

BEMÖTANDE - VASTINE

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLAN (DEL AV FASTIGHETEN 322-495-2-3 SÖDRA-LAMBHOLMEN)

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS (OSA KIINTEISTÖÄ 322-495-2-3 SÖDRA-LAMBHOLMEN)

Dragsfjärds östra skärgård, ändring av stranddelgeneralplan (del av fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen) var framlagt som ett utkast under tiden 5.4 – 4.5.2023. Om planförslaget inkom en anmärkning från intressenter samt ett utlåtande från NTM-centralen i Egentliga Finland. I egenskap av plankonsult som utarbetar planen har jag sammanställt bemötanden av utlåtandet och åsikten.

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos (osa kiinteistöä 322-495-2-3 Södra-Lambholmen) on ollut ehdotuksena nähtävillä 5.4. – 4.5.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon ja muistutukseen vastineen.

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
NTM-centralen i Egentliga Finland (16.6.2023): Allmänt NTM-centralen konstaterade i utkastskedet att det borde bedömas mer ingående, vilka konsekvenser överföringen har för naturen, grannarna, den fritt tillgängliga strandlinjen och strandlandskapet. Det bör särskilt märkas att lösningen kapar av den långa fria strandlinjen längs öns östra strand. Vid bedömningen ska planlösningen jämföras med planeringsprinciperna i generalplanen. Vidare bör planändringen bedömas med hänsyn till ett jämlikt bemötande av markägarna. Konsekvensbedömningen har kompletterats men planlösningen har inte ändrats efter utkastskedet. NTM-centralen påpekar att den sydligaste byggplatsen upptar strand på vardera sidan av ön och begränsar färdandet på ön, särskilt med tanke på den intilliggande byggplatsen för fritidsboende. Bygghöjd NTM-centralen anser att det är bra att behandla bygghöjden i ändringen av delgeneralplanen. Enligt Kimitoöns kommuns gällande byggnadsordning ska golvnivån i ett bostadshus ligga på minst 2,5 meter över medelvatten-	Efter planändringen återstår i planområdet tillräckligt med obebyggd, fri strandlinje för allmänt rekreationsbruk. I planändringen flyttas de två byggplatserna för fritidsbostäder enligt den gällande generalplanen, och inga nya byggplatser eller tilläggsbyggrätt anvisas. Den sydligaste RA-byggplatsen, som delvis sträcker sig till naturtypen 11, görs smalare efter förslagsskedet så att den inte längre når ut till planområdets östra strand och därigenom till den steniga stranden i öster. Byggplatsen placeras 10 m norrut från gränsen mellan fastigheterna 322-495-2-3 och 322-495-2-18. På det sättet bevaras förbindelsen från öns södra del till de jord- och skogsbruksdominerade områdena även efter planändringen. Planändringen bedöms inte leda till en ojämlik behandling av markägarna. I generalplaneändringen behöver inga särskilda bestämmelser ges om den lägsta bygghöjden. I de allmänna bestämmelserna fastslås att generalplanen kan användas som grund för byggnadstillstånd enligt MBL 72.1 § vid bebyggande av RA-området. Den lägsta bygghöjden

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
ståndet. Det rekommenderas att man tillämpar N2000-systemet. Medelvattenståndet är problematiskt eftersom det förändras i sakta mak. Likaså borde golvnivån inte användas som betydande nivå. I Dragsfjärd borde man tillämpa den för mareografen i Hangö fastställda lägsta rekommenderade bygghöjden; utan vågbildning N2000+250cm, och med allmän vågbildning 30 cm som tillämpas utan närmare granskning N2000+280cm. En närmare granskning borde göras vid detaljplaneringen eller i samband med bygglov. Den lägsta rekommenderade bygghöjden avser den höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras. Utöver gränsen för översvämning beror den rekommenderade bygghöjden på byggnadens användningsändamål och byggnadssätt samt på den tilläggshöjd som beror på vattendragets egenskaper och på eventuella vågeffekter. Det bör märkas att den lägsta golvhöjden av byggnadstekniska skäl i allmänhet är klart ovanför den lägsta bygghöjden. Naturskydd Naturinventeringen har i huvudsak i tillräcklig omfattning utrett naturvärdena i området. Vissa delar av naturinventeringen är emellertid något snäva, t.ex. att utreda det häckande fågelbeståndet vid ett terrängbesök är inte tillräckligt för ett tillförlitligt resultat. Dessutom har det häckande fågelbeståndet inventerats vid en dålig tidpunkt, vilket också konstateras i inventeringen. I planförslaget har man i huvudsak strävat efter att beakta uppgifterna från naturinventeringen. I planförslaget motiveras dock flytten av byggplatser bl.a. med att naturvärdena, såsom den steniga strandängen, tas i beaktande. I planförslaget har man emellertid inte beaktat att steniga strandängar även förekommer ställvis på de planerade byggplatserna, enligt naturinventeringen. Dessutom beskrivs den steniga stranden på de nuvarande byggplatserna som sedvanliga, medan det enligt inventeringen förefaller som om den steniga stranden är mer representativ på en av de planerade byggplatserna. Visserligen förekommer det på stenstranden vid de nuvarande byggplatserna även en värdefull driftvall, vilket återigen talar för en flyttning. Det råder emellertid osäkerhet kring driftvallens exakta läge och när man beaktar stenstranden vid den byggplats som har större representativitet, kan flytten inte riktigt motiveras med naturvärden, inte åtminstone så att två byggplatser flyttas. Att flytta en byggplats skulle kunna säkerställa bevarandet av både driftvallen och den mer representativa steniga stranden. På samma gång skulle man trygga bevarandet av en fri, sammanhängande strand, då	avgörs i samband med bygglovet. Byggnade utanför detaljplaneområden styrs av den gällande, av kommunfullmäktige godkända byggnadsordningen. Utredningen av det häckande fågelbeståndet i naturinventeringen bedöms vara tillräcklig och heltäckande utarbetad för generalplanenivå, även om man beträffande tofsmes konstateras att artens exakta häckningsplats inte är känd eftersom häckningen redan var över vid tidpunkten för utarbetandet. I naturinventeringen konstateras att fågelbeståndet på det hela taget är typiskt för tallskogar och klippiga öar; fåglar i frodiga skogar saknas, eftersom det inte finns några betydande klippalsdungar eller andra lövskogar i utredningsområdet; inga rovfågelbon påträffades och om sådana finns inte heller några uppgifter i Finlands Artdatacenters material; på ön finns det fem sommarstugor och arter som är väldigt känsliga för störningar slår sig knappast ner på en ö med fem stugor; om man ser till livsmiljöerna torde sjöfåglar som häckar på klippiga och steniga öar vara allmänt förekommande. Även om den steniga stranden (naturtyp 2 i naturinventeringen) som finns i ett RA-område enligt den gällande generalplanen beträffande representativiteten beskrivs vara sedvanlig utan avvikelser, konstateras det i inventeringen också att blåstångens andel av grusvallen är så hög att det handlar om en starkt hotad naturtyp bland driftvallar och således även om naturtypen strandvall enligt habitatdirektivet. I Statsrådets principbeslut om livsmiljöprogrammet Helmi 2021–2030 fastslås att organiska strandvallar, som blåstångsvallar är viktiga, små livsmiljöer med tanke på mångfalden. Den andra steniga stranden i naturinventeringen (naturtyp 11) finns i planområdets sydöstra del, dit den ena av RA-byggplatserna i den gällande generalplanen har flyttats vid planändringen. Enligt naturinventeringen är den steniga stranden sedvanlig beträffande representativiteten men den hör till naturtypen steniga strandängar vid Östersjön, som är en nära hotad naturtyp. I planen ska den aktuella RA-byggplatsen, som delvis sträcker sig till naturtypen 11, göras smalare efter förslagsskedet så att den inte längre når ut till planområdets östra strand och därigenom till den steniga stranden i öster. Däremot anses den

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
den genom den nuvarande planändringen minskar. Av ovan nämnda orsaker anser NTM-centralen att flyttningen av byggplatserna inte kan motiveras med hänsyn till naturvärden, men att flyttningarna inte väsentligt påverkar naturvärdena. Dessutom anser NTM-centralen att luo-2-området inte framträder tillräckligt väl på plankartan och att beteckningen för avgränsningen borde förtydligas. På ett allmänt plan kan beträffande naturskyddet konstateras att Finland har förbundit sig till EU:s biodiversitetsstrategi, som syftar till att stoppa förlusten av biologisk mångfald och vända utvecklingen av mångfalden mot en positiv riktning före år 2030. Europeiska kommissionen publicerade i fjol ett förslag till förordning om restaurering av natur, dvs. den så kallade förordningen om förbättring av naturens tillstånd. Förordningen ska bidra till målen i EU:s strategi för biologisk mångfald. Målet är att förbättra naturens status på bred front i olika miljöer, både inom och utanför skyddsområden. Av den anledningen är strävan att stoppa förlusten av biologisk mångfald ett viktigt mål i planering av markanvändning. Naturvärden behöver generellt sett bedömas mångsidigare och mer bredbasigt än bara som identifiering av objekt som nämns i lag, och förutsätter också att de som utarbetar naturinventeringar tillämpar vidare granskningssynvinklar i beskrivningarna av inventeringsresultaten.	steniga stranden i naturtypsfigur 17 lämpa sig väl som en RA-byggplats och utlåtandet ger inte anledning till ändringar i byggplatsens läge. Vidare är det beaktansvärt att det lilla, värdefulla kärret på Södra Lambholmen (3.2) faller delvis inom ett RA-område i den gällande generalplanen. Utifrån det ovan nämnda är det även med hänsyn till bevarandet av naturvärdena motiverat att genom planändringen flytta RA-byggplatserna i den gällande generalplanen. I planområdet återstår tillräckligt med fri, sammanhängande strand för allmänt rekreationsbruk även efter planändringen. Markeringen av luo-2-området ses över på plankartan. Den naturinventering som sammanställts över planändringsområdet bedöms till alla delar uppfylla de krav som ställs på naturinventeringar på generalplanenivå.
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (16.6.2023): Yleistä ELY-keskus totesi luonnosvaiheessa, että olisi tarpeen arvioida tarkemmin, mitä vaikutuksia siirrolla on luontoon, naapureihin, vapaasti käytettävään rantaviivaan ja rantamaisemaan. Erityisesti on huomattava, että ratkaisu katkaisee saaren itärannan pitkän vapaan rantaviivan. Arvioinnissa on peilattava kaavaratkaisua yleiskaavan suunnitteluperiaatteisiin sekä arvioida kaavamuutosta myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta. Vaikutusten arviointia on täydennetty, mutta kaavaratkaisua ei ole luonnosvaiheen jälkeen muutettu. ELY-keskus huomauttaa, että eteläisin rakennuspaikka varaa	Kaava-alueelle jää kaavamuutoksen jälkeen riittävästi rakentamisesta vapaata rantaviivaa yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavamuutoksessa voimassa olevan yleiskaavan mukaista kahta lomarakennuspaikkaa siirretään eikä kaavamuutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja tai lisärakennusoikeutta. Eteläisintä, osin luontotyyppin 11 alueelle ulottuvaa RA-rakennuspaikkaa kavennetaan ehdotusvaiheen jälkeen siten, että RA-rakennuspaikka ei ulotu enää kaava-alueen itärannalle ja sitä myöden itärannan kivikkorannalle. Rakennuspaikka viedään kiinteistöjen 322-495-2-3 ja 322-495-2-18 välisestä rajasta 10 m pohjoiseen. Näin ollen saaren

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
rantaa saaren molemmilla puolilla ja rajoittaa kulkua saarella, erityisesti viereistä lomarakennuspaikkaa ajatellen. Rakentamiskorkeus ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavan muutoksessa on hyvä käsitellä rakentamiskorkeutta. Voimassa olevan Kemiönsaaren rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuksen lattian tulee olla vähintään 2,5 metrin korkeudella keskivedentasosta. Suositeltavaa olisi käyttää N2000-järjestelmää. Keskiveden korkeus on ongelmallinen, koska se muuttuu hiljaksen. Samoin lattiatasoa ei tulisi käyttää merkitseväenä tasona. Dragsfjärdissä olisi käytettävä Hangon mareografille määritettyä alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta; ilman aaltoiluvaraa N2000+250cm ja ilman tarkempaa tarkastelua käytettävän yleisen aaltoiluvaran 30cm kanssa N2000+280cm. Tarkempi tarkastelu tulisi tehdä asema-kaavoituksessa tai rakennusluvan yhteydessä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta sekä vesistön ominaispiirteistä johtuvasta lisäkorkeudesta ja mahdollisesta aaltojen vaikutuksesta. Huomattava on, että alin lattiakorkeus on yleensä selvästi alimman rakentamiskorkeustason yläpuolella rakennusteknisten syitten takia. Luonnonsuojelu Luontoselvitys on pääosin riittävällä tavalla selvittänyt alueen luontoarvot. Luontoselvitys on kuitenkin muutamilta osin hieman suppea, esimerkiksi pesimälinnuston selvittäminen yhdellä maastokäynnillä ei riittävän luotettavasti pysty todentamaan alueen pesimälinnustoa. Tämän lisäksi on pesimälinnusto selvitetty huonoon ajankohtaan, kuten myös todetaan luontoselvityksessä. Kaavaehdotuksessa on pääosin pyritty huomioimaan luontoselvityksen tiedot. Kaavaehdotuksessa perusteellaan kuitenkin siirrettävien rakennuspaikkojen siirtoa mm. luonnonarvojen kuten niittymäisen kivikkorannan huomioimisella. Kaavaehdotuksessa ei olla kuitenkaan huomioitu, että myös suunnitelluilla rakennuspaikoilla esiintyy luontoselvityksen mukaan osittain niittymäistä kivikkorantaa. Lisäksi nykyisillä rakennuspaikoilla oleva kivikkoranta kuvaillaan luontoselvityksessä edustavuudeltaan tavanomaiseksi, kun toisella suunnitellulla paikalla	eteläosasta säilyy yhteys saaren maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle myös kaavamuutoksen jälkeen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan alueen maanomistajia eriarvoistavaa vaikutusta. Yleiskaavan muutoksessa ei ole tarpeen antaa erikseen määräyksiä liittyen alimpaan rakentamiskorkeuteen. Yleiskaavan yleismääräyksissä määrätään, että yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA-alueella. Alin rakentamiskorkeus ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamista ohjaa voimassa oleva ja kunnanvaltuuston hyväksymä Kemiönsaaren rakennusjärjestys. Luontoselvityksen pesimälinnustonselvityksen arvioidaan olevan yleiskaavatason selvitykseksi riittävä ja kattavasti laadittu, vaikka työtyötiaisen osalta todetaan, että lajin tarkka pesäpaikka ei ole selvillä, sillä lajin pesintä oli selvityksen laadintahetkellä jo ohitse. Selvityksessä todetaan, että selvitysalueen linnusto on kaiken kaikkiaan mäntymetsäisille ja kallioisille saarille tyypillistä; rehevien metsien linnut puuttuvat, sillä merkittävän kokoisia tervalepikoita tai muita lehtimetsiä ei selvitysalueella ole; petolintujen pesiä ei löytynyt eikä niistä ole tietoja myöskään Suomen Lajitietokeskuksen aineistossa; Saarella on viisi kesämökkiä, joten kovin häiriöherkät lajit tuskin asettuvat saareen, jossa sijaitsee viisi kesämökkiä; elinympäristöjen perusteella kallio- ja kivikkorantaisella saarella pesivä vesilinnusto lienee tavanomaista. Vaikka kivikkorantaa (luontoselvityksen luontotyyppi 2) alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisella RA-alueella kuvaillaan luontoselvityksessä edustavuudeltaan tavanomaisesta poikkeamattomaksi, selvityksessä todetaan myös, että rakkohaurun osuus törkyvallissa on niin suuri, että se sisältyy hauruvallien luontotyyppiin, joka on erittäin uhanalainen, ja että kyseessä on näin ollen myös luontodirektiivin luontotyyppi rantavalli. Valtioneuvoston periaatepäätöksessä Helmi-ympäristöohjelmasta 2021-2030 todetaan, että eloperäiset rantavallit, kuten hauruvallit, ovat monimuotoisuuden

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
kivikkorannan edustavuus vaikuttaa selvityksen perusteella paremmalta. Toki nykyisten rakennuspaikkojen kivikkorannan yhteydessä esiintyy myös arvokasta hauruvallia, joka puolestaan puoltaa siirtoa. Hauruvallin tarkasta kohdasta on kuitenkin epäselvyyttä ja kun huomioidaan toisen siirrettävän rakennuspaikan kivikkoranta, jossa edustavuus on parempi, niin ei siirtoa oikein voi perustella luontoarvoilla, ei ainakaan kahden rakennuspaikan siirtoa. Yhden rakennuspaikan siirto voisi puolestaan turvata sekä hauruvallin, että edustavamman kivikkorannan säilymisen. Samalla turvattaisiin vapaan yhtenäisen rantaviivan säilyminen, kun se nykyisellä kaavamuutoksella vähenee. Edellä mainituista syistä ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikkojen siirtoja ei voida perustella luontoarvojen huomioimisella, mutta siirroilla ei ole olennaista vaikutusta luontoarvoihin. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että luo-2 alue ei riittävästi erotu kaavakartasta ja rajauksen merkintää on syytä selkeyttää. Yleisesti voidaan luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. laki-kohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.	kannalta tärkeitä pienelinympäristöjä. Toinen luontoselvityksen mukainen kivikkoranta (luontotyyppi 11) sijoittuu kaava-alueen kaakkoisosaan, johon kaavamuutoksessa on siirretty toinen voimassa olevan yleiskaavan mukaisista RA-rakennuspaikoista. Kivikkoranta on luontoselvityksen mukaan edustavuudeltaan tavallinen, mutta kuuluu Itämeren kivikkoisiin niittyrantoihin, joka on silmälläpidettävä luontotyyppi. Kaavassa kyseistä osin luontotyyppiin 11 alueelle ulottuvaa RA-rakennuspaikkaa kavennetaan ehdotusvaiheen jälkeen siten, että RA-rakennuspaikka ei ulotu enää kaava-alueen itärannalle ja sitä myöden edellä mainitulle kivikkorannalle. Luontotyyppikuvion 17 kivikkoranta sitä vastoin arvioidaan sopivan RA-rakennuspaikaksi hyvin, jolloin rakennuspaikan sijaintiin ei lausunnon perusteella ole tarpeen tehdä muutoksia. Lisäksi on huomionarvoista, että luontoselvityksen mukainen arvokas luontokohde Södra Lambholmenin korpilaike (3.2) sijaitsee osittain voimassa olevan yleiskaavan mukaisella RA-alueella. Edellä mainitun perusteella voimassa olevan yleiskaavan mukaisten RA-rakennuspaikkojen siirtäminen kaavamuutoksessa on perusteltu myös alueen luontoarvojen säilymisen kannalta. Kaava-alueelle jää riittävästi vapaata yhtenäistä rantaa yleiseen virkistyskäyttöön myös kaavamuutoksen jälkeen. Kaavakartalla luo-2-alueen merkintätapaa tarkistetaan. Kaavamuutosalueelta laaditun luontoselvityksen arvioidaan kaikin puolin täyttävän yleiskaavatasoisen luontoselvitykselle asetetut vaatimukset.
Anmärkning (2.5.2023): Vi godkänner inte den fördelning av bygggrätten som lagts fram i planförslaget, där ett RA-område har flyttats fast i norra gränsen av får fastighet 322-495-2-18, till det smalaste stället av ön där det klipper av öns jord- och skogsbruksdominerade M-1-område i sin helhet. Naturens	Den sydligaste RA-byggplatsen, som delvis sträcker sig till naturtypen 11, görs smalare efter förslagsskedet så att den inte längre når ut till planområdets östra strand och därigenom till den steniga stranden i öster. Byggplatsen placeras ca 10 m norrut från gränsen mellan fastigheterna 322-495-2-3 och 322-495-2-18. På det sättet

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
mångfald och de etablerade landskapsvärdena rubbas såväl på östra som västra sidan av ön. Ett område med byggrätt kan inte anvisas på det smalaste stället av ön där det har den största påverkan och belastningen på naturens mångfald och ekosystem. I planbeskrivningen ges ingen närmare motivering till påståendena om varför den ursprungliga, godkända planen inte lämpar sig för sitt ändamål. Flyttningen motiveras med bättre byggplatser och hänsyn till naturvärden, men det är ihålligt om man ser till inventeringen. I planförslaget ska två byggplatser för fritidsboende i den gällande strandgeneralplanen flyttas "ett litet stycke", men ändringen är mycket betydande för det etablerade ekosystemet, landskapsvärdena och strandlinjen samt oss som grannar. Vi som är grannar upplever att det uppkommer ojämlikhet. Konsekvenserna för naturen, landskapet, strandlinjen och grannarna är betydande. Det har inte utretts hur flyttningen av byggplatserna påverkar grannarna. Konsekvenserna är stora och vi har inte hört i saken. Vi kan inte godkänna planförslaget. I planförslagen har inget jord- och skogsbruksdominerat område lämnats kvar mellan fastigheterna 322-495-2-18 och 322-495-2-3. Varför har byggnadsområdet i planförslaget flyttats fast i vår gräns så, att det klipper av strandlinjen på vardera sidan och isolerar sydspetsen? Den sammanhängande fria stranden, som lämpar sig för rekreation och är livsviktig för naturens mångfald, klipps i planförslaget av på vardera sidan av öns smalaste ställe. Det bör särskilt märkas att lösningen kapar av den ängsliknande steniga stranden med sina smala vassruggar på öns västra sida, som är en ytterst viktig lång strandlinje för naturens mångfald. Planen borde främja bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald. I planen borde man därtill sörja för tillräckliga rekreatiomsområden och kontinuiteten i grönområdesnätet. Dessa mål respekteras inte i den nu föreslagna planen. Vi upplever att det smalaste stället av ön bör skyddas, inte klippas av i planen. Vi framför vår oro för planförslagets konsekvenser för djur, levande organismer, ekologiska förbindelser och nätverket av grönområden. Planförslaget klipper helt av djurens naturliga rutter på ön och isolerar sydspetsen, vilket försämrar den biologiska mångfalden på den. Vi oroar oss för att artrikedomen minskar särskilt i södra ändan av ön men också på andra håll, om planförslaget inte redigeras. I planen bör man oefftergivligt beakta hur och var djuren rör sig. Vi upplever att markägarna behandlas ojämlikt i planändringen. Det föreslagna RA-området kommer allt för nära vår fastighet. I planen bör man bättre ta fasta på bevarandet av vars och ens privatliv och betydelsen av sammanhängande jord- och skogsbruksdominerade M-1-områden i närheten av markägarnas gränser. Vi ber kommunen utreda om delgivningsskyldigheten har iakttagits i utkastskedet. Vi har inte fått något meddelande om kungörelsen som gjordes 24.10.2022. Därför har vi inte kunnat göra någon anmärkning och säga vår åsikt i	bevaras förbindelsen från öns södra del till de jord- och skogsbruksdominerade områdena även efter planändringen. Se plankonsultens bemötande av NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande. Antecknas för kännedom. Förutom natur- och landskapsvärdena har man i planändringen beaktat invånarna på grannfastigheterna. Planändringens konsekvenser har bedömts och intressenterna i planarbetet har haft tillfälle att lägga fram åsikter i utkast- och förslagsskedet. Över området har därtill utarbetats en heltäckande naturinventering, vars resultat har tagits i beaktande i planarbetet. I planändringen flyttas två befintliga RA-byggplatser inom fastighetens 322-495-2-3 område. I planen anvisas inga nya byggplatser och ingen tilläggsbyggrätt. Därmed bedöms planändringen inte leda till en ojämlik behandling av markägarna. Planändringen bedöms inte heller ha sådana betydande konsekvenser för naturen, djuren, landskapet eller mängden fri strand som är avsedd för allmän rekreation, för vilkas existens den aktuella planändringen vore särskilt skadlig. Den nu aktuella ändringen av strandgeneralplanen har utarbetats i enlighet med markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen. Ett program för deltagande och bedömning (PDB) i enlighet

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
utkastskedet och på det sättet delta i skisseringen av planen. Alternativ A → Det framlagda planförslaget förkastas och den nuvarande godkända stranddelgeneralplanen fortsätter att gälla. Alternativ B → Planförslagets södra byggplatsen på fastigheten 322-495-2-3 Södra Lambholmen flyttas något längre norrut. Vi upplever att det här förslaget är en kompromiss som bäst tillfredsställer båda parterna. Det viktigaste är dock att ifall det är nödvändigt att sprida byggplatserna så är det här det absolut bästa alternativet med tanke på naturens mångfald, djuren och organismerna, de etablerade landskapsvärdena, färdlederna och landtagsningsplatserna samt ekosystemet. Dessutom säkerställer det här alternativet de bästa livsvillkoren för den ängsliknande steniga stranden med sina smala vassruggar (luo-2), som lyfts fram i naturinventeringen. Enligt naturinventeringen är den kalkrika klippbranten mot havet en sällsynt naturtyp. Klippbranten och strandremsan framför den bör bevaras i naturligt tillstånd. På samma gång sparas den sammanhängande, långa strandlinjen. Alternativ B lämpar sig såväl beträffande terrängen som utifrån naturinventeringen bättre som ett byggnadsområde och det har mindre verkningar för den nära hotade naturtypen 8. Naturtyp 8 anser vi ha betydelse för landskapet eftersom den syns klart mot havet. I naturinventeringen konstateras att den steniga stranden (naturtyp 11) är ganska smal och i övrigt inte heller avviker från sedvanlig representativitet. Den	med 63 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetades 3.10.2022, och av det framgår förfarandet för deltagande och växelverkan samt en plan för bedömning av planens konsekvenser. I programmet för deltagande och bedömning finns också en lista på intressenterna i planarbetet. Planarbetet har inletts genom en kungörelse om att planen gjorts anhängig och genom det offentliga framläggandet av programmet för deltagande och bedömning jämte beredningsmaterialet på kommunkansliet och kommunens webbplats. Att planarbetet gjorts anhängigt har kungjorts i kommunens officiella annonsorgan samt på kommunens webbplats 24.10.2022. Därtill har programmet för deltagande och bedömning jämte beredningsmaterialet varit offentligt framlagt på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Under framläggningstiden har intressenter haft möjlighet att lägga fram åsikter om planen (MBL § 62, 63, MBF § 30). I enlighet med markanvändnings- och bygglagen har kommunen separat behandlat och lagt fram planförslaget i 30 dagar. Under denna tid har intressenter haft möjlighet att ytterligare lämna in anmärkningar om planen (MBL § 65, MBF § 19). Om framläggandet av planförslaget har kommunen publicerat en kungörelse i kommunens officiella annonsorgan och på kommunens webbplats 3.4.2023. Planändringen fortskrider till behandling för godkännande och det är kommunfullmäktige som fattar beslut om godkännande av planen. Den sydligaste RA-byggplatsen, som delvis sträcker sig till naturtypen 11, görs smalare efter förslagsskedet så att den inte längre når ut till planområdets östra strand och därigenom till den steniga stranden i öster. Byggplatsen södra gräns förs ca 10 m norrut från gränsen mellan fastigheterna 322-495-2-3 och 322-495-2-18. På det sättet bevaras förbindelsen från öns södra del till de jord- och skogsbruksdominerade områdena även efter planändringen. I naturinventeringen har man gjort en heltäckande utredning av värdefulla naturtypsobjekt, och dessa har också markerats på plankartan med tillbörliga beteckningar och bestämmelser. I och med flytten kommer byggplatsen i fråga att finnas delvis på naturtyperna 7, 8, 10 och 12 i naturinventeringen. De ovan nämnda naturtypsobjekten 7, 8, 10 och 12 hör inte till de värdefulla naturtyper som tagits upp i inventeringen. I planområdet har inga särskilda landskapsvärden konstaterats och kravet på fri strandlinje gäller i huvudsak rekreatjonsbruket, inte naturvärdena. I naturinventeringen har det inte heller kommit fram något som skulle tyda på att kravet på en fri, lång strandlinje på något sätt vore livsviktigt för vassruggen.

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
minsta belastningen för ekosystemet och landskapsvärdena till följd av en eventuell ny landtagsningsplats uppkommer om den eventuella nya bryggan och landtagsningsområdet placeras i den norra delen av stranden, såsom föreslagits i alternativ B. Dessutom medför alternativ B minst olägenheter för den biologiska mångfalden och landskapsvärdena på den smalaste delen av ön, om fördelningen av byggrätten genomförs genom en spridning av byggnadsområdena. I det här alternativet sparas också så mycket fri strand som möjligt, vilket är ytterst viktigt för den biologiska mångfalden. Vi kan inte heller underskatta den integritet som alternativ B ger oss jämfört med det planförslag som nu är framlagt. Vår släkt har använt fastigheten regelbundet för rekreation ända sedan 50-talet. Detta bör också tas i beaktande. Vi önskar förstås inte att det fast i vår fastighetsgräns uppkommer nya stugsamhällen som klipper av de enhetliga M-1-områdena på ön. Vi upplever vidare att varje markägare kan bevara en stor del av M-1-områdena nära fastighetsgränserna i alternativ B. Detta är en jämlik behandling av markägarna. Vi upplever också att alternativ B med hänsyn till privatlivet är den bästa kompromissen gentemot de redan bebyggda miljöerna och landtagsningsområdena. Avslutningsvis konstaterar vi att vårt förslag, alternativ B, också iakttar samma planeringslinje som den tidigare godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, där stor vikt har fästs vid sammanhängande M-1-områden. Det planförslag som nu lagts fram avviker från denna allmänna linje, vilket gör att vi behandlas mycket ojämnt. Muistutus A (2.5.2023): Emme hyväksy kaavaehdotuksessa esitettyä rakennusoikeuden jakoa, jossa yksi RA-alue on siirretty kiinni kiinteistömme 322-495-2-18 pohjoisrajaan saaren kapeimpaan kohtaan katkaisten saaren maa- ja metsätalousvaltaisen M-1-alueen kokonaisuudessaan. Luonnon monimuotoisuuden ja vakiintuneiden maisema-arvojen häiriintyminen niin saaren itä- kuin länsipuolella. Rakennusoikeusalue ei voi olla osoitettuna saaren kapeimpaan kohtaan, jossa sillä on suurin vaikutus ja kuormitus luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemiin. Kaavaselostuksessa ei perustella tarkemmin väitteitä, miksi alkuperäinen hyväksytty kaava ei ole soveltuva tarkoitukseensa. Siirtoa perustellaan paremmilla rakennuspaikoilla ja luontoarvojen huomioimisella, mutta tämä jää selvityksen perusteella ontoksi. Kaavaehdotuksessa voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaista kahta lomarakennuspaikkaa siirretään sanalla vähäisesti, vaikka muutos on erittäin merkittävä saaren vakiintuneelle ekosysteemille, maisema-arvoihin ja rantaviivaan sekä meille naapureina. Me naapureina koemme, että tässä ei toteudu tasapuolisuus. Vaikutus luontoon, maisemaan, rantaviivaan ja naapureihin on merkittävä. Rakennuspaikkojen siirron vaikutuksia naapureihin ei ole selvitetty. Ilmoitamme, että vaikutus on merkittävä eikä meitä ole asian osalta kuultu. Emme voi hyväksyä kaavaehdotusta. Kaavaehdotuksessa ei ole jätetty	Eteläisintä ja osin luontotyyppin 11 alueelle ulottuvaa RA-rakennuspaikkaa kavennetaan ehdotusvaiheen jälkeen siten, että RA-rakennuspaikka ei ulotu enää kaava-alueen itärannalle ja sitä myöden itärannan kivikkorannalle. Rakennuspaikka viedään kiinteistöjen 322-495-2-3 ja 322-495-2-18 välisestä rajasta noin 10 m pohjoiseen. Näin ollen saaren eteläosasta säilyy yhteys saaren maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle myös kaavamuutoksen jälkeen. Kts. kaavan laatijan vastine Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon. Merkittään tiedoksi. Kaavamuutoksessa on huomioitu luonto- ja maisema-arvojen lisäksi kaava-alueen naapuri-kiinteistöjen asukkaat. Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu, ja kaavatyön osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa. Alueelta on lisäksi laadittu kattava luont selvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavatyössä. Kaavamuutoksessa kahta olemassa olevaa RA-rakennuspaikkaa siirretään kiinteistön 322-495-2-3 alueella. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja tai lisärakennusoikeutta. Kaavamuutoksella ei näin ollen arvioida

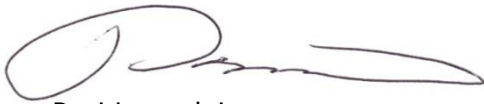
Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
mitään maa- ja metsätalousvaltaista aluetta kiinteistöjen 322-495-2-18 ja 322-495-2-3 välille. Miksi rakennusalue on siirretty kaavaehdotuksessa kiinni rajaamme siten, että se katkaisee rantaviivan molemmin puolin eristäen saaren eteläkärjen? Yhtenäisen virkistykseen soveltuvan ja luonnon monimuotoisuuden kannalta elintärkeän vapaan rantaviivan määrä kaavaehdotuksessa katkeaa saaren kapeimman kohdan molemmin puolin. Erityisesti on huomattava, että ratkaisu katkaisee saaren länsipuolen niittymäisen kivikkorannan kapeine ruovikkokaistaleineen, joka muodostaa luonnon monimuotoisuuden kannalta elintärkeän pitkän vapaan rantaviivan. Kaavassa tulisi edistää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Kaavassa tulisi lisäksi huolehtia virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Nyt tehty esitys ei kunnioita näitä tavoitteita. Koemme, että kaavan tulee ehdottomasti suojata saaren kapein kohta eikä katkaista sitä. Esitämme huolestamme kaavaehdotuksen vaikutuksesta eläimiin, eliöstöön, ekologiin yhteyksiin ja viheralueverkostoon. Tehty kaavaehdotus katkaisee täysin eläinkunnan luonnolliset kulkureitit saarella ja eristää saaren eteläkärjen heikentäen sen luonnon monimuotoisuutta. Olemme huolestamme lajirikkauden vähentymisestä erityisesti saaren eteläpäässä, mutta myös koko saarella, jos kaavaehdotusta ei muokata. Kaavassa tulee ehdottomasti huomioida eläinten liikkuminen ja reitit. Koemme, että kaavamuutoksella on alueen maanomistajia eriarvoistava vaikutus. Esitetty RA-alue tulee liian lähelle kiinteistöämme. Kaavassa tulee huomioida yksityisyyden säilyminen ja maanomistajien rajojen läheisyyden maa- ja metsätalousvaltaisten yhtenäisten M-1-alueiden merkitys paremmin. Pyydämme kuntaa selvittämään, onko luonnosvaiheessa noudatettu tiedoksiantovelvollisuutta. Emme ole saaneet ilmoitusta kuulutuksesta, joka tehty 24.10.2022. Tästä syystä emme ole voineet tehdä huomautusta ja antaa mielipidettämme luonnosvaiheessa ja täten osallistua kaavan luonnosteluun.	olevan alueen maanomistajaa eriarvoistavaa vaikutusta. Kaavamuutoksella ei myöskään arvioida olevan sellaisia merkittäviä vaikutuksia alueen luontoon, eläimistöön, maisemaan tai yleiseen virkistykseen tarkoitettun vapaan rantaviivan määrään, joiden olemassaolon kannalta käsillä oleva kaavamuutos olisi erityisen vahingollinen. Käsillä oleva rantayleiskaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen rantayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 3.10.2022, josta käy ilmi kaavatyön osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu myös kaavatyön osalliset. Kaavatyö on käynnistetty kaavatyön vireilletulosta ilmoittamalla sekä asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma yleisesti nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kunnantoimistolla ja kunnan verkkosivuilla. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu virallisessa ilmoituslehdessä sekä kunnan verkkosivuilla 24.10.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on lisäksi pidetty yleisesti nähtävillä kunnantoimistolla ja kunnan verkkosivuilla, jonka aikana osallisilla on ollut mahdollisuus esittää kaavasta mielipiteitä (MRL § 62, 63, MRA § 30). Kunta on erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti käsitellyt ja asettanut kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana osallisilla on ollut mahdollisuus esittää kaavasta vielä muistutuksia (MRL § 65, MRA § 19). Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on kuulutettu

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
Vaihtoehto A → hylätään esitetty kaavaehdotus ja päätetään nykyisessä hyväksytyssä rantaosayleiskavassa. Vaihtoehto B → siirretään kiinteistön 322-495-2-3 Södra Lambholmenin kaavaehdotuksen eteläistä rakennuspaikkaa hieman pohjoisemmaksi. Koemme, että tässä esityksessä on molempia osapuolia parhaiten tyydyttävä kompromissi. Mikä tärkeintä, mikäli rakennuspaikkojen hajauttaminen on välttämätöntä, koemme, että tämä vaihtoehto on luonnon monimuotoisuuden, eläimien ja eliöstön, rantaviivan, vakiintuneiden maisema-arvojen, kulkureittien ja rantautumispaikkojen sekä luonnon ekosysteemin kannalta ehdottomasti paras vaihtoehto. Lisäksi tämä vaihtoehto varmistaa parhaat elinedellytykset luontoselvityksessäkin esiin tuodulle niittymäiselle kivikkorannalle kapeine ruovikkokaistaleineen (luo-2). Luontoselvityksen mukainen kalkkipitoinen merenrannan kalliojyrkäne on harvinainen luontotyyppi. Jyrkäne ja sen edustan rantakaistale tulee jättää luonnontilaisiksi. Samalla säästämme yhtenäisen pitkän rantaviivan. Vaihtoehto B sopii niin maaston kuin luontoselvityksenkin mukaan paremmin rakennusoikeusalueeksi ja sillä on pienempi vaikutus silmälläpidettävään luontotyyppiin 8. Luontotyyppiä 8 on mielestämme maisemallista merkitystä, sillä se näkyy selvästi merelle. Kivikkorannasta (luontotyyppi 11) todetaan luontoselvityksessä, että kivikkoranta on varsin kapea eikä muutenkaan poikkea edustavuudeltaan tavanomaisesta. Toteamme, että pienin rasite ekosysteemille ja maisema-arvoihin mahdollisen uuden syntyvän rantautumispaikan takia aiheutuu, jos mahdollinen uusi laituri ja rantautumisalue sijoitetaan kivikkorannan pohjoiseen osaan, kuten vaihtoehdossa B on esitetty. Lisäksi vaihtoehdossa B on pienin haitta saaren kapeimman osan luonnon monimuotoisuudelle ja maisema-arvoihin, mikäli rakennusoikeuden jako toteutetaan hajauttamalla rakennusalueet. Tässä vaihtoehdossa säästämme myös mahdollisimman paljon vapaata rantaviivaa, joka on erittäin merkittävä asia luonnon monimuotoisuuden kannalta. Emme myöskään voi väheksyä vaihtoehto B:n meille tuomaa yksityisyyttä verrattuna nyt nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen. Suvullamme on kiinteistöllä säännöllistä todellista käyttöä virkistysalueen aina 50-luvulta asti. Tämä tulee ottaa myös huomioon. Emme tietenkään toivo, että syntyy uusia mökkiyhdyskuntia aivan kiinteistömme rajaan kiinni katkaisten täysin saaren yhtenäiset M-1-alueet. Koemme, että vaihtoehdossa B jokainen maanomistaja saa myös säilyttää merkittävän osan M-1-alueista kiinteistörajajen läheisyydessä. Tämä on maanomistajien tasapuolista kohtelua. Koemme myös, että vaihtoehdossa B on paras kompromissi yksityisyyden	kunnan virallisessa ilmoituslehdessä ja kunnan verkkosivuilla 3.4.2023. Kaavamuuotos etenee hyväksymiskäsittelyyn ja kaavan hyväksymisestä päättää Kemiönsaaren kunnanvaltuusto. Eteläisintä ja osin luontotyyppiin 11 alueelle ulottuvaa RA-rakennuspaikkaa kavennetaan ehdotusvaiheen jälkeen siten, että RA-rakennuspaikka ei ulotu enää kaava-alueen itärannalle ja sitä myöden itärannan kivikkorannalle. Rakennuspaikan eteläraja viedään kiinteistöjen 322-495-2-3 ja 322-495-2-18 välisestä rajasta noin 10 m pohjoiseen. Näin ollen saaren eteläosasta säilyy yhteys saaren maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle myös kaavamuuotuksen jälkeen. Alueelta laaditussa luontoselvityksessä on kattavasti selvitetty kaava-alueen arvokkaat luontotyyppikohteet, jotka on myös osoitettu kaavakartalla asianmukaisin kaavamerkinnoin ja määräyksin. Siirron myötä kyseinen rakennuspaikka tulee sijoittumaan osin luontoselvityksen mukaisille luontotyypeille 7, 8, 10 ja 12. Edellä mainitut luontotyyppikohteet 7, 8, 10 ja 12 eivät sisälly selvityksen mukaisiin arvokkaisiin luontotyyppisiin. Kaava-alueella ei ole todettu erityisiä maisema-arvoja ja vapaan rantaviivan vaatimus koskee pääosin alueen virkistyskäyttöä ei alueen luontoarvoja, eikä alueelta laaditussa luontoselvityksessä ole tullut esille mitään siihen viittaavaa, että vapaan pitkän rantaviivan vaatimus olisi mitenkään elintärkeää ruovikolle.

Utlåtande / Anmärkning – Lausunto / Muistutus	Plankonsultens bemötande - Kaavan laatijan vastine
suhteen jo vakiintuneisiin rakennettuihin ympäristöihin ja rantautumisalueisiin. Viimeisenä toteamme, että esittämämme vaihtoehto B noudattelee myös samaa suunnittelulinjaa, kuin jo hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava, jossa yhtenäisille M-1-alueille on annettu iso painoarvo. Nyt ehdotusvaiheessa oleva kaavaehdotus poikkeaa tästä yleisestä linjasta, jolla on voimakkaasti meitä eriarvoistava vaikutus.	

Åbo - Turussa 31.8.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
DI