

# DRAGSFJÄRDIN LÄNTISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Stora Flyxharun 322-522-4-13

Selostusosa



Vireilletulo:

Käsittely:

VANN arkkitehdit Oy

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavamuutosalue ja kaavamuutoksen sisältö ja tarkoitus

Kaavamuutosalue sijaitsee saarella Kemiönsaaren ulkosaaristossa Vänön saaren eteläpuolella. Suunnittelualue käsittää yksityisessä omistuksessa olevan saarikiinteistön 322-522-4-13 Stora Flyxharun. Ympäröivillä saarilla sijaitsee osittain loma-asumista. Saaristomeren luonnonsuojelualue alkaa saaren eteläpuolen saarista.

Alueella on voimassa Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava, jossa tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Pohjoisemmalla rakennuspaikalla sijaitsee samaan kiinteistöön kuuluva olemassa oleva vapaa-ajan asunto. Rantaosayleiskaavan muutos kohdistuu kiinteistön eteläisemmän rakentamattoman loma-asuinrakennuspaikan sijaintiin tontilla.

Rakennuspaikan sijaintia tarkistetaan tontti- ja luontokatselmusten mukaisesti siirtämällä rakennuspaikkaa noin 35 metriä pohjoisemmaksi maastonmuotojen ja maiseman kannalta katsottuna parempaan paikkaan.

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan MRL 42 §:n mukaisesti oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA- ja RM-alueilla. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön maanomistaja.



Suunnittelualue kartalla.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUTILANNE

#### 2.1.1 Maakuntakaavoitus

Alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen Liitto. Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja varojen vaihemaakuntakaava, jonka maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä on rantaosayleiskaavan alueella seuraavat merkinnät (Varsinais-Suomen liitto 14.11.2022):

#### MRV

Maa- ja metsätalous retkeily, virkistysalue (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

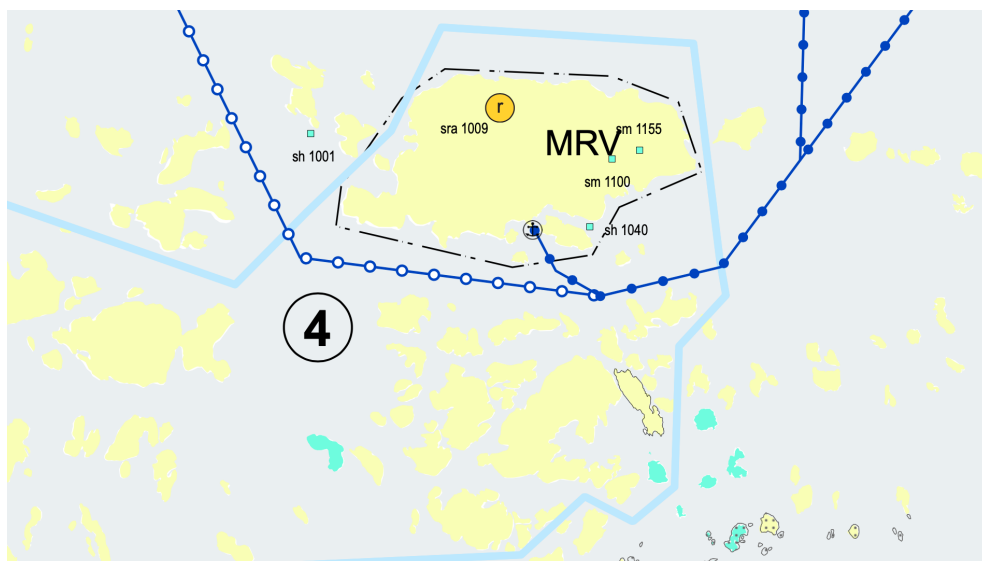
Suunnittelumääräys:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Loma-asutuksen mitoitus alueittain, alue 4

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %



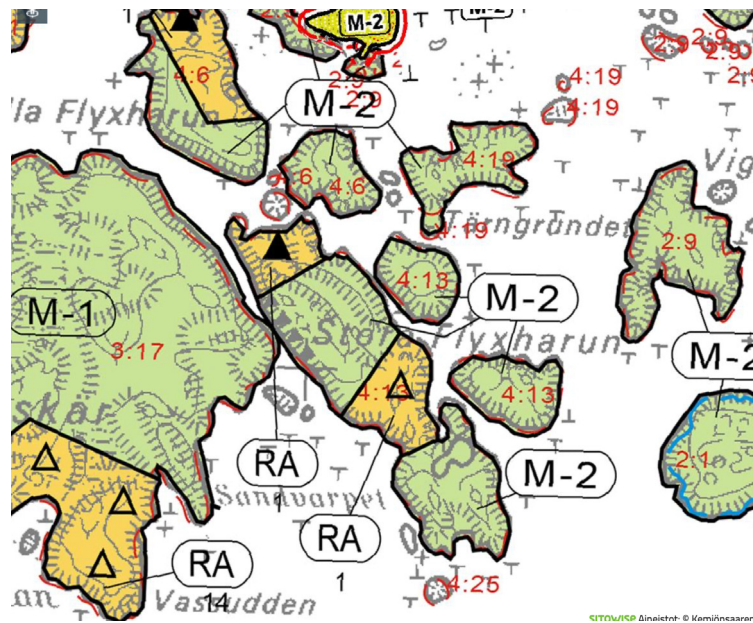
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (lähde: Varsinais-Suomen liitto, maakuntakaavayhdistelmä).

## 2.1.2 Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa 1.4.2003 kunnanvaltuustossa hyväksytty Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava (kuva alla), johon laaditaan nyt muutosta.

Kemiönsaaren kunta on aloittanut koko rantayleiskaavan käsittävän päivitystyön vuonna 2024 ja se tullaan laatimaan neljässä vaiheessa (vaiheet 1-4). Osa-alueen I kaavaluonnos on äskettäin ollut nähtävillä. Kyseessä oleva kaavamutosalue ympäristöineen sijoittuu osa-alueelle 4, jonka päivitystyö on ajankohtainen vuosikymmenen loppupuolella. Kaavamutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Osa-alueille tehdyt osayleiskaavan muutokset tullaan viemään rantaosayleiskaavaan päivityksen yhteydessä.

Yleiskaavassa on kiinteistölle osoitettu kaksi erillistä rakennuspaikkaa, pohjoisempi ja eteläisempi. Voimassa olevassa osayleiskaavassa kiinteistön osa-alueet on osoitettu merkinnöillä RA ja M-2.



Ote voimassaolevasta rantaosayleiskaavasta (lähde:kimitoon karttapalvelu)



### RA / LOMA-ASUNTOALUE

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 120 m<sup>2</sup>. Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m<sup>2</sup> suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m<sup>2</sup> suuruisen lämmittämättömän varistorakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee

sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

## M-2

### M-2 / MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUSHERKKÄ TAI MUUTEN ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA OMAAVA ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Alueen mahdollinen loma- ja asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

#### 2.1.3 Asemakaavoitus

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

#### 2.1.4 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008 (voimaan 1.2.2009).

#### 2.1.5 Pohjakartta

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään maastokarttaa kiinteistörajoilla täydennettynä.

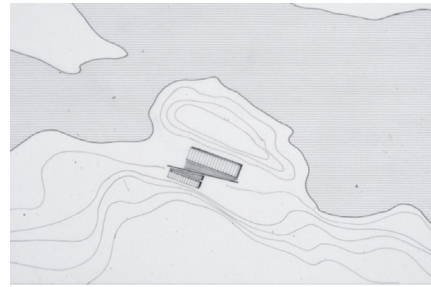
## 2.2 MAANOMISTUS

Kaavamuutosalueen omistaa yksityinen maanomistaja.

## 2.3 ALUEEN NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Kiinteistön yleiskaavan mukaisella pohjoisemmalla rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1988 arkkitehti Anna Brunown suunnittelema loma-asunto ja siihen liittyvä laituri. Muuten saari on rakentamaton.





## 2.4 LUONTO JA MAISEMA

Suunnittelualueella on tehty alkuperäistä kaavatyötä täydentävä luontoselvitys elokuussa 2024. Luontoselvityksen raportti on kaavan erillisenä liitteenä.

Luontoselvityksen mukaan suunnitellulla rakennuspaikalla kasvaa tyypillisiä saaristokasveja, jotka kaikki luokitellaan elinvoimaisiksi lajeiksi Suomessa, ja jotka ovat yleisiä myös Stora Flyxharussa. Kasvipeitteessä kasvaa saaristolle yleisiä kasvilajeja juolukkaa, kanervaa ja variksenmarjaa. Suunnitellulla rakennuspaikalla on jonkin verran myös katajakasvustoa, mutta suuremmat katajikat ovat etäimmällä suunnittelusta rakennusalueesta. Puuston osalta merkittävimpiä ovat suunnitellun rakennuspaikan edessä, meren puolella olevat matalahkot rauduskoivukasvustot. Myös muutama pienehkö pihlaja kasvaa suunnitellun rakennuspaikan ympärillä. Yhtään varsinaista kukkakasvia ei suunnitellulta rakennuspaikalta löytynyt katselmuksen yhteydessä. Kasvilajisto on alueella tyypillisesti köyhä. Suunnitellulta rakennusalueelta ei myöskään löytynyt mitään jälkiä saaristolintujen pesistä.

Luontoselvityksessä arvioitiin rakennuksen suunniteltu sijoittuminen maiseman kannalta yhtenä parhaista kyseisen saaren koillispuolella. Esitetyllä paikalla rakennus sijoittuu sen takana olevan kallioseinämän ja edessä olevien rauduskoivujen suojaan, matalahkoon maastokohtaan, minkä ansiosta rakennus jää sen ansiosta suurelta osin katseilta piiloon meren suunnalta ja samalla myös muilta suunnilta. Muissa potentiaalisissa rakennuspaikoissa rakennus tulisi sijoittumaan maisemallisesti näkyvämmiin. Jos rakennus esimerkiksi sijoitettaisiin hiukan enemmän etelä-lounaan suuntaan, se olisi korkeammalla ja oleellisesti vähemmän puuston ja kallioiden suojaama.

Luontoselvityksessä tuotiin esiin, että rakentamisvaiheessa on tärkeää tehdä työ ympäröivää kasvillisuutta varoen, raskaita koneita välttäen.



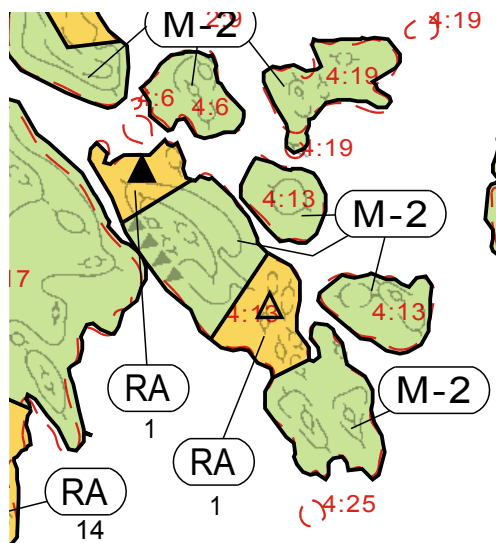
### 3. SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITE

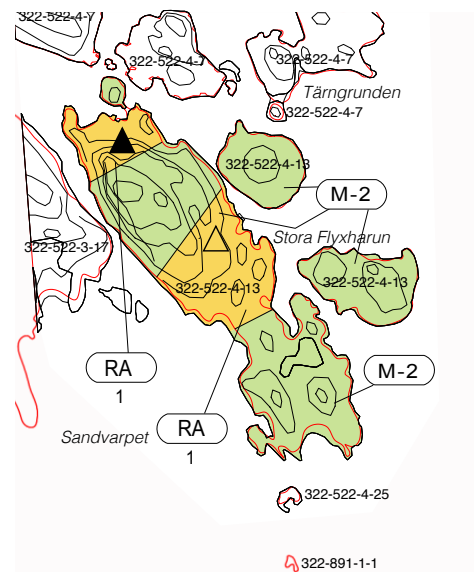
Kiinteistön eteläisemmästä rakennuspaikasta on pidetty ensimmäinen tonttikatselmus vuonna 2016. Tällä maastokäynnillä kiinteistön omistajat ja silloinen kaavoitusarkkitehti kartoittivat uudelle vapaa-ajan asunnolle sopivinta rakennuspaikkaa. Tapaamisen lopputuloksena sopivimmaksi rakennuspaikaksi valikoitui nyt kaavamuutoksella haettava paikka vaikkakin se sijoittui vähäisissä määrin voimassa olevan osayleiskaavan rakennusalueen ulkopuolelle. Uudisrakennuksesta laadittiin vuosien varrella luonnoksia arkkitehdin (A. Brunow) toimesta. Keväällä 2024, kun rakentaminen jälleen tuli ajankohtaiseksi, pyydettiin kaupungin nykyinen rakennustarkastaja paikan päälle. Katselmuksessa todettiin, että tilaajan valitsema rakennuspaikka on sopivin. Alustavien lupakuvien laadinnan jälkeen kävi kiinteistön omistaja kunnan kanssa läpi lupaprosessia, jolloin todettiin, että kaavamuutos on tarpeellinen sillä poikkeusluvalla ei pystytä toteuttamaan rakennuspaikan siirtoa. Kaavamuutostyön pohjaksi ja tonttipaikan soveltuvuuden varmistamiseksi kiinteistön omistaja teetätti alueella luontoselvityksen syksyllä 2024.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää tontille osoitettua eteläisempää rakennuspaikkaa pohjoisemmaksi noin 35 metriä tontti- ja luontokatselmuksissa hyväksi todettuun rakennuspaikkaan. Loma-asumiseen tarkoitettu rakennus saadaan sopimaan maisemallisesti paremmin avoimeen saaristomaisemaan, kun rakennus sijoittuu sen takana olevan kallioseinämän ja edessä olevien rauduskoivujen suojaan matalahkoon tasaiseen maastokohtaan.

Kaavamuutoksen seurauksena rakennuspaikkojen kokonaismäärä tai rakennusoikeus ei muutu.



Ote voimassaolevasta rantaosayleiskaavasta



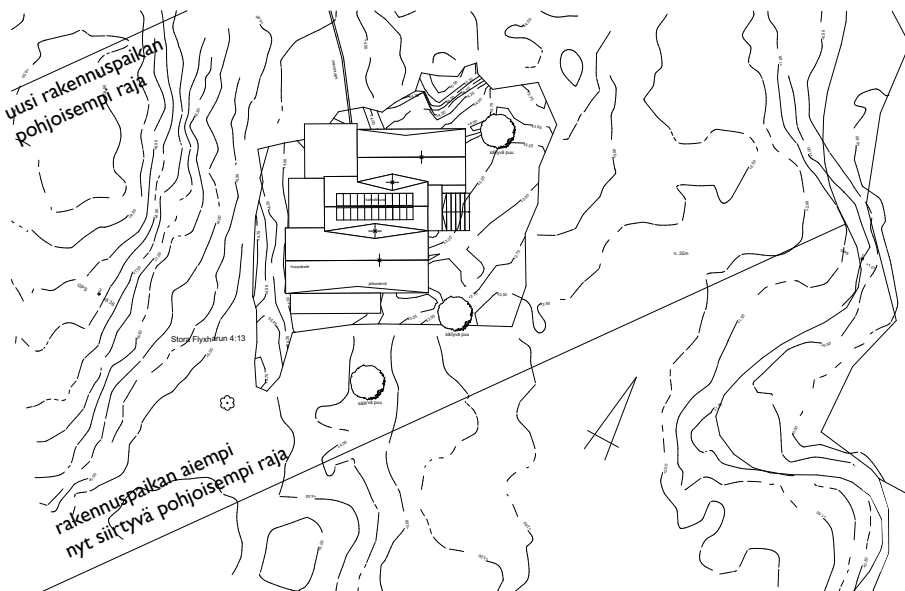
Uusi rakennuspaikan rajaus

#### 3.2 KAAVOITUKSEN KULKU JA TYÖOHJELMA

- Kaavoittajan tekemä tonttikatselmus 2016
- Rakennustarkastajan tonttikäynti, heinäkuu 2024
- Ennakkoneuvottelu puhelimitse kaavoittajan kanssa, syyskuu 2024
- Teams palaveri kaavoittajan kanssa 30.10 aineiston läpikäyminen
- Kaavaluonnoksen käsittely teknisessä lautakunnassa
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaselostus nähtävillä
- Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä



Vapaa-ajan asunnon tarkennettu sijainti ja rakennuspaikan rajat



Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää tontille osoitettua eteläisempää rakennuspaikkaa pohjoisemmaksi noin 35 metriä tontti- ja luontokatselmuksissa hyväksi todettuun rakennuspaikkaan. Rakennus sijoittuu sen takana olevan kalliioseinämän ja edessä olevien rauduskoivujen suojaan matalahkoon tasaiseen maastokohtaan.

- Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa
- Kaavaehdotuksen kunnanhallituksen päätettäväksi alkuvuodesta 2025
- Kaavaehdotus valtuuston päätettäväksi keväällä 2025

### 3.3 OSALLISET JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 6.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen.

Varsinaisia osallisia kaavassa ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö, luonnonsuojelu), Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus), Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta sekä tekninen toimi ja rakennusvalvonta.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.



## 4. OSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan MRL 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA-alueilla.

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksessa siirretään rakennusalueen sijaintia noin 35m pohjoisemmaksi voimassaolevan kaavan mukaisesta sijainnista, jotta uusi vapaa-ajan rakennus voidaan sijoittaa maisemallisesti paremmaksi todettuun paikkaan.

Kaavalla muodostuu rakennusalue RA. Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä tai muuten erityisiä ympäristöarvoja omaava alue M-2 rajoittuu rakennusalueeseen sen pohjois- ja eteläpuolella.

### 4.2 MITOITUS

Mitoitukseen ei tule muutoksia voimassa olevaan kaavaan nähden.

### 4.3 KAAVAMÄÄRÄYKSET JA MERKINNÄT

Kaavamääräysten osalta noudatetaan suunnittelualueella voimassa olevan yleiskaavan eli Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen merkintöjä vuodelta 2003.



#### LOMA-ASUNTOALUE

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

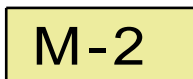
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 120 m<sup>2</sup>. Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m<sup>2</sup> suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m<sup>2</sup> suuruisen lämmittämättömän varistorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta.

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.



#### M-2 / MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUSHERKKÄ TAI MUUTEN ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA OMAAVA ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Alueen mahdollinen loma- ja asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.



Rakennettu loma-asunto



Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön kiinteistökohtaisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

#### YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

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

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

#### POIKKEUSMÄÄRÄYKSIÄ:

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 120 m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m<sup>2</sup> suuruisena rakennuksena.

## 5. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9§

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

### 5.1 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA MAISEMAAN

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Suunnitelma vastaa voimassaolevan kaavan tavoitetta, sillä rakennuspaikkojen lukumäärä ei tilan alueella muutu. Rakennuspaikan vähäinen siirto ei ole etäisyyden puolesta merkittävä mutta rakennusalueen siirtämisellä uudisrakennus saadaan kaavan tavoitteiden mukaisesti istutettua paremmin avoimeen saaristomaisemaan. Esitetyssä paikassa rakennus sijoittuu sen takana olevan kalliioseinämän ja edessä olevien rauduskoivujen suojaan matalahkoon tasaiseen maastokohtaan. Rakennusalue sijaitsee muutoksenkin jälkeen hyvin lähellä alkuperäistä paikkaa ja kiinteistölle osoitettujen kahden rakennuspaikan väliin jää edelleen runsaasti luonnontilaista ympäristöä.

### 5.2 YMPÄRISTÖLLISET VAIKUTUKSET (LUONTO, MAAPERÄ JA VESIALUEET)

Työn yhteydessä on arvioitu suunnitelmasta johtuvia luontoon liittyviä ympäristövaikutuksia tehdyn luontoselvityksen pohjalta. Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon tai alueen eläimistöön. Kaava ei sisällä sellaisia toimenpiteitä joilla olisi haitallisia vaikutuksia veteen tai veden latuun.

Suunnitellulla rakennuspaikalla kasvaa tyyppillisiä saaristokasveja, jotka kaikki luokitellaan elinvoimaisiksi lajeiksi Suomessa, ja jotka ovat yleisiä myös Stora Flyxharussa. Kasvillisuuden

osalta rakennuksen suunnitellun sijoittumisen ei siten voida todeta tuovan oleellista uhkaa alueen luontoarvoille eikä vaarantavan arvokkaita luontokohteita.

Suunnitellun rakennuksen vuoksi ei ilmeisesti tulla menettämään vesilinnuston pesintäpaikkoja. Rakennuksen ei myöskään voida olettaa muullakaan tavoin oleellisesti haittaavan tai häiritsevän alueen runsasta vesilinnustoa, koska rakennus on sijoitettu riittävän etäälle rannasta, puiden taakse ja maastoon hyvin sulautuen. Muunkaan linnuston osalta on vaikea nähdä mitään merkittävää haittaa.

Suunnitellun rakennuksen luontojalanjälki tulee olemaan vähäinen ja suunnitellussa rakennuspaikassa rakennus maastoutuu hyvin ympäristöönsä. Suunnitelman mukainen rakennusala, mukaan lukien kohtuullisen kokoiset terassit, ei merkittävällä tavalla vähennä saaren kasvillisuutta, koska samanlaista kasvustoa alueella on runsaasti.

### 5.3 VAIKUTUKSET ILMASTONMUUTOKSEEN

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutokseen verrattuna voimassa olevaan rantaosayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen. Rakennuksen arvioitu lattiakorko asettuu noin tasolle +4.5, mikä on selvästi ylempänä nyt ajateltua tulvarajan korkeutta. Rakennus sijoittuu olemassa olevien puiden lomaan, jotka suojaavat rakennusta yllälämpenemiseltä kesäaikaan. Uusi rakennus on puurakenteinen mikä osaltaan hillitsee ilmastonmuutosta puun sitoessa hiiltä itseensä. Rakennus on vapaa-ajan rakennus ja siellä tullaan oleilemaan pääsääntöisesti lämpimämpinä ajanjaksoina, jolloin myös lämmityksen tarve ja energiankulutus on vähäistä. Saarikiinteistön maanpinta on kallioista mutta se on isoilta osin myös matalan kasvillisuuden peittämää, mikä edistää hulevesien imeytymistä.

## 6. KAAVAN TOTEUTUMINEN

### 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

#### Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun yleiskaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

### 6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

6.11.2024

Anni Vanha-Patokoski, arkkitehti SAFA

VANN arkkitehdit Oy

Luotsikatu 8 a6, 00170 Helsinki

p. 044 3389391, anni@vann.fi

liitteet

Kaavakartta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luontoselvitys

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä

## Luontoselvitys vapaa-ajan asunnon rakennuspaikasta Stora Flyxharuun

Mikko Rausti tilasi minulta riippumattoman luontoselvityksen uuden vapaa-ajan asunnon suunnitellusta rakennuspaikasta Stora Flyxharun saarella Vänön eteläisessä saaristossa. Tein katselmuksen 18 syyskuuta 2024 paikan päällä. Olen koulutukseltani biologi ja olen väitellyt tohtoriksi vuonna 1995 Helsingin yliopiston matemaattis-luonnontieteellisen tiedekunnan biologiselta osastolta erikoisalana akvaattinen biologia. Olen toiminut asiantuntijana, tutkijana, johtavana tutkijana, tutkimusjohtajana ja tutkimusprofessorina Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitoksessa (RKTL) ja Luonnonvarakeskuksessa (Luke). Olen myös Helsingin yliopiston dosentti. Vuoden 2022 lopusta alkaen olen toiminut alan konsulttina. Mikko Raustia en tuntenut aikaisemmin, eikä minulla ole häneen mitään kytkeä.

### Suunnitellun rakennuspaikan sijoittuminen maastoon

Suunniteltu rakennus maisemoituu erittäin hyvin sen suunniteltuun rakennuspaikkaan. Rakennus sijoittuu sen takana olevan kallioseinämän ja edessä olevien rauduskoivujen suojaan, matalahkoon maastokohtaan (**Kuva 1**). Rakennus jää sen ansiosta suurelta osin katseilta piiloon meren suunnalta ja samalla myös muilta suunnilta. Talon ulkoseinien harmahtava väritys ja tumma katto tukevat rakennuksen sulautumista maastoon. Rakennuksen suunniteltu sijoittuminen on maiseman kannalta yksi parhaista kyseisen saaren koillispuolella.



**Kuva 1.** Rakennuksen suunniteltu sijoituspaikka meren suunnalta nähtynä. Rakennus sijoittuu tiheäköjen rauduskoivujen ja takana olevan kallion väliin, ja sulautuu sen ansiosta hyvin maisemaan.

Muissa potentiaalissa rakennuspaikoissa rakennus tulisi sijoittumaan maisemallisesti näkyvämmiin, mikä ei ole suositeltavaa tuollaisen melko avoimen saaristomaaston osalta. Jos rakennus esimerkiksi sijoitettaisiin hiukan enemmän etelä-lounaan suuntaan, se olisi korkeammalla ja oleellisesti vähemmän puuston ja kallioiden suojaama (**Kuva 2**), ja näin ollen se olisi maisemallisesti heikommin sijoitettu.



**Kuva 2.** Rakennuksen suunniteltu sijoituspaikka on kuvassa vasemmalla puolella näkyvän ison kiven molemmiin puolin oleva maastokohta. Jos rakennuspaikka siirrettäisiin esim. 20 metriä oikealle (paikkaan missä henkilö seisoo), rakennus sijoittuisi maisemallisesti oleellisesti näkyvämmiin.

### Suunnitellun rakennuspaikan kasvillisuuden luonnehdinta

Suunnitellun rakennuspaikan kasvillisuutta voidaan luonnehtia hyvin tyypilliseksi kyseille saaristoalueelle. Suunnitellun rakennuspaikan kasvipeitteessä vallitseva kasvi on juolukka (**Kuva 3**), jota alueella on laajasti myös rakennuspaikan ulkopuolella. Juolukkaa näkyy runsaina, osittain jo punaisenruskeina varpumattoina, kuvissa 1 ja 2. Juolukka on pitkäikäinen laji ja yleinen lähes kaikkialla Suomessa. Monien muiden varpukasvien tavoin se menestyy myös kuivemmilla paikoilla, vaikka runsaimpana se usein esiintyy kosteiden rämeiden mättäillä.

Toiseksi yleisin varpukasvi suunnitellulla rakennuspaikalla on kanerva (**Kuva 4**), jota on hiukan alle 10 prosenttia paikan kasvillisuuspeitteestä. Kanerva viihtyy kuivahkoilla, valoisilla ja maaperältään happamilla paikoilla, kuten kallioilla ja luodoilla sekä kangasmetsissä. Kanerva on yleinen kasvilaji saaristossa ja myös Stora Flyxharussa sitä esiintyy kohtuullisen runsaana. Suunnitellun rakennuspaikan joulukka- ja kanervakasvustojen seassa kasvaa jonkin verran variksenmarjaa (**Kuva 5**), joka sekin on melko yleinen kasvilaji saaristossa. Yhtään varsinaista kukkakasvia ei suunnitellulta rakennuspaikalta löytynyt katselmuksen yhteydessä. Kasvilajisto on alueella tyypillisesti köyhä.



**Kuva 3.** Suunnitellulla rakennuspaikalla olevaa juolukka-kasvustoa. Muutama variksenmarja pilkottaa juolukkavarpujen lomassa.



**Kuva 4.** Suunnitellulla rakennuspaikalla kasvavaa kanervikkoa, jonka seassa pilkottaa myös variksenmarjaa.



**Kuva 5.** Näytteitä suunnitellulla rakennuspaikalla kasvavavasta variksenmarjasta, juolukasta ja rauduskoivusta.

Suunnitellulla rakennuspaikalla on jonkin verran myös katajakasvustoa, mutta suuremmat katajikat ovat etäämmällä ja eivät tulisi jäämään rakennuksen alle. Puuston osalta merkittävimpiä ovat suunnitellun rakennuspaikan edessä, meren puolella olevat matalahkot rauduskoivukasvustot. Myös muutama pienehkö pihlaja kasvaa suunnitellun rakennuspaikan ympärillä, ja ne osaltaan lisäävät rakennuksen maastoutumista.

Yhteenvedona voidaan todeta, että suunnitellulla rakennuspaikalla kasvaa tyyppillisiä saaristokasveja, jotka kaikki luokitellaan elinvoimaisiksi lajeiksi Suomessa, ja jotka ovat yleisiä myös Stora Flyxharussa. Kasvillisuuden osalta rakennuksen suunnitellun sijoittumisen ei siten voida todeta tuovan oleellista uhkaa alueen luontoarvoille eikä vaarantavan arvokkaita luontokohteita.

### **Suunnitellun rakennuspaikan mahdollinen vaikutus alueen vesilinnustoon**

Saaristolinnut pesivät yleensä maassa ja ovat tunnetusti herkkiä erilaisille ihmisen ja myös maapetoeläinten kuten minkin aiheuttamille häiriöille. Lintulajiston runsaus vaihteleekin suuresti vuosittain. Tarkistin katselmuksen yhteydessä, että onko suunnitellun rakennuspaikan juolukka- ja kanervavarpujen alla mahdollisesti ollut vesilintujen pesiä. Mitään jälkiä ei pesistä kuitenkaan näkynyt. Suunnitellun rakennuksen vuoksi ei ilmeisesti tulla menettämään vesilinnuston pesintäpaikkoja. Rakennuksen ei myöskään voida olettaa muullakaan tavoin oleellisesti haittaavan tai häiritsevän alueen runsasta vesilinnustoa, koska rakennus on sijoitettu riittävän etäälle rannasta, puiden taakse ja maastoon hyvin sulautuen. Muunkaan linnuston osalta on vaikea nähdä mitään merkittävää haittaa.

### **Johtopäätökset**

Katselmuksen perusteella voidaan todeta, että suunnitellun rakennuksen luontojalanjälki tulee olemaan vähäinen ja suunnitellussa rakennuspaikassa rakennus maastoutuu hyvin ympäristöönsä. Suunnitelman mukainen rakennusala, mukaan lukien kohtuullisen kokoiset terassit, ei merkittäväällä tavalla vähennä saaren kasvillisuutta, koska samanlaista kasvustoa alueella on runsaasti. Oleellista on, että rakennuksen ympärille ei rakenneta suunnitelmaa isompia terasseja, jotka laajemmin peittäisivät ympäröivää kasvillisuutta. On myös tärkeää, että rakentaminen tehdään ympäröivää kasvillisuutta varoen, raskaita koneita välttäen. Rakennuspaikan juolukka- ja kanervakasvustoja on syytä säästää mahdollisimman paljon, koska ne uusiutuvat hyvin hitaasti saariston olosuhteissa.

Helsingissä 21 syyskuuta 2024



### **Petri Suuronen**

Dagmarinkatu 13 B 15

00100 Helsinki

Puhelin: 050-5763908

Sähköposti: [p.suuronen@outlook.com](mailto:p.suuronen@outlook.com)

# PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

KIMITOÖNS KOMMUN  
DRAGSFJÄRDSVÄSTRA SKÄRGÅRD,  
ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLANEN

Fastigheten: Stora Flyxharun 322-522-4-13



Datum: 6.11.2024  
Upprättat av: Anni Vanha-Patokoski,  
VANN arkitekter Oy



# PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

I det här programmet redogörs, i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen, för hur deltagande och växelverkan samt bedömningen av planens konsekvenser sker i planprocessen.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kompletteras under planeringens gång.

## 1. PLANERINGSOMRÅDE

Området för ändring av stranddelgeneralplanen är beläget på Stora Flyxharun, en privatägd holme i Vänös södra del. Vänö hör till i Kimitoöns yttre skärgård.

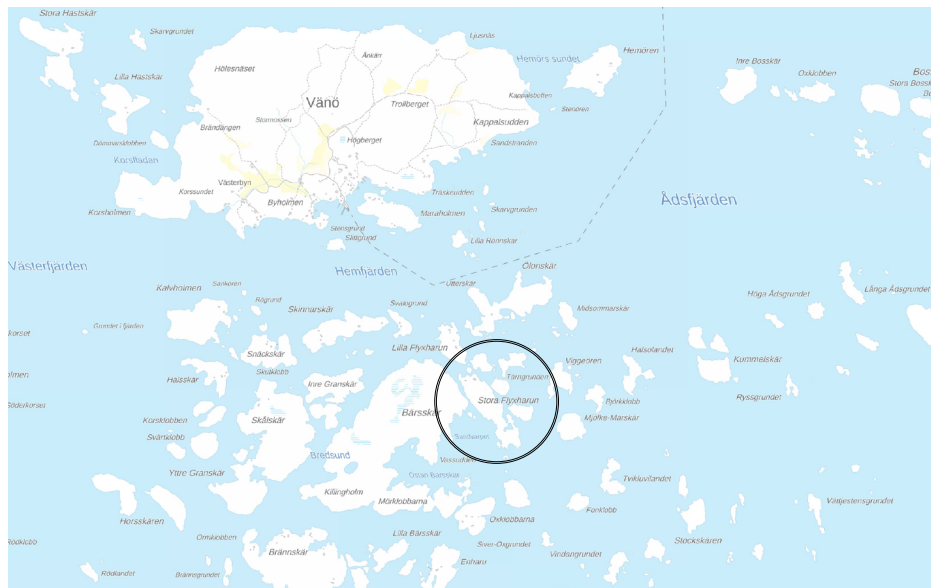


Bild: Planområdets läge. Området visas med en cirkel.



Bild: Området för ändringen av delgeneralplanen ligger centralt på holmen Stora Flyxharun.

## 2. UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR PLANERINGEN

Ändringen av stranddelgeneralplanen utarbetas som en generalplan med rättsverkningar i enlighet med 42 § i markanvändnings- och bygglagen.

### 2.1 PLANERINGSSITUATIONEN

#### 2.1.1 Landskapsplaneringen

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen på Kimitoön.

På planeringsområdet gäller Egentliga Finlands landskapsplan som bekräftats av miljöministeriet 20.03.2013. Inom planområdet gäller dessutom den av landskapsfullmäktige den 14 juni 2021 godkända Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser, vilken landskapsstyrelsen beordrade vid sitt möte den 13 september 2021 att träda i kraft enligt 201 § i markanvändnings- och byggnadslagen.

I ovanstående landskapsplaner har planändringsområdena anvisats som jord- och skogsbruks-, friluft- och rekreationsområden (MRV).

Planeringsområdet är omgivet av vatten. Söder om planeringsområdet ligger Skärgårdshavets naturskyddsområde, märkt med S i landskapsplanen, samt övriga omgivande områden märkta MVR i enlighet med planeringsområdet.

I landskapsplanen hör planeringsområdet gällande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 4, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 2–3 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är minst 50 %.

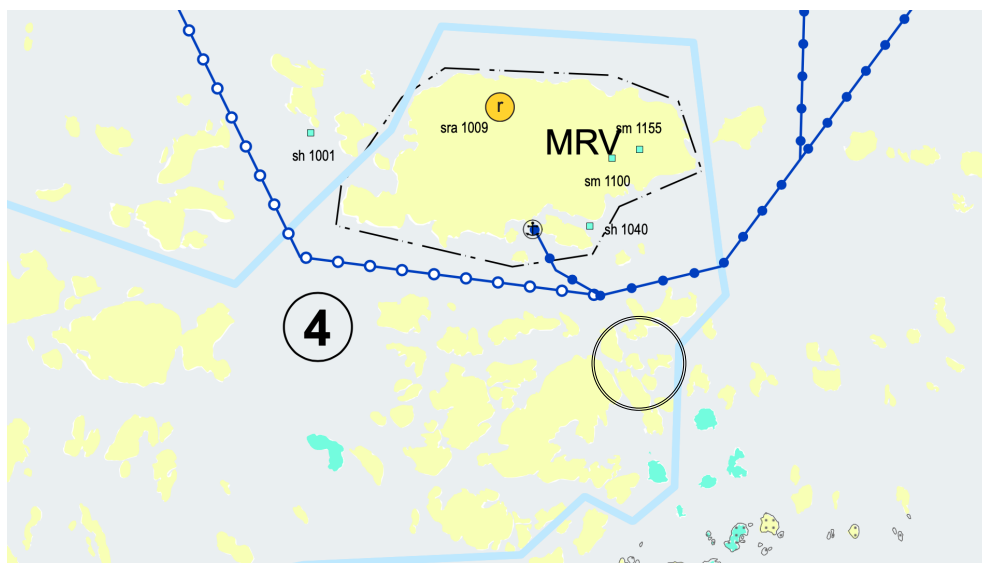


Bild: Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna. Planeringsområdet är inringat på kartan.

#### 2.1.2 Generalplaneringen

Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd 1.4.2003, är i kraft på planeringsområdet.

I den ovanstående, gällande stranddelgeneralplanen finns sammanlagt två byggplatser för fritidsbostäder på planeringsområdet. (RA) Område för fritidsbostäder.

Området utanför området avsett för fritidsbostäder är märkt (M-2); jord- och skogsbruksdominerat naturskönt område, som är mycket känsligt för slitage eller annars har särskilda miljövärden.

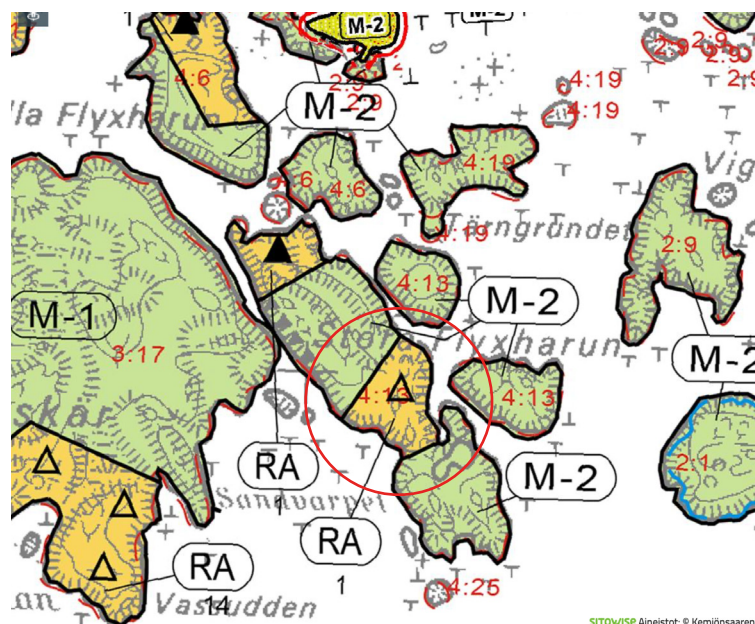


Bild: Utdrag ur gällande strand delgeneralplan. Området för planändringen är inrigat i rött.

Planbeteckningarna på planeringsområdet i den gällande strand delgeneralplanen:

RA

#### OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området.

På var byggnadsplats får byggas en fritidsbostad och en bastu, med en sammanlagd våningsyta om högst 120 m<sup>2</sup> då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga, högst 25 m<sup>2</sup> vy. Högsta tillåtna våningsytan för en separat bastubyggnad är 25 m<sup>2</sup>. Därtill får byggas en ouppvärmad separat förrådsbyggnad om högst 40 m<sup>2</sup> vy.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så, att byggnaderna placeras på högst 40 meters avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m<sup>2</sup> våningsyta kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup> våningsyta får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

M-2

#### JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR MYCKET KÄNSLIGT FÖR SLITAGE ELLER ANNARS HAR SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

På området får inte byggas nybyggnader eller vidtas sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet.

Områdets eventuella byggnadsrätt har markägarvis överförs till RA-, RM-, AO-, AM-, AT- eller T-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.



Befintlig fritidsbostad. Redan byggd eller beviljat byggnadslov.



Beteckningen anger fritidsbyggnadsenhetens plats på fastigheten. Den exakta placeringen av byggnaderna avgörs med byggnadslov.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**

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

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnads- beståndet.

**UNDANTAGSBESTÄMMELSER:**

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbygg- nadsrätten om 120 m<sup>2</sup> våningsyta räknade separata bastubyggnaden och gäststugan förverkligas även som en byggnad om högst 45 m<sup>2</sup> våningsyta.

### **2.1.3 Detaljplan**

Planeringsområdet saknar en detaljplan.

### **2.1.4 Strandedetaljplan**

Planeringsområdet saknar en strandedetaljplan.

## **2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Objektet för stadsplaneändringen är den privatägda holmen Stora Flyxharu med fastighetsnumret 322-522-4-13.

## **2.3 BYGGNADSSITUATION**

På holmens norra del finns en, år 1988 uppförd, fritidsstuga i enlighet med den gällande stranddelgeneralplanen. Holmens andra, sydligare byggplats är obebyggd.

## **2.4 GJORDA UTREDNINGAR**

Vid utarbetandet av planen beaktas de kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt som tagits upp i landskapsplanen för Egentliga Finland. Ändringen av stranddelgeneralplanen grundar sig på utredningarna inför stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård samt på utredningarna inför den 1.4.2003 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård. De myndighetsuppgifter som man känner till gällande området tas i beaktande vid utarbetandet av planen.

Före arbetet med att utarbeta planen har markägaren låtit göra en basinventering av naturvärdena med anledning av uppgörandet av ändringen i generalplanen.

## **2.5 DIMENSIONERING AV BYGGRÄTTEN PÅ STRANDOMRÅDEN**

Dimensioneringen av byggrätten i planeringsområdet är baserad på dimensioneringsprinciperna och beräkningen av strandbyggnadsrätten i den på områdets gällande, 01.04.2003 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård.

I den föreliggande stadsplaneringsändringen ingår inte förändringar gällande dimensioneringen av byggnadsrätten.

## **2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅLSÄTTNINGEN FÖR PLANEÄNDRINGEN**

Målet med planändringen är att flytta den sydliga byggplatsen ca 35 meter norrut till den plats som på tomt och natur besiktningen konstaterades vara lämpligare.

Den planerade fritidsstugan smälter bättre in i det huvudsakligen öppna skärgårdslandskapet om det blir möjligt att placera den, på den plana ytan, i skyddet av bergklacken bakom huset och den lilla silverbjörken framför huset.

Som bakgrund till planändringen och för att försäkra sig om byggplatsens val lät fastighetens ägare göra en naturutredning hösten 2024.

### 3. ALTERNATIV SOM SKALL UTARBETAS

På grund av planområdets ringa omfattning och planens målsättning görs inga alternativa utkast. Planändringen utarbetas i samarbete med kommunens planläggnings- och byggnadslovmyndighet. Den baserar sig på tomt och naturutredningen och följer markägarens mål och planer. På det sättet tas området som helhet, naturen och de landskapsmässiga värdena i beaktande på bästa sätt.

### 4. KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS

Utgångspunkten för konsekvensbedömningen är skyldigheten att utreda konsekvenserna i enlighet med 9 § i markanvändnings- och bygglagen. Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen skall vid utredningen av konsekvenserna beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar, för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har. Vid konsekvensbedömningen beaktas planens uppgift och syfte.

I anslutning till planeringen bedöms följande konsekvenser av planen:

- miljökonsekvenser (naturen, jordmånen, vattenområdena).
- konsekvenser för samhällsstrukturen och landskapet
- konsekvenser för klimatförändringen

### 5. INTRESSENTER

Enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen är intressenter i planläggningen bl.a. markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Utifrån en preliminär granskning är intressenterna följande:

Markägare och invånare:

- kommunen informerar grannarna vid skedet för planutkastet

Kommunens förvaltningar

- bygg- och miljötillsynsnämnden
- tekniska avdelningen och byggnadstillsynen

Myndigheterna

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (områdesanvändning, naturskydd)
- Egentliga Finlands förbund (landscapsplanering)

Förteckningen över intressenter kompletteras vid behov.

## 6. ARBETSSKEDEN, ORDNANDET AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

### 6.1 UTKASTSKEDET

- Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning färdigställdes 6.11.2024.
- Kommunens tekniska nämnd beslöt att göra planen anhängig \_\_.\_\_.2024 (§ \_\_).
- En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla \_\_.\_\_.2023. Samtidigt lades programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet fram offentligt.
- Det så kallade hörandet under beredningsskedet (MBL 62 §) anordnades genom att planutkastet lades fram för tiden \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.202x.
- Utlåtanden om planutkastet begärdes.

### 6.2 FÖRSLAGSSKEDET

- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt \_\_.\_\_.2024 (§ \_\_).
- Behövliga utlåtanden begärdes av nämnder och myndigheter.
- Planförslaget var framlagt \_\_.\_\_.2024.
- Tekniska nämnden godkände planförslaget och beslöt att för kommunstyrelsen föreslå godkännande av ändringen av stranddelgeneralplanen \_\_.\_\_.2025 (§ \_\_).

### 6.3 GODKÄNNANDE

- Kommunstyrelsen godkände ändringen av stranddelgeneralplanen \_\_.\_\_.2025 (§ \_\_).
- Kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddelgeneralplanen \_\_.\_\_.2025 (§ \_\_).

## 7. MER INFORMATION

Kimitoöns kommun:  
Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen  
Vretavägen 19, 25700 KIMITO  
040 484 6826 heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Vann Arkkitehdit  
Anni Vanha-Patokoski, arkitekt SAFA  
Lotsgatan 8 a6, 00160 Helsingfors  
044 338 9391 anni@vann.fi

Helsingfors 6.11.2023 VANN arkkitehdit Oy  
Anni Vanha-Patokoski, arkitekt

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KEMIÖNSAAREN KUNTA  
DRAGSFJÄRDIN LÄNTISEN SAARISTON  
RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kiinteistö: Stora Flyxharun 322-522-4-13



pvm: 6.11.2024  
laatija: Anni Vanha-Patokoski,  
VANN arkkitehdit Oy

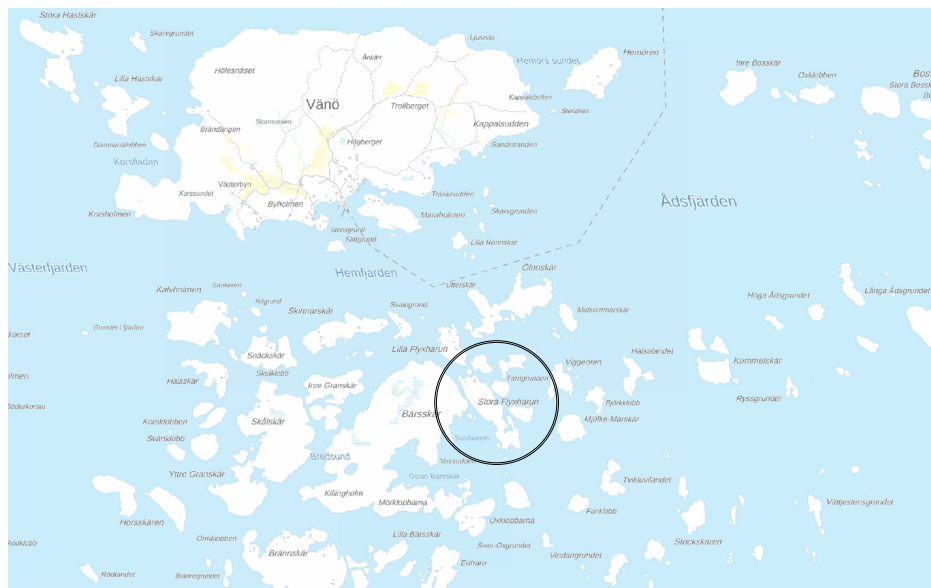
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään suunnittelun edetessä.

### 1. SUUNNITTELUALUE

Rantaosayleiskaavan muutoksen alue sijaitsee yksityisessä omistuksessa olevassa Stora Flyxharun nimisessä saarensa Kemiönsaaren ulkosaaristossa Vänön saaren eteläpuolella.



Kuva: Kaava-alueen sijainti. Alue ympyröity kartalle.



Kuva: Kaavan muutosalue sijaitsee Stora Flyxharun saarella, saaren keskiosassa.



## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan MRL 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

### 2.1 KAAVOITUSTILANNE

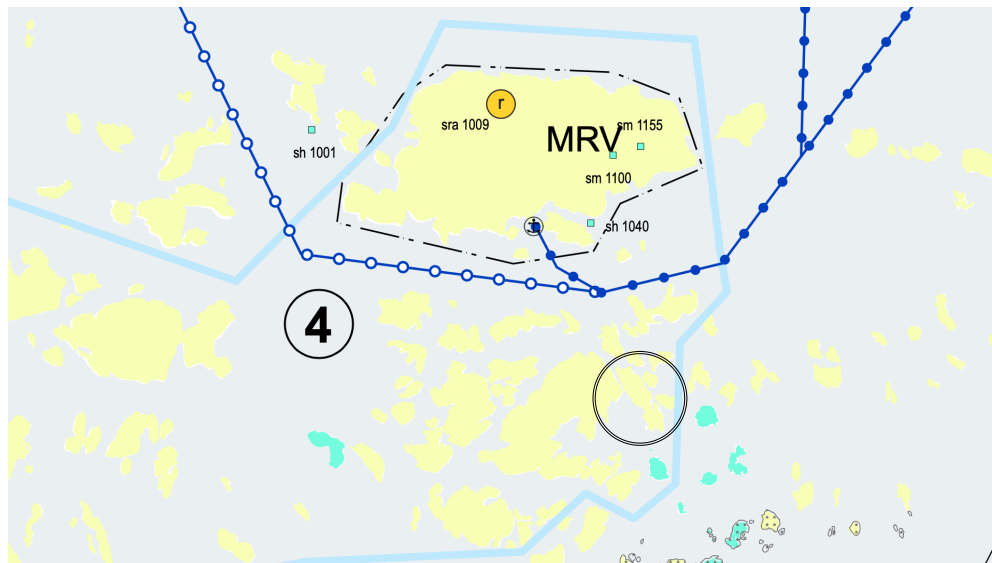
#### 2.1.1 Maakuntakaavoitus

Kemiönsaaren maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja varojen vaihemaakuntakaava, jonka maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla.

Em. maakuntakaavoissa kaavan muutoksen alueet on osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily / virkistysalueena (MRV). Suunnittelualue on joka puolelta meren ympäröimä. Suunnittelualueen eteläpuolelta alkaa maakuntakaavassa suojelualuemerkinnällä osoitettu (S) Saaristomeren luonnonsuojelualue, muut ympäröivät alueet suunnittelualueen tavoin merkitty maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueeksi (MRV).

Suunnittelualue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 4, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 2-3 lay/km ja Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa 50% kokonaisrantaviivasta.

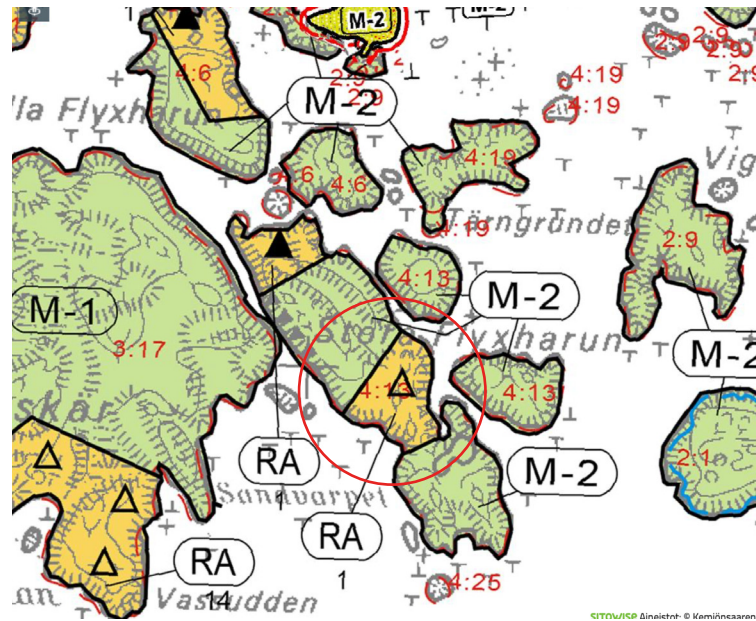


Kuva: Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa ympyrällä.

#### 2.1.2 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 1.4.2003 hyväksytty Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava.

Em. voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suunnittelualueelle eli saarikiinteistölle on osoitettu yhteensä kaksi loma- asunnon rakennuspaikkaa (RA). Loma- ja asumisrakentamisen ulkopuolelle jäävä alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena luonnonkauniina, erittäin kulutusherkkänä tai muuten erityisiä ympäristöarvoja omaavana alueena (M-2).



Kuva: Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Kaavan muutosalue on osoitettu kuvassa punaisella ympyrällä.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan suunnittelualan kaavamerkinnot:

RA

#### LOMA-ASUNTOALUE

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 120 m<sup>2</sup>. Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m<sup>2</sup> suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m<sup>2</sup> suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta.

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevaja.

M-2

#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUSHERKKÄ TAI MUUTEN ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA OMAAVA ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia tai suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Alueen mahdollinen loma- ja asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.



Rakennettu loma-asunto



Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön kiinteistökohtaisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

**YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:**

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

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

**POIKKEUSMÄÄRÄYKSIÄ:**

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 120 m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m<sup>2</sup> suuruisena rakennuksena.

**2.1.3 Asemakaavoitus**

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

**2.1.4 Ranta-asemakaavoitus**

Kaava-alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

**2.2 MAANOMISTUS**

Kaavan muutos koskee yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä Stora Flyxharun 322-522-4-13.

**2.3 RAKENTAMISTILANNE**

Saariikiinteistön pohjoisosassa sijaitsee yksi vuonna 1988 rakennettu loma-asunto voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti. Saaren eteläisempi rakennuspaikka on rakentamaton.

**2.4 TEHDYT PERUSSELVITYKSET**

Rantaosayleiskaavan muutos perustuu alueelle laaditun Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan selvityksiin sekä alueella voimassa olevan I.4.2003 hyväksytyyn Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen selvityksiin. Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa.

Ennen kaavan laadinnan aloittamista maanomistaja on teettänyt alueelta luontoarvojen perusselvityksen yleiskaavan muutoksen laadintaa varten.

**2.5 RAKENNUSOIKEUDEN MITOITTAMINEN RANTA-ALUEILLE**

Suunnittelualueen rakennusoikeuden mitoitus perustuu 2003 vahvistetun Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan mitoituseriaateisiin ja rantarakennusoikeuden laskentaan. Alueella voimassa olevan I.4.2003 hyväksytyyn Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitus perustuu edellä todetun kaavan mitoitukseen.

Nyt haettavassa yleiskaavan muutoksessa ei tule muutosta mitoitukseen.

**2.6 MUUT LÄHTÖKOHDAT JA KAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET**

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää tontille osoitettua eteläisempää rakennuspaikkaa pohjoisemmaksi noin 35 metriä tontti- ja luontokatselmuksissa hyväksi todettuun rakennuspaikkaan. Loma-asumiseen tarkoitettu rakennus saadaan sopimaan maisemallisesti paremmin avoimeen saaristomaisemaan, kun rakennus sijoittuu sen takana olevan kallioseinämän ja edessä olevien rauduskoivujen suojaan matalahkoon tasaiseen maastokohtaan.

Kaavamuutostyön pohjaksi ja tonttipaikan soveltuvuuden varmistamiseksi kiinteistön omistaja teetätti alueella luontoselvityksen syksyllä 2024.

### 3. LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Erilaisia luonnosvaihtoehtoja ei laadita kaava-alueen suppeudesta ja kaavan tavoitteista johtuen. Kaavan muutos laaditaan yhteistyössä kunnan kaavoitus- ja rakennuslupaviranomaisen kanssa, tontti- ja luontoselvitykseen pohjautuen, maanomistajan tavoitteiden ja suunnitelmien mukaisesti. Näin alueen kokonaisuus, rakennuksen sijoittuminen ympäristöön, luonto ja maisemalliset arvot tulee parhaiten huomioitua.

### 4. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat :

- ympäristövaikutukset (luonto, maaperä, vesialueet)
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan
- vaikutukset ilmastonmuutokseen

### 5. OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavaehdotusvaiheessa kunta tiedottaa naapureille

Kunnan hallintokunnat :

- rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
- tekninen toimi ja rakennusvalvonta

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö, luonnonsuojelu)
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus)

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

### 6. TYÖVAIHEET, OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

#### 6.1 LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 6.11.2024.
- Kunnan tekninen lautakunta päätti kaavan vireille tulosta \_\_.\_\_.2024 (§ \_\_).
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla \_\_.\_\_.2024. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtäville.

- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville \_\_. \_\_. \_\_. \_\_.2024 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

#### 6.2 EHDOTUSVAIHE

- Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville \_\_. \_\_.2024 (§ \_\_).
- Tarvittavat lausuntopyyntö pyydettiin lautakunnilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä \_\_. \_\_.202X.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymistä \_\_. \_\_.2025 (§ \_\_).

#### 6.3 HYVÄKSYMINEN

- Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen \_\_. \_\_.2025 (§ \_\_).
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen \_\_. \_\_.2025 (§ \_\_).

## 7. LISÄTIEDOT

Kemiönsaaren kunta  
Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen  
Vretantie 19, 25700 KEMIÖ  
040 484 6826 heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Vann Arkkitehdit  
Anni Vanha-Patokoski, arkkitehti SAFA  
Luotsikatu 8 a6, 00160 Helsinki  
044 338 9391 anni@vann.fi

Helsingissä 6.11.2023 VANN arkkitehdit Oy  
Anni Vanha-Patokoski, arkkitehti, SAFA