



HASSELBACKEN

Beskrivning av ändring av detaljplan

Sammanfattning

Genom detaljplaneändringen undersöks delning av tre bostadstomter på Dalsbruks sydvästra strand till fler mindre tomter. Denna beskrivning gäller planförslag daterat 19.8.2024.

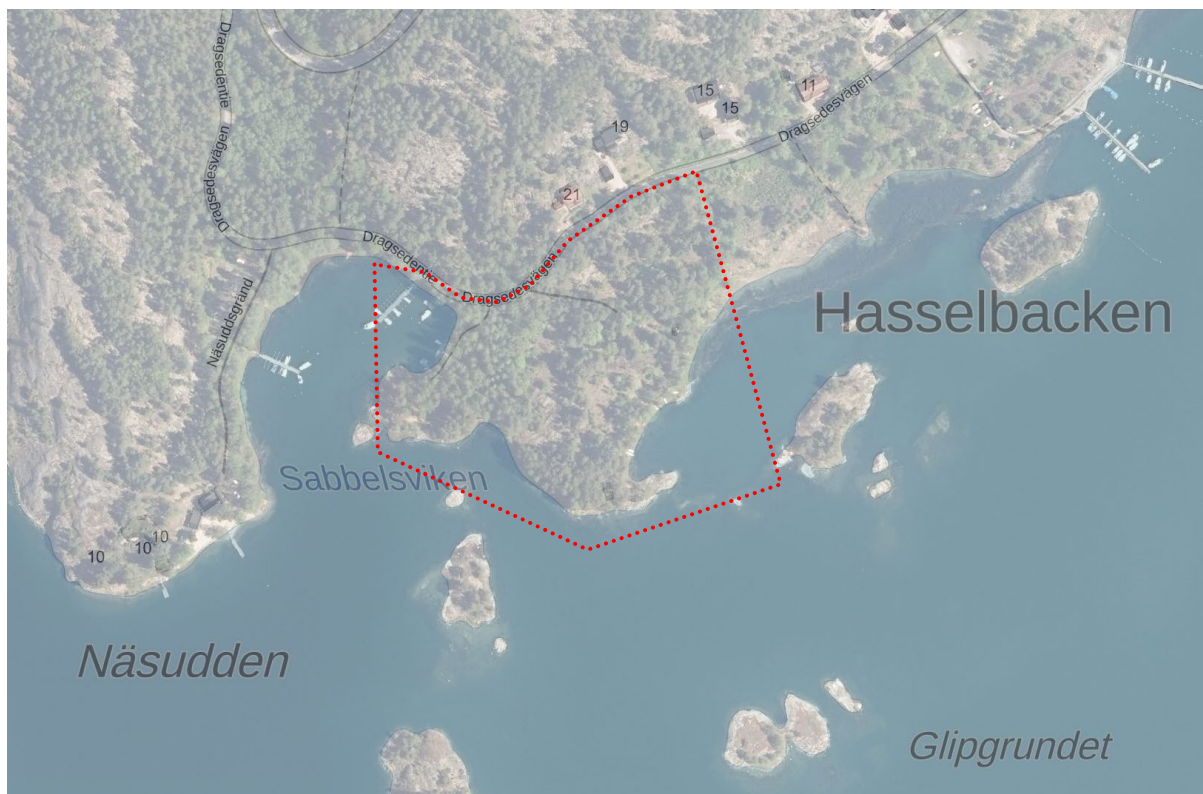


Bild: Planeringsområdet avgränsat med rött på flygbild.

Läge:

Planeringsområdet ligger i Kimitoön, vid Dalsbruks sydvästra strand, längs Dragsedensvägen.

Anhängiggörande:

Planen kungjordes anhängig 8.6.2023.

Planen har utarbetats av:

Kimitoöns kommun: Heli Vauhkonen, planläggningsarkitekt

Plankonsult: Jussi Partanen, arkitekt SAFA, YKS-541. www.arkjp.fi

Innehåll

| | |
|---|----|
| Utredningar som anknyter till planen | 3 |
| 1 PLANERINGENS SKEDEN | 4 |
| 2 UTGÅNGSPUNKTER | 5 |
| 2.1 Planeringssituationen..... | 5 |
| 2.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen | 5 |
| 2.1.2 Landskapsplan | 5 |
| 2.1.3 Generalplan..... | 6 |
| 2.1.4 Detaljplan..... | 6 |
| 2.1.5 Byggnadsordning | 7 |
| 2.1.6 Tomtindelning | 7 |
| 2.1.7 Byggnadsförbud | 7 |
| 2.1.8 Bakgrundskarta..... | 7 |
| 2.1.9 Övriga beslut som berör området..... | 7 |
| 2.1.10 Referensplaner..... | 8 |
| 2.2 Utredning av området | 10 |
| 2.2.1 Allmän beskrivning av området | 10 |
| 2.2.2 Byggd miljö | 10 |
| 2.2.3 Naturförhållanden | 11 |
| 2.2.4 Trafik | 13 |
| 2.2.5 Markägoförhållanden | 14 |
| 2.2.6 Skyddsobjekt..... | 14 |
| 2.2.7 Miljöstörningsfaktorer | 14 |
| 3 DETALJPLANENS MÅL | 16 |
| 3.1 Kommunens och regionens allmänna mål | 16 |
| 3.2 Mål för funktionerna i området och miljöns kvalitet | 16 |
| 3.3 Intressenternas mål..... | 16 |
| 4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN..... | 17 |
| 4.1 Allmän motivering och beskrivning..... | 17 |
| 4.2 Planens alternativ..... | 17 |
| 4.3 Byggd miljö enligt planen..... | 18 |
| 4.3.1 Markanvändning | 18 |
| 4.3.2 Trafik | 20 |
| 4.3.3 Service och näringar | 21 |
| 4.3.4 Samhällsteknisk försörjning | 21 |
| 4.3.5 Jordmånens byggbarhet och renhet..... | 21 |

| | |
|--|----|
| 4.3.6 Naturmiljön enligt planen | 22 |
| 4.4 Skyddsobjekt enligt planen | 22 |
| 4.5 Miljöstörningsfaktorer | 22 |
| 4.6 Namn..... | 22 |
| 4.7 Dimensionering | 23 |
| 5 KONSEKVENSBEDÖMNING | 24 |
| 5.1 Förhållande till styrande planer | 24 |
| 5.2 Allmän bedömning av konsekvenserna | 24 |
| 5.3 Konsekvenser för olika områden | 25 |
| 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN..... | 31 |
| Kontaktuppgifter | 32 |

Utredningar som anknyter till planen

Vid beredningen av detaljplaneändringen och vid konsekvensbedömningen användes följande utredningar:

- Naturutredning för Dalsbruks delgeneralplan (2010 Faunatica Oy)
- Landskapsutredning för Dalsbruks delgeneralplan (2012 Airix Ympäristö Oy)
- Naturutredning (Envibio Oy 2023)
- Häckfågelutredning (Envibio Oy 2024)
- Landskapsgranskning (ARKJP 2024)
- Trafikutredning (Suunnittelutoimisto Sinn 2024)
- Hasselbacken, markanvändningsutkast (ARKJP 2022)

1 PLANERINGENS SKEDEN



2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Planeringssituationen

2.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet beslutade om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Uppnåendet av målen avgörs i princip på landskapsplane- och generalplanenivå. Mål som anknyter till denna detaljplaneändring är:

- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Man förbereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför översvämningsriskområden eller hanteringen av översvämningsrisker säkerställs på annat sätt.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

2.1.2 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller Egentliga Finlands landskapsplan som godkänts med sina etapplaner 2013–2021. Beteckningar i närheten av planeringsområdet:

- Område för tätortsfunktioner
- Turistmål (Näsudden, på den västra sidan)
- Rekreativmål (Hasselbackens badplats, på den östra sidan)
- Friluftsled (riktgivande, längs med Dragsfjärdsvägen)

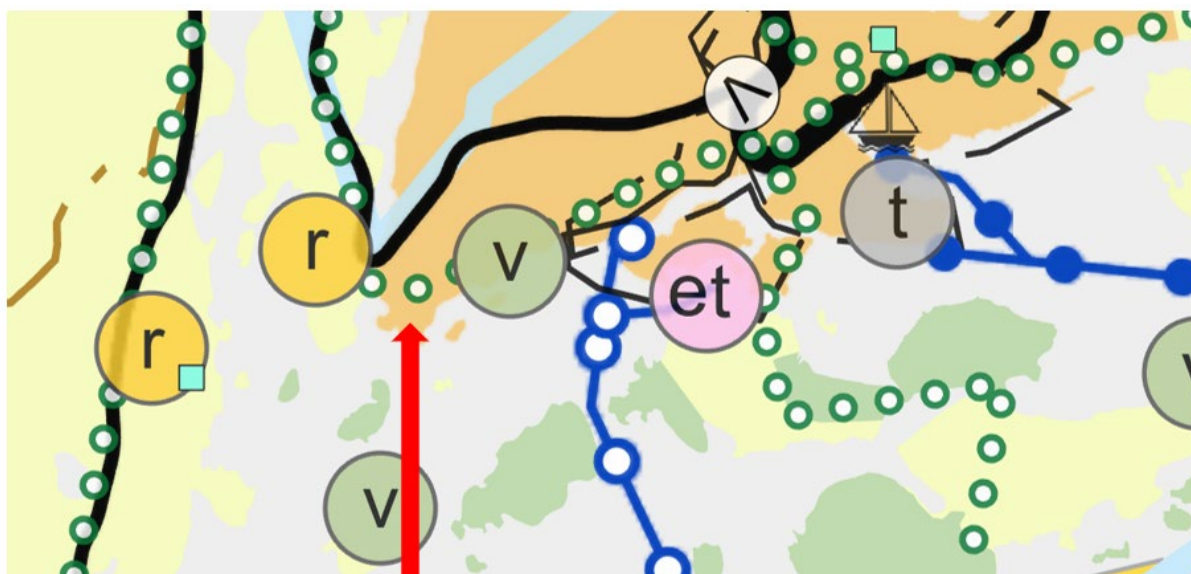


Bild: Utdrag ur gällande sammanställning av landskapsplanerna. Planeringsområdet har anvisats med röd pil.

2.1.3 Generalplan

På området gäller Dalsbruks delgeneralplan, område II, som godkändes 17.6.2013.

Beteckningar och -bestämmelser som berör planeringsområdet:

- Småhusdominerat område AP. Området har reserverats i första hand för småbostadshus. Även trafikleder inom områdets gränser, parkeringsutrymmen, områden för samhällstekniskt underhåll samt småskaliga arbetsutrymmen får placeras i området om de inte medför buller, tung trafik, luftförorening eller motsvarande skador eller störningar för miljön.
- Badplatsområde VV
- Vattenområde W
- Område för vattentrafik LV. Området är avsett för båthamn. På området får uppföras bryggor som uppförs så att särskild uppmärksamhet fästes vid deras anpassning till terrängen och tätortsbilden.

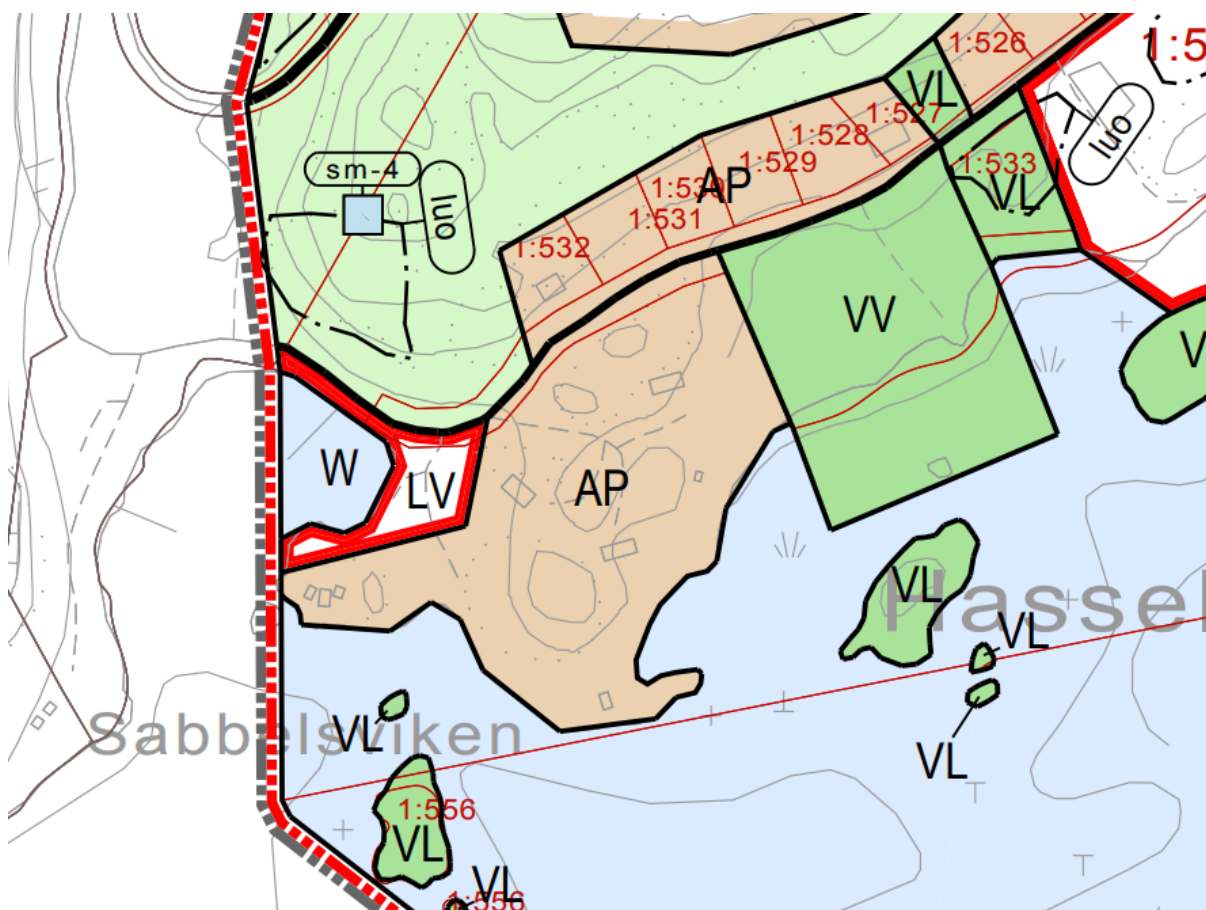


Bild: Utdrag ur den gällande generalplanen.

2.1.4 Detaljplan

I området gäller detaljplanen för Hasselbacken (1998). En planändring som berör det centrala planeringsområdet har godkänts 29.5.2005.

Beteckningar i planeringsområdet:

- Kvartersområde för fristående småhus AO som omfattas av allmänna bestämmelser om minsta tillåtna antalet bilplatser, gårdsarrangemang, anpassning av nybyggnation till miljön och landskapet samt anslutande till vatten- och avloppsnätet. Den byggrätt som anvisas i planen är 1 410 m²vy för bostadsbyggnader, 160 m²vy för ekonomibygnader, 90 m²vy för bastur, totalt 1 660 m²vy.
- Småbåtshamn LV
- Vattenområde W
- Område för badstrand VV
- Gatuområde



Bild: Utdrag ur den gällande detaljplanen.

2.1.5 Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Kimitoöns kommun godkändes 10.12.2008.

2.1.6 Tomtindelning

I planändringen presenteras en riktgivande tomtindelning.

2.1.7 Byggnadsförbud

I området för planändringen finns inga byggnadsförbud.

2.1.8 Bakgrundskarta

Bakgrundskartan baserar sig på uppdaterat öppet material från Lantmäteriverket. En representant för Lantmäteriverket har bekräftat att bakgrundskartan är uppdaterad.

2.1.9 Övriga beslut som berör området

- Planläggningsöversikt 2023, kommunstyrelsen 27.3.2023 § 34

2.1.10 Referensplaner

Hasselbacken, markanvändningsutkast (ARKJP 28.12.2022)

Som stöd för inledandet av detaljplaneringen gjordes en analys av planeringsområdets utgångspunkter och tre alternativa versioner A, B och C.

Alternativen har undersökts bland annat utifrån dessa teman:

- Byggnader som lämpar sig för platsen: Kvarterens användningsändamål, småhus, småhus i bolagsform, radhus, parhus. Tomternas storlek och antal. Tomternas kvalitet, strandtomter och baktomter, flexibilitet. Byggnadernas storlek och våningstal, byggnadens avtryck i hållmarksskogen, landskapsmässig anpassning. Randzoner i landskapet, behandling av stranden.
- Samhörighet: Offentliga områden och offentlig bastu, sambruksområden och kvartersbastu.

Varje utkast har sina styrkor och utmaningar. Vid beredningen av planen väljs teman som är bra och kan utvecklas samt en helhetslösning. Nedan några allmänna kommentarer till markanvändningsutkasterna:

- I området skulle det vara möjligt att placera en gemensam bastu eller andra dylika funktioner som skulle betjäna de bakre tomterna mot gatan och skapa samhörighet i planeringsområdet. Den offentliga tillgången till stränder kan undersökas till exempel genom dessa sambruksområden och gemensamma bastur.
- Byggnader i trä skulle lämpa sig väl i området. Byggnaderna kunde ske på ett sådant sätt att klippområdena bevaras och anpassas till dem med tanke på landskapet: till exempel en helhet i timmer i bergsgråa och barrgröna toner som smälter in i omgivningen, sadeltak eller atriumtyp, terrasser och trappor.
- Med detta läge torde det vara bra att i princip följa byggnadsordningens principer i fråga om byggnadens avstånd: 10 meter till bastun, 30 meter till byggnaden från stranden.
- På bilden nedan visas markanvändningsutkasterna i tabellform 28.12.2022.

Utkast A "ekogemenskap"

- 9 strandtomter
- 4 baktomter
- halloffentlig kvartersbastu eller offentlig sambruksbastu på den västra udden

**Utkast B "mångfald"**

- 2 flexibla strandtomter där det kan byggas två små eller ett stort hus
- 5 strandtomter
- 1 bakre tomt med småhus, parhus eller radhus i bolagsform
- offentlig gemensam bastu på den västra udden
- halloffentlig kvartersbastu på den sydöstra udden

**Utkast C "glesare 2 våningar"**

- 7 strandtomter
- 3 baktomter
- större byggnader i två våningar med större tomter
- offentlig gemensam bastu på den västra udden



2.2 Utredning av området

2.2.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger cirka 2 kilometer/7 minuter från Dalsbruk och skolan med cykel. Området stöder sig på servicen i Dalsbruk.

Området ligger i änden av den lugna Dragsedsvägen på en udde i ett vackert landskap. I området växer mogen kulturpåverkad strand- och hållmarksskog. Representativa träd är framför allt gamla tallar i området samt klubbalar i en del av området. I de västra och södra delarna av området är stranden klippig och grund. I de östra delarna av området är stranden vassbevuxen. Den del av planeringsområdet som ligger längs Dragsedsvägens södra kant består huvudsakligen av skog som påminner om naturtillstånd. Från området öppnas en utsikt över havet och skärgården.

2.2.2 Byggd miljö

Planeringsområdet ligger i det sydvästra hörnet av den bebyggda tätorten i Dalsbruk. Öster om området ansluter tätortsstrukturen till Dalsbruks centrum i form av ett småhusdominerat område. Strax väster och norr om området finns lummiga småhustomter som under de senaste årtiondena byggts i stället för före detta fabriksarbetarbostäder. På över 500 meters avstånd, väster om området, ligger Dalsbruks historiska industriområde och en anslutande kulturmiljö av riksintresse, före detta arbetarbostäder och områden för radhus och parhus. Väster om området finns gles fritidsbebyggelse längs stränderna i Röviken och Kasnäs.



Bild: Utdrag ur grundkarta från 1968. Det kan observeras att arbetarbostäderna fortsätter västerut i riktning mot Dalsbruk. I planeringsområdet har det funnits tre gårdsplaner som senare rivits. Byggnaderna norr om Dragsedsvägen, intill planeringsområdet, har senare planlagts som småhustomter.

2.2.3 Naturförhållanden

Naturmiljön i planeringsområdet består av talldominerade bergskrönsområden, strandzoner och en grund och fuktig svårframkomlig lundfläck intill båthamnen. Bergen är halvöppna. På uddens sydvästra spets finns högväxta träd.

Även om de byggnader som funnits i området har rivits är människans påverkan stark på området fortfarande eftersom området uppenbart används flitigt för rekreation. Terrängen och framför allt klipporna är ganska slitna på många ställen. Särskilt tydligt är slitaget på Sabbelsvikens stränder. Där finns en klibbalslund som bevarat sina naturvärden väl och som bör beaktas i markanvändningen. På ett kalhygge i områdets östra del, i närheten av Dragsedsvägen, växer dessutom hasselbuskar. Hasselbuskaget är ganska litet men arten fungerar som värd för den hotade vätterosen som förekommer på andra håll i Dalsbruk (Kunttu 2019), vilket är bra att beakta. På övriga håll i utredningsområdet växer ganska gammal torr tallskog och karga klippor. Stränderna har ganska knappt med vegetation och är tämligen karga, men i den östra delen av området sprider sig en stor, grund och svårt vassbevuxen strandäng. Norr om dem finns averkad klibbalskog.



Bild: foto söderut från berget i de mellersta delarna av området.

En naturutredning på delgeneralplanenivå har utarbetats för området (Naturutredning för Dalsbruk 2010, Faunatica Oy). I den omfattande utredningen identifieras framför allt ekologiska förbindelser och hotade naturtyper över ett stort område, vilket gynnar förberedandet av behovet av en naturutredning för detaljplanen.

Som stöd för detaljplanen gjordes 2023 en noggrannare naturutredning över området (Envibio 2023) som omfattade naturtyper, vegetation, flygekorr- och fladdermusutredningar. Dessutom gjordes en separat bedömning av fåglar och andra arter i området. Baserat på bedömningen upprättades en separat häckfågelsinventering (Envibio 2024).

I området identifierades två värdefulla naturtypsfigurer och i naturutredningen utfärdades följande markanvändningsrekommendationer:

Markanvändningsrekommendation: Klubbalslunden (figur 1) bör lämnas obebyggt och den borde få utvecklas i naturligt tillstånd.

Markanvändningsrekommendation: det markerade viktigaste området för hasselbuskar (figur 2) borde lämnas obebyggt och hasselbuskarna borde bevaras.

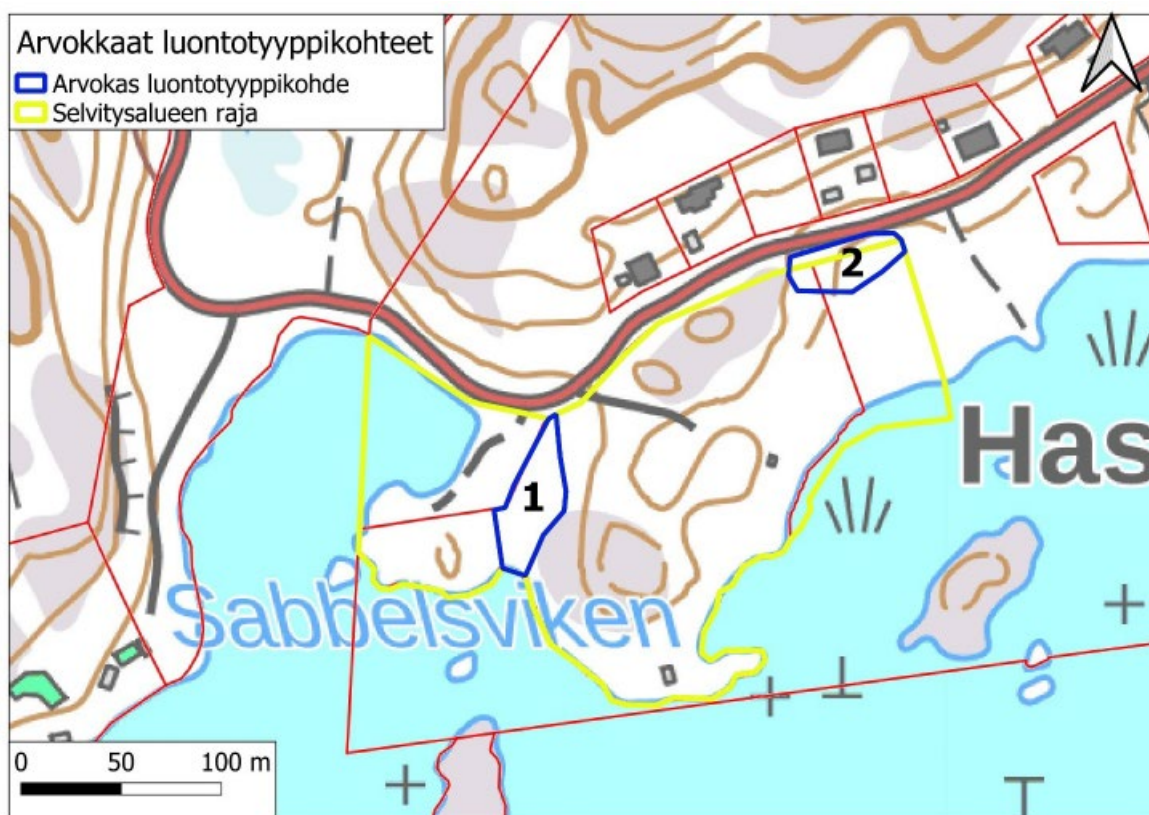


Bild: värdefulla naturtyper, Envibio 2023. Figur 1 klubbalslund och figur 2 hasselbuskage.



Bild: beaktansvärda växter (Envibio 2023).

Baserat på flygekorrsutredningen (Envibio 2023) observerades arten i fråga inte i området och det finns inga skäl att framföra markanvändningsrekommendationer baserat på förekomst av flygekorre.

Som sammanfattning av rekommendationerna konstateras följande i naturutredningen (Envibio 2023):

Klibbalslunden i den västra delen av utredningsområdet och det centrala förekomstområdet för hasselbuskar i den östra delen borde lämnas obebyggda. Klibbalslunden borde dessutom få utvecklas i naturligt tillstånd. Med tanke på fladdermöss vore det bra att vara eftertänksam vid ökande av konstgjord belysning och belysningen borde riktas uppifrån ner. De två ståtliga gamla tallarna som växer på klippan på naturtypsfigur 14 borde bevaras som enskilda landskapsträd.

Den centrala slutsatsen i häckfågelsinventeringen och naturinventeringarna var vikten av att bevara strandträden. Baserat på detta preciserades planförslagets bestämmelse ist-1 för att kräva bevarande av trädbeståndet.

2.2.4 Trafik

Området ligger längs Dragsedsvägen på cirka 2 kilometers avstånd från Dalsbruks centrum. Dragsedsvägen är delvis en gata och delvis en privat väg. Den snabbaste rutten med bil till Dalsbruks centrum går norrut från Dragsedsvägen via Söderlångviksvägen (körtid cirka 6 minuter).

Hasselbackens område har ett gynnsamt läge på två kilometers avstånd från servicen i Dalsbruks centrum och kommunens mål är att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafik även i Dalsbruksområdet. I Dalsbruks centrum finns en laddstation för elcyklar och utvecklingen av cyklande i Dalsbruksområdet har tagits upp i utredningar som blev färdiga 2023. Baserat på detta kommer förutsättningarna för cykeltrafik att förbättras under de kommande åren. Baserat på en tillgänglighetsanalys som gjorts för Dalsbruk tar det under 10 minuter att cykla och under 45 minuter att promenera från Hasselbackens område till servicen i centrum. Detta uppmuntrar framför allt barn att ta sig till skolan och hobbyerna med cykel. Längs Dragsedsvägen finns ingen separat gång- och cykelled, men vägens hastighetsbegränsning är 30 km/h och de nuvarande och prognostiserade fordonsmängderna är små. Vägen är också smal, vilket innebär att fordonen naturligt kör långsamt. Längs Dalsbruksvägen finns en separat gång- och cykelled till Dalsbruks skola och ända fram till centrum. Det har inte planerats någon separat gång- och cykelled längs Dragsedsvägen eftersom en del av byggnaderna längs vägen ligger väldigt nära vägen och den nuvarande vägmiljön skulle lida av nya gatuarrangemang.

I en landsbygdstätort som Dalsbruk är kollektivtrafikens andel liten. Servicenivån för kollektivtrafiken är förhållandevis svag jämfört med personbilstrafikens servicenivå (snabbhet, smidighet) till exempel mellan Dalsbruk och Kimitoöns centrum eller Salo. Avståndet från Hasselbackens bostadsområde till hållplatsen för kollektivtrafik vid anslutningen mellan Dalsbruk och Kasnäs är 1,5 kilometer. När den nya Spikissvängen blir färdig ligger hållplatsen vid Toldarensvägens anslutning på cirka en kilometers avstånd från det nya bostadsområdet.

2.2.5 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs huvudsakligen av en privat markägare. Kommunen äger de omgivande vattenområdena, båthamnen, badplatsområdet och gatuområdet i omgivningen.

2.2.6 Skyddsobjekt

I planeringsområdet finns inga objekt som ska skyddas.

2.2.7 Miljöstörningsfaktorer

Till planeringsområdet riktas inga miljöstörningar som orsakas av människan, såsom betydande buller, som borde beaktas i planen. Under sommaren uppstår motorbuller genom vattentrafiken. Under vintern är motorbullret emellertid väldigt sporadiskt.

Strandområdet är ett område med risk för översvämning. Den översvämningensrisk som särskilt ska beaktas i planen riktas till området för båthamnen och den intilliggande våtmarken i de västra delarna (väldigt allmän, 1/5a) och delvis till badstranden på den östra sidan. Även vid Dragsedsvägens båthamn finns ett område med allmän risk för översvämning (1/20a).



Bild: Utdrag ur karta som visar risk för havsöversämning, allmän havsöversvämning 1/20a (SYKE 2020). En ovanlig havsöversvämning (1/100a) avviker knappt från områden med allmän risk för havsöversvämning på grund av de branta terrängformerna i området.

3 DETALJPLANENS MÅL

3.1 Kommunens och regionens allmänna mål

- Markanvändningen effektiveras i områden med god tillgänglighet och på ett sätt som stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen och servicen i Dalsbruk.
- Lokalt identifierade naturvärden tryggas.
- En klimatsmart helhetslösning utarbetas för planen.
- Beredskap skapas för översvämningsrisker och extrema väderförhållanden till följd av klimatförändringen.
- Attraktionskraften och livskraften i Dalsbruk som boende- och rekreationsmiljö förbättras genom att reservera tillräckligt med rekreationsområden. Planområdet undersöks i förhållande till kommunens omgivande rekreations- och båthamnsområden och utvecklandet av dem.
- Det nya byggandet anpassas så väl som möjligt till strandlandskapet och den byggda miljön i Dalsbruk.
- Det skapas en attraktiv boendemiljö.

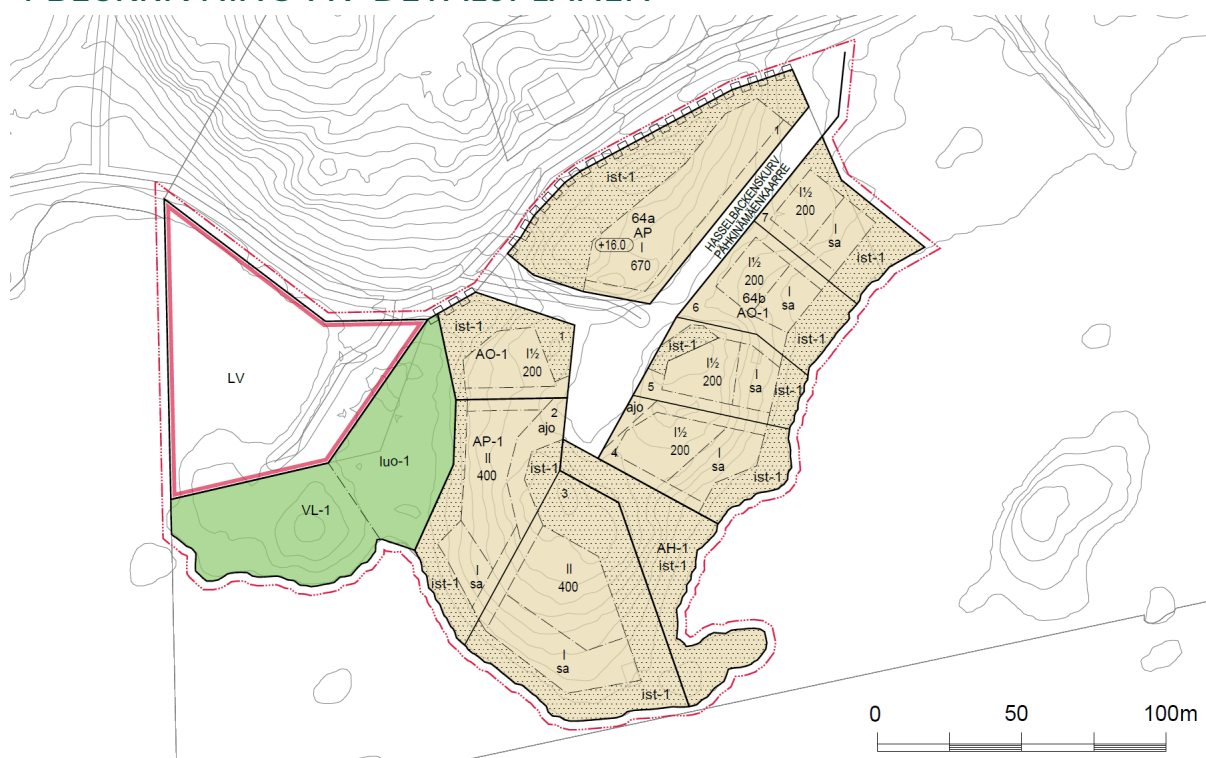
3.2 Mål för funktionerna i området och miljöns kvalitet

- Ett miljövänligt levnadssätt understöds och möjlighet skapas för att flera familjer ska kunna bo i mindre och mer energieffektiva byggnader i planeringsområdet.
- I området erbjuds lösningar som förbättrar samhörighet och offentligt bruk, såsom gemensamma delar av stranden och möjligheter att utveckla båthamnen.
- Byggandet anpassas till strandlandskapet genom att anvisa byggnadens läge och bestämmelser som styr byggnadssättet på ett korrekt sätt.

3.3 Intressenternas mål

- Markägarens mål är att dela in tomter för stora byggnader i flera tomter för mindre byggnader.
 - De mindre tomterna möjliggör ett energieffektivt levnadssätt.
 - Mindre byggnader skulle bättre passa in i strandlandskapet.
 - Mindre tomter skulle också vara lättare att sälja än de nuvarande stora tomterna, framför allt i de nordöstra och sydöstra delarna. Detta skulle främja genomförandet av planen.
 - När det gäller tomterna på den sydvästra stranden är syftet att undersöka en flexibel lösning som skulle möjliggöra att två tomter förenas till en "generationstomt" eller en medelstor byggnad.
- Om planens beredningsmaterial inlämnades tre åsikter (30 § MBL). I åsikterna betonades bland annat ett motstånd till planändringen, de mål som områdets invånare och användare har för att minska byggandet så att landskapsvärdena och rekreationsanvändningen i området kan bevaras samt för att minska olägenheter som uppstår genom ökad trafik, för att bevara badplatsområdet och kontrollera byggnadssättet och -kvaliteten.
- Planförslaget läggs fram (27 § MBA) under våren 2024 och intressenternas mål preciseras baserat på den inlämnade responsen.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Kuva: Planförslagskarta

4.1 Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen möjliggör styckning av tre stora småhustomter i 8–12 byggplatser för mindre småhus. Lösningen gör markanvändningen effektivare på en plats som är gynnsam med tanke på samhällsstrukturen och främjar ett mer energieffektivt och miljövänligt levnadssätt för fler invånare.

Utgångspunkten för planen är att anpassa byggandet till strandlandskapet genom att styra bastur på byggnadsytorna till minst 10 meters avstånd från stranden och huvudbyggnaderna och förrådsbyggnaderna till minst 25 meters avstånd från stranden. Byggnadsytorna bildar samtidigt en samverkande byggnadsgrupp på bergets krön.

Till planändringsområdets norra kant längs Dragsedsvägen anvisas en del av ett område i naturtillstånd som ska bevaras som landskapsmässig skyddszon. Området ansluter till ett område med naturvärden som ska bevaras i de västra delarna av området. Områdets allmänna uttryck bevaras lummigt i riktning mot Dragsedsvägen och byggandet göms bakom berget.

I strandlandskapet ersätts de märkbart stora byggnaderna och planterade gårdsplanerna i den gällande planen med mindre byggnader som göms bakom träden och genom att i regel bevara tomtens naturliga tillstånd framför allt mot stranden.

4.2 Planens alternativ

Planändringen baserar sig på ett markanvändningsutkast som beskrivs i kapitel 2.1.10 i beskrivning där det presenteras tre alternativ: A, B och C.

Planutkastet utarbetades som en mellanform mellan alternativ A och B. Den samverkande helheten av små småhus i alternativ A togs som utgångspunkt för planändringen. Byggnadernas storlek minskades. Från alternativ B togs kvarterets gemensamma strand och flexibla AP-tomter med i lösningen. I planutkastet föreslogs dessutom bebyggande av två tomter i ett badplatsområde som ägs av kommunen i den östra kanten av planeringsområdet.

Planförslaget har preciserats baserat på responsen från intressenterna och naturutredningen så att bebyggandet av det nuvarande badplatsområdet i den östra kanten till bostadstomterna i stora drag strukits. Jämfört med utkastet har två bostadstomter strukits och samtidigt har tomterna vid områdets östra strand utvidgats. På så sätt kan bebyggandet av tomterna undvika de hasselbuskar och de stora landskapsmässigt värdefulla tallar som identifierats i samband med naturutredningen och samtidigt lämna den vy vid badplatsområdet som identifierats i landskapsutredningen öppet. På en illustration undersöktes envåningsparhus i bolagsform som alternativ till radhus på den tomt som gränsar till Dragsedsvägen. I den västra kanten av planeringsområdet har VL-1-området utvidgats så att det omfattar en lundfläck som ska bevaras (luo-1). Tomternas byggrätter samordnades under samma byggrättsbeteckningar så att byggrätter för en ekonomibyggnad och bastu inte anvisas separat. Avsikten med detta är att inte i onödan uppmuntra till att bygga separata förråds- och bastubyggnader på tomterna. Samtidigt höjdes vissa byggrätter en aning samtidigt som också tomterna utvidgades.

4.3 Byggd miljö enligt planen

4.3.1 Markanvändning

Bostadskvarter AO-1, AP, AP-1 och AH

Till planändringsområdet anvisades fem tomter för fristående småhus (AO-1) av vilken den minsta har en yta på cirka 1 380 m². Till tomterna anvisas 200 m²vy byggrätt och det högsta tillåtna våningstalet är 1–1½.

I den sydvästra kanten av området för planändringen anvisas två tomter för småhus (AP). På dessa tomter är det möjligt att uppföra till exempel två bostadsbyggnader med tilläggsbyggnader för flera generationers familjeboende. Byggrätten på tomterna är 400 m²vy, inklusive ekonomibyggnader och bastur. Tomterna kan delas in genom besittningsdelningsavtal till helheter efter behov. Målet för AP-tomterna på den sydvästra stranden är flexibilitet: på tomterna kunde det finnas t.ex. en 200 m²vy stor huvudbyggnad och en 100 m²vy stor sidobyggnad av "atriumtyp" med en kopplad gårdsplan på bergskrönet (markanvändningsutkast 2022, alternativ B) eller två likvärdiga bostadsbyggnader på 150 m²vy med egna besittningsdelningsområden (markanvändningsutkast 2022, alternativ A). Planförslaget möjliggör en bastu per tomt på tomterna vid den sydvästra stranden i stället för planutkastets två bastur.

Till planändringsområdets norra kant anvisades en tomt för småhus (AP). På illustrationen över planutkastet presenterades två envåningsradhus på tomten i fråga. På illustrationen över planförslaget har man undersökt ett alternativ med tre envåningsparhus (eller småhus). En möjlighet på tomten är också att bygga kopplade småhus. Avsikten med en flexibel tomt

är att möjliggöra småhusbyggande i bolagsform på den del av tomten som vetter mot stranden. Längs Dragsedsvägen bevaras landskapsmässigt skyddande träd och bergskränsområden med en ist-1-beteckning.

Till strandtomterna anvisas byggnadsytor för en bastu. Basturna ligger på 10–25 meters avstånd från strandlinjen. Huvudbyggnaderna ligger på cirka 25 meters avstånd från strandlinjen.

På tomterna är det möjligt att bygga en badbrygga och en båthamn. I vattenområdet utanför området för planändringen behövs separat tillstånd för byggande av en brygga.

I sambruksområdet AH är det möjligt att anlägga en gemensam småbåtsplats för kvarteren. Avsikten med området är att möjliggöra tillgång till havsstranden för de bakre tomterna och minska trycket att anlägga separata båtplatser på strandtomterna. Området har en byggrätt på 25 kvm för exempelvis en båtbod eller terrassöverbyggnad.

Kvartersområdena berörs av följande allmänna bestämmelser som tydliggörs genom planeringsbestämmelser:

- *Byggnaderna på tomten ska bilda en sammanhängande helhet med tanke på byggnadssätt och färgsättning. Områdets nya byggnader ska beträffande byggnadssätt, material, färger och takform anpassas till sin omgivning. Den huvudsakliga takformen ska vara sadeltak eller valmat tak. Taken ska vara mörka. Det huvudsakliga byggnadsmaterialet och fasadmaterialet ska bestå av trä. Färgen på byggnaderna och konstruktionerna ska bestå av brutna toner i samma färg som den omgivande naturen.*

Beskrivning av en god lösning: träbyggnaderna anpassas terrasserat på tomten med tanke på disposition och höjdnivå. Det rekommenderas att förvaringsplats för bil och bastu byggs i anslutning till bostadsbyggnaden om det gör det enklare att bevara gårdsplanen i ett tillstånd som påminner om naturligt och bevara stora träd. Om det är naturligt för tomten ska bastun byggas i anslutning till huvudbyggnaden längre bort från stranden. Alla byggnader på tomten ska ha högst en huvudfärg på fasaden och detaljer, såsom fönsterramar, ska anpassas till denna. För terrasser, trappor och gårdskonstruktioner rekommenderas en naturgrå träyta som smälter in i terrängen. En naturgrå träyta passar även som en bifärg som stöder byggnadens huvudfärg och den kan användas på en del av fasaden eller till exempel i ekonomibygnaderna. Som färger används klippmiljöns toner, såsom bergsgrå, barrgrön, enbärsblå eller en naturlig träfärg.

- *En gårdsplan ska presenteras i samband med sökande av bygglov. Av tomtens yta ska minst 50 % skötas på ett sätt som påminner om naturligt tillstånd. Byggnaderna, gårdskonstruktionerna och gårdsplanerna ska anpassas till terrängens höjd och bergsytan med så små terrasseringar och terrängskärningar som möjligt. Brinkar ska anpassas till landskapet med natursten och planteringar. Tomten får inte omgärdas, utan delar av gårdsplanen som påminner om naturligt tillstånd ska fortsätta mellan tomterna. Sådana delar av tomten där det finns ett särskilt behov av staket av privata skäl eller säkerhetsskäl får endast omgärdas med en häck och/eller ett sirligt och/eller högklassigt byggt och högst 1,2 meter högt trä- eller stålstålsstaket. På tomter som gränsar till stranden är det tillåtet*

att bygga högst en badbrygga och vid strandlinjen är det tillåtet att anlägga en högst 5 meter bred båtplats.

Beskrivning av en god lösning: I gårdsplanen presenteras en beräkning av tomtens ytor. Med hjälp av detta kan man vid ansökan om bygglov konstatera om kravet på att bevara delar av området i naturligt tillstånd har uppfyllts. Byggnaden anpassas till tomten och landskapet så att dess avtryck i bergsnaturen är litet och så att synligheten i strandlandskapet är diskret. Representativa träd bevaras på tomten. Byggandet och gårdsplanerna anpassas på ett elegant sätt till bergsterrängen och gårdsstigarna anläggs koncentrerat och på ett högklassigt sätt, till exempel med trätrappor till bastun. Ogenomtränglig asfaltyta undviks och genomträngliga gårdsplansytor främjas. Terrassering av gårdsplanen och ensidig gräsmatta undviks, undervegetation i naturligt tillstånd främjas. Båtplatsen, strandbryggan och badplatsen anläggs så att det bildas en så liten öppning som möjligt i strandvegetationen.

- *Avloppsvattnet från tomten ska avledas till kommunens avloppsnät.*

Genomförandet av bestämmelsen kan förutsätta fastighetsspecifik pumpning.

- *En energibedömning ska presenteras i samband med sökande om bygglov. Bedömningen ska innehålla en granskning av byggnadernas och gårdsplanernas möjligheter att utnyttja sol- och geoenergi.*

Målet är att styra möjligheterna att identifiera förnybar energi i ett tidigt skede av gårdsplanernas och byggnadernas planering. Bestämmelsen tvingar inte till identifierade energilösningar och tar inte ställning till den som utfört utredningen eller utredningens noggrannhetsnivå. I detaljpanelösningen har tomterna planerats och presenterats på illustrationen så att jordvärmebrunnar antagligen kan förverkligas på intilliggande tomter och byggnadens takfall kan riktas mot sydväst eller söder, vilket är gynnsamt med tanke på utnyttjande av solenergi.

LV Båthamn

Avsikten är att området ska utvecklas i nuvarande bruk. I området finns en båtbygga, en båtplats och en körförbindelse för flytt av båtar. Körförbindelsen kan senare utvecklas som en förbindelse till den allmänna badplatsen.

VL-1 Närrekreationsområde

I området är det möjligt att se på strandutsikten från uddens spets. I området är det möjligt att bygga rekreationskonstruktioner.

4.3.2 Trafik

Området stöder sig i regel på privat biltrafik längs Dragsedsvägen. Det är möjligt att erbjuda skolskjuts till området. Fordonstrafiken har lösts genom att anvisa en ny tomtgata till planändringsområdet. Tomtgatan kan anläggas som en länk med en vändplats, gästparkering och plats för snöplogning. På tomterna har parkeringsnormen delats för invånar- och gästparkering, en bilplats per tomt. Gästparkering kan ske koncentrerat på gatuområdet.

Service och skolan i Dalsbruk ligger på cirka 2 kilometers gång- och cykelavstånd. Planeringsområdet ligger i området för "en kvarts tätort" där vardagstjänster är tillgängliga på 15 minuter med hållbara färdmedel. Området kan generera cirka 25–40 gång- och cykeltrafikresor per dygn. I planen utfärdas ett krav på cykelplatser.

En del av trafiken från bostadsområdet kan ske med kollektivtrafik. Området kan generera cirka 2–3 kollektivtrafikresor per dygn. Den närmaste hållplatsen för kollektivtrafik ligger vid korsningen Dalsbruk–Kasnäs på 1,5 kilometers avstånd från planeringsområdet.

Under den livligaste timmen är trafiken längs Dragsedsvägen cirka 200–300 fordon efter att de obebyggda tomterna i Hasselbacken och längs vägen bebyggts (inklusive anländande och avgående trafik). Även om all trafik i området skulle gå via samma anslutning till Dalsbruksvägen eller Söderlångviksvägen störs anslutningarnas funktion inte under den livligaste timmen med dessa trafikmängder. Trafikens funktion kan däremot försvagas längs Dragsedsvägen när två fordon möts eftersom vägen är smal och det finns få väjningsplatser. Då sänks fordonens hastighet och trafikens funktion kan upplevas som dålig.

Det är väldigt sannolikt att fordonstrafiken i Hasselbacken kommer att använda Söderlångviksvägens anslutning eftersom restiden är smidigare och snabbare via denna rutt både mot Dalsbruk, Kimitoön och västerut. Av denna orsak har planändringen sannolikt ingen betydande effekt på trafikmängderna längs Dragsedsvägen eller vid anslutningen mellan Dragsedsvägen och Dalsbruksvägen eller vägens och anslutningens funktion. Den trafik som uppstår genom Hasselbackens detaljplan försvagar inte märkbart trafiksäkerheten i området.

4.3.3 Service och näringar

Planområdet stöder sig på servicen i Dalsbruk som ligger på cirka 2 kilometers avstånd. Planändringen ökar den lokala rekreationsservicen genom att erbjuda en möjlighet till en badplats intill båthamnen i den västra delen.

4.3.4 Samhällsteknisk försörjning

Planområdet stöder sig på det kommunaltekniska nätet. I planen utfärdas en bestämmelse om att avloppsvatten ska avledas till avloppsnätet, vilket kan förutsätta fastighetsspecifik pumpning för en del tomter och bastur.

Utgångspunkten är att dagvattnet i området ska infiltreras på tomterna. De bestämmelser om att gårdsplanerna ska bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt leder till att det skapas tillräckligt med utrymme för naturlig infiltrering och fördröjning av dagvatten, även om dagvattnet från klipporna leds till de låglänta delarna av gårdsplanerna. Med tanke på dagvatten kan tomtgatan ovanpå klippan bedömas vara en eventuellt utmanande del, eftersom det kan bildas en vattenansamling på krönet. I området kan det vara naturligt att fördröja dagvatten koncentrerat i en landskapsmässigt välskött bassäng som har ett fungerande överflöde.

4.3.5 Jordmånens byggbarhet och renhet

Jordmånen är bergig och de föreslagna byggplatserna med sina bestämmelser förutsätter att byggandet anpassas till bergen. Tomtgatan kan anläggas huvudsakligen på berget genom

bankar, vilket innebär att brytning kan undvikas. I planområdet har ingen sådan tidigare verksamhet identifierats som skulle orsaka orenheten i marken.

4.3.6 Naturmiljön enligt planen

Genom planen ökar antalet byggplatser och tomter jämfört med den gällande planen. Detta innebär att natur skulle försvinna från gårdsplanerna jämfört med den gällande planen.

Målet är emellertid att genom planen kraftigt styra byggandet och gårdsplanerna så att de anpassas till naturmiljön. I planen utfärdas en bestämmelse som förutsätter att tomterna bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt.

Baserat på den tidigare naturutredningen, som gjordes på delgeneralplanenivå, har en värdefull naturtyp, en lundfläck, identifierats och anvisats för skydd (luo-1). I planförslaget har området anvisats som närreklamationsområde för att garantera att det bevaras.

De hasselbuskage och de landskapsmässigt värdefulla tallarna som identifierats i samband med naturutredningen bevaras i planförslaget genom att göra planområdet mindre i öst. Den planerade gatulinjen för Hasselbackssvängen går mellan hasselbuskage längs med en gammal vägfåra.

Det allmänna bevarandet av träd i enlighet med bestämmelserna och framför allt bevarandet av strandområdena stöder funktionen som födosökningsområde för fladdermöss, men genom byggandet orsakar den ökande konstgjorda belysningen störningar för fladdermössen. Av denna orsak har en bestämmelse för belysning lagts till i de allmänna bestämmelserna.

Den centrala slutsatsen i häckfågelsinventeringen och naturinventeringarna var vikten av att bevara strandträden. Baserat på detta preciserades planförslagets bestämmelse ist-1 för att kräva bevarande av trädbeståndet.

4.4 Skyddsobjekt enligt planen

I planområdet finns inga skyddsobjekt.

4.5 Miljöstörningsfaktorer

Till bostads- och rekreatiomsområdena riktas inga miljöstörningar som orsakas av människan, såsom betydande buller och som borde beaktas i planen. Det effektivare bostadsbyggandet orsakar lindrigt ökande trafik längs Dragsedsvägen.

I planen utfärdas en bestämmelse för beaktande av översvämningsrisken vid byggnadernas höjd. Höjden förverkligas naturligt inom ramarna för de byggnadsytor som markerats i planen, förutom när det gäller bastur. När det gäller bastur rekommenderas byggande i den övre sluttningen så att kravet på byggnadshöjd förverkligas naturligt. Vid byggandet av bastur borde man särskilt undvika onödig terrassering och hellre föredra byggande på pelare i sluttningen. Vid båthamnen kan Dragsedsvägen anses vara ett område som är känsligt med tanke på översvämningsrisken. Området ingår emellertid inte i planändringsområdet. Dragsedsvägen kan höjas i samband med den övriga planeringen.

4.6 Namn

Namnet på den nya tomtgatan är Hasselbackssvängen, Pähkinämäenkaarre.

4.7 Dimensionering

Planändringsområdet omfattar cirka 31 855 m² och exploateringsstalet är 0,08. Det kvartersområde som bildas omfattar 18 337 m² med ett exploateringsstal på 0,13. Den totala dimensioneringen för planändringen visas i tabellen nedan.

| | Bostadskvarter AO, AP och AH-1 m² | Gator, hamn och rekreation m² | Bostads- bygg- rätt m²vy | Bastur, garage och förråd m²vy | Möjliga invånare* antal inv. |
|-------------------------|---|---|--|--|---|
| Gällande plan | | | 1410 | 250 | 8-28 |
| Planändring, förslag | 18337 | 13517 | 2470 | ingår i helhet. AH-1 +25 m ² vy | 32-49 |

*Grunder för uppskattning av invånare: teoretiskt kalkylerat antal 1 inv./50 m²vy, genomsnittligt invånarantal i småhus 2,7 inv./bostad.

5 KONSEKVENSBEDÖMNING

5.1 Förhållande till styrande planer

Med tanke på sina mål för kompletterande byggande i en tätort stämmer planändringen överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Planändringen stämmer överens med landskapsplanen och kompletterar Dalsbruks tätort i enlighet med landskapsplanens mål. Den friluftsled som anvisas på Dragsedsvägen i landskapsplanen beaktas i planen i buffertzonerna för de delar av området som bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt så att dess landskapsmässiga karaktär bevaras.

Planändringen står inte i konflikt med generalplanen. Generalplanen har baserat sig konstaterande på den gällande detaljplan som nu ändras en aning. Generalplanens AP-område och LV-område tolkas i detaljplanen noggrannare som närreklamationsområde (VL-1) och en del av badplatsområdet tolkas som en strand i anslutning till en bostadstomt eller som gatuområde. I sin helhet anvisas funktioner som stöder rekreation i större utsträckning och boende i mindre utsträckning än i generalplanen. Däremot möjliggörs boende på ett effektivare men noggrannare styrt sätt än i den gällande planen som fungerat som bakgrundsmaterial till generalplanen. Det kan bedömas att planändringen förverkligar generalplanen i sin helhet på ett mer ändamålsenligt sätt än den gällande detaljplanen.

5.2 Allmän bedömning av konsekvenserna

Syftet med planändringen är att dela tomter för fristående småhus till fler tomter och planändringsområdet är ganska litet. I denna omfattning är planändringens konsekvenser begränsade och de koncentreras till kvalitativa aspekter i stället för utgångspunkter i samhällsstrukturen.

I de tre stora småhus som möjliggörs genom den gällande planen skulle det antagligen bo tre hushåll med eventuella underhyresgäster. Den gällande planen har inte genomförts.

Genom planändringen möjliggörs genomförande av 12 småhus med förmodligen 12–15 hushåll. Utgångspunkten är att levnadssättet i en bostad av den måttfulla storlek som möjliggörs i planändringen är mer miljövänligt och energieffektivt än i den gällande planens hus som är många gånger större. Att komplettera den befintliga samhällsstrukturen med en ändring av denna typ och ett trevligt läge är på många sätt förnuftigt. Tomterna är attraktiva och naturnära strandtomter som är fantastiska med tanke på landskapet och har ett bra läge. Det kan anses att det är mer sannolikt att små byggnader genomförs i stället för stora.

De miljö- och landskapskonsekvenser som det täta byggandet orsakar har stävjats med hjälp av planbeteckningar och allmänna bestämmelser så att det är möjligt att styra byggandets placering och bevarandet av miljön.

5.3 Konsekvenser för olika områden

Konsekvenserna har bedömts kvalitativt på följande skala:

- +++ förbättras märkbart jämfört med nuläget (berör inte denna plans innehåll och omfattning)
- ++ förbättras jämfört med nuläget
- + förbättras en aning jämfört med nuläget
- = konsekvens vars bedömning beror på betoning eller preferenser eller som bedöms vara väldigt lindrig
- försämras en aning jämfört med nuläget
- försämras jämfört med nuläget
- försämras märkbart jämfört med nuläget (berör inte denna plans innehåll och omfattning)
- () en beteckning inom parentes beror på genomförandet eller en större helhet

| Konsekvensområde | Bedömning |
|---|--|
| Samhällsstruktur och bebyggd miljö | <p>++ Utnyttjande av läge: detaljplanen möjliggör effektivare byggande med ett läge som är lättillgängligt och ligger nära kommuncentrum. I nuläget är området huvudsakligen obebyggt. Planändringen ökar byggandet jämfört med den gällande detaljplanen. Detaljplanen utnyttjar befintliga gator och befintlig kommunal teknik. Förutsättningarna att genomföra planändringen är goda jämfört med den gällande detaljplanen som inte har genomförts.</p> <p>Området ligger i området för "15-minuterstörten" i Dalsbruk men förbindelserna för gång- och cykeltrafik är inte smidiga. Dragsedsvägen är vacker med tanke på landskapet och uppmuntrar till att använda hållbara färdmedel.</p> |
| | <p>= Områdets särdrag lämpar sig utmärkt för den planerade markanvändningen. Med tanke på landskapet och naturmiljön bildar området fantastiska bostadstomter. Däremot finns det inga betydande naturvärden i området och ingen vegetation som är särskilt betydande med tanke på kolsänkan eftersom området har varit delvis bebyggt redan tidigare. Planändringens konsekvenser kan jämföras med att nya motsvarande småhustomter skulle genomföras någon annanstans i Dalsbruks omgivning. Bättre lägen är sällsynta ur detta perspektiv.</p> |
| | <p>Genom planbestämmelserna säkerställs att tomterna bevaras till en del i ett tillstånd som påminner om naturligt. Samtidigt styrs byggnadssättet och byggnadernas placering så att de passar in i miljön.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Jämfört med den gällande planen leder det täta byggandet till en betydande förändring i naturmiljön och även den gällande planens tomter är utmärkta med tanke på boende. Förändringområdet är litet och konsekvenserna är därför lindriga.</p> |
| <p>Trafik och arrangemang av teknisk försörjning</p> | <p>++ Området är väl tillgängligt med biltrafik och ligger i anslutning till kommuncentrum. Biltrafiken skulle sannolikt riktas via Söderlångviksvägen. I planförslaget anvisas en lätt parkeringsnorm och ett separat krav på gästparkering. Bilplatserna kan delvis ligga koncentrerat i anslutning till det kommande gatuområdet och planen förpliktar inte till att anlägga onödiga bilplatser på klippiga tomter.</p> |
| | <p>++ Området stöder sig på befintlig kommunalteknik. Det behövs endast lite nya nät. En planbestämmelse har utfärdats för avledningen av avloppsvatten i nätet.</p> |
| | <p>+ Förutsättningarna att använda kollektivtrafik förbättras i Dalsbruk när markanvändningen i området förtätas på cirka 1,5 kilometers avstånd från hållplatsen för kollektivtrafik. Konsekvenserna är väldigt lindriga.</p> |
| | <p>+ Med tanke på sitt läge är området väl tillgängligt för den lätta trafiken och stöder utvecklingen av Dalsbruk som en "15-minuterstätort". Förbindelserna för lätt trafik är attraktiva ur perspektivet för användarna av planändringsområdet eftersom de är vackra. I planen utfärdas ett krav på cykelplatser.</p> |
| | <p>– Planändringen orsakar ökande fordonstrafik som har negativa konsekvenser med tanke på den lätta trafiken längs Dragsedsvägen och Sabbelsvägen. Baserat på vad som bedömts i trafikutredningen är konsekvenserna för den lätta trafikens smidighet eller trafiksäkerhet inte betydande. Det är svårt att förbättra förbindelserna för lätt trafik från området till Dalsbruk. Baserat på vad som bedömts i samband med trafikutredningen är det inte naturligt att planera någon separat smidig lättrafikled längs Dragsedsvägen, utan det är värt att bevara den tysta gatan som en obelagd och naturnära landskapsrutt.</p> |
| | <p>+ I referensplanen granskas fungerande service- och räddningsleder till kvarteren.</p> |
| | <p>= Enligt trafikutredningen försvagar planändringen inte trafiksäkerheten i området.</p> |
| <p>= Planändringen har ingen betydande effekt på trafikmängderna längs Dragsedsvägen eller för trafikens smidighet. Trafikens funktion kan försvagas i mötessituationer längs Dragsedsvägen eftersom vägen är smal.</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Klimatkonsekvenser och beredskap för klimatförändringen</p> | <p>– När planändringen genomförs försvinner skog som fungerar som kolsänka och kolreservoar. Enligt naturutredningen och Naturresursinstitutets material har hållmarksskog emellertid en liten betydelse som kolsänka. Jordmånen i området är bergig, vilket innebär att jordmånens effekt som kolsänka är liten. Genom bestämmelser säkerställer planändringen att det är möjligt att bevara områden som är värdefulla som kolsänka (delar av skog som inte växer på klippor). Däremot skulle det tätare byggande som planen möjliggör av naturen leda till mindre bevarande än den gällande planen. I den gällande detaljplanen är den lundfläck som reserverats som kvartersområde för småhus och den skogbevuxna norra kanten de mest väsentliga kolsänkorna i ändringsområdet och planändringens beteckningar stöder bevarandet av området. I bestämmelser som berör byggande av nya tomter betonas att miljö som påminner om naturligt tillstånd ska bevaras jämfört med den gällande planen där även mer sedvanligt gårdsbyggande presenteras.</p> <p>De konsekvenser som orsakas av det tätare byggandet som styrts genom planbestämmelser men som är tätare än i den gällande planen torde vara någorlunda i balans. De mest centrala områdena för kolsänkor bevaras.</p> <p>+ Planändringen stöder ett mer miljövänligt levnadssätt. Små byggnader möjliggör ett mer energieffektivt och miljövänligt levnadssätt jämfört med de stora byggnaderna i den gällande planen samtidigt som läget utnyttjas för fler hushåll.</p> <p>+ Planändringen stöder utsläppsnålt byggande. I planen fastställs att det huvudsakliga byggnadsmaterialet och fasadmaterialet ska bestå av trä.</p> <p>- Genom planen torde det vara nödvändigt att bryta berg, vilket orsakar koldioxidutsläpp. Krosset torde vara möjligt att användas för byggandet av tomterna och/eller gatan i planeringsområdet.</p> <p>+ Området för planändringen ligger i anslutning till kommuncentrum och förenhetligar samhällsstrukturen. Utnyttjandet av läget är förnuftigt med tanke på klimatkonsekvenserna och stödjer utvecklingen av kollektivtrafikservice. Konsekvenserna är emellertid lindriga på grund av den lindriga ändringen och avståndet.</p> <p>+ Planändringen stöder användningen av förnybar energi. Vid planeringen av tomterna beaktas möjligheterna att använda sol- och geoenergi. I planen utfärdas en bestämmelse om hur dessa ska granskas i den fortsatta planeringen.</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| | <p>= I planändringen beaktas på ett naturligt sätt hur det är möjligt att anpassa sig till extrema väderförhållanden som beror på klimatförändringen. De centrala områdena med risk för översvämning har identifierats och beaktats i planlösningen. Trots att en stor del av området består av berg sker hanteringen av dagvatten på grund av funktionernas karaktär naturligt på tomterna och detta främjas av byggande med litet avtryck och främjande av genomträngliga ytor som påminner om naturligt tillstånd genom planbestämmelserna. Bevarandet av vegetation, vilket säkerställs genom planen, främjar ett gott mikroklimat.</p> <p>Förändringens effekt är neutral eftersom den gällande planen även anpassar sig tämligen väl till extrema väderförhållanden.</p> <p>- Det är i regel väldigt svårt att förverkliga ett område som stöder sig på biltrafik på ett koldioxid neutralt sätt. Den ökande trafik som planen möjliggör orsakar klimatutsläpp.</p> |
| <p>Natur och landskap, jordmån och berggrund</p> | <p>- Planändringen säkerställer möjligheterna att bevara områden som är värdefulla på lokal nivå och med tanke på naturens mångfald, men genomförandet av planen innebär att skog försvinner.</p> <p>Den lundfläck som reserverats som kvartersområde för fristående småhus i den gällande planen är värdefull med tanke på naturens mångfald och beteckningarna i planändringen stöder bevarandet av området. I bestämmelser som berör byggande av nya tomter betonas att miljö som påminner om naturligt tillstånd ska bevaras jämfört med den gällande planen där även mer sedvanligt gårdsbyggande presenteras. Däremot skulle det tätare byggande som planen möjliggör av naturen leda till mindre bevarande än den gällande planen.</p> <p>I planförslagsskedet har de särskilda värden som identifierats baserat på naturutredningen, såsom hasselbuskage, bevarats genom att göra avgränsningen av planändringen mindre och minska byggandet.</p> <p>Ändringarna kan bedömas vara lindriga: det viktigaste bevaras säkrast, men i sin helhet leder planändringen till att naturen minskar.</p> <p>- Genomförandet av detaljplanen förutsätter småskaliga jordschaktningsarbeten och massabyte i planeringsområdet. Jordmassorna kan utnyttjas lokalt. Genom planbestämmelserna säkerställs att området anpassas till terrängen och att bankar undviks och på så sätt att schaktningen och brytningsverksamheten är småskalig i kvartersområdena.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>De östligaste tomterna som strukits i planförslaget skulle tydligt ha inneburit de kraftigaste jordfyllnadsarbetena. Av denna orsak är massabalansen bättre i planförslaget än i planutkastet.</p> |
| | <p>– Genomförandet av detaljplanen orsakar konsekvenser för fåglar och fladdermöss i området.</p> <p>I samband med utredningen observerades inga beaktansvärda fågelarter. Baserat på vad som bedömts i naturutredningen förblir områden som är värdefulla för fåglar (klibbalslund, stränder och vassruggen öster om badplatsområdet) till största delen utanför byggandet. Bebyggandet av området och den ökande konstgjorda belysningen inverkar på fladdermöss som använder stränderna som sitt födosökningsområde. Genom planbestämmelser säkerställs emellertid att framför allt stränderna bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt och byggande styrs längre bort från stränderna. I naturutredningen såg man inget behov av egentliga markanvändningsrekommendationer när det gäller fladdermöss.</p> |
| | <p>= Genomförandet av området medför inga större konsekvenser för naturresurserna än vad sedvanligt byggande skulle göra.</p> |
| | <p>= Genomförandet av planen förändrar landskapsbilden i det landskapsmässigt betydande området till en byggd miljö.</p> <p>(- -) Landskapskonsekvenserna anses vara en betydande försämring i responsen från intressenterna. Effekten kan anses vara en preferensfråga.</p> <p>Dalsbruk består till en stor del av ett kulturhistoriskt värdefullt RKY-område och planeringsområdet är en del av dess närliggande havslandskap.</p> <p>I planen beaktas strandlandskapet och Dragsedsvägens lummiga landskapsbild. I kvartersområdena är det möjligt att bevara nuvarande träd som naturliga trädgrupper. Byggnaderna är små, låga och kan anpassas naturligt till tomterna.</p> <p>I stället för de stora hus som möjliggörs genom den gällande planen och deras delvis planterade gårdsplaner möjliggör flera små hus som är anpassade till miljön och tätare byggda men naturnära gårds- och strandområden i anslutning till dem.</p> <p>I planförslaget styrs byggnadssättet genom en noggrannare allmän bestämmelse som säkerställer att det kommande byggandet anpassas till den landskapsmässigt vackra miljön.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>– Träd som dämpar trafikbuller försvinner från området till följd av byggandet, vilket innebär att bullerkonsekvenserna i strandzonen kan förändras genom de sammantagna konsekvenser som uppstår genom det mer omfattande byggandet i riktning mot havet.</p> <p>Planområdets terrängformer och den del av området som ska bevaras trädbevuxet (ist-1) bildar ett naturligt bullerhinder mellan Dragsedsvägen och havet, vilket innebär att trafikbullrets konsekvenser är väldigt begränsade. Genom planbestämmelserna styrs dessutom byggandet så att träd bevaras även på tomterna. Trafikmängderna och bullernivån på Dragsedsvägen är inte betydande enligt utredningen. Byggandet orsakar i princip ett hinder som stoppar buller effektivare än träd, men med beaktande av terrängformerna finns det inga tillräckliga grunder att påstå att bullersituationen skulle förbättras genom planen. Genom försiktighetsprincipen bedöms att bullersituationen till en liten del och tidvis kan stiga i riktning mot havet. I vilket fall som helst kan byggandet och boendet över lag ha en störande effekt på den lokala skärgårdsnaturen även om trafikbullret inte har det.</p> |
| <p>Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden (hälsa, säkerhet, tillgänglighet, olika befolkningsgruppers verksamhetsförutsättningar i närmiljön, sociala förhållanden och kultur)</p> | <p>+ De nya kvartersområdena bildar en sund, trygg och trivsam miljö som lämpar sig väl för olika befolkningsgruppers verksamhet. De stora byggnader som den gällande planen möjliggör är å ena sidan mer flexibla men å andra sidan naturliga för färre hushåll. Gatunätet i området och tomternas vistelseområden kan planeras tillgängliga, men det kan vara svårt att anlägga en tillgänglig intern förbindelse på tomten till strandområdena på sluttningstomterna.</p> <p>= Området är lugnt och skyddat för buller. Till området sprids i praktiken inget övrigt trafikbuller än sporadiskt vattentrafikbuller sommartid och sporadiskt ljud från bilar från Dragsedsvägen. Vid sidan av den vegetation som bevaras i området bildar de nybyggnader som ska byggas en vägg som skyddar effektivare mot vattentrafikbuller och som är tätare än i den gällande planen, men däremot blir det högväxta trädbeståndet glesare och sporadiskt vattentrafikbuller kan spridas bakom området till Dragsedsvägen i större utsträckning än i nuläget. Baserat på invånarresponsen har vattentrafikbullret upplevts som störande i området.</p> <p>+ Planändringen bildar ett samverkande och identifierbart bostadsområde med tillhörande närreklamationsområden. Närreklamationsområdet (VL-1) framhäver samhörigheten i området, erbjuder kvalitet även för baktomter och öppnar upp stranden för allmänt bruk. Ändringen är en förbättring jämfört med den gällande planen som är av privat karaktär. I planförslagskedet har en del av det östra badplatsområdet</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>avgränsats utanför ändringsområdet, vilket innebär att planen inte minskar rekreativsmöjligheterna i badplatsområdet.</p> |
| | <p>= Planändringen möjliggör kortvarigt hyresboende som bimöjlighet till det huvudsakliga användningsändamålet. Området är attraktivt med tanke på sommarboende och till exempel verksamhet av AirBnB-typ, vilket kan upplevas som lokala sociala störningar och övriga störningar. Inom ramarna för detaljplanebeteckningarna har man inte separat möjliggjort bivanvändningen i fråga – verksamheten kan i princip ske inom ramarna för beteckningarna för bostädernas användningsändamål och detta begränsas i allmänhet inte genom planer.</p> |
| | <p>+ Planändringen anpassas till den värdefulla kulturmiljön vid Dragsedsvägen–Sabbelsvägen. I riktning mot gatan bildas landskapsmässig skyddszon som bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt. Med tanke på byggandets täthet ansluter området till arbetarbostadsområdena i Dalsbruks RKY-område som en naturlig "sista uddspets" i kontinuumet av bebyggd miljö vid stranden. Baserat på fornlämningarna i närheten har området haft bebyggelse under en lång tid. Inom planeändringsområdet har det tidigare funnits tre bostadshus.</p> |
| <p>Kommunalekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning</p> | <p>++ Planändringen stöder sig på det befintliga gatunätet och förutsätter endast småskaligt byggande av tomtgator. Genom planändringen betjänas flera småhustomter väl av en kort tomtgata.</p> |
| | <p>++ Området stöder sig på befintlig kommunal teknik. Det behövs endast lite nya nät. En planbestämmelse har utfärdats för avledningen av avloppsvatten i nätet.</p> |
| | <p>- Planändringen innebär att det uppstår kostnader för byggande av tomtgata och kommunal teknik. Byggnadskostnaderna påverkas av den bergiga jordmånen i området. Höjdlägena för planens kvartersområden och gator har granskats ungefärligt i samband med planens referensplan och det kan bedömas att det kan hittas en naturlig och kostnadseffektiv massabalans i området för byggandet av gator.</p> |
| | <p>+ I området är det möjligt att tillämpa energisjälvförsörjning och -förnuft bl.a. genom solvärme- och elfångare och jordvärmelösningar. Genom en planbestämmelse styrs också att möjligheterna till förnybar energi undersöks vid den fortsatta planeringen.</p> |

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandet av detaljplanen övervakas av Kimitoöns byggnadstillsyn.

Genomförandet av nya tomter förutsätter att en tomtgata anläggs i början av byggnadsarbetena. I fråga om bostadsbyggandet torde planen genomföras under flera års tid och i etapper beroende på efterfrågan.

Kontaktuppgifter

Kimitoöns kommun,

Teknisk chef Oscar Lindblad

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

fornamn.efternamn@kimitoon.fi

Plankonsult: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

Stormyrvägen 37 A5, 00320 Helsingfors

+358 (0) 44 734 6387

jussi@arkjp.fi

www.arkjp.fi





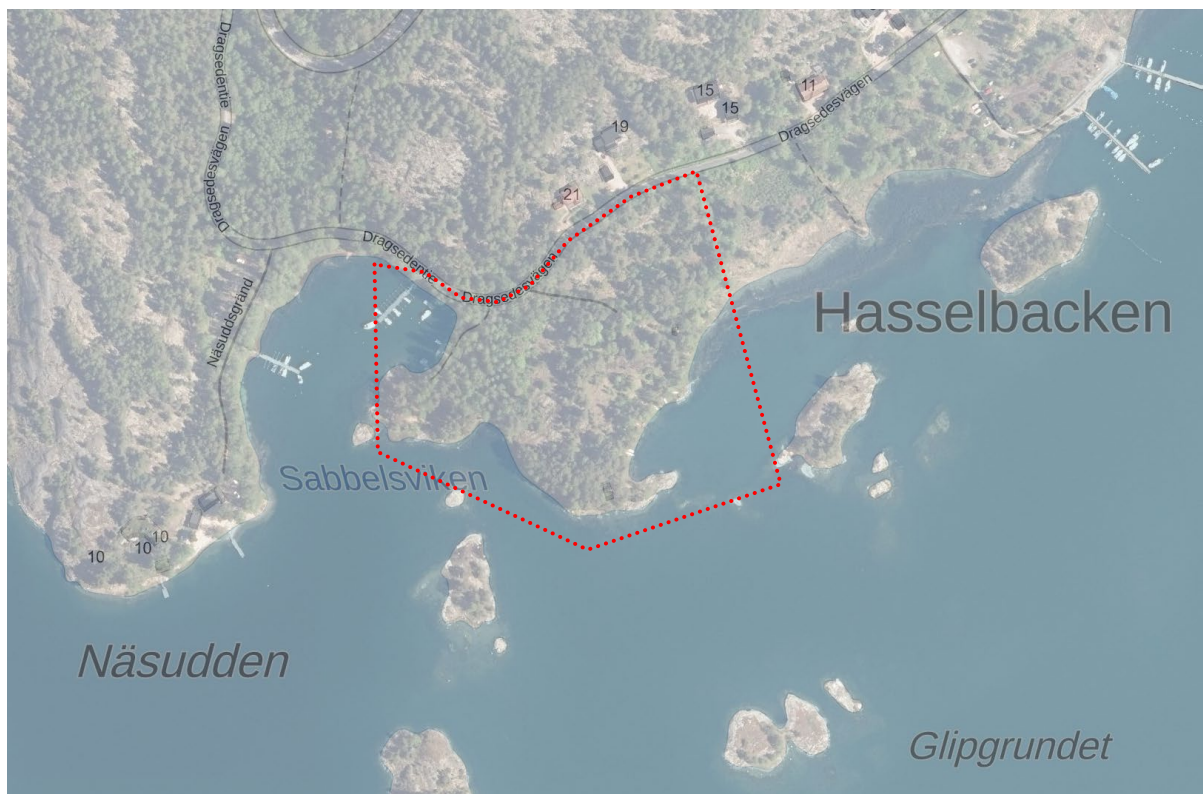
PÄHKINÄMÄKI

Asemakaavan muutoksen selostus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan Taalintehtaan lounaisrannan kolmen asuintontin jakamista useammaksi pienemmäksi tontiksi. Tämä selostus koskee 19.8.2024 päivättyä kaavaehdotusta.





Kuva: suunnittelualue osoitettuna punaisella rajauksella ilmakuvassa.

Sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaarella, Taalintehtaan lounaisrannalla Dragsedentien varrella.

Vireilletulo:

Kaava on kuulutettu vireille 8.6.2023

Laatijat:

Kemiönsaaren kunta: Heli Vauhkonen, kaavoitusarkkitehti

Kaavakonsultti: Jussi Partanen, arkkitehti SAFA, YKS-541. www.arkjp.fi

Sisällys

| | |
|--|----|
| Liittyvät selvitykset | 3 |
| 1 SUUNNITTELUN VAIHEET | 4 |
| 2 LÄHTÖKOHDAT..... | 5 |
| 2.1 Suunnittelutilanne | 5 |
| 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 5 |
| 2.1.2 Maakuntakaava | 5 |
| 2.1.3 Yleiskaava | 6 |
| 2.1.4 Asemakaava | 6 |
| 2.1.5 Rakennusjärjestys..... | 7 |
| 2.1.6 Tonttijako | 7 |
| 2.1.7 Rakennuskiellot | 7 |
| 2.1.8 Pohjakartta | 7 |
| 2.1.9 Muut aluetta koskevat päätökset | 7 |
| 2.1.10 Viitesuunnitelmat..... | 8 |
| 2.2 Selvitys alueesta | 10 |
| 2.2.1 Alueen yleiskuvaus..... | 10 |
| 2.2.2 Rakennettu ympäristö..... | 10 |
| 2.2.3 Luonnonolosuhteet | 11 |
| 2.2.4 Maanomistus | 12 |
| 2.2.5 Suojelukohteet | 14 |
| 2.2.6 Ympäristön häiriötekijät..... | 14 |
| 3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 16 |
| 3.1 Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet..... | 16 |
| 3.2 Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet | 16 |
| 3.3 Osallisten tavoitteet..... | 16 |
| 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 17 |
| 4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus | 17 |
| 4.2 Kaavan vaihtoehdot..... | 17 |
| 4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö..... | 18 |
| 4.3.1 Maankäyttö..... | 18 |
| 4.3.2 Liikenne | 20 |
| 4.3.3 Palvelut ja elinkeinot | 21 |
| 4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto..... | 21 |
| 4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus..... | 21 |
| 4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö | 21 |

| | |
|--|----|
| 4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet | 22 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät | 22 |
| 4.6 Nimistö | 22 |
| 4.7 Mitoitus | 22 |
| 5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI | 23 |
| 5.1 Vaikutusten yleisarviointi | 23 |
| 5.2 Vaikutukset vaikutusaloittain | 24 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 30 |
| Yhteystiedot..... | 30 |

Liittyvät selvitykset

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Taalintehtaan osayleiskaavan luontoselvitys (2010 Faunatica Oy)
- Taalintehtaan osayleiskaavan maisemaselvitys (2012 Airix Oy)
- Luontoselvitys (Envibio Oy 2023)
- Pesimälinnustoseelvitys (Envibio Oy 2024)
- Maisematarkastelu (ARKJP 2024)
- Liikenneselvitys (Suunnittelutoimisto Sinn 2024)
- Hasselbacken, maankäyttöluonnokset (ARKJP 2022)

1 SUUNNITTELUN VAIHEET



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

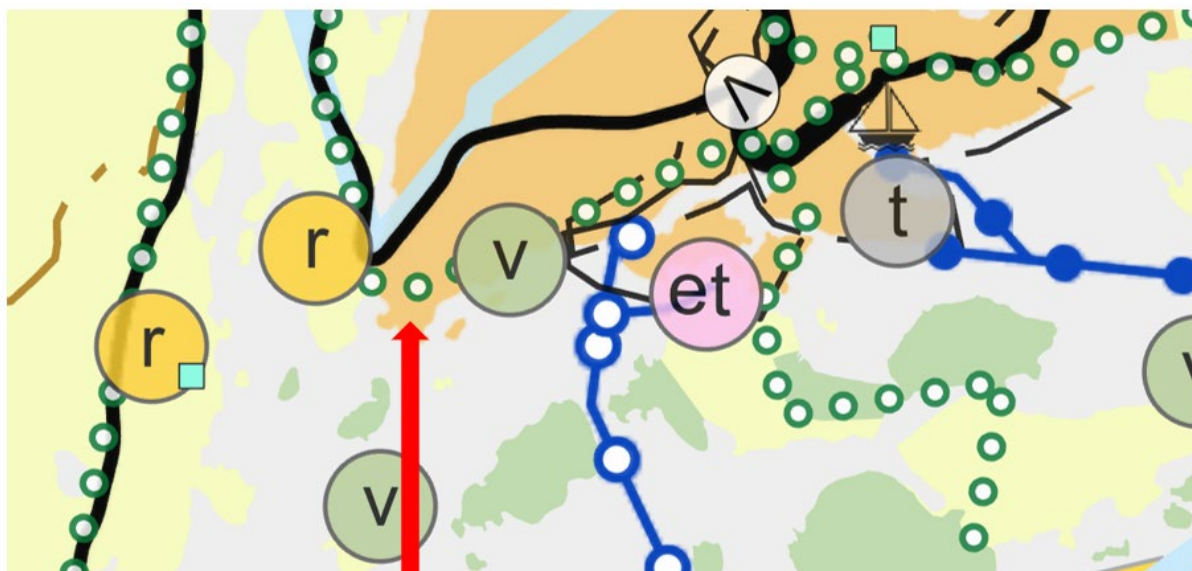
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tavoitteiden toteutuminen ratkaistaan lähtökohtaisesti maakunta- ja yleiskaavatasolla. Tähän asemakaavan muutokseen liittyviä tavoitteita ovat:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava, hyväksytty vaihekaavoineen 2013-2021. Suunnittelualueen lähimerkinntät:

- Taajamatoimintojen alue
- Matkailukohde (Näsudden länsipuolella)
- Virkistyskohde (Hasselbacken uimaranta, itäpuolella)
- Ulkoilureitti (ohjeellinen, Dragsfjärdintietä mukaillen)

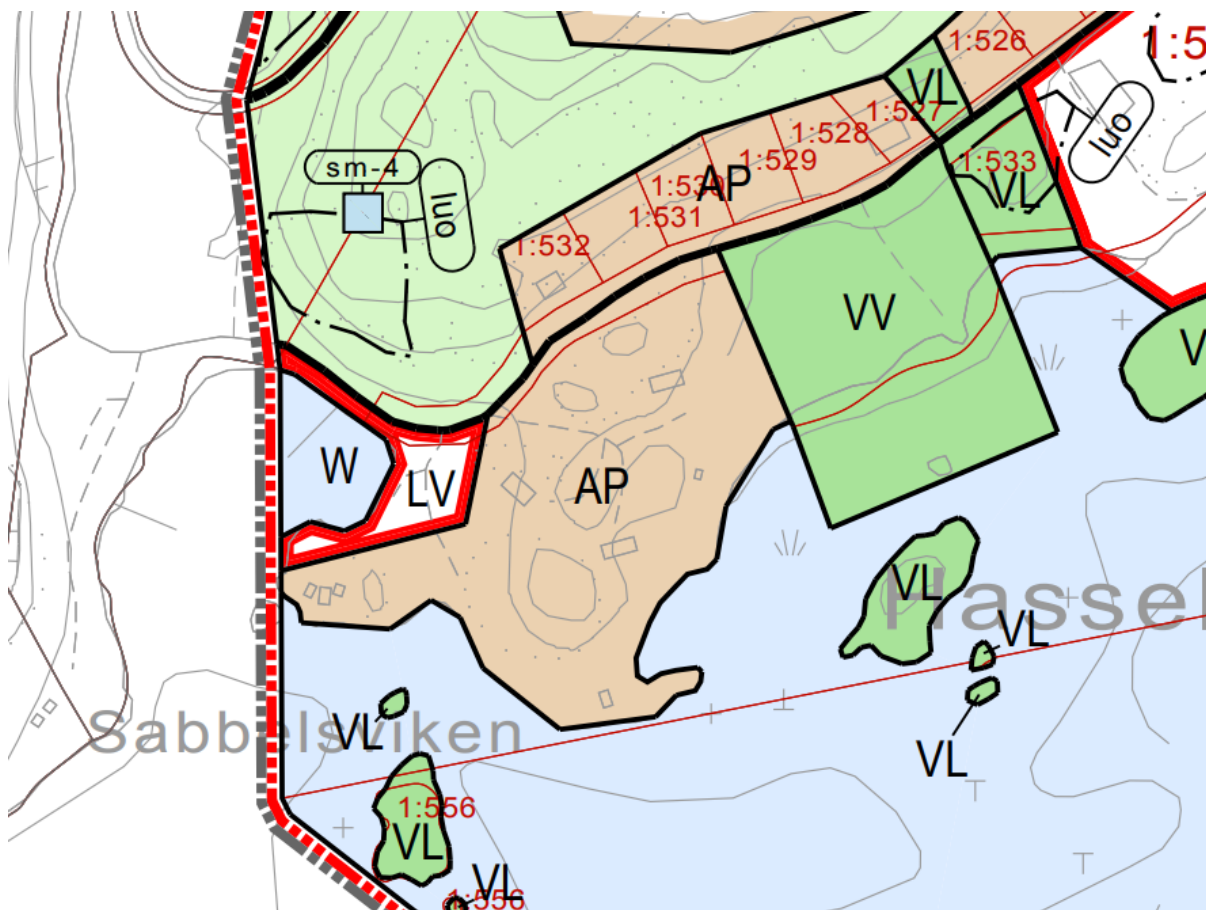


Kuva: Ote voimassa olevasta maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue osoitettu punaisella nuolella.

2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Taalintehtaan osayleiskaava, osa-alue II, hyväksytty 17.6.2013. Suunnittelualueita koskevat merkinnät ja määräykset:

- Pientalovaltainen asuntoalue AP. Alue on varattu pääasiassa asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintitiloja, yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia haittoja tai häiriöitä ympäristöön.
- Uimaranta-alue VV
- Vesialue W
- Vesiliikenteen alue LV. Alue on tarkoitettu venevalkamaksi. Alueelle saa rakentaa laitureita, joiden rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sopeutumiseen maastoon ja taajamakuvaan.



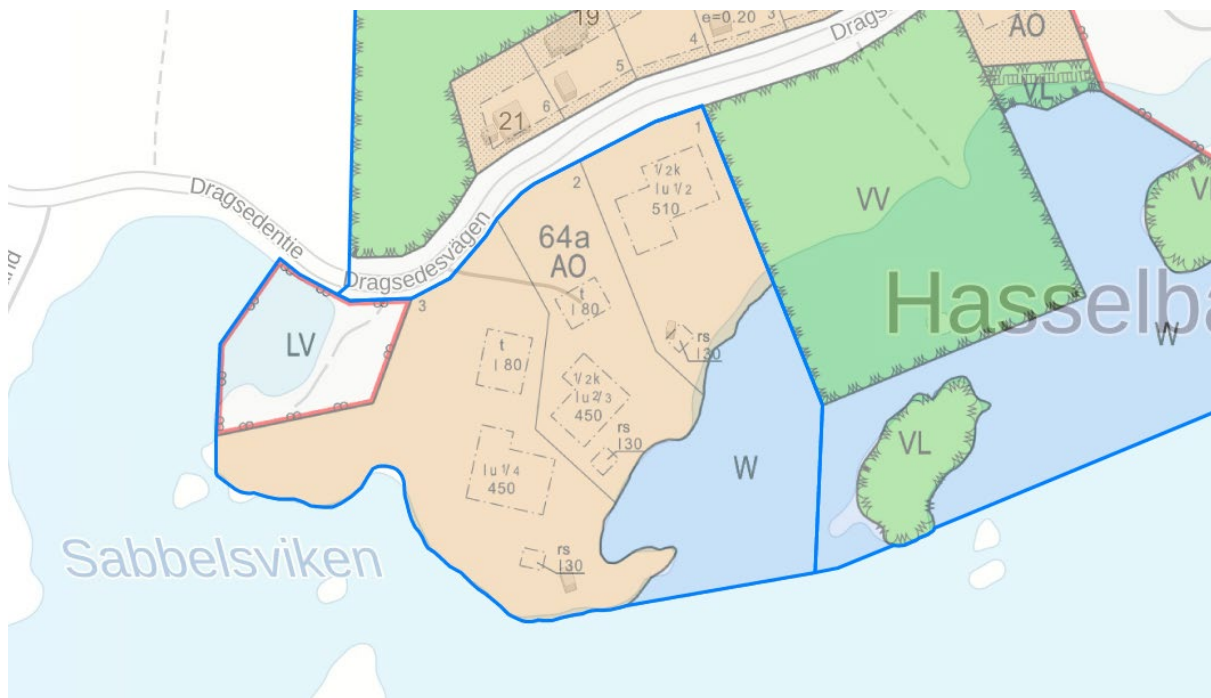
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Hasselbacken-Pähkinämäki asemakaava (1998), josta keskeistä suunnittelualueita koskeva kaavamuutos on hyväksytty 29.6.2005.

Suunnittelualueen merkinnät:

- Erillispientalojen korttelialue AO, jolla on annettu yleismääräyksiä liittyen autopaikkojen vähimmäismääriin, pihajärjestelyihin, uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön ja maisemaan sekä liittymiseen vesi- ja viemäriverkoston. Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 1410k-m² asuinrakennuksille, 160k-m² talousrakennuksille, 90k-m² saunoille, yhteensä 1660k-m².
- Venesatama LV
- Vesialue W
- Uimaranta-alue VV
- Katualue



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Kemijoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

2.1.6 Tonttijako

Kaavamuutoksessa esitetään ohjeellinen tonttijako.

2.1.7 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta perustuu maanmittauslaitoksen ajantasaiseen aineistoon. Pohjakartan ajantasaisuuden on vahvistanut maanmittauslaitoksen edustaja.

2.1.9 Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoituskatsaus 2023, kunnanhallitus 27.3.2023 § 34

2.1.10 Viitesuunnitelmat

Hasselbacken, maankäyttöluonnokset (ARKJP 28.12.2022)

Asemakaavoituksen käynnistämisen tueksi on laadittu analyysi suunnittelualueen lähtökohdista sekä kolme vaihtoehtoversiota A, B ja C.

Vaihtoehtoja on tutkittu mm. näistä teemoista:

- Paikkaan sopiva rakentaminen: Korttelien käyttötarkoitus, pientalot, yhtiömuotoiset pientalot, rivitalot, paritalot. Tonttien koko ja määrä. Tonttien laatu, rantatontit ja takatontit, joustavuus. Rakennusten koko ja kerrosluku, rakennusten jalanjälki kalliometsässä, maisemallinen sopeutuminen. Maisemalliset reunavyöhykkeet, rannan käsittely.
- Yhteisöllisyys: Julkiset alueet ja julkinen sauna, korttelin yhteiskäyttöalueet ja korttelisauna.

Luonnoksissa on kussakin vahvuuksiaan ja haasteitaan. Kaavan valmistelussa valitaan hyvät ja kehitettävät teemat ja kokonaisratkaisu. Alla on yleisiä huomioita maankäyttöluonnoksista:

- Alueelle voisi sijoittua yhteiskäyttösauna tms. toimintoja, jotka palvelisivat suunnittelualueen kadun puoleisia takatontteja ja loisivat yhteisöllisyyttä. Rantojen julkista saavutettavuutta voidaan tutkia esimerkiksi näiden yhteiskäyttöalueiden ja -saunojen kautta.
- Alueelle soveltuisi hyvin puurakentaminen. Rakentamistapa voisi olla kallioalueita säilyttävä ja siihen maisemallisesti sopeutuva: esimerkiksi kallionharmaan ja havunvihreän sävyinen, harjakattoinen tai atrium-tyyppinen, terassein ja portain maastoon sulautuva hirsirakentamisen kokonaisuus.
- Rakennuksen etäisyyksissä rannasta kannattanee tällä sijainnilla pääsääntöisesti noudattaa rakennusjärjestyksen periaatteita: saunalle 10m, rakennukselle 30m rannasta.
- Seuraavassa kuvassa on taulukoituna maankäyttöluonnokset 28.12.2022.

Luonnos A "ekoyhteisö"

- 9 rantatonttia
- 4 takatonttia
- puolijulkinen korttelisauna tai julkinen yhteissauna länsiniemellä

**Luonnos B "monimuotoinen"**

- 2 joustavaa rantatonttia, joille voi rakentaa kaksi pientä tai yhden ison talon
- 5 rantatonttia
- 1 yhtiömuotoinen kytkettyjen pientalojen, paritalojen tai rivitalojen takatontti
- julkinen yhteissauna länsiniemellä
- puolijulkinen korttelisauna kaakkoisniemellä

**Luonnos C "väljempi 2krs"**

- 7 rantatonttia
- 3 takatonttia
- isommat, 2krs rakennukset ja väljemmät tontit
- julkinen yhteissauna länsiniemellä



2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 2km / 7min pyörämatkan päässä Taalintehtaalta ja koululta. Alue tukeutuu Taalintehtaan palveluihin.

Alue sijaitsee rauhallisen Dragsedentien päässä maisemallisesti upealla niemellä. Alueella sijaitsee varttunutta, kulttuurivaikutteista ranta- ja kalliometsää. Edustavaa puustoa ovat etenkin alueen pitkäikäiset männyt sekä osalla alueesta tervaleppä. Ranta on alueen länsi- ja eteläosissa kallioista ja matalaa. Alueen itäosissa ranta on kaislikkoista. Dragsedentien eteläreuna suunnittelualueesta on pääosin luonnontilaisen kaltaista metsää. Alueelta avautuvat näkymät merelle ja saaristoon.

2.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Taalintehtaan rakennetun taajaman lounaisnurkalle. Alueen itäpuolella taajamarakenne kytkeytyy pientalovaltaisena Taalintehtaan keskukseen. Alueen välittömässä yhteydessä länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee vehreitä pientalotontteja, jotka on viime vuosikymmeninä toteutettu entisten tehdastyöläisten asuntojen tilalle. Yli 500 metrin päässä alueen länsipuolella sijaitsee Taalintehtaan historiallinen teollisuusalue ja siihen liittyvä valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, työntekijöiden entisiä asuntoja rivi- ja paritalojen alueita. Alueen länsipuolella sijaitsee harvaa loma-asuinrakentamista merenrannoilla Rövikin lahdella ja Kasnäissä.



Kuva: Ote vuoden 1968 peruskartasta. Työntekijöiden asuntojen jatkumo Taalintehtaan suuntaan länteen on havaittavissa. Suunnittelualueella sijaitsi kolme sittemmin purettua pihapiiriä. Suunnittelualueen viereiset Dragsedentien pohjoispuoliset rakennukset on sittemmin kaavoitettu pientalotonteiksi.

2.2.3 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualan luonnonympäristö koostuu kallioiden mäntyvaltaisista lakialueista, rantavyöhykkeestä sekä venesataman viereisestä matalasta ja kosteasta vaikeakulkuisesta lehtolaikusta. Kalliot ovat puoliavoimia. Suurikasvuisinta puustoa sijaitsee niemen lounaiskärjessä.

Vaikka alueella sijainneet rakennukset on purettu, ihmisvaikutus on alueella edelleen voimakasta, sillä alue on ilmeisen vilkkaassa virkistyskäytössä. Maasto ja varsinkin kalliot ovat monin paikoin melko kuluneita. Erittymisen selvää kulumista on Sabbelsvikenin rannoilla. Siellä on yksi maankäytössä huomioitava tervaleppälehto, joka on säilyttänyt hyvin luontoarvonsa. Lisäksi alueen itäosassa Dragsedentien lähellä olevalla hakkuulla kasvaa pähkinäpensaita. Pähkinäpensaita on melko pieni, mutta laji toimii muualla Taalintehtaalla esiintyvän (Kunttu 2019) vaarantuneen suomukan isäntänä, mikä on hyvä huomioida. Muualla selvitysalueella kasvaa melko vanhaa kuivaa mäntymetsä, jota karut kalliot kirjoivat. Rannat ovat melko niukkakasvisia ja karuhkoja, mutta alueen itäosassa levittäytyy laaja, matala, pahasti ruovikoitunut rantaniitty. Sen pohjoispuolella on hakattua tervaleppikkoa.



Kuva: valokuva alueen keskiosien kalliolta etelän suuntaan.

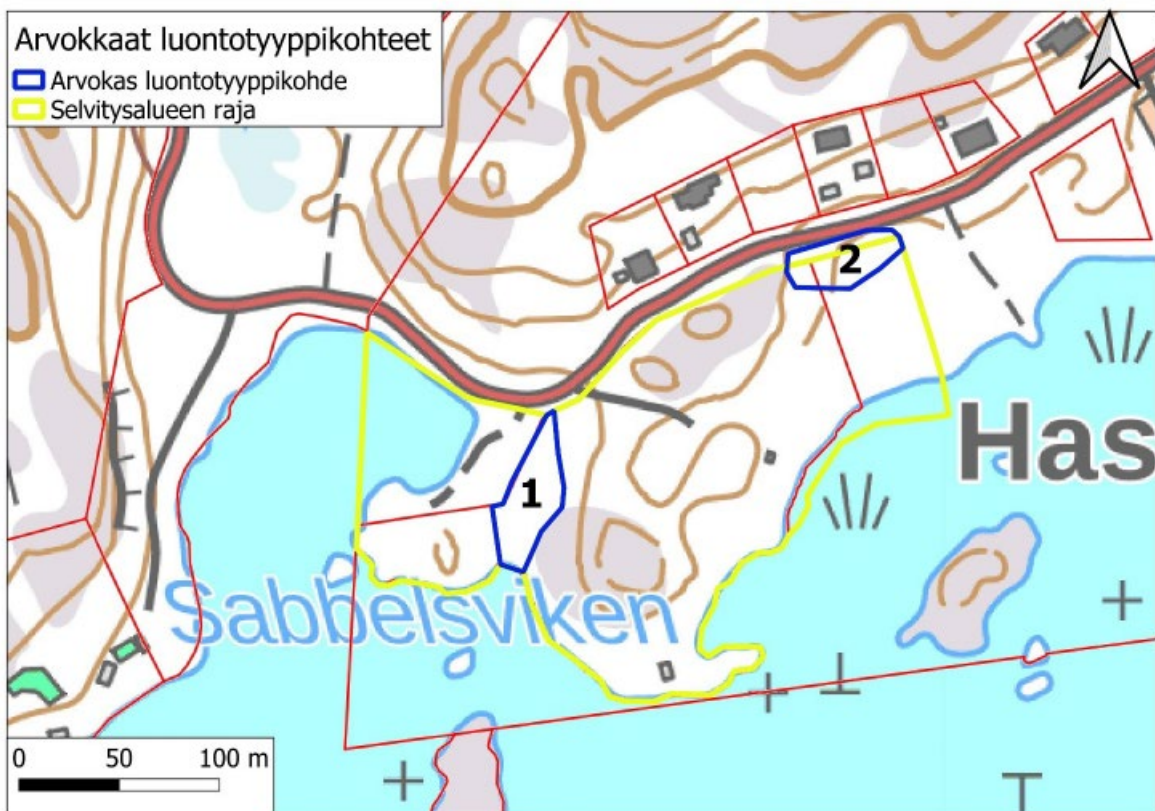
Alueelle on laadittu osayleiskaavatasoinen luontoselvitys (Taalintehtaan luontoselvitys 2010, Faunatica Oy). Laajassa selvityksessä on tunnistettu etenkin ekologiset yhteydet ja uhanalaiset luontotyypit laajalta alueelta, mistä on hyötyä asemakaavan luontoselvitystarpeen pohjustamisessa.

Asemakaavan tueksi laadittiin vuonna 2023 tarkempi suunnittelualueen luontoselvitys (Envibio 2023) käsittäen luontotyytit, kasvillisuus, liito-orava ja lepakkoselvitykset. Lisäksi arvioitiin erikseen alueen linnustoa ja muuta lajistoa. Arvioinnin perusteella laadittiin erillinen pesimälinnustoselvitys (Envibio 2024).

Alueelta tunnistettiin kaksi arvokasta luontotyyppikuviota ja luontoselvityksessä on annettu seuraavat maankäyttösuositukset:

Maankäyttösuositus: Tervaleppälehto (kuvio 1) on jätettävä rakentamatta ja sen tulisi antaa kehittyä luonnontilaisena.

Maankäyttösuositus: merkitty pähkinäpensaiden tärkein kasvialue (kuvio 2) olisi hyvä jättää rakentamatta ja säästää pähkinäpensaat.



Kuva: arvokkaat luontotyytit, Envibio 2023. Kuvio 1 tervaleppälehto ja kuvio 2 pähkinäpensaikko.



Kuva: huomionarvoisia kasveja (Envibio 2023).

Liito-oravakartoituksen (Envibio 2023) perusteella alueella ei löytynyt ko. lajia eikä Liito-oravan esiintymiseen perustuvia maankäyttösuosituksia ole tarpeen esittää.

Suosituksen yhteenvedona luontoselvityksessä (Envibio 2023) todetaan seuraavaa:

Selvitysalueen länsiosassa sijaitseva tervaleppälehto sekä itäosassa sijaitseva pähkinäpensaiden keskeinen esiintymisalue tulisi jättää rakentamatta. Tervaleppälehto tulisi lisäksi jättää kehittymään luonnontilaisena. Lepakoiden kannalta olisi hyvä olla maltillinen keinovalaistuksen lisäämisessä, ja valaistus tulisi suunnata ylhäältä alas. Luontotyyppikuvion 14 kalliolla kasvavat kaksi komeaa vanhaa mäntyä olisi suotavaa säilyttää yksittäisinä maisemapuina.

Pesimälinnustoselvityksen ja luontoselvitysten keskeisenä johtopäätöksenä oli rantapuuston säilyttämisen tärkeys. Tämän perusteella kaavaehdotuksen ist-1 -määräystä täsmennettiin edellyttämään puuston säilyttämistä.

2.2.4 Liikenne

Alue sijaitsee Dragsedentien varrella noin kahden kilometrin päässä Taalintehtaan keskustasta. Dragsedentie on osin katua ja osin yksityistietä. Nopein reitti henkilöautolla Taalintehtaan keskustaan kulkee Dragsedentieltä pohjoiseen ja Söderlångvikintien kautta (ajoaika noin 6 minuuttia).

Pähkinämäen alue sijaitsee edullisesti kahden kilometrin etäisyydellä Taalintehtaan keskustan palveluista ja kunnan tavoitteena on parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä myös

Taalintehtaan alueella. Taalintehtaan satamaan on toteutettu sähköpyörrien latausasema, ja Taalintehtaan alueen pyöräilyn kehittäminen on esillä vuonna 2023 valmistuneissa selvityksissä, jonka pohjalta pyöräilyn edellytyksiä parannetaan tulevina vuosina. Taalintehtaalle tehdyn saavutettavuusanalyysin perusteella Pähkinämäen alueelta on alle 10 minuutin pyöräilymatka ja alle 45 minuutin kävelymatka keskustan palveluihin, mikä kannustaa etenkin lapsia kulkemaan kouluun ja harrastuksiin pyörällä. Dragsedentien varrella ei ole erillistä jalankulku- ja pyöräilyväylää, mutta tien nopeusrajoitus on 30 km/h ja nykyiset sekä tässä ennustetut ajoneuvoliikenteen määrät ovat pienet. Tie on myös kapea, mikä ohjaa ajoneuvoliikennettä luonnostaan ajamaan hitaammin. Taalintehtaantien varrella on erillinen jalankulku- ja pyöräilyväylä Taalintehtaan koululle sekä keskustaan asti. Dragsedentien varrelle ei ole suunniteltu erillistä jalankulkua pyöräilyväylää, sillä tien varren rakennuksista osa sijoittuu hyvin lähelle tietä ja tien nykyinen miljöö kärsisi uusista katujärjestelyistä.

Taalintehtaan kaltaisessa maaseututaajamassa joukkoliikenteen osuus liikkumisesta on pieni. Joukkoliikenteen palvelutaso on suhteellisen heikko verrattuna henkilöautoliikenteen palvelutasoon (nopeus, sujuvuus) esimerkiksi Taalintehtaan ja Kemiönsaaren keskustan tai Salon välillä. Pähkinämäen asuinalueelta on 1,5 kilometriä Taalintehtas-Kasnäs-liittymän joukkoliikenteen pysähdyspaikalle. Kun uusi Spikinkaari valmistuu, on Toldarentintien liittymän pysäkki noin kilometrin päässä uudesta asuinalueesta.

2.2.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin yksityinen maanomistaja. Kunta omistaa ympäröivät vesialueet, venesataman, uimaranta-alueen ja katualueen.

2.2.6 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojeltavia kohteita.

2.2.7 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle ei kohdistu kaavassa huomioitavia ihmisen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä kuten huomattavaa melua. Kesäkaudella vesiliikenne tuottaa moottorimelua, joka on alueella kuitenkin hyvin satunnaista.

Ranta-alue on tulvariskialuetta. Kaavassa erityisesti huomioitava tulvariski kohdistuu länsiosien venesataman ja sen viereisen kosteikon alueelle (hyvin yleinen, 1/5a) ja osin itäpuoliselle uimarannalle. Myös Dragsedentie venesataman kohdalla on yleisen tulvariskin (1/20a) aluetta.



Kuva: Ote meritulvariskikartasta, yleinen meritulva 1/20a (SYKE 2020). Harvinainen meritulva 1/100a ei juurikaan poikkea yleisistä tulvariskialueista suunnittelualueen jyrkkien maastonmuotojen vuoksi.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet

- Tehostetaan maankäyttöä hyvän saavutettavuuden alueella, tukeutuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja Taalintehtaan palveluihin.
- Turvataan paikallisesti tunnistetut luontoarvot.
- Laaditaan ilmastoviisas kaavan kokonaisratkaisu.
- Varaudutaan tulvariskeihin ja ilmastonmuutoksen myötä ääreytyviin sääoloihin.
- Parannetaan Taalintehtaan vetovoimaa ja elinvoimaa asuin- ja virkistysympäristönä varaamalla riittävät virkistysalueet. Tarkastellaan kaava-alueen suhdetta ympäröiviin kunnan virkistys- ja venesatama-alueisiin sekä niiden kehittämiseen.
- Sopeutetaan uusi rakentaminen mahdollisimman hyvin rantamaisemaan ja Taalintehtaan rakennettuun ympäristöön.
- Luodaan vetovoimaista asuinympäristöä.

3.2 Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet

- Tuetaan ympäristöystävällistä elämäntapaa ja mahdollistetaan useamman perheen asuminen suunnittelualueella pienemmissä ja energiatehokkaammassa rakennuksissa.
- Tarjotaan alueelle yhteisöllisyyttä ja julkista käytettävyyttä parantavia ratkaisuja kuten esimerkiksi yhteiskäyttöisiä osia rannasta ja venesataman kehittämismahdollisuuksia.
- Sopeutetaan rakentaminen rantamaisemaan osoittamalla rakennusten sijainti ja rakentamistapaa ohjaavat määräykset tarkoituksenmukaisella tavalla.

3.3 Osallisten tavoitteet

- Maanomistajan tavoitteena on suurten rakennusten tonttien jakaminen useampiin pienemmän rakennuksen tontteihin.
 - Pienemmät tontit mahdollistaisivat energiatehokkaan elämäntavan.
 - Pienemmät rakennukset soveltuisivat paremmin rantamaisemaan.
 - Pienemmät tontit olisivat myytävämpiä kuin nykyiset suurontit, etenkin koillis- ja kaakkoisosissa. Tämä edistäisi kaavan toteutumista.
 - Lounaisrannan tonttien osalta tavoitteena on tutkia joustavaa ratkaisua, joka mahdollistaisi kahden tontin yhdistämisen "sukupolvitontiksi" tai keskisuurelle rakennukselle.
- Kaavan valmisteluaineistosta saatiin kolme mielipidettä (MRA 30§). Mielipiteissä korostuivat mm. vastustus kaavamuutosta kohtaan, alueen asukkaiden ja käyttäjien tavoitteet rakentamisen vähentämiselle, jotta voidaan säilyttää maisema-arvot ja alueen virkistyskäyttö sekä vähentää lisääntyvän liikenteen haittoja, uimaranta-alueen säilyttämiselle sekä rakentamistavan ja -laadun hallinnalle.
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville (MRA 27§) keväällä 2024 ja osallisten tavoitteita tarkennetaan saadun palautteen perusteella.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva: Kaavaehdotuskartta

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen suuren pientalotontin lohkomisen 8-12 pienemmän pientalon rakennuspaikoiksi. Ratkaisu tehostaa maankäyttöä yhdyskuntarakenteellisesti hyvällä sijainnilla ja edistää energiatehokkaampaa, ympäristöystävällisempää elämäntapaa useammille asukkaille.

Kaavan lähtökohtana on sopeuttaa rakentaminen rantamaisemaan ohjaamalla rakennusaloilla saunat vähintään 10m etäisyydelle rannasta ja päärakennukset sekä varistorakennukset vähintään 25m etäisyydelle rannasta. Rakennusaloista muodostuu samalla yhteisöllinen rakennusryhmä kallion lakialueelle.

Kaavamuutosalueen pohjoisreunalle osoitetaan Dragsedentien varrelle maisemallisen suojavaohtyksenä säilytettävää luonnontilaista alueen osaa, joka yhdistyy säilytettävään luonnonarvoalueeseen kaavan länsiosissa. Alueen yleisilme Dragsedentien suuntaan säilyy vehreänä ja rakentaminen maastoutuu kallion taakse.

Rantamaisemassa ajantasakaavan mahdollistamat huomattavan suuret rakennukset ja istutetut pihat korvataan pienillä, puuston taakse maastoutuvilla rakennuksilla ja tontin luonnontilan pääsääntöisellä säilyttämisellä etenkin rannan puolella.

4.2 Kaavan vaihtoehdot

Kaavamuutos perustuu selostuksen kappaleessa 2.1.10 kuvattuun maankäyttöluonnokseen, jossa on esitetty kolme vaihtoehtoa, A, B ja C.

Kaavaluonnos laadittiin vaihtoehtojen A ja B välimuotona. Vaihtoehdon A pienten pientalojen yhteisöllinen kokonaisuus otettiin lähtökohdaksi kaavamuutokselle. Rakennuksia pienennettiin. Vaihtoehdosta B tuotiin korttelin yhteisranta sekä joustavat AP-tontit. Lisäksi kaavaluonnoksessa esitettiin kahden tontin rakentamista kunnan omistamalle uimaranta-alueelle suunnittelualan itäreunalla.

Kaavaehdotusta on tarkennettu saatuun osallispalautteeseen ja luontoselvitykseen perustuen siten, että itäreunan nykyisen uimaranta-alueen rakentaminen asuintonteiksi on pääpiirteissään jätetty pois. Luonnokseen verrattuna on vähennetty kaksi asuintonttia ja toisaalta laajennettu alueen itärannalle jääviä tontteja. Näin uusi tonttirakentaminen väistää luontoselvityksessä tunnistetut pähkinäpensaikot ja varttuneet maisemallisesti arvokkaat männyt, jättäen samalla maisemaselvityksessä tunnistetun uimaranta-alueen näkymän avoimeksi. Havainnekuvassa on tarkasteltu yksikerroksisten yhtiömuotoisten paritalojen vaihtoehtoa rivitalojen sijaan Dragsedentiehen rajautuvalla tontilla. Suunnittelualueen länsireunassa VL-1 -aluetta on laajennettu käsittämään säilytettävä lehtolaikku (luo-1). Tonttien rakennusoikeudet yhtenäistettiin yksiin rakennusoikeusmerkintöihin siten, että ei erikseen merkitä talousrakennuksen ja saunan rakennusoikeuksia. Tällä pyritään siihen, ettei ole turhaa kannustinta toteuttaa erillisiä varasto- ja saunarakennuksia tonteilla. Samassa yhteydessä joitain rakennusoikeuksia nostettiin vähäisesti, kun myös tontit laajenivat.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Asumisen korttelialueet AO-1, AP, AP-1 ja AH

Kaavamuutosalueelle on osoitettu viisi erillispientalotonttia (AO-1), joista pienin on pinta-alaltaan noin 1380m². Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu 200k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 1 - 1½.

Kaavamuutosalueen lounaisreunalle on osoitettu kaksi asuinpientalojen tonttia (AP). Näille voi toteuttaa esimerkiksi kaksi asuinrakennusta lisärakennuksineen useamman sukupolven perheasumista varten. Rakennusoikeutta tonteilla on 400k-m², sisältäen talousrakennukset ja saunat. Tontit voi jakaa hallinnanjakosopimuksin tarpeen mukaisiksi kokonaisuuksiksi. Tavoitteena lounaisrannan AP-tonteilla on joustavuus: tonteilla voisi olla esimerkiksi 200k-m² päärakennus ja 100k-m² sivurakennus "atrium-tyyppisenä" kytkettynä kallionlaen pihapiiriin (maankäyttöluonnos 2022, vaihtoehto B), tai kaksi tasa-arvoista 150k-m² asuinrakennusta omilla hallinnanjakoaalueillaan (maankäyttöluonnos 2022, vaihtoehto A). Kaavaehdotus mahdollistaa näille lounaisrannan tonteille yhden saunan per tontti, vähennyksenä kaavaluonnoksen kahteen saunaan verrattuna.

Kaavamuutosalueen pohjoisreunalle on osoitettu asuinpientalojen tontti (AP). Kaavaluonnoksen havainnekuvassa esitettiin kyseiselle tontille kahta yksikerroksista rivitaloa. Kaavaehdotuksen havainnekuvassa on tutkittu vaihtoehtona kolme yksikerroksista paritaloa (tai pientaloa). Yhtenä tontin mahdollisuutena on myös kytkettyjen pientalojen rakentaminen. Joustavan tontin tarkoituksena on mahdollistaa rannan puoleiselle tontin osalle yhtiömuotoista pientalorakentamista. Dragsedentien varrella säilytetään maisemallista suojaustoa ja kallion lakialueita ist-1 -merkinnän avulla.

Rantatonteille on osoitettu saunan rakennusalat. Saunat sijoittuvat 10-25m etäisyydelle rantaviivasta. Päärakennukset sijoittuvat noin 25m etäisyydelle rantaviivasta.

Tonteille on mahdollista rakentaa uimalaituri ja venevalkama. Kaavamuutosalueen ulkopuolisella vesialueella laiturin rakentamiseen tarvitaan erillislupa.

Yhteiskäyttöalueelle AH on mahdollista toteuttaa korttelien yhteinen venevalkama. Alueen tarkoituksena on mahdollistaa takatonteille pääsy meren rantaan sekä vähentää painetta toteuttaa erillisiä venevalkamia rantatonteille. Alueella on 25k-m² rakennusoikeutta esimerkiksi vene- tai terassikatokselle.

Korttelialueisiin liittyvät seuraavat yleismääräykset, joita selvennetään suunnitteluohjeilla:

- *Rakennusten tulee muodostaa tontilla rakentamistavaltaan ja väreiltään yhtenäinen kokonaisuus. Alueen uudisrakennukset tulee sovittaa ympäristöönsä rakentamistavaltaan, materiaalien, värien ja kattomuotojen suhteen. Pääsääntöisen kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto. Kattojen tulee olla tummia. Pääasiallisena rakennusmateriaalina ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla väritykseltään ympäröivän luonnon värisiä murrettuja värisävyjä.*

Hyvän ratkaisun kuvaus: puurakennukset sovitetaan massoitteeltaan ja korkeustasoiltaan porrastetusti tontille. Auton säilytystila ja sauna on suositeltavaa toteuttaa asuinrakennuksen yhteyteen, mikäli se edesauttaa luonnontilaisen kaltaisen pihan ja varttuneen puuston säilyttämistä. Mikäli tontille on luontevaa, sauna toteutetaan päärakennuksen yhteyteen etäämmälle rannasta. Tontin kaikissa rakennuksissa käytetään enintään yhtä julkisivun pääväriä, johon detaljit kuten ikkunanpuitteet sovitetaan. Terasseissa, portaissa ja piharakenteissa suositaan luonnonharmaata puupintaa, joka sulautuu väreiltään maastoon. Luonnonharmaa puupinta sopii myös rakennuksen pääväriä tukevaksi sivuväriksi, jota voidaan hyödyntää osilla julkisivuista tai esimerkiksi talousrakennuksissa. Väreinä käytetään kallioluonnon värisävyjä kuten esimerkiksi kalliionharmaata, havunvihreää, katajanmarjan sinistä tai puun luonnollista väriä.

- *Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihasuunnitelma. Tontin pinta-alasta vähintään 50% on hoidettava luonnontilaisen kaltaisina. Rakennukset, piharakenteet ja pihat tulee sovittaa maaston korkeusasemiin ja kalliopintaan mahdollisimman vähäisillä pengerryksillä ja maaston leikkauksilla. Penkereet tulee maisemoida luonnonkivillä ja istutuksilla. Tonttia ei saa aidata, vaan luonnontilaisen kaltaisten pihan osien tulee jatkua tonttien välillä. Tontin osia, jolla aita on erityisesti tarpeen yksityisyyden tai turvallisuuden vuoksi saa aidata ainoastaan pensasaidalla ja/tai sirolla, laadukkaasti toteutetulla ja enintään 1,2m korkealla puu- tai teräsverkkoaidalla. Rantaan rajautuvilla tonteilla saa rakentaa enintään yhden uimalaiturin ja rantaviivassa alle 5m leveän venevalkaman.*

Hyvän ratkaisun kuvaus: Pihasuunnitelmassa esitetään laskelma tontin pinta-aloista, jonka avulla rakennuslupaa haettaessa voidaan todeta luonnontilaisena säilytettävien alueen osien vaateen toteutuminen. Rakennus sovitetaan tontille ja maisemaan siten, että sen jalanjälki kallioluontoon on vähäinen ja näkyvyys rantamaisemassa on hallittu. Säilytetään edustavat puut tontilla. Rakentaminen ja pihat sovitetaan elegantisti kalliomaastoon ja pihapolut toteutetaan keskitettyinä ja laadukkaina, esimerkiksi puuportaina saunalle. Vältetään läpäisemätöntä asfalttipintaa ja suositaan imeyttäviä pihapintoja. Vältetään pihan pengertämistä ja yksipuolista nurmettamista, suositaan luonnontilaisen kaltaista aluskasvillisuutta. Maastoutetaan venevalkama, rantalaituri ja uimapaikka rantakasvillisuuteen mahdollisimman kapeaksi aukoksi.

- *Tontin jätevedet on johdettava kunnan viemäriverkostoon.*

Määräyksen toteuttaminen saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppausta.

- *Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää energia-arviointi, jossa tarkastellaan rakennusten ja pihojen mahdollisuudet aurinko- ja geoenergian hyödyntämiseen.*

Tavoite on ohjata tunnistamaan uusiutuvan energian mahdollisuuksia varhaisessa vaiheessa pihoja ja rakennuksia suunniteltaessa. Määräys ei pakota toteuttamaan tunnistettuja energiaratkaisuja eikä ota kantaa selvityksen toteuttajaan tai tarkkuustasoon. Tontit on asemakaavaratkaisussa suunniteltu ja havainnekuvassa esitetty siten, että maalämpökaivoja voidaan oletettavasti toteuttaa vierekkäisille tonteille ja rakennuksen kattolape voidaan suunnata aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta otolliseen lounais- tai eteläsuuntaan.

LV Venesatama

Aluetta on tarkoitus kehittää nykymuotoisessa käytössä. Alueella sijaitsee venelaituri, venealkama ja ajoyhteys veneiden siirrolle. Ajoyhteyttä voidaan jatkossa kehittää yhteytenä julkiselle uimapaikalle.

VL-1 Lähivirkistysalue

Alueella pääsee katselemaan rantanäkymiä niemenkärjeltä. Alueelle voidaan mahdollisesti rakentaa virkistysrakennelmia.

4.3.2 Liikenne

Alue tukeutuu pääsääntöisesti yksityisautoiluun Dragsedentiellä. Alueelle on mahdollista tarjota koulukuljetuksia. Ajoneuvoliikenne on ratkaistu osoittamalla kaavamuuotosalueelle uusi tonttikatu, joka voidaan toteuttaa lenkinä ja jolle voidaan toteuttaa kääntöpaikka, vieraspysäköintiä ja lumen auraustilaa. Pysäköintinormi on jaettu tonteilla asukas- ja vieraspysäköinnille, kullekin yksi autopaikka per tontti. Vieraspysäköintiä voi toteutua keskitetysti katualueelle.

Taalintehtaan palvelut sekä koulu ovat noin 2km kävely- ja pyöräilymatkan päässä. Suunnittelualue sijoittuu "vartin taajaman" alueelle, jossa arjen palvelut ovat 15 minuutissa saavutettavissa kestävin kulkumuodoin. Alue voi synnyttää noin 25-40 jalankulku- ja pyöräilymatkaa vuorokaudessa. Kaavassa on määrätty polkupyöräpaikkavaade.

Osa asuinalueen liikenteestä voi toteutua joukkoliikenteellä. Alue voi synnyttää noin 2-3 joukkoliikenteen matkaa vuorokaudessa. Lähin joukkoliikennepysäkki on Taalintehtas-Kasnäs risteys 1,5km päässä suunnittelualueesta.

Huipputunnin aikana Dragsedentien varren liikenne on Pähkinämäen ja tien varrella sijaitsevien toteutumattomien tonttien rakennuttua noin 200-330 ajoneuvoa (sisältäen sisälle ja ulos kulkevan liikenteen). Vaikka kaikki alueen liikenne kulkisi saman liittymän kautta Taalintehtaantielle tai Södenlångvikintielle, liittymien toimivuus ei häiriinny näillä liikennemäärillä huipputunnin aikana. Liikenteen toimivuus voi sen sijaan heiketä Dragsedentiellä kahden ajoneuvon kohdatessa, sillä tie on kapea ja väistämispaiikkoja vähän. Tällöin ajoneuvojen nopeus hidastuu, ja liikenteen toimivuus voidaan kokea huonona.

On hyvin todennäköistä, että Pähkinämäen ajoneuvoliikenne tulee käyttämään Söderlångvikintien liittymää, koska tämän reitin kautta matka-aika on sujuvampi ja nopeampi sekä Taalintehtaan, Kemiönsaareen että länteen päin. Tämän vuoksi kaavamuutoksella ei ole todennäköisesti merkittävää vaikutusta Dragsedentien sekä Dragsedentien ja Taalintehtaantien liittymän liikennemääriin tai toimivuuteen. Pähkinämäen asemakaavan aiheuttama liikenne ei oleellisesti heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

4.3.3 Palvelut ja elinkeinot

Kaava-alue tukeutuu Taalintehtaan palveluihin, jotka sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä. Kaavamuutos lisää paikallisia virkistyspalveluita tarjoamalla länsiosan venesataman vierelle mahdollisuuden toteuttaa uimapaikka.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue tukeutuu kunnallistekniseen verkostoon. Kaavassa on annettu määräys jätevesien johtamisesta jätevesiverkostoon, mikä voi joidenkin tonttien ja saunojen osalta edellyttää kiinteistökohtaista pumppausta.

Alueen hulevedet imeytetään lähtökohtaisesti tonteilla. Pihosta annetut luonnontilaisen kaltaisena säilyttämiseen ohjaavat määräykset johtavat riittävään tilaan hulevesien luonnolliseen imeytymiseen ja viivytykseen, joskin kallioilta hulevedet ohjautuvat pihojen matalille osille. Hulevesien näkökulmasta kaavan mahdollisesti haasteelliseksi osaksi voidaan arvioida tonttikatua kallion päällä, jossa kallion laki voi lammikoitua. Alueella voi olla luontevaa viivyttää hulevesiä keskitetyssä maisemallisesti siistinä hoidetussa altaassa, jossa on toimiva ylivuoto.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on kallioista ja esitettyt rakennuspaikat määräyksineen edellyttävät rakentamisen sopeuttamista kallioihin. Tonttikatu voidaan toteuttaa pääosin kallion päälle pengertämällä, jolloin louhintaa voidaan välttää. Kaava-alueella ei ole tunnistettu sellaista aiempaa toimintaa, josta aiheutuisi maaperän epäpuhtautta.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavan myötä rakennuspaikkojen ja tonttien määrä lisääntyy verrattuna ajantasakaavaan. Tämä lähtökohtaisesti johtaa siihen, että luontoa häviäisi pihoilta verrattuna ajantasakaavaan. Tavoitteena on kuitenkin ohjata kaavalla vahvasti sopeuttamaan rakentamista ja pihoja luonnonympäristöön. Kaavassa on annettu määräys, joka edellyttää tonttien säilyttämistä luonnontilaisen kaltaisena.

Kaavassa on aiemman osayleiskaavatasoisen luontoselvityksen perusteella tunnistettu ja osoitettu säilytettäväksi arvokas luontotyyppi, lehtolaikku (luo-1). Alue on kaavaehdotuksessa merkitty lähivirkistysalueeksi, jotta varmistutaan sen säilyttämisestä.

Luontoselvityksessä tunnistetut pähkinäpensaikot sekä maisemallisesti arvokkaat männyt säilytetään kaavaehdotuksessa rajaamalla kaava-alueita idän suunnassa suppeammaksi. Pähkinämäenkaarten suunniteltu katulinja kulkee paikkatietoon mitattujen (Envibio 2023) pähkinäpensaikkojen välistä vanhaa tieuraa mukaillen.

Kaavan yleinen puuston säilyttäminen määräysten mukaisesti sekä etenkin ranta-alueiden säilyttäminen tukevat lepakoiden ruokailualueena toimimista, mutta rakentamisen myötä lisääntyvä keinovalaistus aiheuttaa lepakoille häiriötä. Yleismääräyksiin on tämän vuoksi lisätty määräys valaistukseen liittyen.

Pesimälinnustoselvityksen ja luontoselvitysten keskeisenä johtopäätöksenä oli rantapuuston säilyttämisen tärkeys. Tämän perusteella kaavaehdotuksen ist-1 -määräystä täsmennettiin edellyttämään puuston säilyttämistä.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Asuin- ja virkistysalueille ei kohdistu kaavassa huomioitavia ihmisen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä kuten huomattavaa melua. Tehostuva asuinrakentaminen aiheuttaa vähäisesti lisääntyvää liikennettä Dragsedentiellä.

Kaavassa on annettu määräys koskien tulvariskin huomioimista rakentamisen korkeusasemissa. Korkeusasemat toteutuvat luonnostaan kaavaan merkittyjen rakennusalojen puitteissa muutoin, kuin saunojen osalta. Saunojen osalta suositellaan rakentamista ylärinteeseen siten, että korkeusasemavaade toteutuu luonnostaan. Saunojen rakentamisessa tulisi erityisesti välttää tarpeetonta pengertämistä ja ennemmin suosia pilariperustaista rakentamista rinteessä. Tulvariskille herkkänä alueena kaavaan liittyen voidaan pitää Dragsedentietä venesataman kohdalla, joka ei kuitenkaan kuulu kaavamuutosalueeseen. Dragsedentietä voidaan korottaa muun suunnittelun yhteydessä.

4.6 Nimistö

Uuden tonttikadun nimi on Pähkinämäenkaarre, Hasselbackssvängen.

4.7 Mitoitus

Kaavamuutosalueen laajuus on noin 31855m² ja aluetehokkuus 0,08. Korttelialuetta muodostuu 18337m² ja sen tehokkuus on keskimäärin 0,13. Kaavamuutoksen kokonaimitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

| | Asuinkorttelit AO, AP sekä AH-1 m² | Kadut, satama ja virkistys m² | Asuin- rakennus- oikeus kem² | Saunat, autotallit ja varastot kem² | Mahdollisia asukkaita* kpl as |
|-------------------------|--|---|--|---|--|
| Ajantasakaava | | | 1410 | 250 | 8-28 |
| Kaavamuutos, ehdotus | 18337 | 13517 | 2470 | sisältyy kokonaisro. AH-1 +25m ² | 32-49 |

*Asukasmäärä-arvion perusteet: teoreettinen laskennallinen määrä 1as / 50kem², pientalon keskimääräinen asukasmäärä 2,7as / asunto.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Suhde ohjaaviin kaavoihin

Kaavamuutos on taajaman täydennysrakentamisen tavoitteiltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen ja täydentää Taalintehtaan taajamaa maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti. Maakuntakaavassa osoitettu ulkoilureitti Dragsedentiellä huomioidaan kaavassa luonnontilaisen kaltaisena säilytettävien alueen osien puskurivyöhykkeillä siten, että sen maisemallinen luonne säilyy.

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Yleiskaava on perustunut toteavan luonteisena ajantasa-asemakaavaan, jota nyt muutetaan vähäisesti. Yleiskaavan AP-aluetta ja LV-aluetta tulkitaan asemakaavassa tarkemmin lähivirkistysalueeksi (VL-1) ja osaa uimaranta-alueesta tulkitaan asuintontin rannaksi sekä katualueeksi. Kokonaisuudessaan virkistäytymistä tukevia toimintoja osoitetaan laajemmin ja asumista vähemmän, kuin yleiskaavassa. Toisaalta asumista mahdollistetaan tehokkaammin mutta tarkemmin ohjatusti kuin ajantasakaavassa, joka on ollut yleiskaavan taustatietona. Voidaan arvioida, että kaavamuutos toteuttaa yleiskaavaa kokonaisuudessaan tarkoituksenmukaisemmin kuin ajantasa-asemakaava.

5.2 Vaikutusten yleisarviointi

Kaavamuutoksen tavoitteena on erillispientalotonttien jakaminen useammaksi ja kaavamuutosalue on melko suppea. Näissä puitteissa kaavamuutoksen vaikutukset ovat rajattuja ja ne keskittyvät yhdyskuntarakenteellisten lähtökohtien sijaan laadullisiin seikkoihin.

Ajantasakaavan mahdollistamassa kolmessa suuressa pientalossa asuisi oletettavasti kolme perhekuntaa sekä mahdollisia alivuokralaisia. Ajantasakaava ei ole toteutunut.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan 12 asuinpientalon toteuttaminen, joissa asuisi oletettavasti 12-15 perhekuntaa. Elämäntapa kaavamuutoksen mahdollistamassa maltillisen kokoisessa asunnossa on lähtökohtaisesti ympäristöystävällisempi ja energiatehokkaampi kuin ajantasakaavan moninkertaisesti suuremmissa taloissa. Olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentaminen tämän tapaisella muutoksella mielekkäällä sijainnilla on monessa suhteessa järkevää. Tontit ovat vetovoimaisia, luonnonläheisiä ja maisemallisesti upeita rantatontteja hyvällä sijainnilla. Pienet rakennukset voidaan arvioida toteutuvaksi suurina rakennuksina todennäköisemmin.

Tiiviin rakentamisen ympäristö- ja maisemavaikutuksia on hillitty kaavamerkintöjen ja yleismääräysten avulla ohjaamalla rakentamisen sijoittumista ja ympäristön säilyttämistä.

5.3 Vaikutukset vaikutusaloittain

Vaikutukset on arvioitu laadullisesti asteikolla:

+++ paranee merkittävästi nykytilanteesta (ei koske tämän kaavan sisältöä ja laajuutta)

++ paranee nykytilanteesta

+ paranee vähäisesti nykytilanteesta

= vaikutus, jonka arviointi on painotus- tai mieltymyskysymys tai joka arvioidaan hyvin vähäiseksi

- huononee vähäisesti nykytilanteesta

-- huononee nykytilanteesta

--- huononee merkittävästi nykytilanteesta (ei koske tämän kaavan sisältöä ja laajuutta)

() sulussa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta tai laajemmasta kokonaisuudesta

| Vaikutusala | Arviointi |
|--|---|
| Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö | <p>++ Sijainnin hyödyntäminen: asemakaava mahdollistaa tehokkaampaa rakentamista hyvin saavutettavalla ja kuntakeskuksen läheisellä sijainnilla. Alue on nykyisellään pääosin rakentumaton. Kaavamuutos lisää rakentamista ajantasa- asemakaavaan verrattuna. Asemakaava hyödyntää olevaa katu- ja kunnallistekniikkaa. Kaavamuutoksen toteutumisen edellytykset ovat hyvät verrattuna ajantasa- asemakaavaan, joka ei ole toteutunut.</p> |
| | <p>Alue sijaitsee Taalintehtaan vartin taajaman alueella, mutta kävelyn ja pyöräilyn yhteydet eivät ole sujuvia. Maisemallisesti hieno Dragsedentie kuitenkin kannustaa kestävään liikkumiseen.</p> |
| | <p>= Alueen ominaispiirteet soveltuvat erinomaisesti suunnitellulle maankäytölle. Alue on maisemallisesti ja luonnonympäristöltään upea asuintonteiksi. Toisaalta alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja eikä hiilinieluna erityisen huomattavaa kasvillisuutta, kun alue on jo ennestään ollut osittain rakennettu. Kaavamuutoksen vaikutusta voidaan verrata siihen, että uusia vastaavia pientalotontteja toteutettaisiin jonnekin muualle Taalintehtaan ympäristöön. Paremmat sijainnit ovat tästä näkökulmasta katsottuna harvassa.</p> |
| | <p>Kaavamääräyksillä varmistetaan tonttien säilyminen osin luonnontilaisen kaltaisena ja ohjataan rakentamista ja rakennusten sijoittelua ympäristöön sopivaksi.</p> <p>Ajantasakaavaan verrattuna rakentamisen tiiveys johtaa luonnonympäristön huomattavaan muutokseen ja ajantasakaavankin tontit ovat asumiselle erinomaisia. Muutosalue on pieni ja vaikutus siksi vähäinen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Liikenne ja teknisen huollon järjestäminen</p> | <p>++ Alue on hyvin autoliikenteen saavutettavissa ja kuntakeskuksen yhteydessä. Autoliikenne suuntautuisi todennäköisesti Söderlångvikintien kautta. Kaavaehdotuksessa on osoitettu kevyt pysäköintinormi ja erikseen vieraspysäköinnin vaade. Autopaikat voivat sijoittua osin keskitetysti tulevan katualueen yhteyteen, eikä kaava velvoita toteuttamaan tarpeettomia autopaikkoja kalliotonteille.</p> <p>++ Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Uutta verkostoa tarvitaan vähän. Jätevesien johtamisesta verkostoon on annettu kaavamääräys.</p> <p>+ Joukkoliikenteen käytön edellytykset paranevat Taalintehtaalla, kun alueen maankäyttö tiivistyy n. 1.5km etäisyydellä joukkoliikennepysäkeistä. Vaikutus on hyvin vähäinen.</p> <p>+ Alue on hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa sijaintinsa puolesta ja tukee Taalintehtaan kehittymistä "vartin taajamana". Kevyen liikenteen yhteydet kaavamuutosalueen käyttäjien näkökulmasta ovat houkuttavat Dragsedentien kauneuden vuoksi. Kaavassa on määrätty polkupyöräpaikkavaade.</p> <p>- Kaavamuutos aiheuttaa lisääntyvää ajoneuvoliikennettä, jolla on haitallista vaikutusta kevyen liikenteen näkökulmasta Dragsedentiellä ja Sapelintiellä. Liikenneselvityksessä arvioidun perusteella vaikutus kevyen liikenteen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen ei ole merkittävä. Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen alueelta Taalintehtaalle on haasteellista. Liikenneselvityksessä arvioidun perusteella Dragsedentien varrelle ei ole luontevaa suunnitella erillistä sujuvaa kevyen liikenteen väylää, vaan hiljainen katu kannattaa pitää päälylystämättömänä ja luonnonläheisenä nykyisen kaltaisena maisemareittinä.</p> <p>+ Viitesuunnitelmassa on tarkasteltu toimivat huolto- ja pelastusreitit kortteleihin.</p> <p>= Kaavamuutos ei liikenneselvityksen perusteella heikennä alueen liikenneturvallisuutta.</p> <p>= Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Dragsedentien liikennemääriin eikä liikenteen toimivuuteen. Liikenteen toimivuus voi kohtaamistilanteissa heiketä Dragsedentiellä, koska tie on kapea.</p> |
| <p>Ilmastovaikutukset ja ilmastomuutokseen varautuminen</p> | <p>- Kaavamuutoksen toteutumisen myötä poistuu hiilinieluna ja hiilivarastona toimivaa metsää. Kalliometsä on kuitenkin luontoselvityksen ja luonnonvarakeskuksen aineiston perusteella hiilinieluna arviolta vähäinen. Alueen maaperä on kallioista, joten maaperän hiilinieluvaikutus on vähäinen. Kaavamuutos varmistaa määräyksin hiilinieluna arvokkaimpien alueiden (ei-kallioiset metsän osat) säilyttämismahdollisuuksia. Toisaalta kaavan mahdollistama tiiviimpi rakentaminen johtaisi luonnostaan vähäisempään säilymiseen, kuin ajantasakaavassa. Ajantasa- asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi varattu lehtolaikku ja alueen metsäinen pohjoisreuna ovat hiilinieluna</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>muutosalueen oleellisimpia ja kaavamuutoksen merkinnät tukevat alueen säilyttämistä. Uusien tonttien rakentamista koskevissa määräyksissä on korostettu luonnontilaisen kaltaisen ympäristön säilyttämistä verrattuna ajantasakaavaan, jossa esitetään myös tavanomaisempaa piharakentamista.</p> <p>Kaavamääräyksiin ohjatun, mutta ajantasakaavaa tiiviimmän rakentamisen vaikutukset lienevät jokseenkin tasapainossa. Keskeisimmät hiilinielualueet säilyvät.</p> |
| | <p>+ Kaavamuutos tukee ympäristöystävällisempää elämäntapaa. Pienet rakennukset mahdollistavat energiatehokkaamman ja ympäristöystävällisemmän elämäntavan verrattuna ajantasakaavan suuriin rakennuksiin samalla, kun sijaintia hyödynnetään useammalle asutokunnalle.</p> |
| | <p>+ Kaavamuutos tukee vähäpäästöistä rakentamista. Kaavassa on määrätty pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi ja julkisivumateriaaliksi puu.</p> |
| | <p>- Kaavan myötä kallioita jouduttaneen louhimaan, josta aiheutuu hiilipäästöjä. Louhetta voitaneen käyttää suunnittelun alueen tonttien ja/tai kadun rakentamiseen.</p> |
| | <p>+ Kaavamuutos sijaitsee kuntakeskuksen yhteydessä ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Sijainnin hyödyntäminen on ilmastovaikutusten näkökulmasta järkevää ja tukee joukkoliikenteen palveluiden kehittämistä. Muutoksen pienuuden ja etäisyyden vuoksi vaikutus on kuitenkin vähäinen.</p> |
| | <p>+ Kaavamuutos tukee uusiutuvan energian käyttöä. Tonttien suunnittelussa on huomioitu aurinko- ja geoenergian käyttömahdollisuus. Kaavassa on annettu määräys näiden tarkastelusta jatkosuunnittelussa.</p> |
| | <p>= Kaavamuutoksessa huomioidaan sopeutuminen ilmastonmuutoksen myötä ääreytyviin sääoloihin luontevasti. Keskeiset tulvariskialueet on tunnistettu ja huomioitu kaavaratkaisussa. Vaikka suuri osa alueesta on kalliota, hulevesien käsittely toteutuu alueen toimintojen luonteesta johtuen luonnollisesti tonteilla ja sitä edesauttaa pienijalanjälkinen rakentaminen ja läpäisevien, luonnontilaisen kaltaisten pintojen suosiminen kaavamääräyksiin. Kaavan varmistama kasvillisuuden säilyttäminen edesauttaa hyvää mikroilmastoa.</p> <p>Muutoksen vaikutus on neutraali, sillä ajantasakaava sopeutuu myös varsin hyvin ääreytyviin sääoloihin.</p> |
| | <p>- Pääsääntöisesti autoliikenteeseen nojautuva alue on haastavaa toteuttaa hiilineutraalisti. Kaavan mahdollistama lisääntyvä liikenne aiheuttaa ilmastopäästöjä.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Luonto ja maisema, maa- ja kallioperä</p> | <p>- Kaavamuutos varmistaa paikallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilyttämistä, mutta kaavan toteutumisen myötä poistuu metsää.</p> <p>Ajantasa- asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi varattu lehtolaikku on luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta arvokas ja kaavamuutoksen merkinnät tukevat alueen säilyttämistä. Uusien tonttien rakentamista koskevilla määräyksillä on korostettu luonnontilaisen kaltaisen ympäristön säilyttämistä verrattuna ajantasakaavaan, jossa esitetään myös tavanomaisempaa piharakentamista. Toisaalta kaavan mahdollistama tiiviimpi rakentaminen johtaisi luonnostaan vähäisempään säilymiseen, kuin ajantasakaavassa.</p> <p>Kaavaehdotusvaiheessa luontoselvityksen perusteella tunnistetut erityisarvot kuten pähkinäpensaikot on säilytetty supistamalla kaavamuutoksen rajausta ja rakentamista.</p> <p>Muutosten voidaan arvioida olevan vähäisiä: tärkein säilytetään varmemmin, mutta kokonaisuudessaan kaavamuutos johtaa luonnon vähenemiseen.</p> |
| | <p>- Asemakaavan toteuttaminen edellyttää pieniä maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunnittelualueella.</p> <p>Maamassoja voidaan hyödyntää paikallisesti. Kaavamääräyksillä maastoon sovittamisesta ja pengertämisen välttämistä on varmistettu maansiirtotöiden ja louhinnan vähäisyys korttelialueilla.</p> <p>Kaavaehdotuksessa pois rajatut itäisimmät tontit olisivat olleet selkeästi raskaimpia maatäytöiltään, joten kaavan massatasapaino on ehdotuksessa luonnosta parempi.</p> |
| | <p>- Asemakaavan toteuttamisella on vaikutusta alueen linnustoon ja lepakoihin.</p> <p>Selvityksen yhteydessä ei havaittu huomionarvoisia lintulajeja. Luontoselvityksessä arvioidun perusteella linnustolle arvokkaat alueet (Tervaleppälehto, rannat sekä itäpuoleisen uimaranta-alueen ruovikko) jäävät pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Alueen rakentamisella ja lisääntyvällä keinovalolla on vaikutusta lepakoihin, jotka käyttävät rantoja ruokailualueena. Kaavamääräyksiin kuitenkin varmistetaan etenkin rantojen säilyttämistä luonnontilaisen kaltaisina ja rakentamista ohjataan etäämmäksi rannoilta. Varsinaisiin maankäyttösuosituksiin ei luontoselvityksessä nähty lepakoiden osalta tarvetta.</p> |
| | <p>= Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutusta luonnonvaroihin.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>= Kaavan toteutuminen muuttaa maisemallisesti merkittävän alueen maisemakuva rakennetuksi.</p> <p>(--)</p> <p>Maisemavaikutusta pidetään osallispalautteessa merkittävänä heikentymisenä. Vaikutusta voidaan pitää mieltymyskysymyksenä.</p> <p>Taalintehdas on suurelta osaltaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta RKY-aluetta ja suunnittelualue sen läheistä merenrantamaisemaa. Kaavassa on huomioitu rantamaisema sekä Dragsedentien vehreä maisemakuva. Korttelialueilla voidaan säilyttää nykyistä puustoa luontevina puuryhminä. Rakennukset ovat pieniä, matalia ja sovitettavissa luontevasti tonteille.</p> <p>Ajantasakaavan mahdollistamien suurten talojen ja niiden osittain istutettujen pihojen sijaan kaavamuutos mahdollistaa useita ympäristöön sovitettuja pieniä taloja ja niiden tiheämmin rakennettuja mutta luonnontilaisen kaltaisia piha- ja ranta-alueita.</p> <p>Kaavaehdotuksessa rakentamistapaa ohjataan tarkemmalla yleismääräyksellä, jolla varmistetaan tulevan rakentamisen sopivuus maisemallisesti hienoon ympäristöön.</p> |
| <p>Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä,</p> | <p>- Alueelta poistuu rakentamisen myötä liikennemelua torjuvaa puustoa, jolloin rantavyöhykkeellä meluvaikutus voi laajempaan rakentamisen yhteisvaikutuksena muuttua meren suuntaan.</p> <p>Kaava-alueen maastonmuodot ja ist-1 puustoisena säilytettävä alueen osa muodostavat luonnollista meluestettä Dragsedentien ja meren välille, joten liikennemelun vaikutus on hyvin rajattu. Lisäksi kaavamääräyksiin ohjataan säilyttämään puustoa myös tonteilla. Dragsedentien liikennemäärät ja siten melutaso eivät selvityksen perusteella ole merkittäviä. Rakentaminen muodostaa lähtökohtaisesti puustoa vahvemmin melua torjuvaa estettä, mutta maastonmuodot huomioiden ei ole riittäviä perusteita väittää, että melutilanne paranisi kaavan myötä. Varovaisuusperiaatteella arvioidaan, että melutilanne saattaa vähäisesti ja hetkittäin nousta meren suuntaan. Joka tapauksessa rakentumisella ja asumisella voi ylipäänsä olla saaristoluontoa paikallisesti häiritsevää vaikutusta, vaikka liikennemelua sitä ei olisi.</p> |
| | <p>+ Uudet korttelialueet muodostavat terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä, joka soveltuu hyvin eri väestöryhmien toiminnalle. Ajantasakaavan mahdollistamat suuret rakennukset ovat yhtäältä joustavampia, mutta toisaalta harvemmillä asutokunnilla luontevia. Alueen katuverkko ja tonttien oleskelualueet voidaan suunnitella esteettömiksi, mutta rinnetonttien ranta-alueille voi olla haasteellista toteuttaa esteetön tontin sisäinen yhteys.</p> |

| | |
|--|--|
| sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) | <p>= Alue on rauhallinen ja melulta suojassa. Alueelle ei käytännössä kantaudu muuta liikennemelua, kuin satunnaista vesiliikennemelua kesäisin ja Dragsedentien satunnaisia auton ääniä. Alueella säilyvän kasvillisuuden ohella rakennettavat uudisrakennukset muodostavat ajantasakaavaa tiheimmin vesiliikennemelulta suojaavaa seinämää, mutta toisaalta korkeakasvuinen puusto harvenee ja satunnaista vesiliikennemelua saattaa kantautua nykytilannetta enemmän alueen taakse Dragsedentille. Vesiliikennemelu on asukaspalautteen perusteella koettu alueella häiriöksi.</p> |
| | <p>+ Kaavamuutos muodostaa yhteisöllistä ja tunnistettavaa asuinalueita ja sen lähivirkistysalueita. Lähivirkistysalue (VL-1) korostaa alueen yhteisöllisyyttä, tarjoaa laatua myös takatonteille ja avaa rantaa julkiseen käyttöön. Muutos on parannus verrattuna yksityisluonteiseen ajantasakaavaan. Kaavaehdotusvaiheessa itäpuolista uimaranta-alueita on rajattu pois muutosalueesta, joten kaava ei vähennä sen virkistysmahdollisuuksia.</p> |
| | <p>= Kaavamuutos mahdollistaa lyhytaikaista vuokra-asumista pääkäyttötarkoituksen sivumahdollisuutena. Alue on houkutteleva kesäasumiselle ja esimerkiksi AirBnB-tyyppiselle toiminnalle, joka voidaan kokea paikallisesti sosiaalista ja muuta häiriötä aiheuttavaksi. Asemakaavamerkintöjen puitteissa ei ole erikseen mahdollistettu kyseistä sivukäyttötarkoitusta – toiminta onnistuu asumisen käyttötarkoituksimerkintöjen puitteissa lähtökohtaisesti eikä sitä yleensä rajoiteta kaavallisesti.</p> |
| | <p>+ Kaavamuutos sopeutuu Dragsedentien-Sapelintien arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kadun suuntaan muodostetaan luonnontilaisen kaltaisen säilytettävää maisemallista suojavyöhykettä. Alue kytkeytyy rakentamisen tiiveydeltään läheisen Taalintehtaan RKY-alueen työläisasuntoalueisiin luontevana ”viimeisenä niemenkärkenä” rannan rakennetun ympäristön jatkumossa. Lähellä sijaitsevien muinaisjäännösten perusteella alueella on ollut pitkään asutusta. Kaavamuutosalueella on aiemmin sijainnut kolme asuinrakennusta.</p> |
| Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto | <p>++ Kaavamuutos tukeutuu olevaan katuverkostoon ja edellyttää vain vähäistä tonttikadun rakentamista. Kaavamuutoksella syötetään hyvin lyhyellä uudella tonttikadulla useita pientalotontteja.</p> |
| | <p>++ Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Uutta verkostoa tarvitaan vähän. Jätevesien johtamisesta verkostoon on annettu kaavamääräys.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>- Kaavamuutoksen kautta muodostuu kustannuksia tonttikadun ja kunnallistekniikan toteuttamisesta. Rakentamiskustannuksiin vaikuttavat alueen kallioinen maaperä. Kaavan korttelialueiden ja katujen korkeusasemat on viitteellisesti tarkasteltu kaavan viitesuunnitelman yhteydessä ja voidaan arvioida, että alueelle löytyy luonteva ja kustannustehokas massatasapaino katujen rakentamista varten.</p> |
| | <p>+ Alueella voidaan toteuttaa energiaomavaraisuutta ja -viisautta mm. aurinkolämmön ja -sähkön keräimillä sekä maalämpöratkaisuilla. Kaavamääräyksellä on ohjattu tarkastelemaan jatkosuunnittelussa uusiutuvan energian mahdollisuuksia.</p> |

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta valvoo Kemiönsaaren rakennusvalvonta.

Uusien tonttien toteuttaminen edellyttää tonttikadun toteuttamista, josta rakentaminen alkaa. Asuinrakentamisen osalta kaava toteutunee useamman vuoden aikana vaiheittain kysynnän mukaan.

Yhteystiedot

Kemiönsaaren kunta,

Tekninen johtaja Oscar Lindblad

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

etunimi.sukunimi@kimitoon.fi

Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

Isonnevantie 37 A5, 00320 HELSINKI

+358 (0) 44 734 6387

jussi@arkjp.fi

www.arkjp.fi



HASSELBACKEN

ÄNDRING AV

DETALJPLAN

Sammanfattning av åsikter (30 § MBL) och utlåtanden i beredningsskedet samt förslag på planläggarens bemötanden

Berör planutkastmaterial daterat 12.5.2023
som varit framlagt 8.6–7.7.2023

Om planutkastet inlämnades tre åsikter, av vilka en är en adress som undertecknats av flera personer. Dessutom inlämnades tre utlåtanden. Undertecknarna har bett om att bemötandet till åsikt 2 ska skickas till de som undertecknat åsikten.



Sammanfattning av åtgärder som nämnts i bemötandena i planförslagsskedet:

Som stöd för beredningen av planförslaget utarbetades en naturutredning och som komplettering en separat bedömning av möjligheten för förekomst av värdefull vegetation och fåglar, en landskapsutredning och en trafikutredning. Baserat på dessa och åsikterna och utlåtandena har planförslaget och dess konsekvensbedömning reviderats och bl.a. följande åtgärder har gjorts i planförslagsmaterialet:

- 1. Planbeskrivningen och konsekvensbedömningen har reviderats baserat på responsen och de separata utredningarna.*
- 2. Vid beredningen av planförslaget justerades och förminskades avgränsningen av den östra delen av planeringsområdet.*
- 3. I planförslaget har mängden bostadsbyggande minskats och planbestämmelserna om byggande har kompletterats.*
- 4. Närrekreationsområdet har utvidgats så att det omfattar våtmarksområdena i den västra kanten. Genom planbestämmelserna säkerställs att de naturvärden som identifierats i naturutredningen bevaras.*
- 5. Baserat på häckfågelsinventeringen som färdigställdes sommaren 2024, preciserades bestämmelsen ist-1 för strandområdena till att träd ska bevaras.*
- 6. Bedömningen av konsekvenser för trafiken har kompletterats baserat på trafikutredningen. Kravet på bilplatser har justerats så att planen inte i onödan uppmuntrar till hushåll med flera bilar. Kravet på cykelparkeringsplatser har lagts till i planbestämmelserna för att uppmuntra cyklande.*
- 7. I planbestämmelsen bestäms att översvämningshöjden ska beaktas.*
- 8. Som stöd för planen bedömdes landskapskonsekvenserna med hjälp av 3D-modelleringar.*
- 9. Det anses nödvändigt att begära ett utlåtande om planen av museimyndigheten.*

Invånarmöte 29.8.2023 samt övrig respons

Utöver åsikter i åsiktsskedet har respons på planen fåtts bland annat i samband med ett invånarmöte. Vid invånarmötet diskuterades frågor i åsikterna nedan och det framfördes åsikter både för och emot planlösningen.

Utöver det som framförs i åsikterna tog man på invånarmötet upp särskilt de eventuella naturvärdena och eventuell hotad vegetation i den östra delen av området för planändringen. I Dalsbruksområdet förekommer den hotade vätterosen som är en parasitart som förekommer på hasselbuskar. I samband med naturutredningen hade vätteros eller någon annan art som bör skyddas genom planen inte observerats i planändringsområdet. Av denna orsak gjordes ett kompletterande naturkartlägningsbesök i badplatsområdet (VV) i den gällande detaljplanen. I samband med detta framkom inga arter som ska skyddas.

Beaktande av responsen: Planlösningen har på grund av det som kommit fram justerats med tanke på potentialen för arter som ska skyddas och därför har det bestämts att bl.a. hasselbuskar ska bevaras i de östra delarna av planeringsområdet.

Vid invånarmötet lyfttes landskapskonsekvenserna samt museimyndighetens perspektiv fram i fråga om den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla Dragsedsvägen.

Beaktande av responsen: Om planförslaget begärs utlåtande av museimyndigheten. Som stöd för planen bedömdes landskapskonsekvenserna med hjälp av 3D-modelleringar.

Åsikt 1, motståndadress (flera undertecknare)

Vi motsätter oss det planerade genomförandet av detaljplaneändringen, som skulle orsaka betydande olägenheter av följande orsaker:

1. Kvartersområdet för fristående småhus samt ströv- och rekreationsområdet av betydelse på regional nivå. De planerade planändringarna skulle avsevärt försämra möjligheterna att använda området för dess nuvarande ändamål.
2. Boendetäthet. Det föreslås att boendetätheten ska ökas nästan sexdubbelt, vilket skulle försämra trivseln i området.
3. Miljö och naturvärden. Byggnad i den föreslagna omfattningen skulle förstöra områdets miljö- och naturvärden.
4. Trafik. Den föreslagna betydande ökningen av antalet invånare skulle belasta Sabbelsvägen och Dragsedsvägen som är en farligt smal förbindelse redan för det nuvarande invånarantalet.
5. Egnahemsområdet. Den planerade planändringen skulle möjliggöra uppförande av byggnader för kortvarig uthyrning till exempel av Airbnb-typ. Detta skulle göra området oroligt.

Bemötande:

Antecknas för kännedom.

Vid beredningen av planförslaget har den gällande detaljplanens badplatsområde (VV) i den östra kanten av ändringsområdet bedömts och planändringen har avgränsats till ett mindre område. Det närrekreationsområde som ska anvisas till den västra kanten av planområdet och som ligger vid spetsen av en udde intill båthamnen förbättrar områdets användbarhet för rekreation jämfört med bostadstomten i den gällande detaljplanen.

Mängden bostadsbyggnad har minskats i planförslaget.

Genom planbestämmelserna säkerställs att de särskilda naturvärden och den vegetation som identifierats i naturutredningen bevaras i det område som ska planläggas tätare.

Bedömningen av konsekvenser för trafiken har kompletterats baserat på trafikutredningen. Trafiken torde huvudsakligen riktas till Söderlångviksvägen och torde därför inte märkbart belasta Dragsedsvägen och Sabbelsvägen. Kravet på bilplatser har justerats så att planen inte i onödan uppmuntrar till hushåll med flera bilar.

Särskilt kortvarigt hyresboende möjliggörs och förbjuds inte separat i detaljplanens användningsändamål, som består av vanligt boende. Konsekvensbedömningen har preciserats i fråga om kortvarigt hyresboende.

Åsikt 2

(Åsikten har antecknats som en anmärkning men tolkas som en åsikt i samband med hörandet i beredningsskedet.)

Vi kräver att förfarandet för detaljplaneändringen för Hasselbacken avbryts och att den nuvarande detaljplanen fortsätter gälla.

Bemötande:

Antecknas för kännedom.

Motivering 2.1: Den gällande planens aktualitet och genomförande. Fastigheten har inte erbjudits för försäljning och därför har det inte varit möjligt att genomföra detaljplanen. Orsaken till att planen inte genomförts beror med andra ord inte på dess innehåll och planändringen är onödig. Genom planändringen och det effektivare byggandet försöker man skapa ekonomisk nytta för områdets nya ägare.

Bemötande:

Den detaljplan som gäller i området har inte genomförts av orsaker som nödvändigtvis inte ansluter till planeringen av markanvändningen. Orsakerna torde vara marknadsekonomiska men detta har ingen central betydelse med tanke på planeringen av markanvändningen. Det område som inte genomförts har ett ändamålsenligt läge med tanke på effektiveringen av markanvändningen på ett sätt som avviker från den gällande detaljplanen. I planändringen bedöms en ändamålsenlig och aktuell lösning för läget i fråga oberoende vem som äger området och eventuellt gynnas av ändringen ekonomiskt.

Motivering 2.2.1: Kommunen har låtit bli att använda sin förköpsrätt vid fastighetsaffärerna för ändringsområdet och priset har varit exceptionellt lågt. Myndigheternas agerande i frågan kräver tilläggsutredning.

Bemötande:

Åsikten och de frågor som ansluter till den berör inte planändringen men är bra att framföra för kännedom med tanke på beslutsfattandet. Kommunen är inte skyldig att använda sin förköpsrätt och beslutsfattandeprocessen i anslutning till frågan har skett i enlighet med god förvaltning.

Motivering 2.2.2: I pro memoriorna för arbetsmötena konstateras att en helt offentlig strand inte skulle vara möjlig och att detaljplanen inte har genomförts. Utgångsuppgifterna är felaktiga. De kommunala myndigheterna har försummat sin utredningsskyldighet i frågan.

Kommunen hade kunnat använda sin förköpsrätt och planlägga stranden i området till en offentlig strand utöver bostadsbyggandet.

Detaljplanen skulle ha genomförts om fastighetsägaren hade varit villig att sälja.

Enligt pro memorian borde området vara sammanhållet men nu omfattar planlösningen olika byggnadstyper.

Bemötande:

I bemötandet ovan tas ställning till att planen inte genomförts och till att förköpsrätten inte använts.

Utredningen av utgångspunkterna i anslutning till inledandet av planändringen har skett korrekt genom att bedöma markanvändningsalternativ till den gällande detaljplanen, planändringens mål och planändringens aktualitet.

I processen för detaljplaneändringen undersöks planeringslösningen i flera skeden med beaktande av planändringens mål. Planläggning handlar om att samordna olika synpunkter och intressen och att iterera en precisare plan. Synen i fråga med olika typer av byggnader har sitt ursprung i markanvändningsalternativen från slutet av 2022. I planförslaget utvecklades planen så att den omfattar fler byggnadstyper. I planförslaget har man med beaktande av responsen undersökt en alternativ referensplan och en illustration med parhus i stället för radhus.

Motivering 2.3.1: Det finns inget verkligt behov av en planändring eftersom det pågår flera planprojekt i kommunen och det finns flera obebyggda tomter till försäljning. Planändringen strider mot kommunens logiska beslutsfattande och kommuninvånarnas förväntningar på ändringsbehoven i den gällande planen. Kommunen äger markområdena dit det vore mer motiverat att rikta planläggandet.

Bemötande:

Planändringen utarbetas på initiativ av privata markägare och till den ansluter privata markägares mål, som inte står i konflikt med målen för kommunens markanvändning. Enligt kommunens strategi 2022–2025 är det havsnära temat starkt närvarande i hela kommunen, ända från näringsliv och boende till undervisning. I kommunen pågår en uppdatering av hela kommunens utvecklingsbild. En av de viktigaste markanvändningsfrågorna som ska lösas i den anses vara byggande av attraktiva bostadsområden, vilket berör bebyggande av nya havsnära områden och komplettering av befintliga bostadsområden.

Motivering 2.3.2: I planlägningsöversikten meddelas inget mål om att öka byggrätten och därför strider planutkastet mot de mål som framförs i planlägningsöversikten.

Bemötande:

Mängden bostadsbyggande har minskats vid beredningen av planförslaget. Planlägningsöversikten är en allmän översikt över pågående projekt och definierar i sig inte planernas innehåll. Utökande av byggrätt är inte ett mål för planen, men att undersöka en ändamålsenlig mängd byggrätt och även beakta responsen i fråga om detta är en del av utarbetandet av en plan.

Motivering 2.4: I programmet för deltagande och bedömning konstateras omotiverat att den gällande detaljplanen inte motsvarar dagens behov och att den inte stämmer överens med en hållbar utveckling. Påståendena är felaktiga.

Bemötande:

Påståenden i fråga framförs inte i programmet för deltagande och bedömning daterat 5.5.2023. I texten konstateras att "Med detaljplaneändringen undersöks möjligheterna att stycka tre tomter för bostadsbyggande som anvisats i Hasselbackens gällande detaljplan till fler mindre tomter. Detaljplaneändringen uppdaterar och diversifierar utbudet av bostäder i enlighet med dagens behov och hållbar utveckling" samt att "Markägarens mål är att uppdatera den gällande detaljplanen för att möjliggöra ett energieffektivt levnadssätt, vilket bättre motsvarar dagens boendeönskemål och -behov". Texterna i programmet för deltagande och bedömning tar inte alls ställning till den gällande detaljplanen utan till planändringens syfte och mål.

Motivering 2.5.1:

- 1 Till skillnad från vad som påstås i planbeskrivningen ligger de östligaste tomterna i ett område med översvämningsrisk.
- 2 Till skillnad från vad som påstås i planbeskrivningen har man i planändringen inte sett till att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation, utan sådana anvisas i stället som gatu- och bostadsområden.
- 3 Till skillnad från vad som påstås i planbeskrivningen är trafikökningen på Dragsedsvägen och Sabbelsvägen betydande och orsakar farosituationer och innebär att trafiken fungerar sämre.

Bemötande:

Planbeskrivningen har justerats i fråga om detta.

- 1 I planbestämmelsen bestäms att översvämningshöjden ska beaktas.
- 2 Genom planändringen utökas närrekreationsområdet i de västra delarna av området. Lösningen för de östra delarna har justerats i planförslaget. En lösning med flera rekreationsområden skapar mångsidigare möjligheter för rekreation jämfört med den gällande detaljplanen och är tillräcklig för området.
- 3 Som stöd för beredningen av planförslaget utarbetades en trafikutredning. Enligt bedömningen i utredningen skulle fordonstrafiken riktas framför allt mot Söderlångviksvägen och konsekvenserna för Dragsedsvägen och Sabbelsvägen skulle inte vara betydande. Planbeskrivningen och konsekvensbedömningen har justerats. Den mindre mängden byggande och bilplatsnormen minskar planförslagets konsekvenser för trafiken.

Motivering 2.5.2: Ökning av byggrätt och invånartäthet. Den betydande ökningen av byggrätt i planutkastet är orimlig och motsvarar inte planläggningsöversiktens beskrivning av planens mål. Planbeskrivningens dimensioneringsuppgifter och konsekvensbedömning är felaktiga.

- 1 En så här stor ökning av byggrätten är orimlig.
- 2 Omfattande byggande är i praktiken inte möjligt utan att träd fälls.
- 3 Planutkastets konsekvenser för landskapet är betydande. Den föreslagna lösningen innebär att landskapsvärden förstörs och det kan inte förhindras genom planbestämmelser.
- 4 Byggande enligt utkastet skulle öka kortvarigt hyresboende som orsakar betydande olägenheter i ett område som är avsett för fast boende samt för de nuvarande invånarna.

Bemötande:

Planbeskrivningen och konsekvensbedömningen har justerats med beaktande av de punkter som framförs i åsikten.

1 Planändringen har justerats i fråga om mängden byggande.

2 Byggande som är tätare än den gällande planen ökar trycket att fälla träd, vilket stävjas genom mer preciserade bestämmelser. Bevarandet av vegetation kan övervakas vid den fortsatta planeringen, bl.a. genom att förutsätta en gårdsplan samt genom planbeteckningar och allmänna bestämmelser som baserar sig på yta. Förhållandet mellan byggande och vegetation har undersökts genom en referensplan som fungerar som åskådliggörande material till planen. Byggandet kan utföras på ett sätt som bevarar delar av tomten i ett tillstånd som påminner om naturligt. I planen anvisas även offentligt grönområde som ska utökas jämfört med den gällande detaljplanen till närreklamationsområde VL-1 och till den anvisas en del av ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd, luo-1.

3 Planändringen antas ha konsekvenser för landskapet både mot stranden och Dragsedsvägen. Planförslagets landskapskonsekvenser har bedömts med hjälp av en 3D-modellering och en punktmolnssammanställning som beskriver det nuvarande trädbeståndet.

Landskapskonsekvenserna har lindrats i planlösningen bl.a. genom att placera byggnaderna längre bort från stranden samt genom att välja en liten byggrätt och låga våningstal. Till Dragsedsvägen och stränderna har man med hjälp av beteckningar anvisat delar av tomter som ska bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt tillstånd, som fungerar som en landskapsmässig skyddszon. Även de ovan nämnda bestämmelser och beteckningar som styr bevarandet av vegetation håller landskapskonsekvenserna i styr, framför allt i närheten av strandlinjen.

4 I bemötandet ovan tas ställning till kortvarigt hyresboende.

Motivering 2.5.3: Planutkastets konsekvenser för landskapet är betydande.

1 I planområdet bör man inte tillåta kopplade byggnader utan byggnaderna måste genomföras som fristående småhus.

2 I planområdet bör man tillåta byggande endast i en våning.

3 Området för badstranden i den gällande planen bör inte minskas och det bör inte anvisas något byggande till den.

Bemötande:

I bemötandet ovan har man tagit ställning till landskapskonsekvenserna.

1 Planförslaget har bedömts baserat på åsikten. I planförslaget har man med beaktande av responsen undersökt en alternativ referensplan och en illustration med parhus i stället för radhus. Bestämmelsen för användningsändamålet för AP-tomtarna möjliggör inte byggande av radhus med flera bostäder i riktning mot stranden.

2 I planområdet möjliggörs fortfarande byggande i 1,5 våningar i planområdet. Det fotavtryck som byggandet i fråga har på den vegetation som ska bevaras skulle vara mindre än för byggande i en våning. AP-tomten, som möjliggör kopplade byggnader, har anvisats för byggande i högst en våning och den största tillåtna höjden för byggandet har definierats noggrannare för att kunna lindra konsekvenserna för utsikten i riktning mot Dragsedsvägen.

3 Planförslaget har justerats i fråga om detta.

Motivering 2.6.1: Konsekvensbedömning, samhällsstruktur och byggd miljö.

- 1 Planbeskrivningens påstående om att planändringen inte har genomförts (och därmed hela planändringen) är felaktig med tanke på utgångsantagandena.
- 2 Planbeskrivningens påståenden om att planen stöder bevarandet av områdets särdrag och att vegetation kan bevaras är felaktiga.

Bemötande:

- 1 I bemötandet ovan tas ställning till att den gällande detaljplanen inte genomförs. Den gällande detaljplanen har inte genomförts: de planlagda bostadstomterna är obebyggda.
- 2 Konsekvensbedömningen har justerats i fråga om detta. I planbestämmelserna bestäms att vegetation i området ska bevaras. I planen anvisas även offentligt grönområde som ska utökas jämfört med den gällande detaljplanen till närreklamationsområde VL-1 och till den anvisas en del av ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd, lu-1.

Motivering 2.6.2: Konsekvensbedömning, trafik och arrangemang av teknisk försörjning.

- 1 Till skillnad från vad som påstås i planbeskrivningen är trafikökningen på Dragsedsvägen och Sabbelsvägen betydande. Trafikmängden ökar även som sammantagen konsekvens med andra pågående projekt.
- 2 Möjligheterna att använda lätt trafik försvagas på Dragsedsvägen och Sabbelsvägen. Detta innebär att konsekvenserna är negativa, till skillnad från vad som påstås i beskrivningen.
- 3 Eftersom det inte är möjligt att bygga en separat lättrafikled på Dragsedsvägen och Sabbelsvägen är en planändring med den föreslagna tätheten inte motiverad och den skulle leda till att trafiksäkerheten försvagas.

Bemötande:

I konsekvensbedömningen från utkastskedet undersöktes planändringen främst med tanke på planeringsområdets läge. Med positiva konsekvenser hänvisades bland annat till att användarna av området över lag bor på ett sådant avstånd från servicen i Dalsbruk och en hållplats för kollektivtrafik som lämpar sig för gång- och cykeltrafik. Detta innebär att läget stöder en förtätning av boendet med tanke på trafiken.

Konsekvensbedömningen har justerats i fråga om detta baserat på de goda iakttagelserna i åsikten och på trafikutredningen.

1 Som stöd för beredningen av planförslaget utarbetades en trafikutredning. Enligt bedömningen i utredningen skulle fordonstrafiken riktas framför allt mot Söderlångviksvägen och konsekvenserna för Dragsedsvägen och Sabbelsvägen skulle inte vara betydande.

Konsekvensbedömningen har justerats i fråga om detta.

2 Konsekvensbedömningen har justerats i fråga om detta.

3 Konsekvensbedömningen har justerats baserat på trafikutredningen. Lösningen i planförslagsskedet anses fortfarande vara ändamålsenlig och motiverad.

Motivering 2.6.3: Konsekvensbedömning, klimatkonsekvenser.

- 1 Till skillnad från vad som beskrivs i planbeskrivningen är det baserat på vad som beskrivs ovan omöjligt att bevara kolsänkan på det sätt som bedömts.

- 2 Till skillnad från vad som beskrivs i planbeskrivningen kan byggnaderna uppföras så att de är energieffektiva och miljövänliga oberoende av storlek.
- 3 Planbeskrivningens påstående om en liten brytningsmängd som orsakar koldioxidutsläpp är felaktig.
- 4 Planändringen stöder inte alls användningen av förnybar energi mer än den gällande planen.
- 5 Påståendet om att skapa en mer sammanhållen samhällsstruktur eller betydelse med tanke på utvecklingen av kollektivtrafik är i själva verket betydelselös med tanke på utvecklingen av kommunens livskraft eller övriga service.
- 6 Till skillnad från vad som påstås i planbeskrivningen har områden med risk för översvämning inte beaktats och planutkastet skulle förutsätta massiva jordfyllnadsarbeten.

Bemötande:

Bedömningen av klimatkonsekvenserna har undersökts på nytt baserat på åsikten.

1 Bedömningen har justerats. Bedömningen av bevarandet av kolsänkan baserar sig på anvisandet av mängden byggande, planbeteckningar och -bestämmelser som är metoder som i en detaljplan kan användas för att lindra konsekvenserna. Bedömningen utarbetas främst i förhållande till den gällande detaljplanen men även med beaktande av förhållandet till områdets nuläge.

2 Skillnaden mellan bostadsstorleksklasserna i planändringen och den gällande planen är om det bor invånare med tre stora över bostäder på över 450 m²vy eller flera bostäder i rimlig storlek i området. Byggnadernas energieffektivitet och miljövänlighet är endast ett perspektiv på klimatkonsekvenserna för olika boendeformer. Ett miljövänligt levnadssätt är också en invånarspecifik definition. Familjer som bor i stora bostäder konsumerar mer bl.a. genom byggnadsmaterial och möbler. Att uppmuntra till ett sådant klimatvänligt levnadssätt genom att styra byggande av småhus till en rimlig storlek är sig inte centralt med tanke på planändringens innehåll utan är främst ett mål som uttryckts av markägaren och planberedaren. Med tanke på detaljplanens innehåll uppmuntrar planen till klimatvänlighet även bl.a. genom bestämmelser som styr byggnadssätt, cykelparkering, bevarande av vegetation och energiplanering.

3 och 6 I planförslagsskedet har antalet tomter som förutsätter omfattande jordfyllnadsarbeten minskats. Brytningen minskas genom en allmän bestämmelse om att byggnaderna ska anpassas till terrängens höjd och bergsytan. Områden med risk för översvämning har identifierats och beaktats i planlösningen och konsekvensbedömningen.

4 I planbestämmelserna förutsätts att användningen av förnybar energi undersöks i samband med ansökan om bygglov. En undersökning om detta ökar medvetenheten om möjligheterna med förnybar energi och på så sätt uppmuntrar planen till att utnyttja förnybar energi, men tvingar inte till det.

5 Innehållet i detaljplaneändringen bedöms inom ramarna för dess omfattning. Även en liten planändring som förtätar samhällsstrukturen är en del av en den helhet som stöder livskraften och kollektivtrafiktjänsterna i Dalsbruk. Planändringens betydelse i sig är naturligtvis liten.

Motivering 2.6.4: Konsekvensbedömning, natur och landskap, jordmån och berggrund.

Följande bedömningar är felaktiga:

- 1 Bedömningen om bevarandet av lokalt värdefull natur jämfört med den gällande detaljplanen är felaktig. Konsekvensen innebär en betydande försämring.
- 2 Jordbyggnadsbehoven innebär betydande försämringar.
- 3 Konsekvenserna för naturresurserna innebär en betydande försämring.
- 4 Konsekvenserna för landskapet innebär en betydande försämring.
- 5 Planbeskrivningens bedömningar står i konflikt med planutkastet.

Bemötande:

Konsekvensbedömningen har undersökts på nytt baserat på åsikten. I tabellen försöker man främst ta ställning till konsekvensens omfattning: är det fråga om en omfattande eller lokal konsekvens i förhållande till planens innehåll.

1 Bedömningen har justerats. Konsekvensbedömningen baserar sig på en naturutredning från förslagsskedet och planbeteckningar för identifierade områden som är värdefulla med tanke på naturens mångfald. Vid bedömningen av en liten detaljplans konsekvenser för naturens mångfald är det väsentligt att betona vilka konsekvenser som riktas till mer sällsynta naturvärden. När betydande värdefulla objekt bevaras är konsekvenserna för naturens mångfald lokala. När byggandet förtätas i sin helhet uppstår ett tryck på att minska vegetationen. Genom planen tryggas emellertid särskilt värdefulla objekt på ett sätt som inte sker genom den gällande detaljplanen. I enlighet med vad som beskrivs i bemötandet ovan styr planen även mer entydigt och detaljerat till att bevara vegetationen.

2 I planförslagsskedet har sådana tomter som kräver omfattande markfyllnadsarbeten minskats. Brytningen stävjas genom en allmän bestämmelse om att byggnaderna ska anpassas till terrängens höjd och bergsytan.

3 I området för planändringen förändras naturresurserna, och de naturresurser som används för genomförandet av planändringen har en liten och lokal betydelse. Konsekvenserna har lindrats genom åtgärder som beskrivs under punkten ovan.

4 Landskapskonsekvenserna är subjektiva till sin karaktär, vilket innebär att platsens landskapsmässiga värde, förändringens grovhet och stävjandet av den betonas. Dalsbruk består till en stor del av ett kulturhistoriskt värdefullt RKY-område och planeringsområdet är en del av dess närliggande havslandskap. Landskapet har med andra ord ett särskilt värde utöver det lokala. Av denna orsak har konsekvensens betydelse justerats i bedömningen.

Planeringsområdet kan enligt beredaren förändras naturligt från den gällande detaljplanens anda till en tätare del av tätorten så att det finns flera små byggnader i området i stället tre stora. Konsekvensen är lokal och den har stävjats på det sätt som beskrivs i bemötandet ovan.

Motivering 2.6.5 Konsekvensbedömning, människors levnadsförhållanden.

- 1 Ändringen av badplatsområdet till ett byggnadsområde försämrar människornas levnadsförhållanden.
- 2 I konsekvensbedömningen beaktas inte möjligheten till kortvarigt hyresboende och dess konsekvenser.

Bemötande:

Konsekvensbedömningen har undersökts på nytt baserat på åsikten.

1 Planlösningen har ändrats i planförslaget i fråga om detta.

2 Konsekvensbedömningen har kompletterats i fråga om detta.

Motivering 2.6.6 Konsekvensbedömning, kommunalekonomiska konsekvenser, genomförbarhet och energiförsörjning.

1 Genomförbarheten i området för badplatsen är dålig och kostnaderna är betydande.

Bemötande:

1 Genomförbarheten i området för badplatsen och kostnadskonsekvenserna är utmanande. Planförslaget har ändrats när det gäller området i fråga. I samband med planutkastet och planförslaget har man optimerat sträckningen för tomtgatan och vattenförsörjningen och dess höjd med hjälp av en 3D-granskning och infraskissmodell så att brytning kan minimeras. Planområdet kopplas i sin helhet direkt till det befintliga gatu- och kommunaltekniska nätet och kostnaderna för kommunaltekniken är därför måttfulla.

Alla undertecknade ber att bemötandet skickas till dem.

Bemötande:

Antecknas för kännedom.

Åsikt 3

(Åsikten har lämnats in på engelska och den besvaras kortfattat nedan på svenska och engelska.)

Enligt vår mening är planändringen ett positivt steg på många sätt: Nya grannar innebär fler kunder för de lokala tjänster som vi, som invånare, förlitar oss på. Vi är också glada att se att den föreslagna ändringen garanterar att mer natur förblir orörd än under den nuvarande planen.

Vi önskar dock att den ökade trafiken – särskilt under byggnadsarbeten på platsen men också därefter – omdirigeras via den västra delen av området. Detta kan göras genom att antingen göra hela Sabbelsvägen och Dragsedesvägen öster om platsen till en "gårdsgata" (som i Mathildedal, till exempel) eller begränsa maxhastigheten till 20 km/h.

Vi skulle uppskatta om 75 % av alla träd förblev, istället för de föreslagna 50 %. (Vi förstår att det inte finns några sådana garantier under den nuvarande planen, men området är helt förtrollande som det är – ju mindre förändring desto bättre!)

Vi är oroade över ökad (motor-)båttrafik längs den markerade småbåtsleden mellan Byholmen och Björkholmen. Vi föreslår att en ny markerad led som går söderut från platsen mellan Käringholmen och Björkholmen skulle minimera buller och vågutsläpp. (Vattnet är tillräckligt djupt där, allt som behövs är ett västkardinalmärke för att varna för en rad stenar cirka 50 m öster om Käringholmen.)

Vi är bekymrade över att om löftet om en allmän badstrand som ska byggas på platsen ges, planerna för stranden i den lilla viken väster om Sabbelsvägen 24 aldrig kommer att

förverkligas – så att eventuellt ingen av stränderna någonsin blir verklighet. En säker, enkel badstrand för invånarna är något vi skulle uppskatta mycket att få realiserat i början av byggnadsarbetet.

Om våra förslag kan förverkligas ser vi ingen anledning att motsätta oss den föreslagna ändringen i detaljplanen.

Bemötande: antecknas för kännedom (responsen förmedlas till kommunens planläggning och beslutsfattande)

I åsikten framförs att den aktuella planeringen i området har många positiva konsekvenser för området, till exempel stöder ett ökat invånarantal den lokala servicen.

Om trafiken: I åsikten föreslås en märkning av Dragsedsvägen som en lågfartsgata eller en sänkning av hastighetsbegränsningen. Planområdet omfattar inte Dragsedsvägen och hastighetsbegränsningarna definieras inte genom detaljplanelösningen, men frågan kan påverkas i den kommande gatuplaneringen utifrån den aktuella situationen.

Om naturen: I åsikten framförs att man genom planbestämmelserna ska höja den del av tomten som ska bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt från 50 till 75 procent. Procenten baserar sig på en uppskattning av den realistiska tomtanvändningen och på hur mycket miljö som påminner om naturligt tillstånd det i praktiken är möjligt att bevara på tomten. För strandremsan och området längs Dragsedsvägen har det definierats en separat större bevarande procentandel.

Om båttrafiken: I åsikten föreslås nya markerade båtfarleder för att minska vattentrafikbuller och vågor. Vattenområdena i fråga ingår inte i planändringen, men förslaget på nya farleder kan undersökas i samband med övrig planering.

Om badplatserna: I åsikten önskas en badplats i området eftersom badplatsprojekten har avstannat. I planförslaget ingår ingen badplats när området avgränsades. Området för badplatsen blir därmed kvar i den gällande planen och kan anläggas i enlighet med den. För tillfället pågår ingen planering av badplatsen i fråga.

Utlåtande 1: NTM-centralen

Allmänt om planlösningen:

Tät bebyggelse förändrar strandlandskapet så att det blir mindre naturligt. Vid den fortsatta planeringen vore det bra att undersöka ett alternativ där mängden byggande skulle vara mindre.

Planutkastets konsekvenser borde utöver med gällande planen även jämföras med nuläget, där området är obebyggt. I bedömningen finns det även skäl att undersöka planens förhållande till generalplanen.

Bemötande:

I planförslaget har mängden byggande minskats.

Planförslagets konsekvensbedömning har uppdaterats i fråga om detta och de nyaste utredningarna.

Rekreation, hållbar utveckling och klimatförändring:

Placering av bostadskvarter i generalplanens badplatsområde minskar rekreativsmöjligheterna i området.

Det finns skäl att utveckla planen på ett sätt som bättre beaktar generalplanens och landskapsplanens rekreativs- och friluftsbeteckningar. Ökningen av trafiken längs Dragsedsvägen försvagar dess attraktivitet med tanke på gång- och cykeltrafik.

Det vore bra att ytterligare analysera planeringsområdets landskapsvärden och försöka utnyttja dem på bästa sätt. I rekreativsområdet ingår låglänt område med översvämningsrisk som inte lämpar sig för byggande. Man skulle kunna bedöma hur det närliggande byggandet inverkar på rekreativsområdets karaktär och trivsel. Man kunde fundera på om det med tanke på målen vore bättre att bevara mer strandområde fritt från byggande. Detta kunde eventuellt även stöda planens sociala mål och mål med tanke på ekologisk hållbarhet.

Kravet på två bilplatser verkar stå i konflikt med klimat- och hållbarhetsmålen.

Bemötande:

Baserat på faktorer som framkommit i utredningarna och responsen har bostadstomter strukits från badplatsområdet. Rekreativsmöjligheterna på spetsen av udden intill småbåtsplassen har justerats. Området lämpar sig inte som badplats men är i övrigt en viktig och gemensam rekreativplats.

Vid konsekvensbedömningen har man bl.a. genom trafikutredningen noggrannare beaktat ruttbeteckningarna i landskapsplanen och generalplanen samt områdets betydelse som en del av Dalsbruks omgivning. Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik längs Sabbelsvägen och Dragsedsvägen har bedömts i en trafikutredning och man har hittat möjligheter att påverka genom planen (dimensionering och bilplatskrav) samt utanför denna planändring. Bilplatskravet garanterar emellertid att gästparkeringen beaktas inom planområdets gränser

och att den inte sprids onödigt till Dragsedsvägen. De gästplatser som anvisats kan anläggas i planändringens gatuområde som en ändamålsenlig helhet utöver tomterna.

Landskapet har analyserats noggrannare som stöd för planförslaget med hjälp av 3D-modeller och drönarbilder. Rekreatiomsområdet i fråga har två syften i planlösningen: klippan i uddens spets är en väldigt populär vistelse- och utsiktsplats som ansluter naturligt till småbåtshamnens funktion. Den låglänta lunden har betydande naturvärden och fungerar som landskapsmässig grön buffertzona. Det andra syftet med beteckningen för ett rekreatiomsområde är att garantera att området bevaras. Området har dessutom en strand som är gemensam för kvarteren (AH-område) där det tidigare funnits en inofficiell småbåtspets. I praktiken betjänar området framför allt de bakre tomterna som inte har någon egen strand. Området kan även framöver fungera som en halvt offentlig uddspets men med tanke på de privata bostadstomterna fastställs dess rekreatiomsbruk inte genom en planbeteckning.

Bilplatskravet har justerats. Tanken med ett sedvanligt krav på 2 bilplatser/invånare var att garantera att det inte uppstår någon bilplatsbelastning bl.a. i gaturummen. På grund av terrängformerna och den tekniska försörjningen har planens gatuområde emellertid planerats så att det är så stort i detta fall att det är naturligt att ordna även gästparkering i gatuområdet. Bilplatskravet delades in som ett krav på "en bilplats och gästplats för bostaden" utan att minska parkeringsnormen. På så sätt är det inte nödvändigt att anlägga en besvärlig gästbilplats på bergstomterna.

Naturskydd: noggrannare utlåtande avges efter att naturutredningen blivit färdig. Det strängare målet att stoppa naturförlusten bör beaktas i större utsträckning än genom att endast bevara lagobjekt.

Bemötande:

Naturutredningen är färdig. Baserat på utredningen utökades områden som ska bevaras i planförslaget. Även byggandet har minskats. I planlösningen har man använt entydiga arealbaserade allmänna bestämmelser och beteckningar för att bevara delar av tomten i ett tillstånd som påminner om naturligt samt för att bevara vegetation, framför allt i strandområden, bergskränsområden och även vegetation över lag. Förutom genom beteckningen garanteras bevarandet av de viktigaste naturvärdesobjekten genom en bestämmelse för användningsändamål som möjliggör kommunens besittning.

Byggrätt: det bör definieras en lägsta rekommenderad byggnadshöjd på N2000 + 280 cm.

Bemötande:

Bestäms i planförslaget.

Trafik: Det vore bra att fastställa ett cykelparkeringskrav i planen.

Bemötande:

Bestäms i planförslaget.

Utlåtande 2: byggnads- och miljönämnden

På sidan 16 i den svenskspråkiga planbeskrivningen står det att huvudbyggnaderna ligger på cirka 25 kilometers avstånd från strandlinjen. Texten bör korrigeras. Naturutredningen ska helst göras under växtperioden och den nämnda lundfläcken ska bevaras i naturligt tillstånd. Nämnden rekommenderar att tomtantalet preciseras, till exempel om det är möjligt att dela i AP-områdena i flera tomter. Byggnadsytorna på AO-tomterna är förhållandevis begränsande. Det rekommenderas att planen ska möjliggöra att byggrätterna för fristående småhus och garage vid behov kan kombineras till en byggnad. AH-planbestämmelse och svenskspråkiga allmänna bestämmelser bör läggas till.

Bemötande:

Planbeskrivningen har justerats. Naturutredningen gjordes i flera omgångar under året baserat på arterna och växtperioden. Lundfläcken bevaras i naturligt tillstånd. Området är en del av närreklamationsområdet VL och till den anvisas en lu-1-beteckning, en del av ett område där åtgärder som förändrar det naturliga tillståndet inte är tillåtna. Tomtantalet och AP-områdenas styrningsnoggrannhet i fråga om mängden byggande har justerats. Mängden byggande styrs även genom byggrättsbestämmelser så att planförslaget inte i onödan uppmuntrar till att genomföra en separat strandbastu eller ett separat förråd. Planbestämmelserna har justerats.

Utlåtande 3: Egentliga Finlands förbund

Förbundet konstaterar att beredningen av detaljplaneändringen inklusive granskningen av planens alternativ har gjorts på ett grundligt sätt, även med tanke på klimatkonsekvenserna, och planläggningens mål är motiverat med tanke på stärkandet av livskraften i Dalsbruk.

Förbundet vill i fråga om planen för Hasselbacken lyfta fram en allmän observation i fråga om bebyggande av strandzonerna i skärgården: De konsekvenser som effektivt byggande i strandzonen orsakar för landskapet och spridningen av buller i skärgården bör bedömas i samband med detaljplaneringen. Ju effektivare strandzonen bebyggs, landskapet öppnas och träden gallras mellan samhällsstrukturen vid havet och i skärgården och vägarna, desto starkare sprids bl.a. trafikbuller längre ut i skärgården längs vattnet. De konsekvenser som spridningen av buller orsakar för ekosystemet i skärgården är inte tillräckligt väl kända.

Förbundet ber dessutom att man i samband med detaljplaneringen av Hasselbacken ska kontrollera att man vid förtätningen av bebyggelsen på gång- och cykelavstånd från servicen i Dalsbruk garanterar förbindelsernas säkerhet, smidighet och attraktivitet med tanke på servicen ur gång- och cykeltrafikens perspektiv.

Förbundet anser att det är bra att detaljplanens mål är att anpassa det nya byggandet så väl som möjligt till strandlandskapet och den byggda kulturarvsmiljön i Dalsbruk på ett sätt som värnar om områdets värdesarv på nationell nivå och landskapsnivå.

Den noggrannare naturutredningen för planeringsområdet som utarbetas som stöd för detaljplanen är ett viktigt tillägg för planeringen av området, och dess resultat ska beaktas i planlösningarna. Förbundet begär att få kännedom om den färdiga naturutredningen.

Egentliga Finlands förbund följer gärna upp hur planeringen framskrider i planeringens följande skeden.

Bemötande:

Byggnadseffektiviteten i strandzonen har sänkts en aning i planförslaget. Genom bestämmelser styrs att delar av tomter bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt och på så sätt att träd bevaras, vilket innebär att konsekvenserna i vilket fall som helst lindras. De bestämmelser som styr byggnadssättet har justerats för att säkerställa att byggandet passar in i strandlandskapet.

Konsekvensbedömningen har justerats med tanke på de nämnda landskaps- och bullerkonsekvenserna. Det har gjorts en separat bedömning av landskapskonsekvenserna kombinerat med åskådliggörande 3D-material. Om bullerkonsekvenserna: Trafikmängderna längs Dragsedsvägen och den trafik som ökar till följd av planen är enligt utredningen lindriga. Av denna orsak är vägtrafikbullrets konsekvenser i riktning mot vattendraget inte betydande och ökar inte märkbart genom denna plan. I Hasselbackens plan ansågs det inte finnas något särskilt behov av en bullersimulering eftersom det kvarstår en klipprygg mellan Dragsedsvägen och vattendraget som bekämpar buller på ett naturligt sätt. Dessutom kvarstår en del av ett område som bevaras i naturligt tillstånd som också stoppar buller. En höjdgranskning som åskådliggör detta ingår i bedömningen av landskapskonsekvenserna. Även om träd som stoppar buller fälls i området har byggnader i princip alltid en större bullerbekämpande effekt än träd (träd beaktas vanligtvis inte vid bullersimuleringar och om de beaktas separat är det vanligtvis fråga om en sänkning på enskilda decibel). Bedömt i andra riktningen är vattentrafikbuller sporadiskt och säsongsbetonat till sin karaktär. Eftersom vattentrafikbuller omfattar osäkerhet har konsekvensbedömningen gjorts i enlighet med försiktighetsprincipen och det har identifierats att det vattentrafikbuller som upplevs framför allt bakom det område som ska bebyggas kan öka när de höga träden minskar.

I trafikutredningen bedöms förutsättningarna för gång- och cykeltrafik i området. Det är inte ändamålsenligt att anlägga separata gång- och cykelleder längs Dragsedsvägen på grund av vägens täta dimensionering och landskapsmässiga karaktär. Utvecklingsmöjligheten är av denna orsak beklagligt begränsad ur ett tekniskt perspektiv. Däremot bevaras ruttens attraktivitet med tanke på landskapet. Enligt utredningen försvagas säkerheten och smidigheten inte genom planändringen.

De värden som identifierats i naturutredningen har beaktats i planförslaget, bland annat genom att ändra området för den lundfläck som ska bevaras till ett område för närrecreation som förvaltas av kommunen samt genom att minska byggandet i området för den östra badplatsen där det finns hasselbuskage.

Kontaktuppgifter

Kimitoöns kommun, planlägningsarkitekt Heli Vauhkonen

fornamn.efternamn@kimitoon.fi



Plankonsult: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

Stormyrvägen 37 A5, 00320 Helsingfors

+358 (0) 44 734 6387

jussi@arkjp.fi

PÄHKINÄMÄKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Valmisteluvaiheen mielipiteiden (MRA 30§)
ja lausuntojen tiivistelmä sekä esitys
kaavan laatijan vastineiksi

Liittyy 8.6-7.7.2023 nähtävillä olleeseen
12.5.2023 päivättyyn kaavaluonnosaineistoon

Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä, joista yksi on usean
allekirjoittajan addressi. Lisäksi saatiin kolme lausuntoa.
Vastine mielipiteeseen 2 on pyydetty toimittamaan allekirjoittajille.



Kooste vastineissa mainituista toimenpiteistä kaavaehdotusvaiheessa:

Kaavaehdotuksen valmistelun tueksi on laadittu luontoselvitys ja sen täydennyksenä erillisarviointi arvokkaan kasvillisuuden ja linnuston esiintymismahdollisuudesta, pesimälinnustoseselvitys, maisematarkastelu sekä liikenneselvitys. Näiden ja mielipiteiden sekä lausuntojen perusteella kaavaehdotusta ja sen vaikutusten arviointia on tarkistettu ja on tehty mm. seuraavat toimenpiteet kaavaehdotuksen aineistoon:

- 1. Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia on tarkistettu perustuen palautteeseen ja valmistuneisiin erilliselvityksiin.*
- 2. Kaavaehdotuksen valmistelussa on tarkistettu ja supistettu suunnittelualueen itäosan rajausta.*
- 3. Kaavaehdotuksessa on vähennetty asuinrakentamisen määrää ja täydennetty rakentamista koskevia kaavamääräyksiä.*
- 4. Lähivirkistysaluetta on laajennettu käsittämään kosteikkoalueita länsireunalla. Kaavamääräyksillä varmistetaan luontoselvityksessä tunnistettujen luontoarvojen säilymistä.*
- 5. Kesällä 2024 valmistuneen pesimälinnustoseselvityksen perusteella ranta-alueille merkittyyn ist-1 -määräykseen täsmennettiin, että puustoa tulee säilyttää.*
- 6. Liikennevaikutusten arviointia on täydennetty perustuen liikenneselvitykseen. Autopaikkavaadetta on tarkistettu, jotta kaava ei turhaan kannusta usean auton talouksiin. Pyöräpysäköintivaade on lisätty kaavamääräyksiin pyöräilyn kannustamiseksi.*
- 7. Kaavaehdotuksessa määrätään tulvakorkeuden huomioinnista.*
- 8. Kaavan tueksi on laadittu maisemavaikutusten arviointia 3d-mallinnusten avulla.*
- 9. Kaavaehdotuksesta nähdään aiheelliseksi pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Asukastilaisuus 29.8.2023 sekä muu palaute

Kaavasta on saatu luonnosvaiheen mielipiteiden lisäksi palautetta mm. asukastilaisuudessa. Asukastilaisuudessa keskusteltiin seuraavissa mielipiteissä esitetyistä seikoista ja tuotiin esille kaavaratkaisua vastustavia ja puoltavia näkemyksiä.

Erityisesti mielipiteissä esitetyn lisäksi asukastilaisuudessa nostettiin esille kaavamuutosalueen itäosan mahdolliset luontoarvot ja uhanalainen kasvillisuus. Taalintehtaan alueella esiintyvä uhanalaista Suomukkaa, joka pähkinäpensaiden loislajina voi esiintyä pähkinäpensaikoissa. Suomukkaa tai muuta kaavallisesti suojeltavaa lajia ei ollut havaittu kaavamuutosalueelta luontoselvityksen yhteydessä, joten asukastilaisuuden jälkeen ajantasa-asemakaavan uimarannan (VV) alueelle tehtiin täydentävä luontokartoituskäynti, jossa suojeltavia lajeja ei ilmennyt.

Palautteen huomioiminen: Kaavaratkaisua on ilmenneen perusteella tarkasteltu suojeltavien lajien potentiaalın näkökulmasta ja päädytty mm. säilyttämään pähkinäpensaita suunnittelualueen itäosissa.

Asukastilaisuudessa nostettiin esille kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan Dragsedentien maisemavaikutuksista ja museoviranomaisen näkökulmasta.

Palautteen huomioiminen: Kaavaehdotuksesta pyydetään museoviranomaisen lausunto. Kaavan tueksi on laadittu maisemavaikutusten arviointia 3d-mallinnusten avulla.

Mielipide 1, vastustusaddressi (useita allekirjoittaneita)

Vastustamme asemakaavan muutoksen suunniteltua toteuttamista, joka aiheuttaisi merkittäviä haittoja seuraavista syistä:

1. Erillispientalojen korttelialue ja seudullisena retkeily- ja virkistysalue. Suunnitellut kaavamuutokset heikentäisivät alueen käytettävyyttä sen nykyiseen tarkoitukseen merkittävästi.
2. Asumistiheys. Asumistiheyttä esitetään kasvatettavaksi lähes kuusinkertaisesti, mikä heikentäisi alueen viihtyisyyttä.
3. Ympäristö- ja luontoarvot. Rakentaminen esitetyssä laajuudessa pilaisi alueen ympäristö- ja luontoarvot.
4. Liikenne. Esitetty merkittävä asukaslisäys kuormittaisi kohtuuttomasti Sapelin- ja Dragsedentietä, joka on kulkuväylänä vaarallisen kapea jo nykyiselle asukasmäärälle.
5. Omakotialue. Suunniteltu kaavamuutos mahdollistaisi lyhytaikaiseen vuokraamiseen Airbnb-tyyppisesti soveltuvien rakennusten rakentamisen. Tämä tekisi alueesta rauhattoman.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksen valmistelussa on arvioitu muutosalueen itäreunan ajantasa-asemakaavan uimarannan (VV) aluetta ja rajattu kaavamuutosta suppeammaksi. Kaava-alueen länsireunalle osoitettava lähivirkistysalue, joka sijaitsee venesataman viereisellä niemenkärjellä, parantaa alueen käytettävyyttä virkistystarkoitukseen ajantasa-asemakaavan asuintonttiin verrattuna.

Kaavaehdotuksessa on vähennetty asuinrakentamisen määrää.

Kaavamääräyksillä varmistetaan luontoselvityksessä tunnistettujen erityisten luontoarvojen ja kasvillisuuden säilymistä tiiviimmäksi kaavoitettavalla alueella.

Liikennevaikutusten arviointia on täydennetty perustuen liikenneselvitykseen. Liikenne suuntautunee pääosin Söderlångvikintielle, joten se ei kuormittane merkittävästi Dragsedentietä ja Sapelitietä. Autopaikkavaadetta on tarkistettu, jotta kaava ei turhaan kannusta usean auton talouksiin.

Erillistä lyhytaikaista vuokra-asumista ei erikseen mahdollisteta eikä kielletä asemakaavan käyttötarkoituksissa jotka ovat tavallista asumista. Vaikutusten arviointia on tarkennettu lyhytaikaisen vuokra-asumisen osalta.

Mielipide 2

(Mielipide on kirjattu muistutukseksi, mutta tulkitaan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä mielipiteeksi.)

Vaadimme Pähkinämäen asemakaavamuutosmenettelyn lopettamista ja kaavan pysyttämistä voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Perustelu 2.1: Ajantasakaavan ajantasaisuus ja toteutuminen. Kiinteistöä ei ole tarjottu myytäväksi, joten asemakaava ei ole voinut toteutua. Kaavan toteutumatta jääminen ei siis johdu sen sisällöstä ja kaavamuutos on tarpeeton. Kaavamuutoksella ja tehokkaammalla rakentamisella pyritään antamaan taloudellista hyötyä alueen uudelle omistajalle.

Vastine:

Alueella voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut syistä, jotka eivät välttämättä liity maankäytön suunnitteluun. Syyt lienevät markkinataloudellisia, mutta tällä ei ole keskeistä merkitystä maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Toteutumatta jäänyt alue on sijainniltaan mielekäs maankäytön tehostamiselle ajantasa-asemakaavasta poikkeavalla tavalla. Kaavamuutoksessa arvioidaan tarkoituksenmukaista ja ajankohtaista ratkaisua kyseiselle sijainnille riippumatta siitä, kuka alueen omistaa ja mahdollisesti hyötyy muutoksesta taloudellisesti.

Perustelu 2.2.1: Kunta on jättänyt käyttämättä etuosto-oikeuttaan muutosalueen kiinteistökaupoissa, joissa hinta on ollut poikkeuksellisen alhainen. Viranomaisten toiminta asiassa vaatii lisäselvityksiä.

Vastine:

Mielipide ja siihen liittyvät kysymykset eivät koske kaavamuutosta, mutta ne on hyvä tuoda tiedoksi päätöksentekoon. Kunta ei ole velvoitettu käyttämään etuosto-oikeuttaan ja asiaan liittyvä päätöksentekoprosessi on tapahtunut hyvän hallinnon mukaisesti.

Perustelu 2.2.2: Työpalaverimuistioissa on todettu, että täysin julkinen ranta ei olisi mahdollinen ja että asemakaava ei ole toteutunut. Lähtötiedot ovat virheelliset. Kunnan viranomaiset ovat laiminlyöneet selvittämisvelvollisuuden asiassa.

Kunta olisi voinut käyttää etuosto-oikeuttaan ja kaavoittaa alueen rantaa julkiseksi asuinrakentamisen lisäksi.

Asemakaava olisi toteutunut, jos kiinteistön omistaja olisi ollut halukas myymään.

Muistion mukaisesti alueen tulisi olla yhtenäinen, mutta nyt kaavaratkaisussa on erilaisia rakennustyyppejä.

Vastine:

Edeltävässä vastineessa on otettu kantaa toteutumatta jäämiseen ja etuosto-oikeuden käyttämättä jättämiseen.

Kaavamuutoksen käynnistämiseen liittyvä lähtökohtien selvittäminen on tehty asianmukaisesti arvioimalla maankäyttövaihtoehtoja ajantasa-asemakaavalle, kaavamuutoksen tavoitteita sekä kaavamuutoksen ajankohtaisuutta.

Asemakaavan muutoksen prosessissa tarkastellaan useassa vaiheessa suunnitteluratkaisua huomioiden kaavamuutoksen tavoitteet. Kaavoitus on erilaisten näkemysten ja intressien yhteensovittamista sekä tarkentuvan suunnitelman iterointia. Kyseinen erityyppisten rakennusten näkemys juontuu loppuvuoden 2022 maankäyttövaihtoehtoihin. Kaavaluonnokseen suunnitelma kehittyi rakennustyypeiltään moninaisemmaksi. Kaavaehdotukseen on palaute huomioiden tutkittu vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa ja havainnekuvaa muuttamalla rivitalot paritaloiksi.

Perustelu 2.3.1: Todellista tarvetta kaavamuutokselle ei ole, koska kunnassa on vireillä useita kaavahankkeita ja myynnissä useita rakentamattomia tontteja. Kaavamuutos on vastoin kunnan johdonmukaista päätöksentekoa ja kuntalaisten odotuksia ajantasakaavan muutostarpeista. Kunnalla on omistuksessaan maa-alueita, joille kaavoitus olisi perustellumpaa kohdistaa.

Vastine:

Kaavamuutosta laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta ja siihen liittyvät yksityisen maanomistajan tavoitteet, jotka eivät ole ristiriidassa kunnan maankäytön tavoitteiden kanssa. Kunnan strategian 2022-2025 mukaan merellisyys on vahvasti läsnä koko kunnassa aina elinkeinoelämästä ja asumisesta opetukseen. Kunnassa on vireillä koko kunnan kehityskuvan päivittytyö. Siinä yhtenä tärkeimpänä maankäytössä ratkaistavana asiana pidetään vetovoimaisten asuinalueiden rakentaminen, mikä koskee merenläheisten uusien alueiden rakentamista ja olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamista.

Perustelu 2.3.2: Kaavoituskatsauksessa ei ole ilmoitettu tavoitetta lisätä rakennusoikeutta, joten kaavaluonnos on vastoin kaavoituskatsauksessa esitettyjä tavoitteita.

Vastine:

Kaavaehdotuksen valmistelussa on vähennetty asuinrakentamisen määrää. Kaavoituskatsaus on yleiskatsaus käynnissä oleviin hankkeisiin eikä itsessään määritä kaavojen sisältöä. Rakennusoikeuden lisääminen ei ole kaavan tavoite, mutta tarkoituksenmukaisen rakennusoikeuden määrän tutkiminen ja myös siihen liittyvän palautteen huomioiminen on osa kaavan laadintaa.

Perustelu 2.4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu perustelemattomasti, että ajantasa-asemakaava ei vastaa nykypäivän tarpeita eikä ole kestävä kehityksen mukainen. Väitteet ovat virheellisiä.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 5.5.2023 ei esitetä kyseisiä väitteitä. Tekstissä kirjataan aiheeseen liittyen, että "Asemakaavan muutoksella tarkastellaan Pähkinämäen voimassa olevan asemakaavan kolmen asuintontin jakamista useammaksi pienemmäksi tontiksi. Asemakaavan muutoksella päivitetään ja monipuolistetaan asumisen tarjontaa nykypäivän tarpeiden ja kestävä kehityksen mukaisesti" sekä "Maanomistajan tavoitteena on, että aluetta koskeva voimassa oleva asemakaava ajantasaistetaan siten, että asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle nykyisen kaavan mukaista tiiviimpi rakentaminen, mikä vastaa paremmin nykyisiä asumisen toiveita ja tarpeita." Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekstimuodot eivät niinkään ota kantaa ajantasa-asebakaavaan vaan kaavamuutoksen tarkoitukseen ja tavoitteisiin.

Perustelu 2.5.1:

- 1 Toisin kuin kaavaselistuksessa väitetään, itäisimmät tontit sijoittuvat tulvavaara-alueelle.
- 2 Toisin kuin kaavaselistuksessa väitetään, kaavamuutoksessa ei ole huolehdittu virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä vaan niitä vähennetään katu- ja asuinalueiksi.
- 3 Toisin kuin kaavaselistuksessa väitetään, liikennemäärän lisäys Dragseden- ja Sapelitielle on merkityksellinen ja se aiheuttaa vaaratilanteita ja liikenteen toimimattomuutta.

Vastine:

Kaavaselistusta on tarkistettu kyseisiltä osin.

- 1 Kaavaehdotuksessa määrätään tulvakorkeuden huomioinnista.
- 2 Kaavamuutoksella lisätään lähivirkistysaluetta alueen länsiosiin. Itäosien ratkaisua on tarkistettu kaavaehdotuksessa. Useamman virkistysalueen ratkaisu monipuolistaa virkistyskäyttömahdollisuuksia verrattuna ajantasa-asebakaavaan ja on alueelle riittävä.
- 3 Kaavaehdotuksen valmistelun tueksi on laadittu liikenneselvitys. Selvityksen arvion mukaan ajoneuvoliikenne kohdistuisi etenkin Söderlångvikintien suuntaan eikä vaikutus Dragseden- ja Sapelitielle olisi merkittävä. Kaavaselistusta ja vaikutusten arviointia on tarkistettu. Kevennetty rakentamisen määrä sekä autopaikkainormi lieventävät kaavaehdotuksen vaikutuksia liikenteeseen.

Perustelu 2.5.2: Rakennusoikeuden ja asukastiheyden lisäys. Kaavaluonnoksen merkittävä rakennusoikeuden lisäys on kohtuuton eikä vastaa kaavoituskatsauksen kuvausta kaavan tavoitteista. Kaavaselistuksen mitoitustiedot ja vaikutusten arviointi ovat virheellisiä.

- 1 Näin laaja rakennusoikeuden lisäys on kohtuuton.
- 2 Laaja rakentaminen ei ole käytännössä mahdollista ilman puuston poistamista.
- 3 Kaavaluonnoksen vaikutus maisemaan on merkityksellinen. Esiitetty ratkaisu aiheuttaa maisema-arvojen pilaantumisen, jota ei voida estää kaavamääräyksillä.
- 4 Luonnoksen mukainen rakentaminen on omiaan lisäämään lyhytaikaista vuokra-asumista, josta aiheutuu merkittävää haittaa vakituiseen asumiseen tarkoitetulla alueella ja nykyisille asukkaille.

Vastine:

Kaavaselistusta ja vaikutusten arviointia on tarkistettu huomioiden mielipiteessä nostetut seikat.

- 1 Kaavaehdotusta on tarkistettu rakentamisen määrän osalta.
- 2 Ajantasakaavaa tiiviimpi rakentaminen lisää painetta puuston kaatamiseen, mitä hillitään

tarkentuvilla määräyksillä. Kasvillisuuden säilyttämistä voidaan jatkosuunnittelussa valvoa mm. edellytettävän pihasuunnitelman, kaavamerkintöjen ja pinta-alaperusteisten yleismääräysten avulla. Rakentamisen suhdetta kasvillisuuteen on tutkittu viitesuunnitelmalla, joka toimii kaavan havainneaineistona. Rakentaminen on mahdollista toteuttaa säästäten luonnontilaisen kaltaisia tontin osia. Kaavassa on myös osoitettu ajantasakaavaan verrattuna laajennettavaa julkista viheraluetta, lähivirkistysalueelle VL-1, sekä sille luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa luo-1.

3 Kaavamuutoksella on oletettavasti vaikutuksia maisemaan sekä rannan, että Dragsedentien puolella. Kaavaehdotuksen maisemavaikutuksia on arvioitu 3d-mallinnuksen ja nykyistä puustoa kuvaavan pistepilven yhdistelmän avulla. Maisemavaikutuksia on kaavaratkaisussa lievennetty mm. rakennusten sijoittelulla kauemmas rannasta sekä valitsemalla pienet rakennusoikeudet ja matalat kerrosluvut. Dragsedentien puolelle sekä rannoille on merkinnöillä osoitettu maisemallisena suojavyöhykkeenä toimivia luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä tontin osia. Myös edellä mainitut kasvillisuuden säilyttämistä ohjaavat määräykset ja merkinnät hallitsevat maisemavaikutuksia, etenkin rantaviivan tuntumassa.

4 Edeltävässä vastineessa on otettu kantaa lyhytaikaiseen vuokra-asumiseen.

Perustelu 2.5.3: Kaavaluonnoksen vaikutus maisemaan on merkityksellinen.

1 Kaava-alueelle ei pidä sallia kytkettyjä rakennuksia, vaan rakennukset pitää toteuttaa erillispientaloina.

2 Kaava-alueelle pitää sallia vain yksikerroksista rakentamista.

3 Ajantasakaavan uimaranta-aluetta ei pidä pienentää eikä rakentamista osoittaa sille.

Vastine:

Edeltävässä vastineessa on otettu kantaa maisemavaikutuksiin.

1 Kaavaehdotusta on arvioitu mielipiteen perusteella. Kaavaehdotukseen on palaute huomioiden tutkittu vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa ja havainnekuva muuttamalla rivitalot paritaloiksi. Rannan puolella AP-tonttien käyttötarkoituusmääräys ei mahdollista usean asunnon rivitalorakentamista.

2 Kaava-alueelle mahdollistetaan kaavaehdotuksessa edelleen 1½-kerroksista rakentamista, jonka jalanjälki säilytettävään kasvillisuuteen olisi yksikerroksista pienempi. Kytketyn rakentamisen mahdollistava AP-tontti on merkitty enintään yksikerroksiseksi ja tarkemmin määrätty sen suurinta sallittua rakentamisen korkeusasemaa, jotta voidaan lieventää näkömävaikutusta Dragsedentien suuntaan.

3 Kaavaehdotusta on tarkistettu kyseiseltä osin.

Perustelu 2.6.1: Vaikutusten arviointi, yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö.

1 Kaavaselostuksen väite, että kaavamuutos ei ole toteutunut (ja siten koko kaavamuutos) on lähtöolettamiltaan virheellinen.

2 Kaavaselostuksen väitteet, että kaava tukee alueen ominaispiirteiden säilymistä ja että kasvillisuutta voidaan säilyttää ovat virheellisiä.

Vastine:

1 Edeltävässä vastineessa on otettu kantaa ajantasakaavan toteutumatta jäämiseen.

*Ajantasakaava ei ole toteutunut: kaavoitetut asuintontit ovat rakentumattomia.
2 Vaikutusten arviointia on tarkistettu kyseiseltä osin. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen kasvillisuutta. Kaavassa on myös osoitettu ajantasakaavaan verrattuna laajennettavaa julkista viheraluetta, lähivirkistysalueelle VL-1, sekä sille luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa luo-1.*

Perustelu 2.6.2: Vaikutusten arviointi, liikenne ja teknisen huollon järjestäminen.

1 Toisin kuin kaavaselistuksessa väitetään, liikennemäärän lisäys Dragseden- ja Sapelitielle on merkityksellinen. Liikennemäärä lisääntyy myös muiden käynnissä olevien hankkeiden yhteisvaikutuksena.

2 Kevyen liikenteen käyttömahdollisuudet heikkenevät Dragseden- ja Sapelitiellä, eli vaikutus on negatiivinen toisin, kuin selostuksessa väitetään.

3 Koska Dragseden- ja Sapelitielle ei voi rakentaa erillistä kevyen liikenteen väylää, kaavamuutos ehdotetulla tiheydellä ei ole perusteltu ja aiheuttaisi liikenneturvallisuuden heikkenemistä.

Vastine:

Luonnosvaiheen vaikutusten arvioinnissa oli tarkasteltu kaavamuutosta ensisijaisesti kaavamuutosalueen sijainnin näkökulmasta. Positiivisilla vaikutuksilla viitattiin mm. siihen, että alueen käyttäjät ylipäänsä ovat kävelylle ja pyöräilylle sopivan yhteyden päässä Taalintehtaan palveluista ja joukkoliikennepysäkeistä, eli sijainti tukee liikenteellisestä näkökulmasta asumisen tiivistämistä.

Vaikutusten arviointia on tarkistettu kyseiseltä osin perustuen mielipiteen hyviin huomioihin sekä laadittuun liikenneselvitykseen.

1 Kaavaehdotuksen valmistelun tueksi on laadittu liikenneselvitys. Selvityksen arvion mukaan ajoneuvoliikenne kohdistuisi etenkin Söderlångvikintien suuntaan eikä vaikutus Dragseden- ja Sapelitielle olisi merkittävä. Vaikutusten arviointia on tarkistettu kyseiseltä osin.

2 Vaikutusten arviointia on tarkistettu kyseiseltä osin.

3 Vaikutusten arviointia on tarkistettu liikenneselvityksen perusteella. Kaavaehdotusvaiheen ratkaisu nähdään edelleen tarkoituksenmukaisena ja perusteltuna.

Perustelu 2.6.3: Vaikutusten arviointi, ilmastovaikutukset.

1 Toisin kuin kaavaselistuksessa kuvataan, arvio hiilinielun säilymisestä on edellä kuvatun perusteella mahdotonta.

2 Toisin kuin kaavaselistuksessa kuvataan, rakennukset voidaan kokoon katsomatta rakentaa energiatehokkaiksi ja ympäristöystävällisiksi.

3 Kaavaselistuksen väite vähäisestä hiilipäästöjä aiheuttavasta louhintamäärästä on virheellinen.

4 Kaavamuutos ei tue yhtään enempää uusiutuvan energian käyttöä kuin ajantasakaavaan.

5 Väite yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä tai merkityksestä joukkoliikenteen kehittämiseksi on tosiasiallisesti merkityksetön kunnan elinvoimaisuuden tai muiden palveluiden kehittämisen näkökulmasta.

6 Toisin kuin kaavaselistuksessa väitetään, tulvariskialueita ei ole huomioitu ja kaavaluonnos edellyttäisi valtavia maantäytyksiä.

Vastine:

Ilmastovaikutusten arviointia on uudelleen tarkasteltu mielipiteen perusteella.

1 Arviota on tarkistettu. Arvio hiilinielun säilyttämisestä perustuu rakentamisen määrän osoittamiseen, kaavamerkintöihin ja -määräyksiin, jotka ovat käytettävissä olevia asemakaavallisia keinoja vaikutusten lieventämiseen. Arvio laaditaan ensisijaisesti suhteessa ajantasa-asemakaavaan, mutta huomioiden myös suhde alueen nykytilanteeseen.

2 Asuntokoon mittaluokkien erona kaavamuutoksessa ja ajantasakaavassa on, asuvatko alueella kolmen laajan yli 450k-m² asunnon vai useamman kohtuullisen kokoisen asunnon asukkaat. Rakennusten energiatehokkuus ja ympäristöystävällisyys on vain yksi näkökulma ilmastovaikutuksista erilaisilla asumismuodoilla. Ympäristöystävällinen elämäntapa on myös asukaskohtainen määre. Suurissa asunnoissa asuvat perhekunnat kuluttavat enemmän jo mm. rakennustarvikkeiden, huonekalujen ym. kautta. Tämä ilmastoystävällisen elämäntavan kannustaminen ohjaamalla suuria pientaloja kohtuullisiksi ei itsessään ole kaavamuutoksen sisällön näkökulmasta keskeinen asia, vaan pikemminkin maanomistajan ja kaavan valmistelijan ilmaisema tavoite. Asemakaavan sisällön näkökulmasta ilmastoystävällisyyteen kannustetaan myös mm. rakentamistapaa, pyöräpysäköintiä, kasvillisuuden säilyttämistä ja energiasuunnittelua ohjaavilla määräyksillä.

3 ja 6 Kaavaehdotusvaiheessa mittavia maantäyttöjä edellyttäviä tontteja on vähennetty. Louhintaa hillitään yleismääräyksellä rakennusten sovittamisesta maaston korkeusasemiin ja kalliopintaan. Tulvariskialueet on tunnistettu ja huomioitu kaavaratkaisussa ja vaikutusten arvioinnissa.

4 Kaavamääräyksissä edellytetään uusiutuvan energian tarkastelua rakennuslupaa hakiessa. Tarkastelun laatiminen lisää tietoisuutta uusiutuvan energian mahdollisuuksista, jonka kautta kaava kannustaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen mutta ei pakota siihen.

5 Asemakaavan muutoksen sisältöä arvioidaan sen laajuuden puitteissa. Pienikin luontevasti yhdyskuntarakennetta tiivistävä kaavamuutos on osa kokonaisuutta, joka tukee Taalintehtaan elinvoimaisuutta ja joukkoliikennepalveluita. Itsessään kaavamuutoksen merkitys on tuki vähäinen.

Perustelu 2.6.4: Vaikutusten arviointi, luonto ja maisema, maa- ja kallioperä.

Seuraavat arviot ovat virheellisiä:

1 Arvio paikallisesti arvokkaan luonnon säilyttämisestä verrattuna ajantasa-asemakaavaan on virheellinen. Vaikutus on merkittävä heikennys.

2 Maarakentamistarpeet ovat vaikutukseltaan merkittäviä heikennyksiä.

3 Vaikutus luonnonvaroihin on merkittävä heikennys.

4 Maisemavaikutus on merkittävä heikennys.

5 Kaavaselostuksen arviot ovat ristiriidassa kaavaluonnoksen kanssa.

Vastine:

Vaikutusten arviointia on uudelleen tarkasteltu mielipiteen perusteella. Taulukossa pyritään ottamaan ensisijaisesti kantaa vaikutuksen ulottumiseen: onko kyseessä laaja-alainen vai paikallinen vaikutus suhteessa kaavan sisältöön.

1 Arviointia on tarkistettu. Vaikutusarviointi perustuu ehdotusvaiheen luontoselvitykseen ja tunnistettujen erityisten luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden kaavamerkintöihin. Pienen asemakaavan luonnon monimuotoisuusvaikutuksissa on oleellista arvioida korostetusti sitä, mitkä vaikutukset kohdistuvat harvinaisimpiin luontoarvoihin. Kun

merkittävät arvokohteet säilytetään, vaikutus luonnon monimuotoisuuteen on paikallinen. Kasvillisuuden vähentämiselle muodostuu painetta rakentamisen tiivistyessä kauttaaltaan. Kaavalla turvataan kuitenkin erityisen arvokkaat kohteet toisin, kuin ajantasa- asemakaavalla. Edellä vastineessa kuvatun mukaisesti kaavalla ohjataan myös yksiselitteisemmin ja tarkemmin kasvillisuuden säilyttämiseen.

2 Kaavaehdotusvaiheessa mittavia maantäyttöjä edellyttäviä tontteja on vähennetty. Louhintaa hillitään yleismääräyksellä rakennusten sovittamisesta maaston korkeusasemiin ja kalliopintaan.

3 Kaavamuutosalueella muuttuvat luonnonvarat ja kaavamuutoksen toteutumiseen käytettävät luonnonvarat ovat merkitykseltään vähäisiä ja paikallisia. Vaikutuksia on lievennetty edellisen kohdan toimenpiteillä.

4 Maisemavaikutukset ovat luonteeltaan subjektiivisia, jolloin korostuu paikan maisemallinen arvo, muutoksen räikeys ja sen hillintä. Taalintehtas on suurelta osaltaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta RKY- aluetta ja suunnittelualue sen läheistä merenrantamaisemaa. Maisemalla on siis erityistä arvoa paikallisen lisäksi, joten vaikutuksen merkittävyyttä on tarkistettu arviointiin. Suunnittelualue voi valmistelijan näkemyksen mukaan luontevasti muuttua ajantasakaavan henkisestä tiiviimmäksi osaksi taajamaa siten, että kolmen suuren rakennuksen sijaan alueella on useampia pieniä. Vaikutus on paikallinen ja sitä on hillitty edellä vastineessa kuvatuin tavoin.

Perustelu 2.6.5 Vaikutusten arviointi, ihmisten elinolot.

1 Uimaranta-alueen muuttaminen rakentamiselle heikentää ihmisten elinoloja.

2 Vaikutusarviointissa ei ole huomioitu lyhytaikaisen vuokra-asumisen mahdollisuutta ja vaikutuksia.

Vastine:

Vaikutusten arviointia on uudelleen tarkasteltu mielipiteen perusteella.

1 Kaavaratkaisua on muutettu tältä osin kaavaehdotukseen.

2 Vaikutusten arviointia on täydennetty tältä osin.

Perustelu 2.6.6 Vaikutusten arviointi, kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto.

1 Uimaranta-alueella toteutettavuus on huono ja kustannukset ovat merkittäviä.

Vastine:

1 Uimaranta-alueen toteutettavuus ja kustannusvaikutukset ovat haastavia. Kaavaehdotusta on muutettu kyseisen alueen osalta. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen yhteydessä on 3d-tarkastelun ja infraluonnosmallin avulla optimoitu tonttikadun ja vesihuollon linjausta ja korkeusasemia toteutettavuusnäkökulmasta siten, että louhintaa voidaan minimoida. Kokonaisuudessaan kaava-alue kytkeytyy suoraan olevaan katu- ja kunnallistekniseen verkkoon ja on siten maltillinen kunnallistekniikan kustannusten osalta.

Pyydetään toimittamaan vastine erikseen kaikille allekirjoittaneille.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 3

Meidän näkemyksemme mukaan kaavamuutos on monin tavoin positiivinen kehitysaskel: Uudet naapurit tarkoittavat lisää asiakkaita paikallisille palveluille, joihin me asukkaat tukeudumme. Olemme myös iloisia siitä, että ehdotetun muutoksen myötä enemmän luontoa säilyy koskemattomana kuin nykyisen suunnitelman mukaan.

Toivomme kuitenkin, että lisääntynyt liikenne – erityisesti rakennustöiden aikana mutta myös sen jälkeen – ohjattaisiin alueen länsipuolelta. Tämä voitaisiin toteuttaa joko muuttamalla Sabbelsvägenin ja Dragsedevägenin itäpuoli "pihakaduksi" (kuten esimerkiksi Mathildedalissa) tai rajoittamalla enimmäisnopeus 20 km/h

Toivoisimme, että 75 % kaikista puista säilyisi ehdotetun 50 % sijaan. (Ymmärrämme, että nykyisen suunnitelman mukaan tällaisia takuita ei ole, mutta alue on nykyisellään erittäin viehättävä – mitä vähemmän muutoksia, sen parempi!)

Olemme huolissamme lisääntyvästä (moottori)veneliikenteestä pienten veneiden reitillä Byholmenin ja Björkholmenin välillä. Ehdotamme, että uusi merkitty reitti, joka kulkisi alueelta etelään Käringholmenin ja Björkholmenin välissä, vähentäisi melua ja aaltojen aiheuttamia päästöjä. (Vesi on siellä riittävän syvää, tarvitaan vain länsikardinaali, joka varoittaa noin 50 metriä Käringholmenista itään olevista kivistä.)

Olemme huolissamme siitä, että jos alueelle luvataan rakentaa yleinen uimaranta, suunnitelmat rannasta Sabbelsvägen 24 länsipuolella olevassa pienessä lahdessa jäävät ikuisesti toteutumatta – niin, että mahdollisesti kumpikaan rannoista ei koskaan toteudu. Turvallinen, peruspalveluja tarjoava uimaranta asukkaille on jotain, mitä arvostaisimme suuresti, ja sen toteuttaminen olisi tärkeää rakennustöiden alussa.

Jos ehdotuksemme voidaan toteuttaa, emme näe syytä vastustaa kaavaehdotusta.

Vastine: merkitään tiedoksi (palaute välitetään kunnan suunnitteluun ja päätöksentekoon)

Mielipiteessä tuodaan esille, että alueen vireillä olevalla suunnittelulla on monia myönteisiä vaikutuksia alueelle kuten asukasmäärän kasvu tukee paikallisia palveluja.

Liikenteestä: Mielipiteessä esitetään Dragsedentielle hidaskatumerkintää tai nopeusrajoituksen madaltamista. Kaava-alue ei sisällä Dragsedentietä eikä asemakaavaratkaisulla määritetä nopeusrajoituksia, mutta asiaan voidaan vaikuttaa tulevassa katusuunnittelussa senhetkisen tilanteen mukaan.

Luonnosta: Mielipiteessä esitetään kaavamääräysten säilytettävän luonnontilaisen kaltaisen tontin osan prosenttilukujen nostamista 50%:sta 75%iin. Määrätyt prosenttiluvut perustuvat arvioon realistisesta tontinkäytöstä ja siitä, miten paljon luonnontilaisen kaltaista ympäristöä on käytännössä mahdollista säilyttää tonteilla. Erikseen on määrätty suurempi säilytettävä prosenttiosuus rantakaistaleille sekä Dragsedentien varrelle.

Veneliikenteestä: Mielipiteessä esitetään uusia merkittyjä venereittejä vesiliikennemelun ja aaltojen vähentämiseksi. Kyseiset vesialueet eivät sisälly kaavamuutokseen, mutta uusien venereittien ehdotusta voidaan tarkastella muun suunnittelun yhteydessä.

Uimarannoista: Mielipiteessä toivotaan alueelle uimarantaa, kun uimarantahankkeet ovat pysähtyneet. Kaavaehdotukseen ei nyt sisälly uimarantaa, kun aluetta on rajattu. Uimaranta-alue jää siten ajantasakaavaan ja voidaan toteuttaa sen mukaisesti. Parhaillaan ei ole käynnissä kyseisen uimarannan suunnittelua.

Lausunto 1: ELY-keskus

Yleistä kaavaratkaisusta:

Tiheä rakentaminen muuttaa rantamaisemaa vähemmän luonnonmukaiseksi.

Jatkosuunnittelussa olisi hyvä tarkastella vaihtoehtoa, jossa rakentamisen määrä olisi pienempi.

Kaavaluonnoksen vaikutuksia tulisi ajantasakaavan lisäksi verrata nykytilanteeseen, jossa alue on rakentumaton. Arviossa on syytä tarkastella myös kaavan suhdetta yleiskaavaan.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää on vähennetty.

Kaavaehdotuksen vaikutusten arviointia on päivitetty kyseisiltä osin sekä tuoreiden selvitysten perusteella.

Virkistys, kestävä kehitys ja ilmastonmuutos:

Asuinkorttelien sijoittaminen yleiskaavan uimaranta-alueelle vähentää virkistysmahdollisuuksia alueella.

Suunnitelmaa on syytä kehittää ottaen paremmin huomioon yleiskaavan ja maakuntakaavan virkistys- ja ulkoilumerkinnot. Dragsedentien liikenteen lisääntyminen heikentää sen houkuttavuutta kävelylle ja pyöräilylle.

Olisi hyvä vielä analysoida suunnittelualueen maisema-arvoja ja pyrkiä hyödyntämään niitä parhaalla tavalla. Virkistysalueeseen on sisällytetty rakentamiselle soveltumatonta alavaa tulvariskialuetta. Voitaisiin arvioida, miten virkistysalueen luonteeseen ja viihtyisyyteen vaikuttaa lähelle sijoittuva rakentaminen. Voisi pohtia, onko tavoitteiden kannalta parempi säilyttää enemmän ranta-aluetta rakentamisesta vapaana. Tämä voisi mahdollisesti myös tukea kaavan sosiaalisen ja ekologisen kestävyys tavoitteita.

Kahden autopaikan vaatimus vaikuttaa ristiriitaiselta ilmasto- ja kestävyystavoitteiden suhteen.

Vastine:

Asuintontteja on selvitysten ja palautteen kautta ilmi tulleiden seikkojen vuoksi poistettu uimaranta-alueelta. Venevalkaman viereisen niemenkärjen virkistysmahdollisuuksia on tarkistettu, alue ei sovellu uimiselle, mutta on muuten tärkeä ja yhteisöllinen virkistyspaikka.

Vaikutusten arvioinnissa on mm. liikenneselvityksen kautta tarkemmin huomioitu maakuntakaavan ja yleiskaavan reittimerkintöjä sekä alueen merkitystä osana Taalintehtaan ympäristöä. Sapelintien ja Dragsedentien käveltävyyttä ja pyöräiltävyyttä on arvioitu liikenneselvityksessä ja löydetty mahdollisuuksia vaikuttaa kaavalla (mitoitus ja autopaikkavaade) sekä tämän kaavamuutoksen ulkopuolella. Autopaikkavaade varmistaa kuitenkin alueella sen, että vieraspysäköinti huomioidaan kaava-alueen sisällä eikä se levittäydy tarpeettomasti Dragsedentille. Nyt määrättyjä vieraspaikkoja voidaan toteuttaa kaavamuutoksen katualueelle tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena tonttien lisäksi.

Maisemaa on tarkemmin analysoitu kaavaehdotuksen tueksi 3d-mallinnusten ja droonikuvien avulla. Kyseisellä virkistysalueella on kaksi merkitystä kaavaratkaisussa: niemenkärjen kallio on hyvin aktiivinen ajanvietto- ja näköalapaikka, joka liittyy luontevasti pienvenesataman toimintoon. Alava lehto on luontoarvoiltaan merkittävä kokonaisuus ja maisemallista viherpuskuria. Virkistysaluemerkinnän toinen tarkoitus on varmistaa alueen säilyttäminen. Alueella on lisäksi korttelien yhteinen ranta (AH-alue), jolla on aiemmin toiminut epävirallinen venevalkama. Käytännössä alue palvelee etenkin takatontteja, joilla ei ole omaa rantaa. Se saattaa jatkossakin toimia puolijulkisena niemenkärkenä, mutta asuintonttien yksityisyyden vuoksi sen virkistyskäyttöä ei vahvisteta kaavamerkinnällä.

Autopaikkavaadetta on tarkistettu. Tavanomaisen Zap/as autopaikkavaateen perusteena oli varmistua siitä, että mm. katutiloille ei muodostu kuormitusta autopaikoista. Tässä tapauksessa kaavan katualue on kuitenkin suunniteltu maastonmuotojen ja teknisen huollon vuoksi niin laajaksi, että sille voi luontevasti toteuttaa vieraspysäköintiäkin. Autopaikkavaadetta jaettiin "asunnon autopaikan ja vieraspaikan" vaateeksi vähentämättä pysäköintinormia, jolloin kalliotonteille ei tarvitse turhaan toteuttaa hankalaa vierasautopaikkaa.

Luonnonsuojelu: lausutaan tarkemmin luontoselvityksen valmistuttua. Huomioitava kiristytävä tavoite luontokadon pysäyttämiseksi laajemmin, kuin pelkästään lakikohteiden säilyttämisellä.

Vastine:

Luontoselvitys on valmistunut. Selvityksen perusteella kaavaehdotukseen laajennettiin säilytettäviä alueita. Rakentamista on myös vähennetty. Kaavaratkaisussa on korttelialueilla käytetty yksiselitteisiä pinta-alaperusteisia yleismääräyksiä sekä merkintöjä luonnontilaisen kaltaisten tontinosien sekä kasvillisuuden säilyttämiseksi, painottuen ranta-alueisiin, kallion lakialueisiin sekä myös ylipäänsä kasvillisuuteen. Tärkeimpien luontoarvokohteiden säilyminen varmistetaan merkinnän lisäksi kunnan hallinnan mahdollistavalla käyttötarkoituseräyksellä.

Rakentamiskorkeus: alin suositeltava rakentamiskorko N200+280cm tulee määrätä.

Vastine:

Määrätty kaavaehdotuksessa.

Liikenne: Pyöräpysäköintivaade olisi hyvä määrätä kaavassa.

*Vastine:
Määrätty kaavaehdotuksessa.*

Lausunto 2: rakennus- ja ympäristölautakunta

Ruotsinkielisen kaavaselostuksen sivulla 16 lukee, että päärakennukset sijaitsevat noin 25 kilometrin etäisyydellä rantaviivasta. Teksti tulee korjata. Luontoselvitys tulee mieluiten tehdä kasvukauden aikana ja mainittu lehtolaikku tulee säilyttää luonnontilassa. Lautakunta suosittelee tonttimäärän tarkentamista, esimerkiksi onko mahdollista jakaa APalueet useisiin tontteihin. Rakennusalat AO tonteilla ovat suhteellisen rajoittavia, on suositeltavaa, että kaava mahdollistaa, että erillispientalojen ja autotalliin rakennusoikeudet voidaan tarvittaessa yhdistää yhdeksi rakennukseksi. AH kaavamääräys ja ruotsinkieliset yleiset määräykset on lisättävä.

*Vastine:
Kaavaselostusta on tarkistettu. Luontoselvitys tehtiin useassa otteessa vuoden mittaan lajiston ja kasvukauden ilmenemisen mukaisesti. Lehtolaikku säilytetään luonnontilassa. Alue on osa VL-lähivirkistysaluetta ja sille on osoitettu luo-1- merkintä, alueen osa, jolla ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Tonttimäärää sekä AP-alueiden ohjaustarkkuutta rakentamisen määrän suhteen on tarkistettu. Rakentamisen määrää ohjataan myös yksillä rakennusoikeusmerkinnöillä, jolloin kaavaehdotus ei turhaan kannusta toteuttamaan erillistä rantasaunaa tai varastoa. Kaavamääräyksiä on tarkistettu.*

Lausunto 3: Varsinais-Suomen liitto

Liitto toteaa, että asemakaavan muutoksen valmistelua kaavasuunnitelman vaihtoehtotarkasteluineen on tehty perusteellisesti, myös ilmastovaikutusten näkökulmasta ja kaavoituksen tavoite Taalintehtaan elinvoiman vahvistamisen näkökulmasta on perusteltua.

Liitto haluaa nostaa esiin Pähkinämäen kaavasuunnitelman kohdalla yleisen huomion koskien saariston rantavyöhykkeiden rakentamista: Rantavyöhykkeen tehokkaan rakentamisen vaikutukset maisemaan ja melun kantautumaan saaristossa on hyvä arvioida asemakaavoituksen yhteydessä. Mitä tehokkaammin rantavyöhykettä rakennetaan, maisemaa avataan ja puustoa karsitaan meren ja saariston yhdyskuntarakenteen ja teiden väliltä, sitä vahvemmin kantautuu mm. liikenteen melu vettä pitkin saaristossa ulommalle. Melun kantauman vaikutuksia saariston ekosysteemiin ei tunneta riittävästi.

Lisäksi liitto pyytää tarkistamaan Pähkinämäen asemakaavasuunnittelun yhteydessä, että asutusta tiivistettäessä kävely- ja pyöräilyetäisyyksien päässä Taalintehtaan palveluista, varmistetaan kulkuyhteyksien turvallisuus, sujuvuus ja vetovoimaisuus palveluihin kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta.

Liitto pitää hyvänä, että asemakaavan tavoitteena on sopeuttaa uusi rakentaminen mahdollisimman hyvin rantamaisemaan ja Taalintehtaan rakennettuun kulttuuriperintöympäristöön vaalien alueen valtakunnallista ja maakunnallista arvoperintöä.

Asemakaavan tueksi laadittava tarkempi suunnittelualueen luontoselvitys on tärkeä lisä alueen suunnitteluun, ja sen tulokset tulee ottaa huomioon kaavaratkaisuissa. Liitto pyytää saada valmistuvan luontoselvityksen tiedokseen.

Varsinais- Suomen liitto seuraa mielellään suunnittelun etenemistä kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Vastine:

Rantavyöhykkeen rakentamistehokkuutta on hieman laskettu kaavaehdotuksessa. Määräyksiin ohjataan säilyttämään luonnontilaisen kaltaisia tontin osia ja siten puustoa, jolloin vaikutus joka tapauksessa lievenee. Rakentamisen tapaa ohjaavia määräyksiä on tarkistettu, jotta varmistetaan rakentamisen sopivuus rantamaisemaan.

Vaikutusten arviointia on tarkistettu mainitun maisema- ja meluvaikutuksen näkökulmasta. Maisemavaikutuksista on laadittu erillinen arviointi yhdistettynä 3d-havainneaineistoon. Meluvaikutuksista: Dragsedentien liikennemäärät ja kaavan myötä lisääntyvä liikenne ovat selvityksen perusteella vähäiset, joten tieliikennemelun vaikutus vesistön suuntaan ei ole merkittävä eikä tämän kaavan vuoksi merkittävästi lisääntynyt. Pähkinämäen kaavan tapauksessa melusimulaatiolle ei nähty erityistä tarvetta, koska Dragsedentien ja vesistön väliin jää luonnollisesti melua torjuva kallioselänne sekä lisäksi (ist-1) luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa, jotka torjuvat melua. Tätä havainnollistava korkeusasematarkastelu sisältyy maisemavaikutusten arviointiin. Vaikka alueella poistuu melua torjuvaa puustoa, kiinteiden rakennusten melua torjuva vaikutus on lähtökohtaisesti aina puustoa merkittävämpi (puustoa ei tavallisesti huomioida melusimulaatioissa ja erikseen huomioitaessa kyse on tyyppillisesti yksittäisten desibelien torjuvasta vaikutuksesta). Toiseen suuntaan arvioituna vesiliikennemelu on luonteeltaan satunnaista ja kausittaista. Koska vesiliikennemeluun sisältyy epävarmuuksia, on vaikutusten arviointi tehty varovaisuusperiaatteella ja tunnistettu, että etenkin rakennettavan alueen takana koettu vesiliikennemelu voi lisääntyä korkean puuston vähentyessä.

Liikenneselvityksessä on arvioitu kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella. Dragsedentille ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa erillisiä kävelyn ja pyöräilyn väyliä johtuen sen tiivistä mitoituksista ja maisemallisesta luonteesta. Kehittämismahdollisuus on siten valitettavan rajallista teknisestä näkökulmasta, mutta toisaalta reitin maisemallinen vetovoima säilyy. Turvallisuus ja sujuvuus ei selvityksen perusteella heikkene kaavamuutoksen myötä.

Luontoselvityksessä tunnistetut arvot on huomioitu kaavaehdotuksessa, mm. muuttamalla säilytettävän lehtolaikun alue kunnan hallitsemaksi lähivirkistysalueeksi sekä vähentämällä rakentamista itäpuoleisen uimarannan alueelta, jolla sijaitsee pähkinäpensaikkoja.

Yhteystiedot

Kemiönsaaren kunta, kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

etunimi.sukunimi@kimitoon.fi

Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen

Isonnevantie 37 A5, 00320 HELSINKI

+358 (0) 44 734 6387

jussi@arkjp.fi



SUKUPOLVITONTIT 2 ja 3

- ohjeellinen tonttijako
- myytävissä yksittäin tai yhdistettävissä
- soveltuu tarpeen mukaan suurelle rakennukselle tai kahdelle pienemmälle

PÄHKINÄMÄKI

Maisematarkastelu ja 3D-havainneaineisto 4.1.2024





TAKATONTIT 1 ja 8

voivat tukeutua korttelin AH-alueen yhteisrantaan

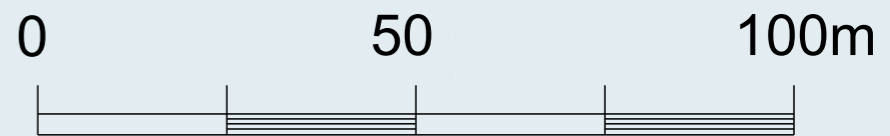
Venevalkama

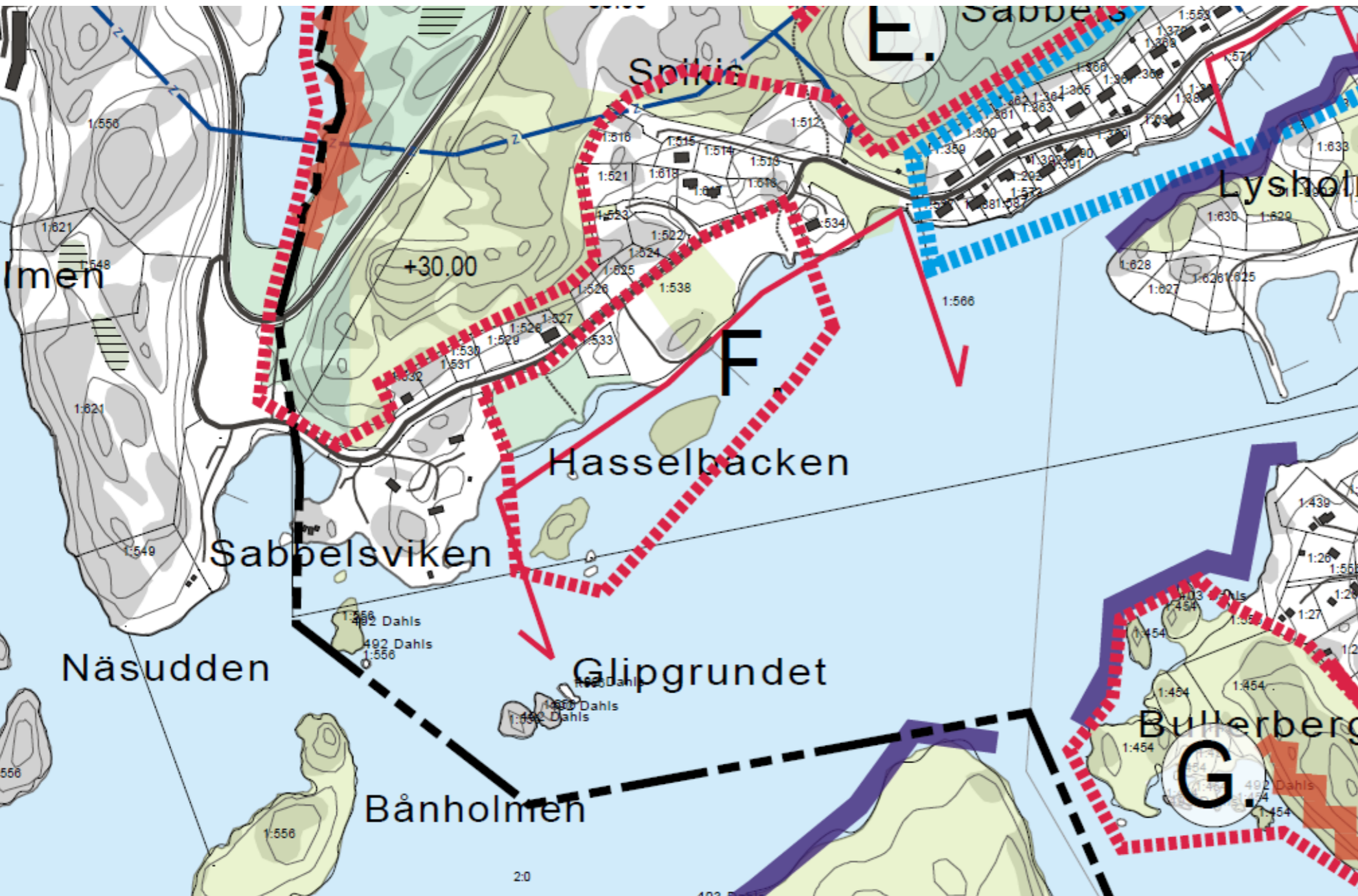
Niemenkärki, lähivirkistys, viheralue 4189m²

SUKUPOLVITONTIT 2 ja 3

- ohjeellinen tonttijako
- myytävissä yksittäin tai yhdistettävissä
- soveltuu tarpeen mukaan suurelle rakennukselle tai kahdelle pienemmälle

RANTATONTIT 4-7





ARVOKKAAT SÄILYTTÄMISEN ARVOISET SÄILYTETTÄVÄT JA KEHITETTÄVÄT ALUEET

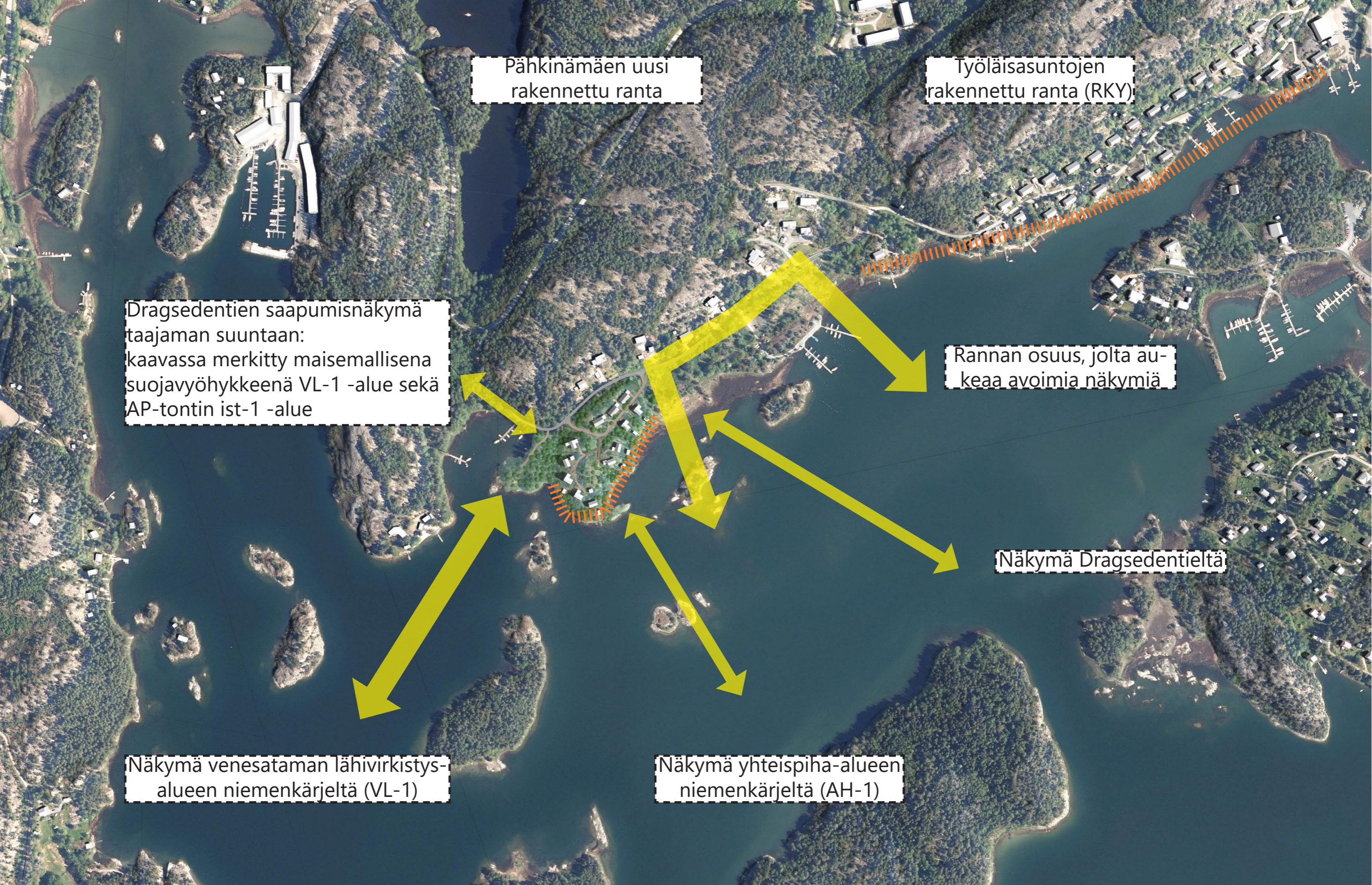
-  VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ (RKY 2009)
-  Sra-1002 A. TAALINTEHTAAN HISTORIALLINEN TEOLLISUUSALUE (sra-1002 -merkintä: Taalintehtaan vanha teollisuusalue valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokas)
-  MUU MAISEMALLISESTI ARVOKAS , KEHITETTÄVÄ JA SÄILYTETTÄVÄ ALUE
- B. DALENIN PELTOAUKEAT
- C. SISÄJÄRVILAAKSON MAISEMA JA LÄMMÖBRON SUO
- D. SLÄTSIN KYLÄALUE
- E. METSÄISET KALLIOSELÄNTEET
- F. HASSELBACKENIN UIMARANTA YMPÄRISTÖINEEN
- G. BULLERBERGEN
- H. HÖGHOLMEN JA SKOMAKARSSUNDET

1 Hasselbackenin uimarannan ympäristö

Uimarannan alue on umpeenkasvanutta ja näkymä merelle läheiseltä tieltä on kadonnut. Maisema epäsiisti ja pusikkoinen. Tarvetta ympäristösuunnittelulle ja näkymien avaamiselle.



Osayleiskaavan maisemaselvitys: maisemakuvan kartta (Airix 30.8.2011), selitettä ja Hasselbackenin suositukset.



Dragsedentien varsi, VL-1 -alue: kosteikko säilytetään luonnontilaisena. Tonteilla ist-1 -merkintä: 75% hoidettava luonnontilaisen kaltaisena

Dragsedentien merinäköala (julkinen)

Lähivirkistysalueen niemenkärki (julkinen)

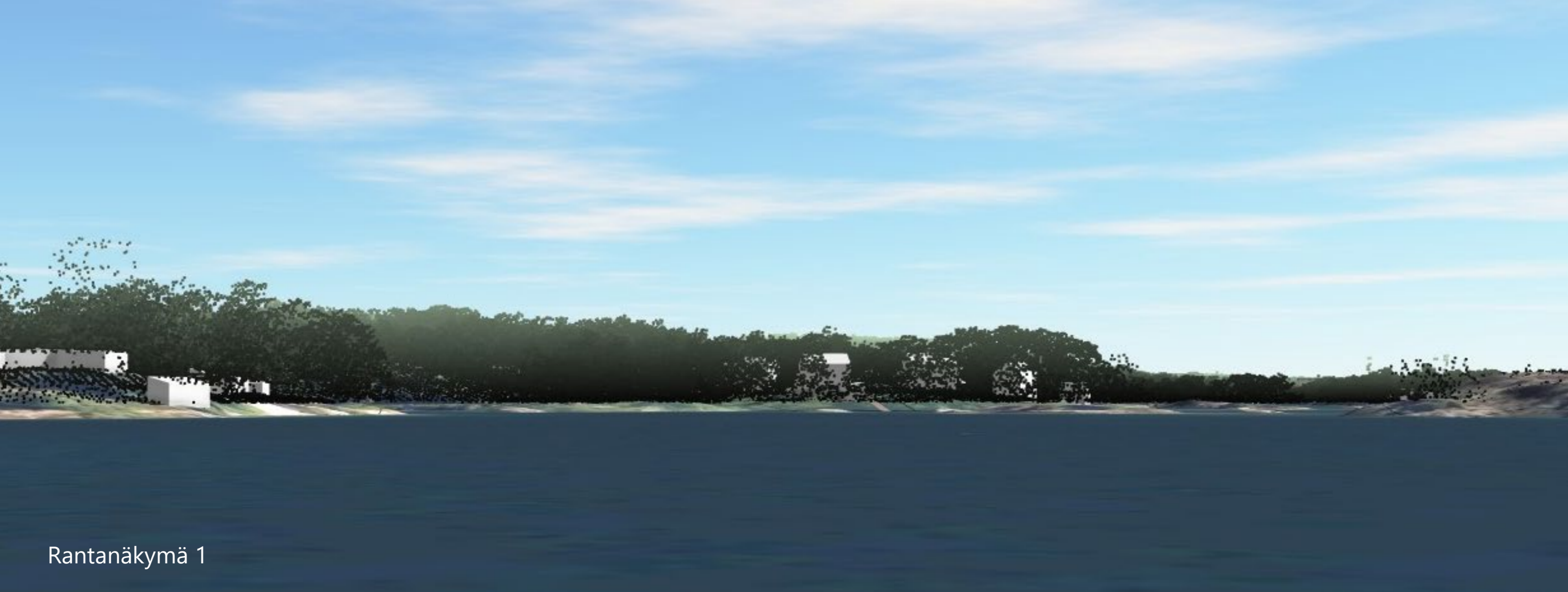
Tonttiranta, ist-1 -merkintä: 75% hoidettava luonnontilaisen kaltaisena

Rantanäkymä 1

Rantanäkymä 2

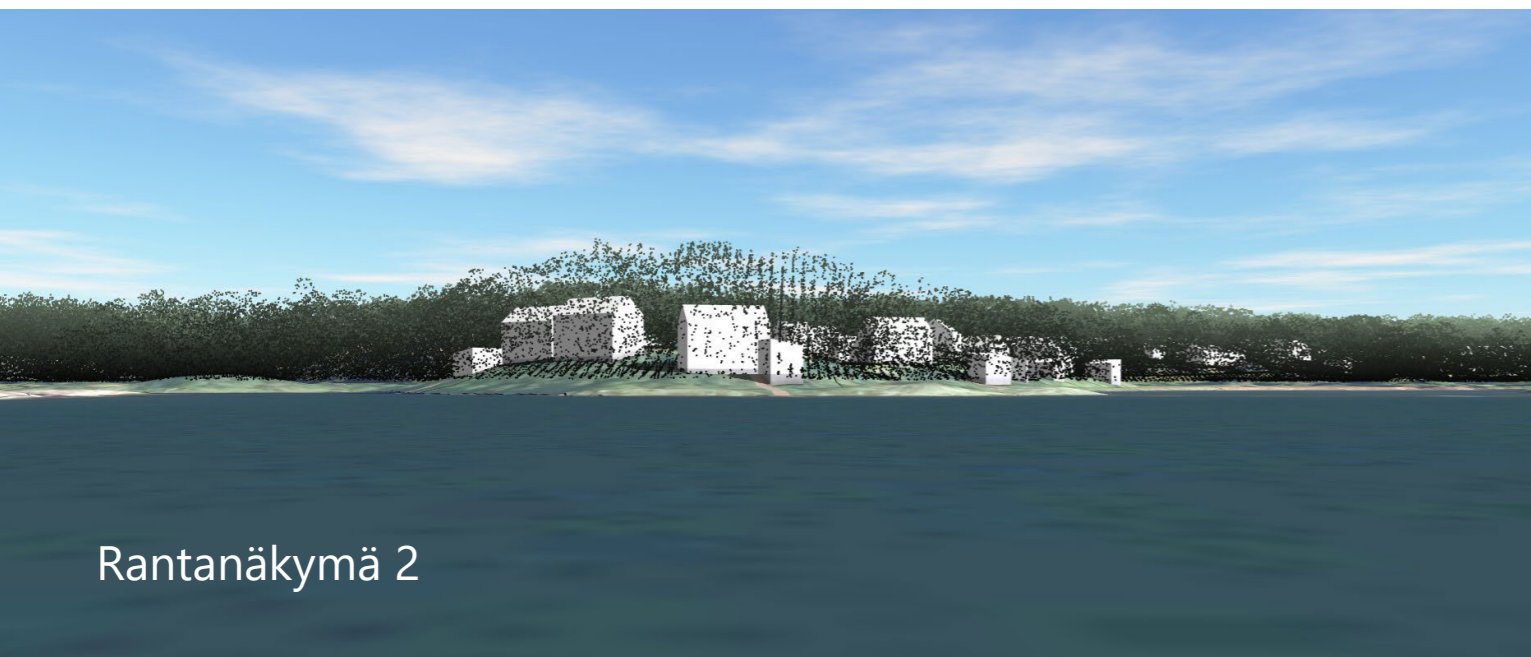
Rantanäkymä 3

Rantanäkymät 1, 2 ja 3 meren suunnalta 3d-kuvina seuraavalla sivulla



Rantanäkymä 1

Rakentamisen suhde rantamaisemaan.
Pistepilvi (maanmittauslaitos) kuvaa nykyisen puuston korkeusasemaa. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään nykyistä puustoa tonteilla ja erityisen tärkeillä tontin osilla.



Rantanäkymä 2



Rantanäkymä 3

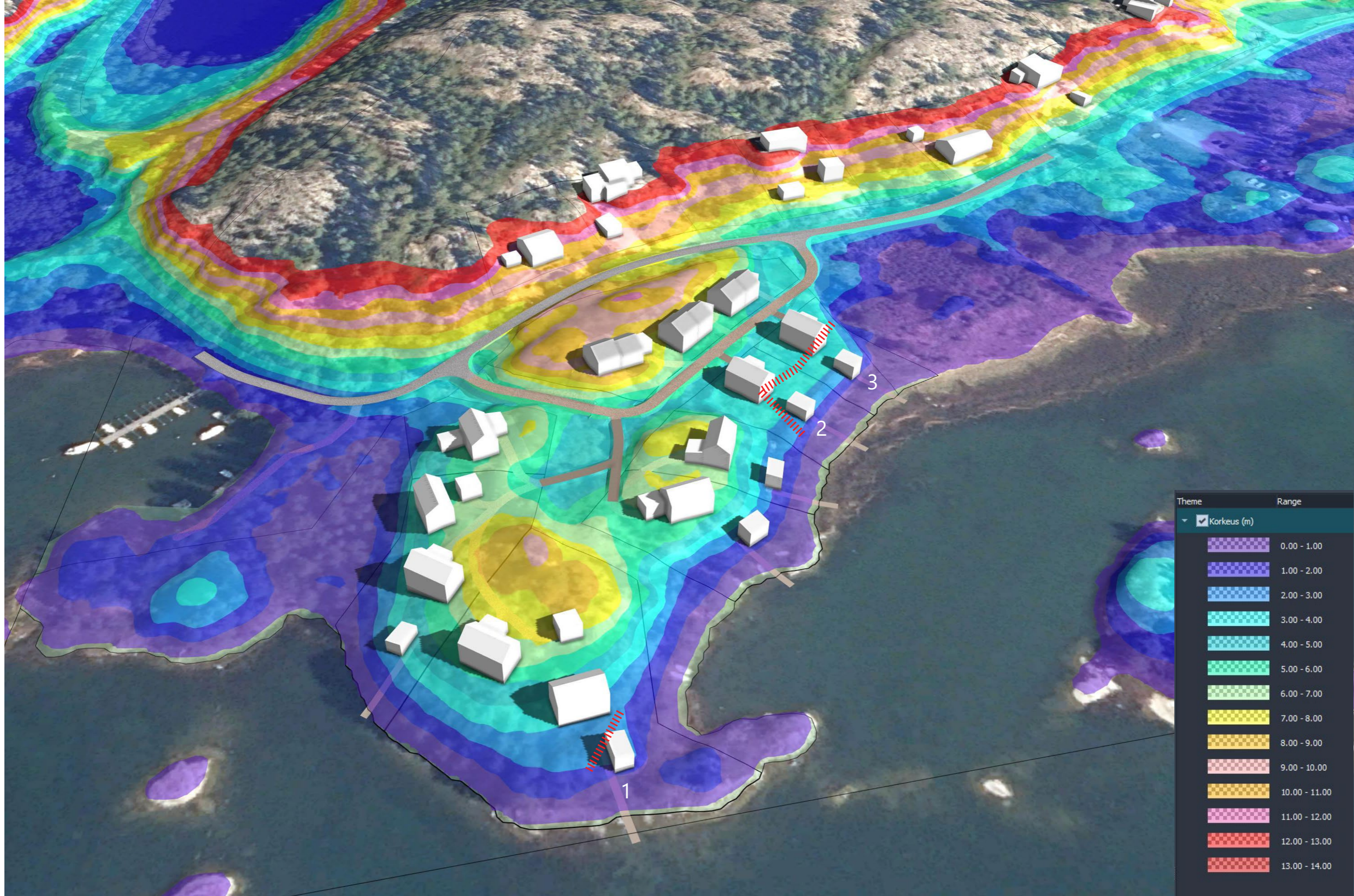


3D-ilmakuva etelästä. Suunnittelualue jatkaa Taalintehtaan rakennettujen rantojen maisemallista jatkumoa.

Pähkinämäki, kaavaehdotuksen
maisematarkastelu ja 3D-havainneaineisto

4.1.2024
Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen



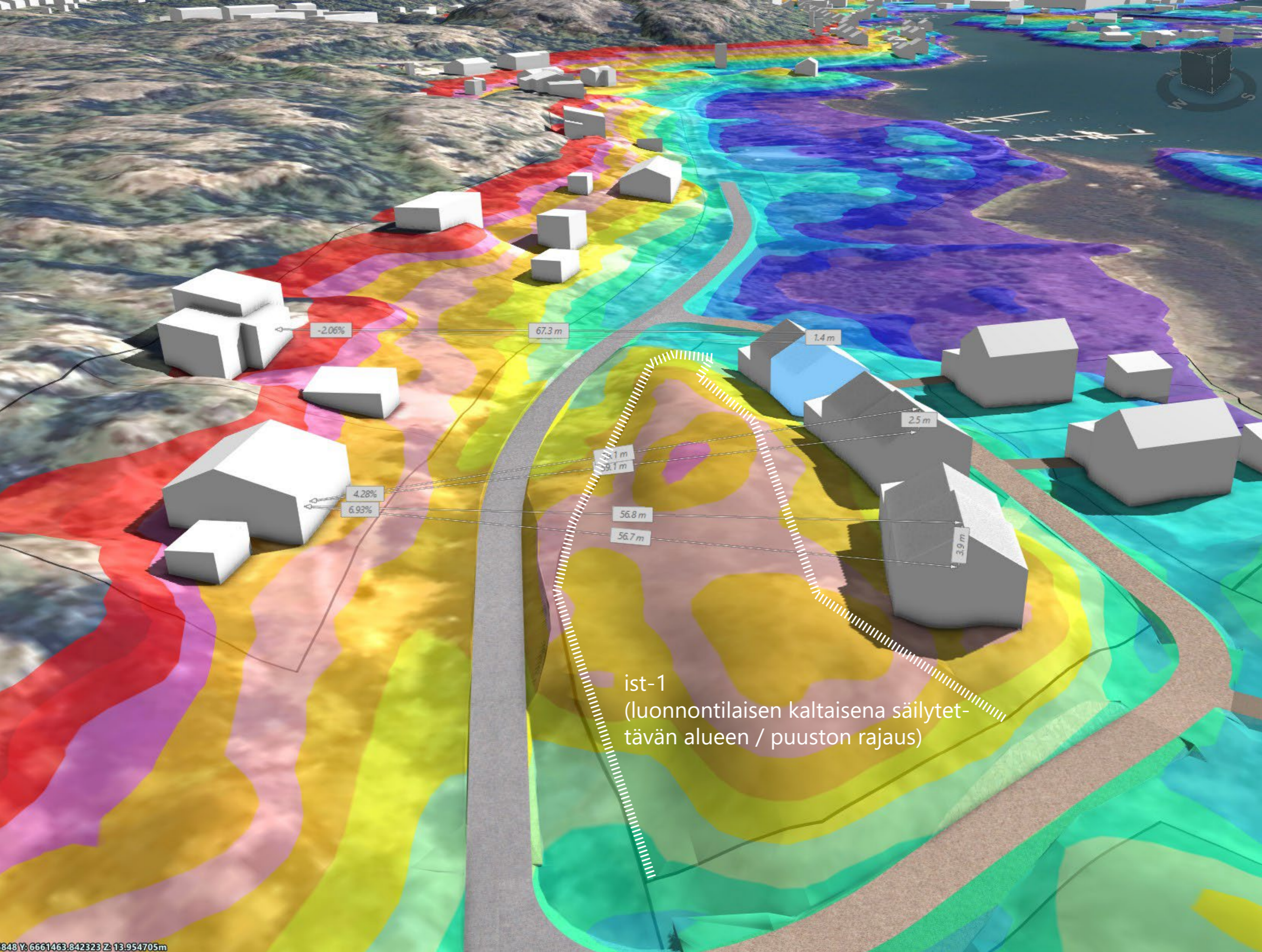


Korkeusasematarkastelu 3D-kaupunkitietomallista.
Rantasaunat 1, 2 ja 3 sovitettu tulvakorkoon +2.8m n. +1m täytöllä
(punainen merkintä) 3d-mallissa.

Pähkinämäki, kaavaehdotuksen
maisematarkastelu ja 3D-havainneaineisto

4.1.2024
Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen





| Theme | Range |
|---|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Korkeus (m) | |
| | 0.00 - 1.00 |
| | 1.00 - 2.00 |
| | 2.00 - 3.00 |
| | 3.00 - 4.00 |
| | 4.00 - 5.00 |
| | 5.00 - 6.00 |
| | 6.00 - 7.00 |
| | 7.00 - 8.00 |
| | 8.00 - 9.00 |
| | 9.00 - 10.00 |
| | 10.00 - 11.00 |
| | 11.00 - 12.00 |
| | 12.00 - 13.00 |
| | 13.00 - 14.00 |

848 Y: 6661463.842323 Z: 13.954705m

Korkeusasematarkastelu 3D-kaupunkitietomallista. Dragsedentien varren AP-tontin yksikerroksiset rakennukset maastoutuvat kallion laen taakse. Korkeusasemat suhteessa naapureihin.

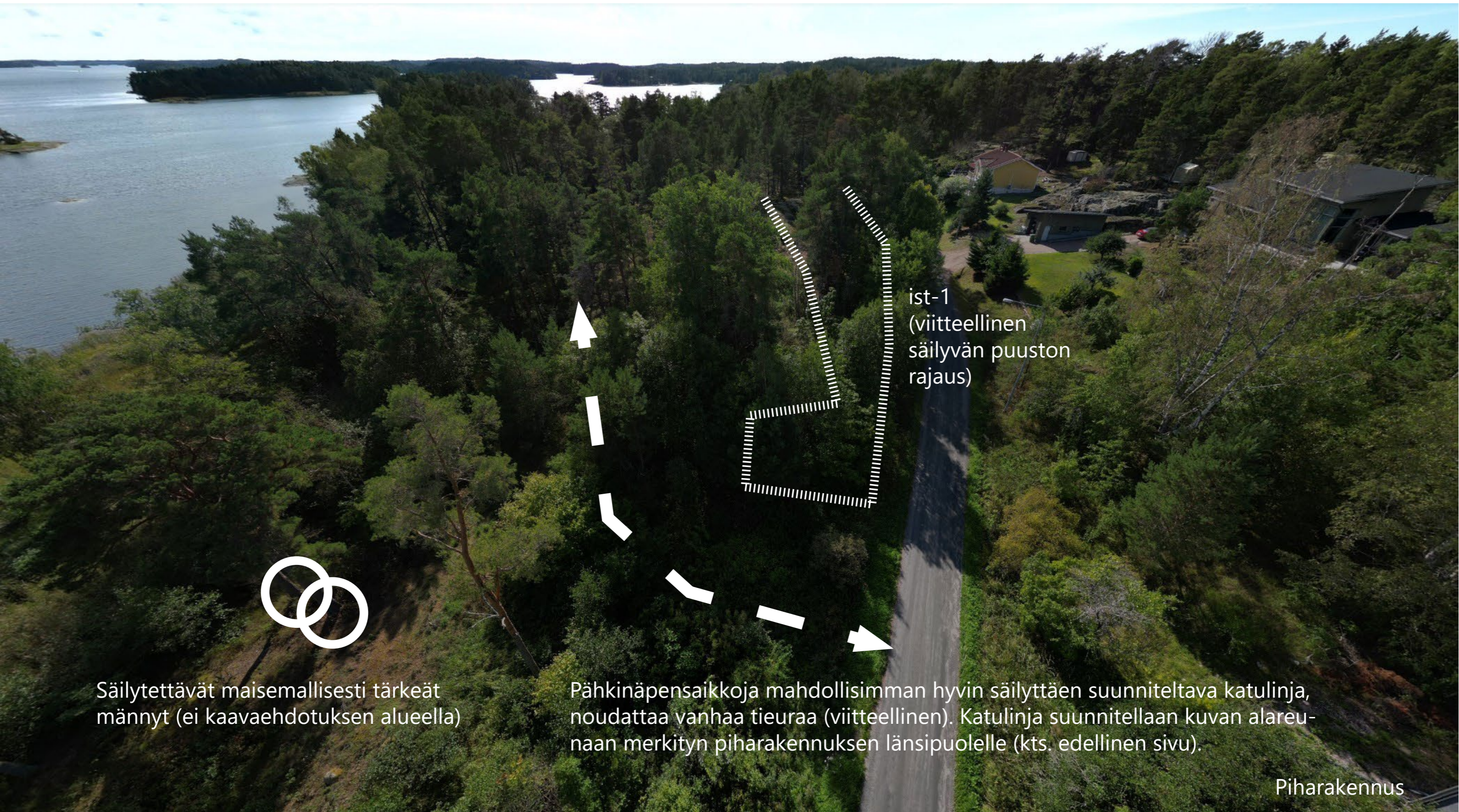
Pähkinämäki, kaavaehdotuksen maisematarkastelu ja 3D-havainneaineisto

4.1.2024
Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen









Säilytettävät maisemallisesti tärkeät männyt (ei kaavaehdotuksen alueella)

Pähkinäpensaikkoja mahdollisimman hyvin säilyttäen suunniteltava katulinja, noudattaa vanhaa tieuraa (viitteellinen). Katulinja suunnitellaan kuvan alareunaan merkityn piharakennuksen länsipuolelle (kts. edellinen sivu).

Piharakennus



Kiitos aineistoon tutustumisesta!

*Jussi Partanen / ARKJP
arkkitehti SAFA, YKS-541*