

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



27.2.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	10
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
Maanomistus	10
Liikenne	11
Palvelut	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	14
Asemakaava / ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	15
Vanha rakennuskanta	16
Luontoselvitys	16
Kaavan taustakartta	19
Rakennuskiellot	19
3. Suunnittelun vaiheet	20
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	20
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	20
Viranomaisyhteistyö	20
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	20
Kaavaehdotus	21
Kaavan hyväksyminen	21

4. Yleiskaavan kuvaus 22

4.1.	Kaavan rakenne	22
	Mitoitus.....	22
	Palvelut	22
4.2.	Aluevaraukset	22
	Loma-asumiseen varatut alueet	23
	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	23
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	23
	Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan	23
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	24
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Taloudelliset vaikutukset.....	25
	Sosiaaliset vaikutukset.....	25
	Ilmastovaikutukset	26

5. Kaavan toteutus..... 27

5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	27
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	27

- LIITTEET
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 3) Luontoarvojen perusselvitys
 - 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 5) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

TAUSTAMATERIAALI

Kaavamuutoksessa on huomioitu 2020 voimaan tulleen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä laaditut luonto- ja arkeologinen selvitys.

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	3.10.2022	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 18.10.2022 § 90
1.0	Kaavaehdotus	27.2.2023	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa ____.____.____ § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen

Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	24.10.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
Kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	27.10. - 26.11.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - __.__.2023
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaaren Södra Lambholmenissa Hiittisten kylässä noin 7,5 kilometriä linnuntietä Taalintehtaan taa-
jamasta ja noin 13,5 kilometriä Dragsfjärdin taajamasta etelään
sekä noin 28 kilometriä Kemiönsaaren kuntakeskuksesta lounaa-
seen. Suunnittelualue sijaitsee saarella eikä alueelle ole kiinteää
tieyhteyttä.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite
1).

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueen kiinteistölle 322-495-2-3 Södra-Lambholmen on
alueella voimassa olevassa Dragsfjärdin itäisen saariston ranta-
osayleiskaavassa osoitettu vierekkäin yhteensä 3 RA-rakennus-
paikkaa, joista yksi on rakennettu. Rantaosayleiskaavan muutok-
sen tavoitteena on vahvistaa voimassa olevan yleiskaavan mukai-
nen jo rakentunut RA-rakennuspaikka sekä siirtää kahta rakenta-
matonta RA-rakennuspaikkaa hieman kaakkoon sekä luoteeseen
voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle.
Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy voimassa

olevan yleiskaavan mukaisesti, joka suunnittelualueella on 200 km².

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi, jossa erityisesti määrätään yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen. Kaavamuuos koskee voimassa olevan yleiskaavan loma-asuntojen aluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 5,4 ha ja suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 12.1.2023. Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvitys on selostuksen liitteenä 3. Selvityksen tuloksia esitellään tarkemmin kohdassa 2.2 *Suunnittelutilanne – Luontoselvitys*.

Suunnittelualue on tyypillistä saariston kallioista metsämaata, jossa suunnittelualan maasto kohoaa paikoitellen melko jyrkästi. Selvitysalueella kasvaa hieman tavanomaista luonnontilaisempia mäntyvaltaisia kangasmetsiä, joissa on kuitenkin niukasti lahopuuta. Metsiä kirjovat karut kalliot, joista osa on miltei puuttomia ja osalla kasvaa vanhaa männikköä. Kivilaji on muuten karua, mutta saaren länsirannalla sijaitsevalla jyrkänteellä esiintyy myös kalkkikiveä. Rannat ovat kivikkoisia ja kallioisia eikä merkittäviä ruovikoita ole, mutta paikka paikoin kivikkorantojen yhteydessä kasvaa kapealti ruovikkoa ja alueella tavataan mm. rakkohaurua.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueen eteläosan maastoa:



Suunnittelualueen maastoa voimassa olevilla yleiskaavan mukaisilla RA-rakennuspaikoilla:





Suunnittelualan pohjoisosan rantaa:



Kaava-alueen maaperä on kalliomaata (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella kiinteistön 322-495-2-3 Södra-Lambholmen alueella sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asutusta.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 322-495-2-3.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Liikenne

Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon. Yhteysalukset liikennöivät suurimpiin saariin Taalintehtaalta ja Kasnäsista, ja kyläalueilla on yhteisessä käytössä olevat vene-satamat.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu Kemiönsaaren kunnan olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taalintehtaan taajamassa noin 7,5 kilometriä suunnittelualueesta pohjoiseen, Dragsfjärdin taajamassa suunnittelualueelta noin 13,5 kilometriä pohjoiseen sekä Kemiönsaaren kuntakeskuksessa noin 28 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

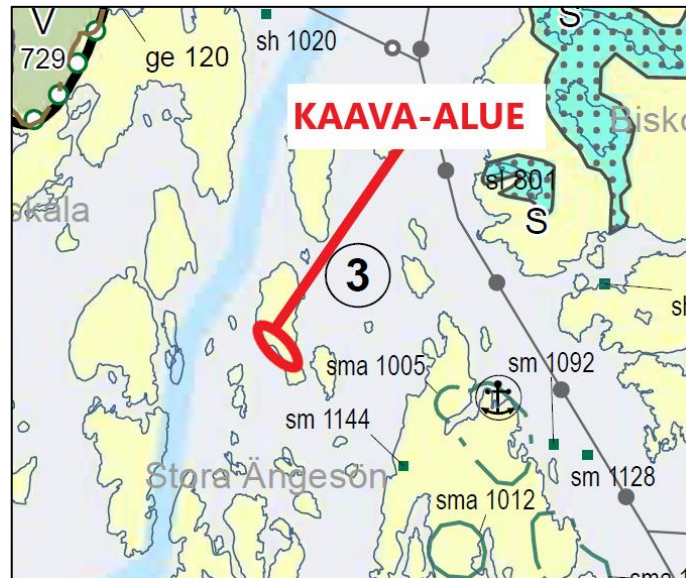
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, eli 3-5 lay/km ja 50 % vapaata rantaa.

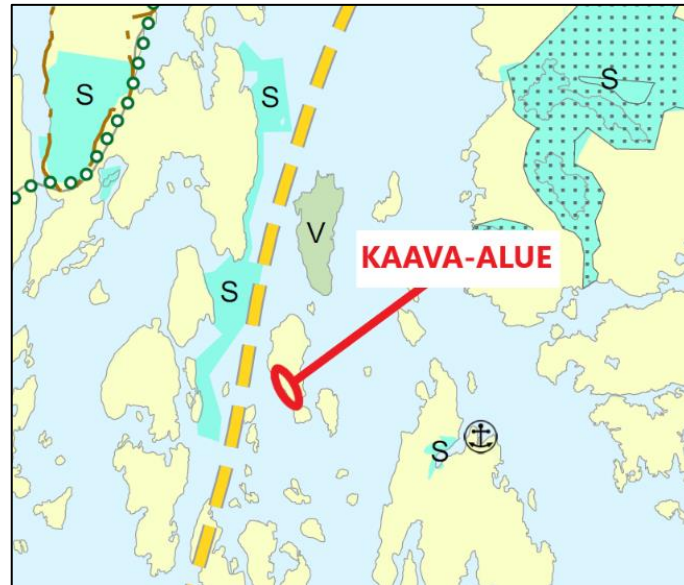
Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen sijainti punaisella:



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harmitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018, ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

③

3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %

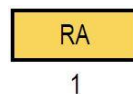
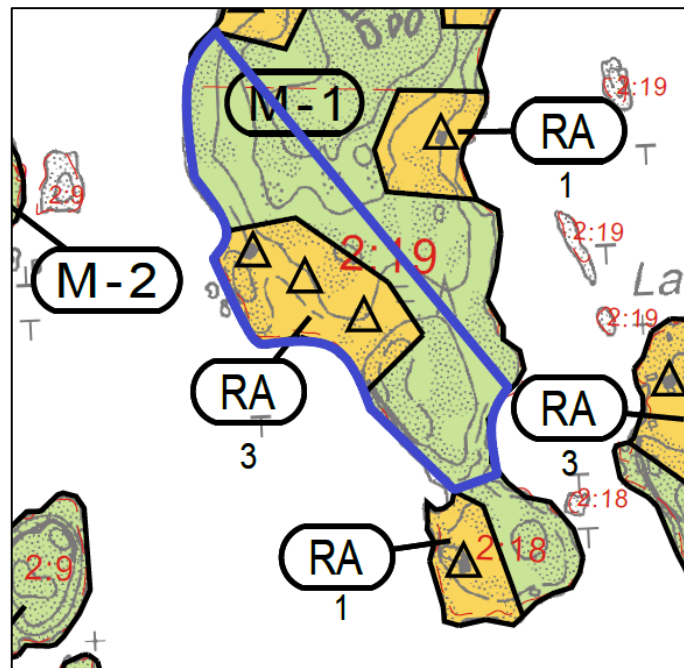
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.5.2018 ja saanut lainvoiman 21.2.2020. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Suunnittelualueelle on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu yhteensä kolme (3) lomarakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta 200 k-m².

Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja-
aus sinisellä:



Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

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

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

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

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

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

M-1

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

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

Yleismääräysten mukaan:

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-3-, RA-4- ja RM/A -alueilla.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-, RA-2-, RA-3- ja RA-4 -alueen kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 k-m²:n / 180 m³ suuruisena rakennuksena.

Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun asuinrakennuksen saa AO-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-4- ja RM/A -alueilla kunnostaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennus saa olla enintään 25 k-m², kuitenkin enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusoikeuteen ja se korvaa erillisen vierasmajan.

Edelläolevan määräyksen nojalla säilytettäviä rakennuksia varten ei saa maanmittaustoimituksella erottamalla muodostaa erillistä tilaa.

Rakennuslupamenettelyssä tule uhanalaiset lajit ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa.

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

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Asemakaava / ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008. Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rakennuspaikan tulee sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään olla tarkoitukseen sopiva. Sen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m², itsenäinen kiinteistö, joka on muodostettu ennen kuin tämä rakennusjärjestys on saanut lainvoiman, joka on pienempi kuin 3000

m², mutta kuitenkin vähintään 2000 m², voidaan hyväksyä rakennuspaikaksi, jos se muuten täyttää tässä rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle asetetut ehdot. Vahvistetussa kaavassa vaatimus rakennuspaikan koosta voi olla tästä poikkeava.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviivaa ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Vanha rakennuskanta

Alueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti huomioida kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu kattava luontoselvitys 12.1.2023 (liite 3) ja selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden

vaikutusta maankäyttöön. Työ perustuu 13.7.2022 suoritettuun maastokäyntiin, jolloin kartoitettiin selvitysalueen kasvillisuus ja luontotyyppit sekä havainnoitiin linnustoa ja etsittiin uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteisiin sisältyvien lajien esiintymiä. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyyppit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, uhanalaiset luontotyyppit, luontodirektiivin luontotyyppit, Suomen kansainväliset vastuuluontotyyppit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyyppit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajesiintymistä.

Arvokkaat luontotyyppit

Arvokkaat ja siten maankäytössä huomioitavat luontotyyppikohdeet rajattiin GPS-laitteen, karttojen ja ilmakuvien avulla ja niistä laadittiin kohdekuvaus. Kuvaukset sisältävät tietoa mm. kohteen elävästä ja kuolleesta puustosta, kasvillisuudesta ja tiedon kohteen luontotyyppistä. Lisäksi määritettiin, onko kyseessä luonnonsuojelulain suojaama luontotyyppi, vesilain suojaama pienvesi, metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, Suomen kansainvälinen vastuuluontotyyppi tai uhanalainen luontotyyppi. Samoin määritettiin mahdollinen luontodirektiivin luontotyyppi. Lopuksi annettiin maankäyttösuositukset ja kohteet arvotettiin julkaisun *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi* (Mäkelä & Salo 2021) mukaisesti ja kaen ne neljään arvoluokkaan:

- Arvoluokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet
- Arvoluokka 2: Erityisen tärkeät kohteet
- Arvoluokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet
- Arvoluokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Selvitysalueelta löytyi kaiken kaikkiaan kaksi arvoluokkaan 3 kuuluvaa kohdetta.

Södra Lambholmenin jyrkänne

Selvitysalueen eteläosassa on merenrannalla sijaitseva lounaaseen avautuva kalliojyrkänne, jossa on ylikaltevia kohtia. Osa jyrkänneestä on kalkkikiveä. Kivikkoranta kuuluu Itämeren kivikkoisiin niittyrantoihin, joka on silmälläpidettävä luontotyyppi. Samalla se sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin kivikkorannat ja Suomen

kansainväliseen vastuuluontotyyppiin Itämeren kivikkorannat. Kalliojyrkänne edustaa lähinnä karuja merenrantakallioita sekä kalkkipitoisilta osiltaan merenrantakalkkikallioita. Ensin mainittu on säilyvä ja jälkimmäinen erittäin uhanalainen luontotyyppi. Kyseessä on myös luontodirektiivin luontotyyppi kasvipeitteinen merenrantakallio. Selvityksen maankäyttösuositusten mukaan kalkkipitoinen merenrannan kalliojyrkänne on harvinainen luontotyyppi. Jyrkänne ja sen edustan rantakaistale tulee jättää luonnontilaisiksi.

Södra Lambholmenin korpilaikku

Selvitysalueen keskivaiheilla sijaitsee luonnontilainen ja melko edustava, pieni ruohoinen korpilaikku, jossa kasvaa tervaleppää ja mäntyä. Mätäs- ja välipintojen vaihtelu on selvää, ja luhtavaikutteeseen korpeen valuu pintavesiä ympäristöstä. Ruohokorpi on Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi. Se sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin puustoiset suot. Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Selvityksen maankäyttösuositusten mukaan Korpi ja sen lähiympäristö tulee jättää kehittymään luonnontilassa. Korpilaikun tarvitsema kangasmetsää kasvava suojavyöhyke sisältyy kohderajaukseen. Lisäksi tulee huolehtia siitä, ettei suolle ympäristöstä valuvan veden määrä vähene.

Linnusto

Saarella on viisi kesämökkiä, joten kovin häiriöherkät lajit tuskin asettuvat sinne. Vesilintujen pesinnästä ei heinäkuussa enää voi saada hyvää kuvaa, mutta elinympäristöjen perusteella kallio- ja kivikkorantaisella saarella pesivä vesilinnusto lienee tavanomaista.

Muut lajit

Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen perusteella selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei tunneta ennestään muiden, tässä raportissa aiemmin mainitsemattomien, uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien esiintymiä, eikä niitä löytynyt nytkään. Viitasammakolle sopivia kutupaikkoja ei ole. Maastotyössä etsittiin Dragsfjärdin saaristossa tavattavaa erittäin uhanalaista, rauhoitettua ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen sisältyvää isoapolloa (*Parnassius apollo*). Maastotyö ajoittui lajin lentoaikaan, mutta pilvinen sää vähensi perhosten lentoa. Isoapolloja ei nähty, eikä selvitysalueelta löytynyt lajin toukan ravintokasvia isomaksaruohoa (*Hylotelephium telephium*). Myös mesikasveja on kallioisella ja männikköisellä saarella melko niukasti. Selvitysalue ei siten vaikuta isoapollon esiintymisalueelta.

Uhanalaisen töyhtötiaisen säilymiseksi saarella tulisi säilyä vanhoja metsiä, joissa on pystyssä olevaa lahopuuta.

Kaavan taustakartta

Kaavan taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastokartta-aineistoja. Kartta on esitetty mittakaavassa 1:10 000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 322-495-2-3 Södra-Lambholmenin maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 3.10.2022 ja päivitetty 27.2.2023. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 1).

Kaavatyön osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan hallintokunnat: tekninen toimi, rakennusvalvonta, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- Varsinais-Suomen hyvinvointialue (pelastuslaitos)
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen 18.10.2022 § 90.

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 24.10.2022 kunnan ilmoituslehdissä ja tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä 3.10.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.10. - 26.11.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olon aikana yhtään mielipidettä

osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

Kaavakarttaan on tehty saatujen lausuntojen perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kaavakartalle on osoitettu kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet (luo-1, luo-2)
- eteläisen lomarakennuspaikan rajaa on hieman tarkistettu rakennuspaikan luoteisosassa ja osoitettu 2 metrin päähän arvokkaan luontokohteen (luo-2) rajauksesta
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys liittyen jätteen käsittelyyn rakennuspaikalla. Määräyksen mukaan "Kompostoitava jäte voidaan kompostoida kiinteistöllä, muut jätteet on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen."

Muutokset ovat vähäisiä ja 27.2.2023 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt 27.2.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.____ - __.__.____ välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Rantaosayleiskaavan muutoksessa osoitetaan loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).

Kaavamuutoksessa siirretyt RA-rakennuspaikat ovat rakentamiskelpoisempia kuin muutettavan rantaosayleiskaavan rakentamattomat rakennuspaikat. Kaavamuutos huomioi alueella sijaitsevat luontoarvot voimassa olevaa yleiskaavaa paremmin.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,36 hehtaaria.

RA	n. 1,15 ha
----	------------

M-1	n. 4,21 ha
-----	------------

Palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taalintehtaan taajamassa noin 7,5 kilometriä kaava-alueesta pohjoiseen, Dragsfjärdin taajamassa 13,5 kilometriä kaava-alueesta pohjoiseen sekä Kemiönsaaren kuntakeskuksessa 28 kilometriä kaava-alueesta koilliseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 2).

Loma-asumiseen varatut alueet



1

Område för fritidsbostäder.
Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

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

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

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

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Loma-asuntoalue.
Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

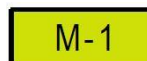
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² virasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².

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

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

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

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet



Jord- och skogsbruksdominerat område.

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

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-område för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

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

Alueen asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-alueelle rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

4.3. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueella voimassa olevan yleiskaavan toteuttamiseen. Kaavamuutoksessa on vähäisesti siirretty kahta voimassa olevan yleiskaavan mukaista loma-rakennuspaikkaa hieman kaakkoon ja luoteeseen siten, että yhtenäisen virkistykseen soveltuvan vapaan rantaviivan määrä ei kaavamuutoksessa merkittävästi vähenisi. Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitettava kokonaisrakennusoikeus on lisäksi voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu alueen luontoarvot ja annettu määräyksiä liittyen mm. uudisrakentamisen sovittamisesta maisemaan kaavamuutoksen mukaisilla RA-alueilla. Kaavamuutosalue sijaitsee saarella, johon ei ole tieyhteyttä eikä alueella sijaitse myöskään palveluja. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee pääosin loma-asutusta.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen luontoarvojen säilymisen kannalta. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitykset sekä voimassa olevan yleiskaavan että käsillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditun luontoselvityksen (liite 3) mukaan kaava-alueella sijaitsee kaksi arvokasta luontotyyppikohdetta, Södra-Lambholmenin jyrkänne ja Södra-Lambholmenin korpilaikku, jotka on kaavaehdotuksessa osoitettu tarkoituksenmukaisin kaavamerkinnoin- ja määräyksin (luo-1, luo-2). Arvokkaiden luontotyyppien lisäksi kaava-alueella sijaitsee selvityksen mukaan mm. niittymäinen kivikkoranta ja edustava törkyvalli selvityksen luontotyyppillä 2, joka voimassa olevassa yleiskaavassa sijoittuu aivan eteläisen lomarakennuspaikan kohdalle. Kaavamuutoksessa niittymäinen kivikkoranta kauneine ruovikkokaistaleineen on osoitettu kokonaisuudessaan rakentamisen ulkopuolelle yleiseen virkistyskäyttöön maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-1). Kivikkorantojen lisäksi kaava-alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan luontodirektiivin luontotyypeistä mm. silikaattikallioita ja kasvipeitteisiä merenrantakallioita.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan. Kaavamuutoksessa kahta voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa on hieman siirretty kaakkoon ja luoteeseen. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee myös lomarakentamista ja kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutoksessa vapaan yhtenäisen rantaviivan määrä rakennuspaikkojen siirron myötä vähenee aavistuksen, mutta rakennuspaikkojen väliin sekä koko kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeenkin riittävästi rakentamisesta vapaata rantaa yleiseen virkistyskäyttöön. Lisäksi on huomioitava, että kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeen mm. edellä mainittu niittymäinen kivikkoranta täysin yleiseen virkistyskäyttöön, kun taas voimassa olevan yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka sijaitsee juuri tällä luontokohteella. RA-kaavamääräyksessä määrätään, että rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuuotoksessa siirretään kahta voimassa olevan rantaosa-yleiskaavan mukaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Kaavamuuotoksella ei hajauteta tai nähdä olevan haitallisia vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista.

Kaavamuuotos tukeutuu Kemiönsaaren kunnan olemassa oleviin palveluihin. Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon. Kaavamuuotoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Kaava-alueella vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään lisäksi, että alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Lisäksi määrätään, että kompostoitava jäte voidaan kompostoida kiinteistöllä, muut jätteet on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotosalueella ei ole tiedossa erityisiä rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristöarvoja eikä kaavamuuotosalueella sijaitse muinaisjäännöksiä. Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaalisen ympäristön muodostumiseen eikä kaavamuuotos heikennä sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavamuuotoksessa siirretään kahta voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa ja kaava-alueelle osoitetaan lisäksi yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta kaava-alueen luontoarvot huomioiden.

Kaavamuuotoksen myötä vapaana rannan määrä suunnittelualueella hieman vähenee, kun kahta voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa siirretään. Lomarakennuspaikat on

pyritty sijoittamaan kuitenkin niin, että ne muodostavat tarkoituksenmukaisen ja järkevän kokonaisuuden kaava-alueen lähiympäristöön osoitettujen lomarakennuspaikkojen kanssa maisemahaittaa minimoiden.

Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä ilmastovaikutuksia. Kaavamuutoksessa vähäisesti siirretään kahta voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa eikä kaavamuutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja tai voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna lisärakennusoikeutta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan myöskään luontokatoa kiihdyttävää vaikutusta, vaan kaavamuutoksessa on päinvastoin tunnistettu kaava-alueella sijaitsevat luontoarvot ja osoitettu suurin kaava-alueesta rakentamisesta vapaaksi ja yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

5. Kaavan toteutus

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa 27.2.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.