuhteisiin ovat vähäiset suhteessa kaavan nykytilanteeseen. Muutoksen myötä olemassa olevaa rantapuustoa voidaan säilyttää enemmän. Huomionarvosta lajistoa ei RA-alueelta ole löytynyt. Laesta itään päin viettävä rinne on puustoinen ja jossa ehdoton valtapuu on mänty. Männyn ohella esiintyy nuorta koivua ja pihlajaa ja katajaa. Maapuita ei esiinny. Rinne on myös melko

lohkareinen ja kivinen. Luontotyyppiltään itärinnettä voitaneen luonnehtia kuivaksi kalliomänniköksi.

Suunnittelualueen länsipuolella olevat vesialtaat ovat rakennettuja vesialtaita vesilinnustolle paikallista metsätystoimintaa varten. Kaavamuutoksen vaikutukset siellä olevaan linnustoon ei merkittävästi poikkea nykyisen kaavaratkaisun mahdollisista vaikutuksista. Rakentaminen sijoittuu laen toiselle, kiinteistön korkeimman kohdan, puolelle altaisiin nähden.



Kuva 17. Näkymä rannasta kaakkoon, suuntaa antava sijoitus sijoitusvaihtoehdosta VE 1

6.3 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Kaavamuutoksen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset ja hiilinielun kannalta ehkä hieman myönteiset. Suunnittelualueen koillisosassa oleva uusi M-aluevaraus (n. 3870 m²) metsä on korkeampi ja puustovolyymltaan suurempi kuin vastaavasti RA-alueen laajennus (n. 3420 m²) lounaaseen, missä puusto on matalampaa ja nuorempaa ja missä myös esiintyy avokalliota. Uuden RA-alueen rinneosuus jää metsäisenä.

Kaavamuutoksen yhteydessä puukaatotarve myös hieman vähenee sisäisten kulkuyhteystarpeiden rakentamisen yhteydessä suhteessa rantaosayleiskaavan nykytilanteeseen, kun etäisyys nykyiseen tiehen pienenee ja uusi yhteys ei tarvitse viedä rinnettä pitkin. Muilta osin kaavamuutoksen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat samanlaiset kuin nykyisellä kaavaratkaisulla.

6.4 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole muita vaikutuksia.

7. YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Kemiönsaaren kunta
Vretantie 19, 25700 Kemiö
Puh. 040 688 8292
heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Kaavoittaja

Fredrik Lindberg Arkkitehti SAFA
Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3A, 00100 Helsinki
Puh. 050 589 0937
fl@arkitekturum.fi

Kirjallinen palaute ja muistutukset voidaan toimittaa seuraavaan osoitteeseen:

Kemiönsaaren kunta
Kaavoitusyksikkö
Vretantie 19
25700 Kemiö

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
s-posti plan@kimitoon.fi

KEMIÖNSAARI
DRAGSJÄRDIN TYNGLAX
Rantaosayleiskaavan muutos. RA-alueen laajennus.

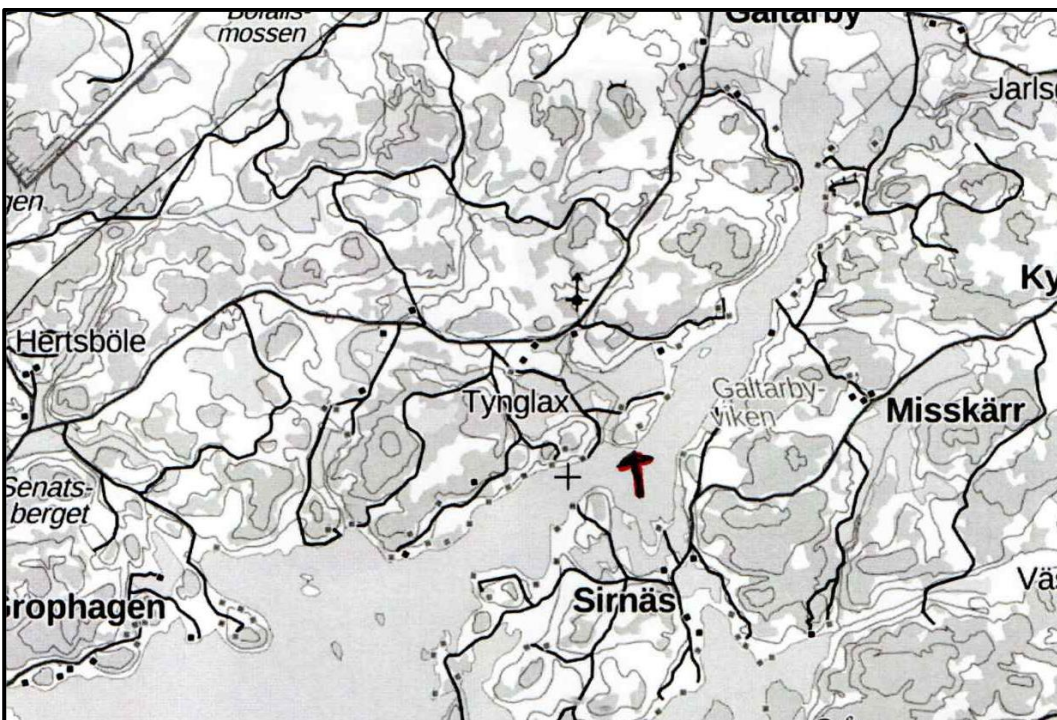
LUONTOSELVITYS

päivitetty 18.11.2024

1. TAUSTA

Rantaosayleiskaavan muutoskohteella (kiinteistö 322-494-1-168) suoritettiin maastokäynti. Tavoitteena oli selvittää asemapiirroksen (1:5000; 24.2.2024) alueen kasvillisuutta ja eläimistöä sekä selvittää, sijoittuuko uuden RA- paikalle luontoarvoja, jotka vaikuttavat maankäytön suunnitteluun alueella. Maastotyöt ovat tehneet Jari Hietaranta ja Arto Huhta Ekotoni Ky:stä.

Voimassa olevan Dragsfjärdin rantaosayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on rakentaa uusi loma-asunto (päärakennus) asemakaavapiirroksen mukaisesti ja muuttaa RA-alueen muotoa nykyiseen rantaosayleiskaavaan nähden. Nykyisessä voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa laajennusalue on osoitettu M-1 alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan se on maa- ja metsätalousaluetta, jolle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloutta tai kalastusta palvelevaa uudisrakentamista.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti.

Alueella suoritettiin maastokäynti 6. kesäkuuta 2024. Maastokäynnillä kiinnitettiin huomiota esitetyn RA-alueen kasvillisuuteen sekä pesimälinnustoon. Alueen pesimälinnustoa kartoitettiin samana aamuna noin klo 8.15–10.30. Sää oli hieman tuulinen. Lämpötila oli +19 ja puolipilvinen..aurinkoinen.

Maastokäynnillä tarkasteltiin kohdealueen eli asemapiirroksen mukaisen rakentamisalueen kasvi- ja eläinlajistoa ja luontotyyppejä yleisesti sekä pyrittiin erityisesti löytämään hankealueella mahdollisesti esiintyvät suojelullisesti tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat luontokohteet.

Hankealueelta tarkasteltiin mm. uhanalaisten luontotyyppien ja -lajien, metsälain 10 §:n, vesilain 11 §:n ja luonnonsuojelulain 64 §:n kohteiden, ja rauhoitettujen lajien esiintymistä. Uhanalaislajiston ohella tarkasteltiin maastossa alueen luontoa monimuotoiseen kannalta

Kerätty luontotyyppiaineisto ”luokiteltiin”. Luokituksessa käytettiin LSL:n (2023) mukaista luontotyyppien luokitusta. Luokitus ja arvottaminen antavat pohjan jatkotoimenpiteisiin. Sen pohjalta suunnittelussa voidaan etsiä ratkaisuja, joilla kielteiset kokonaisvaikutukset luonnonarvoihin onnistutaan välttämään tai joiden vaikutukset ovat ainakin vähäisemmät.

Käytämme seuraavanlaista luokitusta:

luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet.

luokka 2: Hallinnolliset ja erityisen tärkeät kohteet (ns. ETE-kohteet ja lakikohteet).

luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet (esim. Tapio: metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt).

luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet (muut alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioivat elinympäristöt).

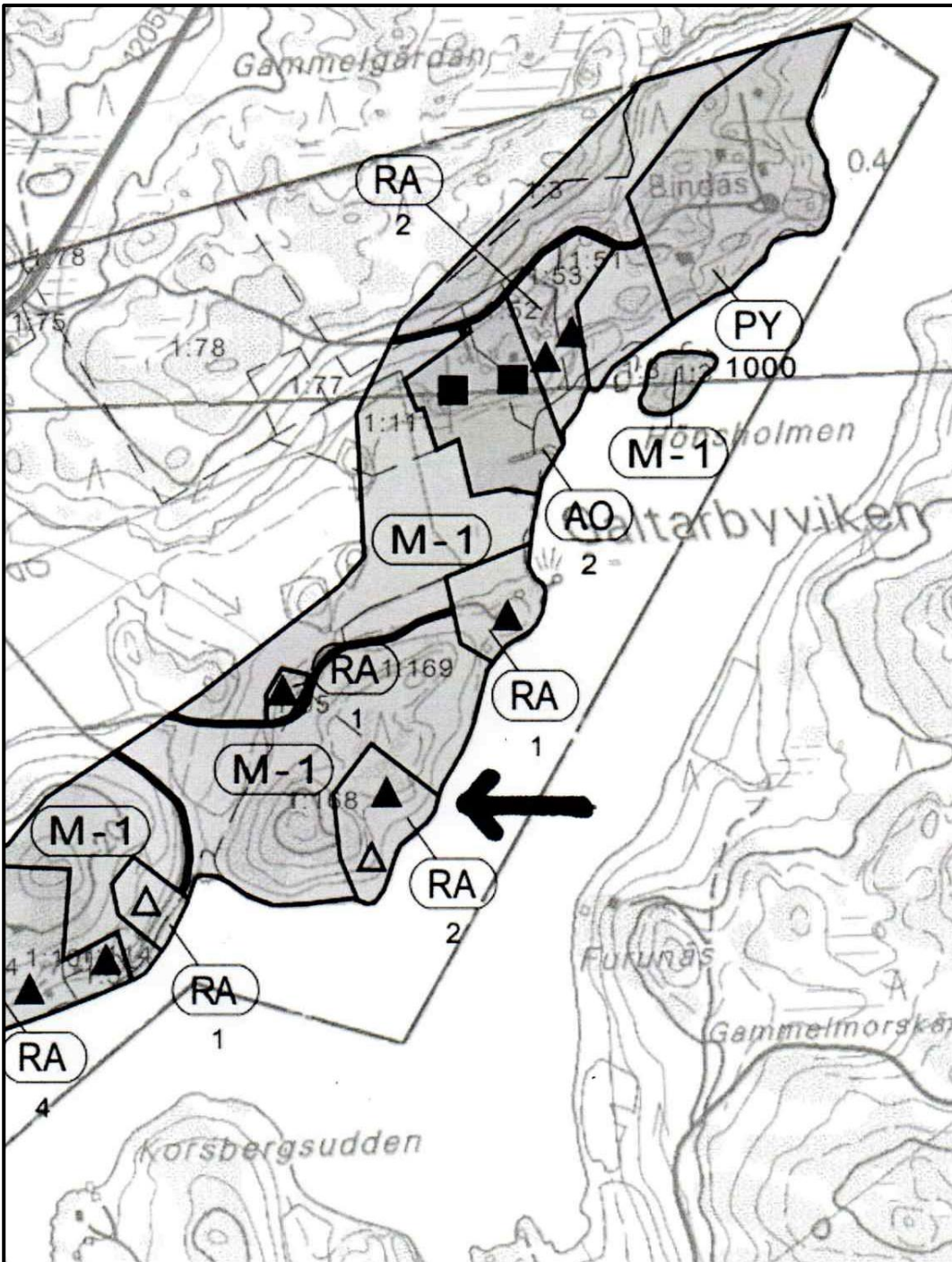
luokka 0: Tavanomaiset kohteet ja alueet.

ALUEEN LUONTO

Olemassa olevan pitkänomaisen rakennuksen (grillikatoks ?) lähiympäristö, kallioselänteen lakialue, on kallioista kangasta, karua merenrantakalliota, jossa pääpuulaji on mänty ja jonkin verran on katajaa pensaskerroksessa. Kenttäkerros uupuu lähes kokonaan ja pohjakerroksessa on laajasti jäkälikköä. Lakialueelle to jo rakennettu tieura ja lakialuetta on olemassa olevan(grilli-) rakennuksen ympärillä muokattu huomattavasti ja toiminnan seurauksena on alueelle ilmaantunut pioneirilajistoa.

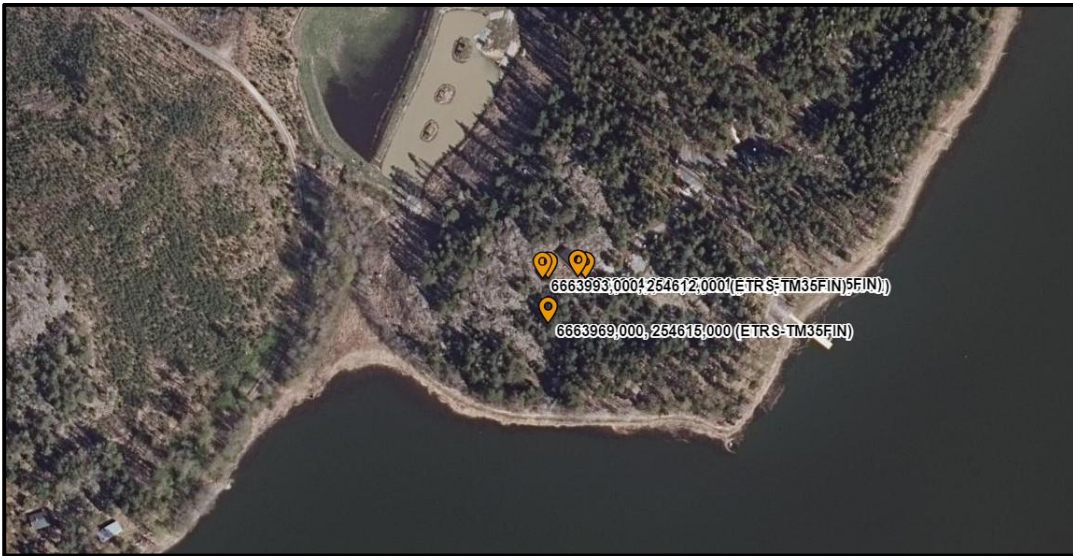
Grillikatokselta Itään päin viettävä rinne muuntuu hieman puustoisemmaksi lähinnä karuksi kalliomänniköksi, jossa ehdoton valtapuu on mänty, osin puusto on kilpikaarnaista. Männyn ohella esiintyy nuorta koivua ja pihlajaa ja katajaa. Maastossa tällä alueella havaittiin muutama 4–5 pystykelo. Maapuita ei esiinny. Rinne on myös melko lohkareinen ja kivinen. Luontotyyppiltään itärinnettä voitaneen luonnehtia kuivaksi kalliomänniköksi.

Olemassa olevasta rakennuksesta etelään viettävä kalliorinne on yläosastaan lähes avointa jäkäläpeitteistä avokalliota ilman puustoa. Etäisyys rantaviivalle on noin 60 m. Etelään viettävällä rinteellä ei ole maapuita tai pystykeloja. Kenttäkerros uupuu etelärinteellä myös kokonaan ja pohjakerroksen jäkälistö kostuu hirven- ja poronjäkälistä, palleroporonjäkälistä, kangaskarhunsammaleesta sekä kangaskarhunsammaleesta. Luontotyyppiltään se on karua merenrantakalliota.



Kuva 2 : Ote voimassa olevasta Dragsjärden läntisen saariston rantaosayleiskaavasta.

Puuttomat alueet ovat karuja avokallioita.



Kuva 5. Eräiden lajien havaintopaikkojen sijaintipaikkoja.

Erytisen huomionarvoisia lajeja ei maastossa löydetty. Lajit ovat tyypillisiä kallioiden ja kuivien avomaiden lajistoa. Harakankello lienee saapunut tien rakentamisen myötä.

suomenkielinen nimi	uhanalaisuus	koordinaatit
keltamaksaruoho	LC (elinvoimainen)	avokalliolla
keto-orvokki	LC	6663993, 254635
ketokeltto	LC	6663993, 254635
sianpuola	LC	6663969, 254614
rohtotädyke	LC	6663969, 2546,36
harakankello	LC	6664002, 254640 (grillin lähellä)
metsälauha	LC	6665993, 254612 (useita kasvupaikkoja)
kalliokohokki	LC	6663993, 254620

Selvitysalue käveltiin niin tiheästi läpi ristiin rastiin, että kaikki siellä oleskelevat lintuyksilöt voitiin kohtuullisella varmuudella havaita. Apuvälineinä käytettiin kiikaria ja GPS-laitetta. Kaikki havaitut lintuyksilöt merkittiin ylös ja samalla merkittiin muistiin tieto lajista, sukupuolesta (jos mahdollista määrittää kiikarilla), yksilömäärästä ja käyttäytymisestä.

Tieteellinen nimi	Suomenkielinen nimi	Parimäärä	uhanalaisuus
Ficedula hypoleuca	kirjosieppo	1	LC
Parus major	talitiainen	1	LC
Phylloscopus trochilus	pajulintu	1–2	LC
Columba palumbus	sepelkyyhky	1	LC
Erithacus rubecula	punarinta	1 (?)	LC
Fringilla coelebs	peippo	1	LC

Tarkasteltavan alueen pesimälinnusto oli niukka. Linnuston lajimäärä ja tiheys ovat karujen kalliomänniköiden hallitsemille alueille tyypillisesti alhaisia.

Tarkasteltavan alueen länsipuolella on rakennettuja vesialtaita vesilinnustolle, ruokinta ja pesärakenteita. Alueella runsas vesilinnusto, mutta sitä ei tässä yhteydessä tarkemmin selvitetty. Alueen varpuslinnustosta mainittakoon västäräkki, joka pesinee ainakin kahden reviirin voimin, pajulintu myös 1–2 reviirin voimin (ruokaa kuljettava naaras; ei varmuudella pesi kuitenkaan alueella, peippo (laulava koiras).



Kuvat 6ab. Uudisrakennuksen sijaintialuetta.



Kuvat 7ab. Vasemmalla näkymä vesialtainen suuntaan (luoteeseen). Oikealla grillirakennus uudisrakennus sijoittuu pääosin avoimelle kallioalueelle.



Kuvat 8ab. Suunnitellun loma-asunnon sijaintialuetta. Luontotyypeiltään alue on karua avointa merenrantakalliota tai niukka kasvipeitteinen kallio.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET JA YHTEENVETO

Kasvi- ja pohjakerroksen jäkälä- ja sammallajiston lajimäärä on pieni, eikä luonnonsuojelullisesti merkittäviä lajeja löytynyt. Pesimälinnuston lajimäärä ja tiheys ovat karuille metsille tyypillisesti alhaisia, ja alueen vilkas ihmistoiminta estää häiriöherkkien lajien pesinnän.

Alueen itäreunalla on melko edustavaa kalliomännikköä, jossa kasvaa joitain vanhoja, hitaasti kasvaneita, kilpikaarnaisia mäntyjä. Etelärinne aina rantavyöhykkeelle asti on lähes avonaista merenranta kalliota. Lahopuu on aikoinaan kerätty pois, eikä uutta ole vielä ehtinyt juuri kertyä yhtä keloutuvaa kuollutta mäntyä lukuun ottamatta. Ihmistoiminnan vaikutus on grillirakennuksen ympäristössä ollut jo runsasta.

Alue voitaneen luokitella kasvipeitteinen merenrantakalliot luontotyyppiin (1230). Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö ns. ETE-kohde (kalliot, kivikot ja louhikot)

luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet: Ei esiinny.

luokka 2: Hallinnollisesti suojellut kohteet ja erityisen tärkeät elinympäristöt (ETE-kohteet). Kasvipeitteinen merenrantakallio ja avokallio. Metsälakikohde (*kalliot, kivikot ja louhikot*). Ei kuitenkaan ole uhanalaiseksi luokiteltava luontotyyppi (LC) Etelä-Suomessa.

luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet: Ei esiinny.

luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet: Ei esiinny.

luokka 0: Tavanomaiset kohteet ja alueet

Karut merenrantakalliot ovat luontotyyppinä Lounais-Suomen rannikkoalueella yleinen luontotyyppi (LC), ja vaikka mainittu luontotyyppi on metsälain mukainen luontotyyppi (erityisen tärkeä elinympäristö), ei estettä RA-rakentamiselle ole, koska tämän tyyppiset merenrantakalliot ovat lounaissaaristossa yleinen luontotyyppi, ja voidaan edelleen todeta, että tarkasteltava ei erityisesti turvaa tai tue paikallista monimuotoisuutta. Suunnittelualan luoteispuolella sijaitsevat vesialtaat on ihmisvoimin rakennettuja tai paranneltuja vesilinnuston ruokinta- ja metsästystarkoituksiin. Vesilinnuston kulureitit suuntautuvat etelään tai edemmäs länteen viljelyalueille, eivätkä suuntaudu karulle kalliorinteelle. Mahdollinen rakentaminen kalliorinteen yläosaan ei aiheuta haittaa em. altain pesimälinnustolle.

Sauvossa 18. marraskuuta 2024.

Jari Hietaranta
Ekotoni Ky

TYNGLAX, ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, utkast. Utkast till påseende 4.7 – 2.8.2024
TYNGLAX, Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, luonnos. Luonnos nähtävillä 4.7 – 2.8.2024

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 18.11.2024

UTLÅTANDEN

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U1	Egentliga Finlands NTM-central	<p>U 1.1 På bergskränet i planens jord- och skogsbruksområde M-1 finns numera ett stort grilltak. I planmaterialet finns inga uppgifter om att det skulle finnas tillstånd för grilltaket. Grilltaket är i sig ingen grund för att utvidga RA-området västerut. På grund av landskapet har strävan vanligtvis varit att lämna backkrön obebyggda i generalplanerna. Det bergiga krönområdet, dit avsikten är att RA-området ska sträcka sig, ser ut att vara en väldigt synlig, landmärkesliknande plats i strandlandskapet. Baserat på landskapskonsekvenserna anser NTM-centralen att området inte bör utvidgas till den västra sidan i riktning mot bergets krön.</p> <p>U 1.2 I bruktagandet av krönområdet för fritidsbostadsbruk, vilket möjliggörs genom utkastet, kan också minska mängden område som fritt kan användas för rekreation samt dess kvalitet. Vid ändring av generalplanen borde det även bedömas om ändringen stämmer överens med landskapsplanens mål för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation i området, till exempel om planen utnyttjar områdets särdrag.</p> <p>U 1.3 På en byggplats i RA-området är det enligt en planbestämmelse i den generalplan som ska ändras tillåtet att bygga en fritidsbostad och en bastu med en sammanlagd våningsyta på högst 120 m² om terrängen tillåter och enligt planbestämmelsen ska nybyggnaderna dessutom anpassas noggrant till landskapet. I utkastet är den totala mängden byggande större.</p>	<p><i>1.1 I ändringen av stranddelgeneralplanen tas inte ställning till grilltakets tillståndssituation. Taket betjänar jakt- och fritidsnäringen som bedrivs på området. Enligt kommunens byggnadsinspektör brukar grilltak ingå i ekonomibyggnader/konstruktioner. Syftet med planändringen är att möjliggöra en bättre placering av fastighetens obbyggda fritidsbostadsbyggand så att den exempelvis inte behöver placeras i brant sluttning som vetter mot stranden, vilket skulle inverka på strandlandskapet, eller i närheten av den befintliga fritidsbostadsbyggplatsen, vilket skulle försvåra delandet av fastigheten i två separata fritidsbostadsenheter.</i></p> <p><i>1.2 Vad gäller landskapsplanens särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation kan det konstateras att krönområdet, av vilket en del genom planändringen sträcker sig till RA-området, ligger endast cirka 70 meter från fastighetens vägförbindelse och gårdsplanen till den nuvarande befintliga fritidsbostadsbyggnaden. Om en ny fritidsbostadsbyggnad för fastighetens obbyggda fritidsbyggnadsenhet uppförs i närheten av krönområdet, vilket den nuvarande plansituationen möjliggör, skulle avståndet till fritidsbebyggelsen med gårdsplan vara betydligt mindre. Utiifrån detta och hur allemansrätten påverkar utövandet av rekreation kan det konstateras att planändringen inte märkbart ändrar eller försvagar förhållandena för turism och rekreation i området.</i></p> <p><i>1.3 Bestämmelserna i stranddelgeneralplaneändringsförslaget är justerade så att de följer bestämmelserna i den pågående ändring av hela stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, som kommunen har påbörjat i slutet av år 2018. Detta gäller bestämmelser som anger byggrätten samt även allmänna bestämmelser och andra bestämmelser som styr byggandets placering och anpassning. Byggandet inom RA område bör följa den angivna byggrätten i bestämmelserna.</i></p>

TYNGLAX, ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, utkast. Utkast till påseende 4.7 – 2.8.2024
TYNGLAX, Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, luonnos. Luonnos nähtävillä 4.7 – 2.8.2024

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 18.11.2024

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>U 1.4 Planändringens konsekvenser för strandlandskapet bör bedömas. NTM-centralen anser att det vore bättre att planera det byggande som åskådliggörs i PDB i den gällande generalplanens RA-område så att det anpassas till terrängförhållandena och landskapet. Alternativt bör man sträva efter att hitta ett annat läge för fritidsbostaden som är bättre med tanke på terrängen och bearbeta utkastet till planändringen utifrån detta.</p> <p>U 1.5 Vid planläggningen ska konsekvenserna bedömas med tanke på stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till den. Det är bra att säkerställa att planändringen stämmer överens med kommunens egna hållbarhetsmål. Vid ändring av delgeneralplanen är det bra att beakta byggnadshöjden. I planbestämmelserna kunde man tillägga till exempel följande: ”Den lägsta tillåtna byggnadshöjden som beror på lokala förhållanden, inklusive vågreservation, ska beaktas i samband med bygglovets”.</p> <p>U 1.6 En naturutredning med rubriken ”Lausunto alueen ympäristöstä” har skickats som bilaga till planändringsutkastet. Dokumentet har markerats som utkast ”luonnos 16.6.2024”, vilket innebär att det är oklart om det saknas uppgifter i dokumentet. Den egentliga rapporten av naturutredningen ska bifogas planmaterialet.</p> <p>U 1.7 I naturutredningen undersöks växtarterna och fåglarna. Eventuell förekomst av arter som ingår i bilaga IV till habitatdirektivet har inte kommenterats och att utreda naturvärdena under en dag ger nödvändigtvis inte tillräckligt med information om naturvärdena i området. I utredningen nämns dessutom att det finns bassänger som är byggda för sjöfåglar strax väster om planområdet och att det finns ett rikligt sjöfågelbestånd i området. Byggandets konsekvenser för bassängerna och de fåglar som häckar vid bassängerna har emellertid inte bedömts.</p>	<p><i>1.4 Planändringens konsekvenser för strandlandskapet bedöms i planbeskrivningen. I bedömningen jämförs olika placeringsalternativ för ny fritidsbostadsbyggnad och konstateras att byggande i strandslutningen syns mest i strandlandskapet. I Planändringens allmänna bestämmelser stipuleras att byggande på öppet berg bör undvikas. De oobeygda delarna av byggplatsen ska bevaras i naturtillstånd.</i></p> <p><i>1.5 I planändringens beskrivning bedöms konsekvenserna för klimatförändringen. Konsekvenserna bedöms vara lindriga och kanske en aning positiva vad gäller kolsänkans storlek. Till övriga delar är planändringens konsekvenser för klimatförändringen de samma som i den nuvarande plansituationen.</i></p> <p><i>1.6 På området har uppgjorts en inventering av naturmiljöförhållandena på generalplanenivå med utlåtande enligt kommunens direktiv. Ändringen baserar sig på den nuvarande stranddelgeneralplanesituationen och dess bakgrundsmaterial. Ändringens karaktär är inte betydande och omfattningen samt storleken av områdets markanvändning enligt den nuvarande generalplansituationen består. Utlåtandet från inventeringen har uppdaterats till förslagsfasen.</i></p> <p><i>1.7 Planändringens konsekvenser för naturförhållandena bedöms vara lindriga i förhållande till planens nuläge. Genom ändringen är det möjligt att bevara mer av den befintliga strandskogen. Vattenbassängerna väster om planeringsområdet är konstgjorda bassänger som anlagts för lokal jaktverksamhet. Planändringens konsekvenser för fågellivet där avviker inte märkbart från de eventuella konsekvenser som kan orsakas av den nuvarande planlösningen. Byggandet ligger i sin helhet på andra sidan krönet, högsta punkten på fastigheten, i förhållande till bassängerna.</i></p>

TYNGLAX, ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, utkast. Utkast till påseende 4.7 – 2.8.2024
TYNGLAX, Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, luonnos. Luonnos nähtävillä 4.7 – 2.8.2024

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 18.11.2024

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Varsinais-Suomen ELY- keskus	<p>U 1.8 Enligt utredningen finns det representativ hållmarkstallskog i planområdet trots att området på grund av mänsklig påverkan inte hör till naturtypen boreal naturskog. NTM-centralen rekommenderar att det tilläggs i bestämmelsen att de obebyggda delarna av byggplatsen ska bevaras i naturtillstånd.</p> <p>U 1.9 I fråga om naturskydd kan man generellt konstatera att Finland för sin del förbundit sig till EU:s biodiversitetsstrategi som har som mål att stoppa utarmningen av naturen och vända utvecklingen av naturens mångfald i en positiv riktning före 2030. Vid planering av markanvändningen är det därför motiverat att ett centralt mål är att stoppa utarmningen av naturen. Vid markanvändningen bör man till exempel sträva efter att bevara vegetation som är i naturtillstånd. Det finns behov av att tänka igenom naturvärdena i större utsträckning och på ett mångsidigare sätt än genom att identifiera så kallade lagobjekt. Detta förutsätter också ett vidare gransknings sätt av dem som utarbetar naturutredningen vid beskrivningen av utredningarnas resultat.</p> <p>U 1.1 Nykyisin kallion laella kaavan maa- ja metsätalousalueella M-1 sijaitsee suurikokoinen grillikatoks. Kaava-aineistossa ei ole tietoja katoksen luvituksesta. Grillikatoks ei ole sellaisenaan peruste laajentaa RA-alueetta länteen. Mäkien laet on maiseman takia yleensä pyritty jättämään rakentamattomiksi yleiskaavoissa. Kallioinen lakialue, jolle RA-alue on tarkoitus ulottaa, vaikuttaisi olevan hyvin näkyvä, maamerkki-mäinen paikka rantamaisemassa. Maisemavaikutusten perusteella ELY-keskus katsoo, että aluetta ei tule laajentaa länsipuolelle kallion laen suuntaan.</p> <p>U 1.2 Luonnoksen mahdollistama lakialueen ottaminen loma-asuntokäyttöön saattaa myös vähentää virkistykseen vapaasti käytettävän alueen määrää ja laatua. Yleiskaavaa muutettaessa tulisi myös arvioida, onko muutos maakuntakaavan matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen liittyvien tavoitteiden mukainen, kuten hyödyntääkö se alueen ominaispiirteitä.</p>	<p><i>1.8 Antecknas till kännedom. Planändringens allmänna bestämmelser utformas i enlighet med utlåtandet. I bestämmelserna stipuleras att byg-gande på öppet berg bör undvikas. De obebyggda delarna av byggplatsen ska bevaras i naturtillstånd.</i></p> <p><i>1.9 Antecknas till kännedom. Planändringens allmänna bestämmelser utformas i enlighet med utlåtandet.</i></p> <p><i>1.1 Rantaosayleiskaavan muutoksessa ei oteta kantaa grillikatoksen lupa-tilanteeseen. Katos palvelee alueella harjoitettua metsästys- ja vapaa-ajan toimintaa. Kunnan rakennustarkastajan mukaan krillikatoks luetaan talous-rakennuksiin/rakennelmiin. Kaavamutoksen tarkoitus on mahdollistaa parempi sijoitus kiinteistön rakentamattomalle loma-asuntorakennukselle siten, että sitä ei tarvitsisi sijoittaa rannan suuntaiseen jyrkkään rinteeseen mikä vaikuttaisi rantamaisemaan tai lähelle nykyistä loma-asuntorakennusta mikä vaikeuttaisi kiinteistön jakamista kahteen erilli-seen loma-asutusyksikköön.</i></p> <p><i>1.2 Maakuntakaavassa olevien erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittä-mistarpeiden osalta voidaan todeta, että lakialue, josta osa ulottuu RA-alueelle kaavamutoksen myötä, sijoittuu vain n. 70 metriä kiinteistön tieyhteydestä ja nykyisen olemassa olevan loma-asunnon pihapiiristä. Jos uusi loma-asuntorakennus rakennetaan kiinteistön rakentamattoman loma-asuntoyksikön puitteissa lakialueen lähisyyteen, mikä nykyinen kaa-varatkaisu mahdollistaisi, olisi etäisyys loma-asutukseen pihapiireineen huomattavasti pienempi. Tästä katsottuna ja huomioiden miten jokamie-</i></p>

TYNGLAX, ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, utkast. Utkast till påseende 4.7 – 2.8.2024
TYNGLAX, Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, luonnos. Luonnos nähtävillä 4.7 – 2.8.2024

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 18.11.2024

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>U 1.3 Muutettavan yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on <i>maaston salliessa</i> 120 m² ja lisäksi kaavamääräyksen mukaan uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan. Luonnoksessa rakentamisen kokonaismäärä on suurempi.</p> <p>U 1.4 Kaavamuutoksen vaikutukset rantamaisemaan pitää arvioida. ELY-keskus katsoo, että OAS:ssa havainnollistettu rakentaminen olisi parempi suunnitella voimassa olevan yleiskaavan RA-alueelle niin, että se sopeutuu maasto-olosuhteisiin ja maisemaan. Vaihtoehtoisesti tulee pyrkiä löytämään toinen, maastollisesti parempi sijainti loma-asunnolle ja muokata kaavamuutosluonnosta sen pohjalta.</p> <p>U 1.5 Kaavoituksessa tulee arvioida vaikutukset ilmastonmuutokseen hillinnän ja sopeutumisen kannalta. On hyvä varmistaa, että kaavamuutos on linjassa kunnan omien kestävyystavoitteiden kanssa. Osayleiskaavaa muutettaessa on hyvä huomioida rakentamiskorkeus. Kaavamääräyksiin voisi lisätä esimerkiksi: ”Paikallisista olosuhteista johtuva alin rakentamiskorkeus aaltoiluvaroineen tulee määrittellä rakennusluvan yhteydessä”.</p> <p>U 1.6 Kaavamuutosluonnoksen liitteenä on toimitettu luontoselvitys otsikolla ”Lausunto alueen ympäristöstä”. Asiakirja on merkitty luonnokseksi, ”luonnos 16.6.2024”, joten ei ole selvää, puuttuuko asiakirjasta tietoja. Luontoselvityksen varsinainen raportti tulee liittää kaava-aineistoon.</p> <p>U 1.7 Luontoselvityksessä on tarkasteltu kasvilajistoa ja linnustoa.</p>	<p><i>hen oikeus ohjaa virkistystä voidaan todeta, että kaavamuutos ei merkittävästi muuta tai heikennä alueen matkailun ja virkistykseen olosuhteita.</i></p> <p><i>1.3 Osarantayleiskaavamuutosehdotuksessa on kaavamääräykset tarkennettu siten, että ne noudattavat niitä määräyksiä, jotka ovat koko Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksessa, joka kunta on aloittanut v. 2018 lopussa. Tämä koskee määräyksiä, jotka määräävät rakennusoikeuden määrää sekä yleisiä määräyksiä ja muita määräyksiä, joilla ohjataan rakentamisen sijoittamista ja sopeutumista. Rakentaminen RA-alueella tulee noudattaa määräyksissä annettua rakennusoikeutta.</i></p> <p><i>1.4 Kaavamuutoksen vaikutukset rantamaisemaan on arvioitu kaavaselostuksessa. Arvioinnissa on vertailtu erilaisia sijoitusvaihtoehtoja uudelle loma-asuntorakennukselle ja arvioinnissa todetaan, että rakentaminen rannan rinteessä näkyisi eniten rantamaisemassa. Kaavamuutoksen yleisissä määräyksissä määrätään, että rakentaminen avokalliolle tulee välttää. Rakennuspaikan rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.</i></p> <p><i>1.5 Kaavamuutoksen selostuksessa on vaikutukset ilmastonmuutokseen arvioitu. Vaikutukset arvioidaan olevan vähäiset ja ehkä hieman myönteiset ajatellen hiilinielun kokoa. Muilta osin kaavamuutoksen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat samanlaiset kuin nykyisellä kaavaratkaisulla.</i></p> <p><i>1.6 Alueella on laadittu yleiskaavatasoisen luonto-olosuhteiden inventointi kunnan ohjeiden mukaan. Muutos perustuu nykyiseen rantaosayleiskaavatilanteeseen ja sen taustaselvityksiin. Muutoksen luonne ei ole merkittävä ja alueen maankäytön laajuus sekä suuruus säilyy nykyisen yleiskaavatilanteen mukaisena. Inventoinnin lausunto on päivitetty ehdotusvaiheessa.</i></p> <p><i>1.7 Kaavamuutoksen vaikutukset luonto-olosuhteisiin arvioidaan olevan</i></p>

TYNGLAX, ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, utkast. Utkast till påseende 4.7 – 2.8.2024
TYNGLAX, Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, luonnos. Luonnos nähtävillä 4.7 – 2.8.2024

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 18.11.2024

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>Luontodirektiivin liitteen IV lajien mahdollista esiintymistä ei ole kom- mentoitu, eikä luontoarvojen selvittäminen yhtenä päivänä välttämättä anna tarpeeksi tietoa alueen luontoarvoista. Lisäksi selvityksessä mai- nitaan, että välittömästi kaava-alueen länsipuolella on vesilinnustolle rakennettuja altaita, ja että alueella on runsas vesilinnusto. Rakentami- sen vaikutusta altaisiin ja altailla pesivään linnustoon ei kuitenkaan ole arvioitu.</p> <p>U 1.8 Selvityksen mukaan kaava-alueella on edustavaa kalliomännik- köä, vaikka alue ei kuulu boreaalisen luonnonmetsän luontotyyppiin ihmisvaikutuksen takia. ELY-keskus suosittelee rakennuspaikan mää- räykseen lisättävän, että rakennuspaikan rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.</p> <p>U 1.9 Yleisesti voidaan luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suun- nitellessa. Maankäytössä tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilais- ta kasvillisuutta. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelu- tapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.</p>	<p><i>vähäiset suhteessa kaavan nykytilanteeseen. Muutoksen myötä on mah- dollista säilyttää enemmän olemassa olevasta rantapuustosta. Suunnitte- lualueen länsipuolella olevat vesialtaat ovat rakennettuja vesialtaita vesi- linnustolle paikallista metsästystoimintaa varten. Kaavamuutoksen vaiku- tukset siellä olevaan linnustoon ei merkittävästi poikkea nykyisen kaava- ratkaisun mahdollisista vaikutuksista. Rakentaminen sijoittuu kokonai- suudessaan laen, kiinteistön korkeimman kohdan, toiselle puolelle altai- siin nähden.</i></p> <p><i>1.8 Merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksen yleiset määräykset muotoillaan lausunnon mukaisesti. Määräyksissä määrätään, että rakentaminen avo- kalliolle tulee välttää. Rakennuspaikan rakentamattomat osat tulee säilyt- tää luonnontilaisina.</i></p> <p><i>1.9 Merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksen yleiset määräykset muotoillaan lausunnon mukaisesti.</i></p>
U 2	Bygg- och miljötillsyns-	U 2.1 I planutkastet saknas allmänna planbestämmelser, ur vilka bör	2.1 Antecknas till kännedom. Planens allmänna bestämmelser är utfor-

TYNGLAX, ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, utkast. Utkast till påseende 4.7 – 2.8.2024
TYNGLAX, Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, luonnos. Luonnos nähtävillä 4.7 – 2.8.2024

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 18.11.2024

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	nämnden 2.9.2024 §52 Rakennus- ja ympäristö- valvontalautakunta 2.9.2024 §52	framgå information om hur avloppsvattenbehandlingen skall skötas på området. Planbestämmelserna skall kompletteras med allmänna planbestämmelser. Från bestämmelserna skall framgå bland annat hur avloppsvattenbehandlingen skall skötas på området, förslagsvis kan följande formulering användas: ”Avloppsvattnet från fastigheterna ska behandlas på ett av miljöförmyndigheten godkänt sätt”. U 2.1 Kaavuluonnoksesta puuttuu yleiset kaavamääräykset, joista tulee ilmetä miten alueen jäteveden käsittely tullaan hoitamaan. Kaavamääräyksiä tulee täydentää yleisillä kaavamääräyksillä. Määräyksistä tulee ilmetä muun muassa miten alueen jäteveden käsittely tullaan hoitamaan, voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa muotoilua: ”Kiinteistöjen jätevedet tulee käsitellä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla”.	<i>made i enlighet med utlåtandet.</i> <i>2.1 Merkitään tiedoksi. Kaavan yleiset määräykset on muotoiltu lausunnon mukaisesti.</i>