

25.9.2018

Vantaan käräjäoikeus
Maa-oikeus
PL 194
01301 Vantaa

ASIA Valitus

VALITUKSENALAINEN TOIMITUS

Kiinteistönmuodostamislain 20 §:n mukainen lohkominen *Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan alueella Loviisan kaupungissa (Toimitusnumero 2018-582003)*

VALITTAJA Loviisan kaupunki, PL 77, 07901 Loviisa

VAATIMUKSET Loviisan kaupunki vaatii, että Maa-oikeus kumoaa toimituksen kokonaisuudessaan.

PERUSTELUT

Loviisan kaupunki katsoo, että lohkomistoimitus on 8.3.2000 hyväksytyn Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan vastainen, sillä lohkomistoimitus merkitsee uuden RA-kaavamerkinnällä (loma-asuntoalue) merkityn loma-asuntorakennuspaikan muodostumista vastoin kaavaa. Uuden loma-asuntorakennuspaikan muodostaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja vaarantaa kuntalaisten tasapuolisen kohtelun periaatteen.

Lohkomistoimituksen käsittävän alueen ympäristöön on kaavassa osoitettu yhteensä kolme RA-merkinnällä merkittyä loma-asuntorakennuspaikkaa. Kaavassa rakentamattomaksi loma-asuntorakennuspaikaksi tulkittu rakennuspaikka on merkitty kaavakarttaan lohkomisen kohteena olevan alueen eteläpuolella sijaitsevan kiinteistön alueelle mustalla pisteellä. Lohkomisen kohteena oleva kiinteistö ja alueen kolmas, jäljelle jäävä rakennuspaikka, ovat olleet rakennettuja.

Kaava on RA-merkintöjen (loma-asuntoalue) suhteen määräävä ja loma-asuntorakennuspaikkojen määrä on mitoitettu kuntalaisten tasapuolista kohtelua vaalien kaavaselostuksessa kuvatulla tavalla.

Kaavaselostuksessa kuvataan mitoitusperusteita mm. seuraavasti:
”Rakennusoikeus lasketaan maanomistajittain. Maanomistajaksi (maanomistusyksikkö) katsotaan pääsääntöisesti samaan perheeseen kuuluvat henkilöt. Rakennusoikeus lasketaan ensisijaisesti maanomistusyksikön rantaviivasta mutta siten, että pinta-ala muodostaa rajoittavan tekijän (pinta-alarajoitus). Maanomistusyksikön kokonaisrakennusoikeuden rajoittaa pinta-ala.

Rakennusoikeudesta voidaan rantaan sijoittaa maanomistusyksikön korjatusta rantaviivasta johdettu rakennusoikeus. Korjattu rakennusoikeus on esitetty erillisessä kartassa. Maanomistajien tasapuolisen käsittelyn takia tulee

aiemmin maanomistusyksiköistä luovutetut rakennuspaikat ottaa huomioon vuodesta 1960 lähtien.”

Lohkominen ei noudata kaavan laatimisen perustana ollutta loma-asuntorakennuspaikkoihin liittyvää mitoituserustetta. Kuntalaisten tasapuolisen kohtelun perusteella Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan alueelle muodostuu merkittävästi lisää mahdollisia loma-asuntorakennuspaikkoja, mikäli kyseessä olevan loma-asuntorakennuspaikan lohkominen sallitaan.

Loviisan kaupunki



Loviisassa 25.9.2018

Toni Seperi
Kiinteistöinsinööri

Asiaa koskevat yhteydenotot:
Kiinteistöinsinööri Toni Seperi
toni.seperi@loviisa.fi
PL 77
07901 Loviisa
p. 0440 555 421

LIITTEET

Valitusosoitus
Toimituspöytäkirja
Toimituskartta
Kaavaote
Kaavaselostus
Kaavamerkinnot ja -määräykset

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2018-582003, lopettamispäivä 13.9.2018

- Lohkominen 434-415-1-227 Puurtila, 434-415-1-227-M601, 434-415-1-227-M602 / Kunta: Loviisa
- Tieoikeuden perustaminen: 434-415-1-272 Vindudd ja 434-415-1-69 Elsvik

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maa- ja metsätalouden valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maa- ja metsätalouteen viimeistään maanantaina **15.10.2018** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maa- ja metsätalouden valitus toimii Vantaan käräjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite: Kielotie 21, Vantaa
postiosoite: PL 194, 01301 Vantaa
sähköpostiosoite: vantaa.ko(at)oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maa- ja metsätalouteen. Muutoksenhakuasiakirjat lähetetään lähettäjän vastuulla. Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava kaikki seuraavat asiat:

- toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee
- miltä kohdista toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta
- muutokset, jotka vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja asiat, jotka todisteilla aiotaan näyttää toteen
- vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisenä
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta ilman suullista pääkäsittelyä

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Myös todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maa- ja metsätaloudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelmä. **Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös** ja lisäksi asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maa- ja metsätalouden valitus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaikaa on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maa- ja metsätaloudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maa- ja metsätalouteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohteja.

Maa- ja metsätalouden valitus voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maa- ja metsätalouden valitus voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maa- ja metsätalouden istunnosta ilmoitetaan kirjeellä, joka annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen istuntoa. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään sillensä. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maa- ja metsätalouden valitus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maa- ja metsätaloudessa peritään yleensä 500 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maa- ja metsätaloudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Petri Volanen

Lohkominen

Kohde: 434-415-1-227 Puurtila, 434-415-1-227-M601, 434-415-1-227-M602 / Kunta: Loviisa
Sivutoimitukset: Tiesuhteiden perustaminen: 434-415-1-272 Vindudd ja 434-415-1-69 Elsvik
Aika: 13.9.2018 kello 09.00
Paikka: Grevbölentie 158
Toimitusinsinööri: Petri Volanen
Läsnäolijat: Määräalan omistajat:
434-415-1-227-M601
Palenius Annika Linnea
434-415-1-227-M602
Puurtinen Esa Yrjö
Emäkiinteistön 434-415-1-227 Puurtila omistaja Puurtinen Harry Gunvald oikeudenomistaja olivat Esa Puurtinen ja Annika Palenius.
Muut asianosaiset:

Kiinteistön 434-415-1-69 Elsvik omistajaa Grevböle Minkfarm Ab:tä edusti Anders Bergström.

Kiinteistön 434-415-1-345 Lisauden omistaja Puurtinen Raija Reeta Anelma

Kiinteistön 434-415-1-346 Strandkulla omistaja ja kiinteistön 434-415-1-272 Vindudd osaomistaja Kärnä Teijo Patrik

1. Tiedottaminen

Selvitys Kokouskutsut on lähetetty 16.8.2018.

2. Kiinteistönmuodostus

Selvitys Määräalat sijaitsevat yleiskaava-alueella ja on tarkoitettu rakennuspaikaksi.

Asianosaiset sopivat, että määräala M601 jää kantakiinteistöksi.

Lohkottavan määräalan M602 alueella sijaitsevat vapaa-ajan asunto.

Päätös Toimituksessa muodostetaan seuraavat lohkiinteistöt:

434-415-1-37 Puurtila II / Puurtinen Esa Yrjö

Määräala	Rekisteriyksiköstä	Maapinta-ala (ha)
434-415-1-227-M602	434-415-1-227 Puurtila	0,5029
		0,5029

434-415-1-38 Puurtila / Palenius Annika Linnea

Määräala	Rekisteriyksiköstä	Maapinta-ala (ha)
434-415-1-227-M601	434-415-1-227 Puurtila	0,5239
		0,5239

434-415-1-38 Puurtila on kiinteistön 434-415-1-227 Puurtila kantakiinteistö.

3. Kiinteistöjen rajat

Päätös Luovutus kirjassa on kiinteistö Puurtila 1:227 jaettu siten, että määräalalla M602 on ollut noin 10 m leveydeltä omaa rantaviivaa. Kyseisellä tavalla ei kuitenkaan tonttia ole mahdollista lohkoa, koska rantaviivan pituudet eivät täyty.

Asianosaiset päättivät jättää etelärajan viereen noin 10 m x 45 m leveän venevalkama alueen.

Lohkokiinteistön rajat on merkitty maastoon asianosaisten osoitusten mukaisesti.

Kaikki lohkokiinteistön rajoja määräävät rajamerkit kartoitettiin ja rantaraja kopioitiin kiinteistön Puurtila 1:227 lohkomiskartasta (ark. 46:96).

4. Osuudet yhteisiin alueisiin

Selvitys Kyseessä on perinnönjako ja asianosaiset sopivat, että molemmat kiinteistöt saavat pinta-alan mukaan osuuden yhteisiin.

Päätös Lohkokiinteistö saa sopimuksen mukaisesti osuuden kaikkiin yhteisiin alueisiin.

Osuudet jakautuvat maapinta-alojen suhteessa ja käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteelta.

5. Oikeudet ja rajoitukset

Selvitys Lohkokiinteistön alueeseen kohdistuvat aikaisemmin perustetut oikeudet ja rajoitukset käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteelta.

Lohkokiinteistölle on tarpeen perustaa tieoikeus tiekunnantielle pääsemiseksi.

Asianosaiset sopivat venevalkaman perustamisesta kiinteistöllä Puurtila II 1:37 kiinteistön Puurtila 1:38 alueella.

Päätös **Perustetaan seuraavat uudet tieoikeudet:**

Kiinteistölle Puurtila II 1:37 annetaan oikeus 5,5 metriä leveään ennestään olevaan tiehen kiinteistön Vinudd 1:272 ja Elsvik 1:69 alueella. Oikeus käy ilmi kiinteistörekisterissä tunnuksella Y2002-35087.

Oikeuden perustamisesta ei ole aiheutunut mitään korvattavaa, koska kyseessä on vanha tie, jota pitkin lohkokiinteistölle on aina kuljettu.

Perustetaan sopimuksen mukaisesti uusi rasiteoikeus:

Kiinteistölle Puurtila II 1:37 annetaan oikeus venevalkamaan kiinteistön Puurtila 1:38 alueella. Maastossa oikeus jatkuu n 10 m leveänä rajalinjan 96-58 ja rantaviivan välisellä alueella.

Oikeus käy ilmi kartalla ja kiinteistörekisterissä tunnuksella K32469.

6. Kustannukset

Päätös Kustannusten suuruuteen vaikuttaa lohkottavan alueen pinta-ala.

Kiinteistötoimitusmaksun maksamisesta vastaa lohkokiinteistön Puurtila II 1:37 omistaja. Lohkokiinteistö on panttina maksusta Maakaaren 20 luvun mukaisesti.

Puurtila 1:38 jää kantakiinteistöksi eikä siitä aiheudu kustannuksia.

7. Asiakirjat

Päätös Toimitusinsinööri päätti lähettää asiakirjat 14 vuorokauden kuluessa seuraaville henkilöille:

Loviisan kaupunki

434-415-1-37 Puurtila II (434-415-1-227-M602), Puurtinen Esa Yrjö

434-415-1-38 Puurtila (434-415-1-227-M601), Palenius Annika Linnea

434-415-1-69 Elsvik, Grevböle Minkfarm Ab, C/O Anders Bergström

434-415-1-227 Puurtila, Puurtinen Harry Gunvald oikeudenomistajat, C/O Palenius Annika

434-415-1-272 Vindudd, KÄRNÄ TEIJO PATRIK

8. Muutoksenhaku

Päätös

Toimitus lopetettiin. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. Oheisesta valitusosoituksesta käy ilmi toimituksen lopettamispäivä ja valitusajan päättymispäivä. Toimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on ratkaistu.

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2018-582003 , lopettamispäivä 13.9.2018

- Lohkominen 434-415-1-227 Puurtila, 434-415-1-227-M601, 434-415-1-227-M602 / Kunta: Loviisa
- Tieoikeuden perustaminen: 434-415-1-272 Vindudd ja 434-415-1-69 Elsvik

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maa- ja metsätalouden oikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maa- ja metsätalouden viimeistään maanantaina **15.10.2018** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maa- ja metsätalouden oikeus toimii Vantaan käräjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite: Kielotie 21, Vantaa
postiosoite: PL 194, 01301 Vantaa
sähköpostiosoite: vantaa.ko(at)oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maa- ja metsätalouden oikeuteen. Muutoksenhakuasiakirjat lähetetään lähettäjän vastuulla. Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava kaikki seuraavat asiat:

- toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee
- miltä kohdin toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta
- muutokset, jotka vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja asiat, jotka todisteilla aiotaan näyttää toteen
- vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisena
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta ilman suullista pääkäsittelyä

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Myös todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maa- ja metsätalouden oikeudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelämä.

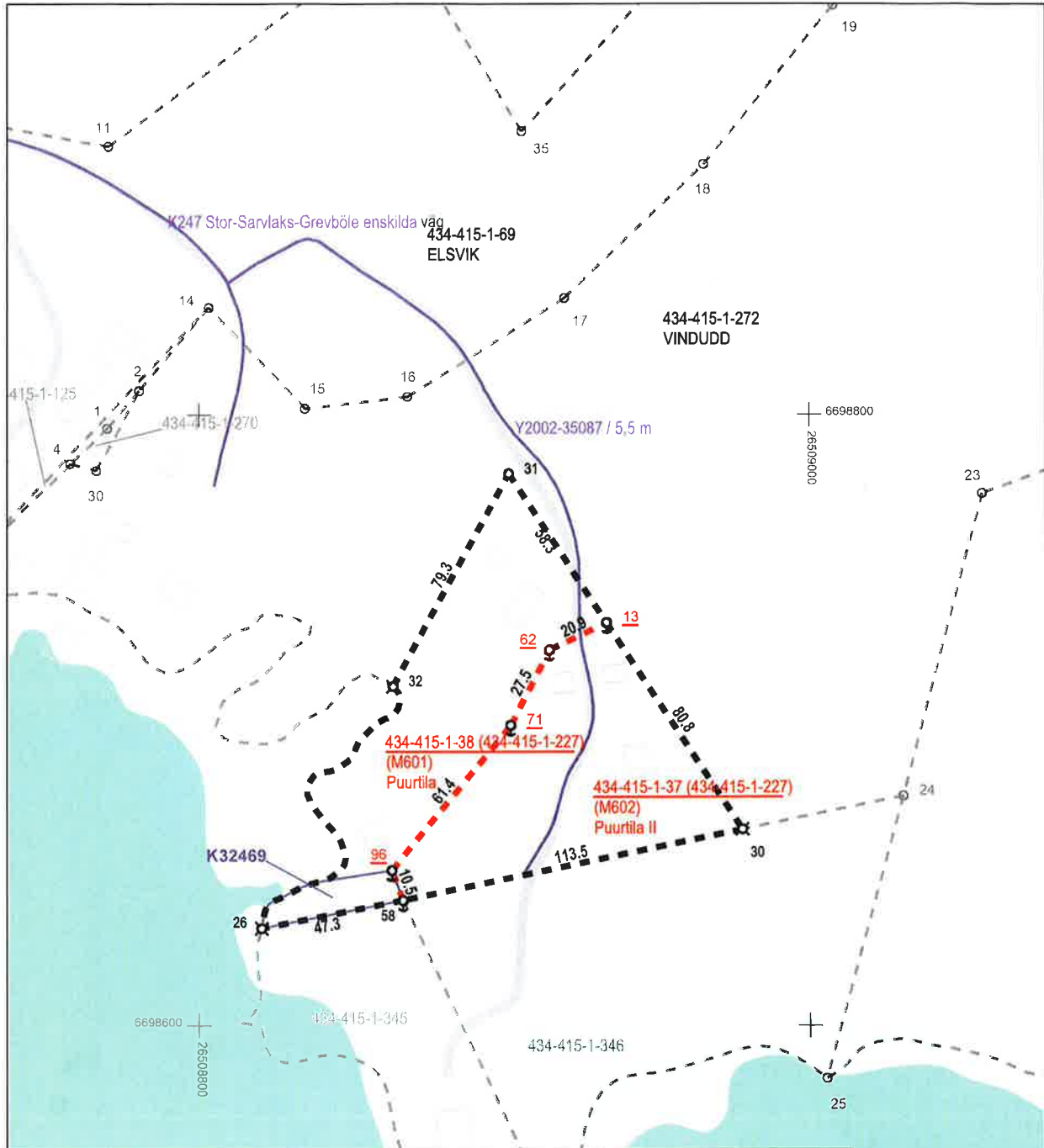
Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös ja lisäksi asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maa- ja metsätalouden oikeus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaika on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maa- ja metsätalouden oikeudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maa- ja metsätalouden oikeuteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohteja.

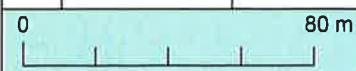
Maa- ja metsätalouden oikeus voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maa- ja metsätalouden oikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maa- ja metsätalouden istunnosta ilmoitetaan kirjeellä, joka annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen istuntoa. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään silloin. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maa- ja metsätalouden oikeus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maa- ja metsätalouden oikeudessa peritään yleensä 500 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maa- ja metsätalouden oikeudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Petri Volanen







































































Rajamerkkiluettelo				
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GKn/peruskoordinaatisto				
Nro	N-koordinaatti	E-koordinaatti	Sijaintitarkkuus	Laji, rakenne
26	6698631.869	26508820.639	0.10	Rajapyykki, reikä, ura, putki tai pultti
58	6698641.023	26508867.025	0.10	Rajapyykki, putki
96	6698650.861	26508863.355	0.10	Rajapyykki, putki, toim. rakennettu
30	6698664.365	26508978.104	0.10	Rajapyykki, reikä, ura, putki tai pultti
71	6698698.342	26508902.327	0.10	Rajapyykki, putki, toim. rakennettu
32	6698710.963	26508863.848	0.10	Rajapyykki, reikä, ura, putki tai pultti
62	6698722.843	26508914.887	0.10	Rajapyykki, putki, toim. rakennettu
13	6698731.873	26508933.769	0.10	Rajapyykki, putki, toim. rakennettu
31	6698780.609	26508901.753	0.10	Rajapyykki, yksivinen

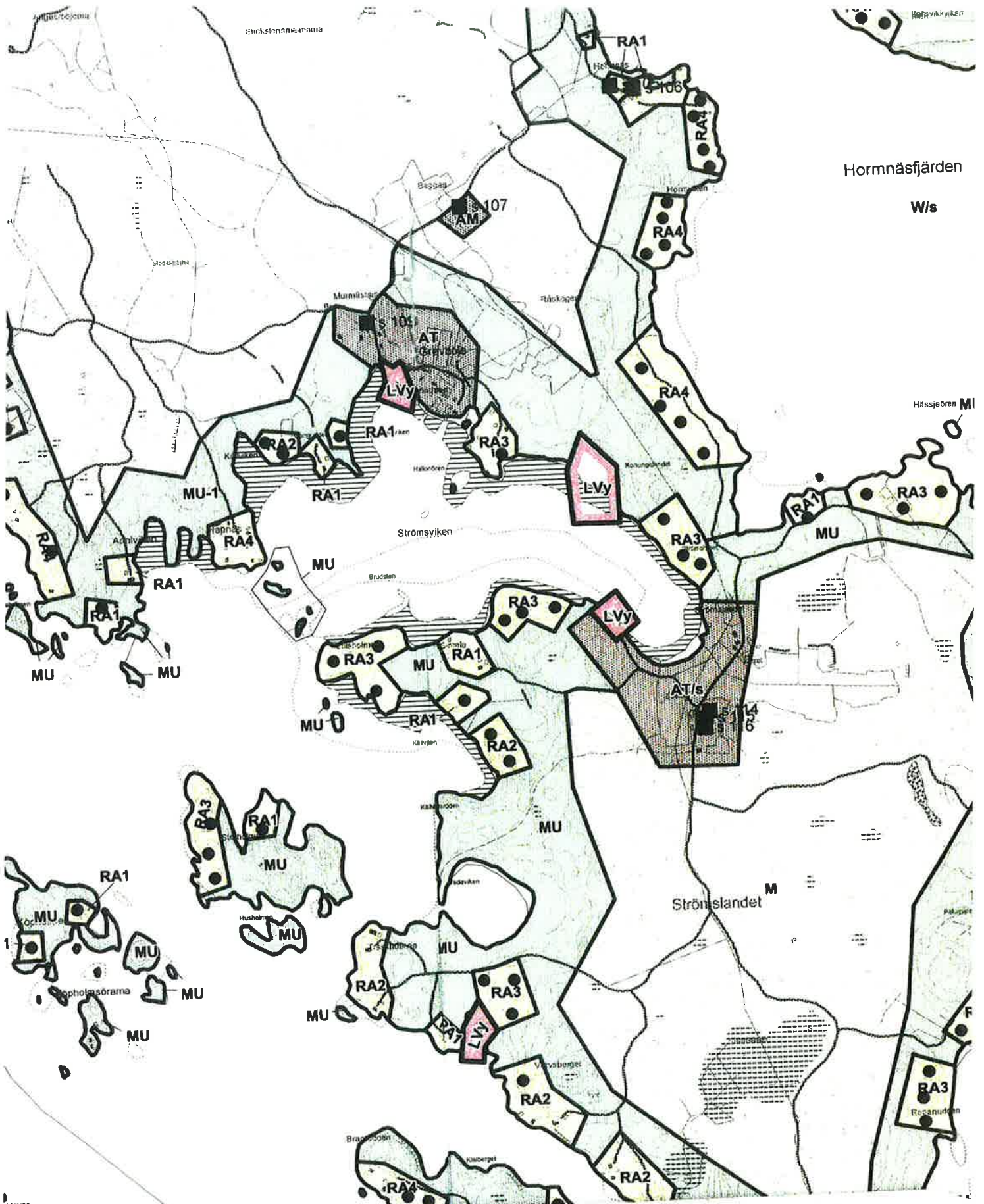


Mittakaava 1:2 000
Mittausluokka: 3

Toimituskartan selite

	Toimituksessa vahvistettu tai uusi	Toimituksessa mukana	Toimituksessa poistettu	Ei mukana toimituksessa
Kiinteistöjen välinen raja				
<ul style="list-style-type: none"> Tilan tai rekisteriyksikön raja Tontin tai yleisen alueen raja Kuntaraja 	  	  	  	  
Kiinteistötunnus				
<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistö / määräala 	297-411-1-31 (297-411-1-27) (M601) Koivula	297-411-1-27		297-411-1-23
Rajamerkki				
<ul style="list-style-type: none"> Putkipyykki Maaperäkivipyykki Yksikivinen pyykki Nelikulmainen pyykki Viisikivinen pyykki Viisipaaluinen pyykki Rajapiste Rajaviitta 	 30  60  31  27  28  34  29  29	 30  60  31  27  28  34  29  29	 30  60  31  27  28  34  29  29	 30  60  31  27  28  34  29  29
Rajan pituus				
<ul style="list-style-type: none"> Rajamitta Rajamitta ja lisämitta 	31.0 21.0+2.5	31.0 21.0+2.5		
Muu rajamerkkien välinen etäisyys (sidemitta)				
	----15.0----	----15.0----		
Käyttöoikeus ja sen tunnus				
<ul style="list-style-type: none"> Tieoikeus, osan numero, leveys Muu linjamainen oikeus Alueellinen oikeus / maantien suoja-alue / näkemäalueen raja Vedenotto-oikeus 	 K16313/1 / 5 m  5m  K188	 K16313/2 / 5 m  5m  K188	 X  5m  K188	 K16313/2 / 5 m  5m  K188
Maastokuvio				
<ul style="list-style-type: none"> Tunnus Raja 	2 	2 		
Yksitystien vaikutusalueen rajaus				
				
Muut mahdolliset merkit				
<ul style="list-style-type: none"> Yksitystien liittymä Maatalousliittymä Kaivo Tien keskilinjan piste 	   	   		

Maaston havainnollistamiseksi saatetaan toimituskartalla esittää myös maastokartan rakennuksia ja teitä (harmaa), vesialueita (sininen) ja mahdollisesti myös muita kohteita. Toimituskartalla olevia koordinaattiristejä ja -lukuja voidaan käyttää paikantamisen apuna maastossa. Asemakaava-alueella näytetään kaavan mukainen käyttötarkoituksen lyhenne (esim. AO).



Hormnäs fjärden

W/s

Härsjöören M

18.3 2018

Ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta
 Utdrag ur Pernå delgeneralplan för kust och skärgård
 1:15 000
 Hyväksytty/godkänd 8.3.2000

LOSEN
 UINASTUB

Johanna Eriksson
 Johanna Eriksson

PERNÄ

PERNAJA

DELGENERALPLAN FÖR PERNÄ
KUST OCH SKÄRGÅRD
PERNAJAN RANNIKON JA
SAARISTON OSAYLEISKAAVA

PLANBESKRIVNING

KAAVASELOSTUS

SISÄLLYSLUETTELO

000 JOHDANTO

100 LÄHTÖKOHDAT

- 110 Yleiskaavan tarkoitus
- 111 Suunnittelun aloittaminen ja kaava-alue (kaavoitusprosessin alku)
- 112 Life-projekti
- 120 Suunnittelutilanne
 - 121 Seutukaava
 - 122 Yleiskaava
 - 123 Rantakaava
 - 124 Rakennusjärjestys
 - 125 Yleiskaavan sisältöön vaikuttavat päätökset
- 130 Maanomistus
- 140 Rantojen nykyinen käyttö
- 150 Rakennettu ympäristö
- 160 Liikenneolosuhteet
- 170 Luonnonolosuhteet
- 180 Maisemakysymykset
- 190 Ympäristövaikutusten selvittäminen
- 2000 Yleiskaavaa varten laaditun selvitysaineiston yhteenveto

200 TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET

- 210 Tavoitteet
- 220 Asutuksen mitoituserusteet

300 SUUNNITTELUPROSESSI

- 310 Osapuolten välinen vuorovaikutus I
- 320 Viranomaisneuvottelu III
- 330 Viranomaisneuvottelu IV
- 340 Osapuolten välinen vuorovaikutus II
- 350 Kaava-luonnoksen laatiminen
- 360 Osapuolten välinen vuorovaikutus III
- 370 Viranomaisneuvottelu V
- 380 Kaavaehdotuksen laatiminen
- 390 Viranomaisneuvottelu VI
- 3100 Virallinen nähtävilläolo
- 3110 Viranomaisneuvottelu VII
- 3120 Viranomaisneuvottelu VIII
- 3130 Virallinen nähtävilläolo
- 3140 Viranomaisneuvottelu IX

**400 OSAYLEISKAAVA, RATKAISUJEN PERUSTELUT JA
VAIKUTUKSET**

- 410 Yleistä
- 420 Aluevaraukset
- 421 Voimassa olevat rantakaavat
- 422 Taajama- ja asuinalueet
- 423 Elinkeinojen alueet
- 424 Virkistysalueet
- 425 Liikennealueet
- 426 Erityisalueet
- 427 Suojelu
- 428 Maaseutuelinkeinojen alueet
- 429 Vesialueet
- 4300 Erityismääräykset
- 4310 Erinäiset kaavaratkaisut
- 4320 Vaikutukset luontoarvoihin
- 4330 Seutukaavan huomioon ottaminen

LIITTEET

000 JOHDANTO

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan laatimista alettiin Pernajan hallinnossa suunnittelemaan loppuvuodesta 1994. Lähtökohtana oli alunperin poistaa ne hankaluudet, mitkä vahvistetun yleiskaavan puuttuminen aiheuttaa alueiden käytön hallinnossa, erityisesti rakennuslupakäytännössä. Myös maanomistajien oikeusturvaan erityisesti rakennusoikeuden kannalta kiinnitettiin huomiota. Lisäksi useat valtakunnalliset suojeluohjelmat olivat aiheuttaneet tilanteita, jossa vahvistettavan yleiskaavan laatiminen tulisi olemaan ainoa keino maankäyttöön liittyvien ongelmien ratkaisemiseksi.

Yleiskaavan laatiminen on sattunut ajanjaksoon, jossa alaa koskeva lainsäädäntö on kokenut mullistuksen. Uusi luonnonsuojelulainsäädäntö astui voimaan vuoden 1997 alussa. Siihen liittyen muutettiin myös runsaasti muuta luonnonsuojelua sivuavaa ympäristölainsäädäntöä. Rakennuslakiin sisällytettiin periaate, jonka mukaan rakentaminen rannoille voi tapahtua vain rantakaavan tai vahvistetun, erityiset edellytykset täyttävän yleiskaavan perusteella. Rannoille tuli siten käytännössä kaavoittamattomilla alueilla voimaan maan kattava rakennuskielto. Vuoden 2000 vaihteessa tuli voimaan kokonaan uudistettu rakennuslainsäädäntö, maankäyttö- ja rakennuslaki.

Kun Suomi oli liittynyt Euroopan Yhteisöön syntyi myös velvoite perustaa luonnonsuojelulaissa säädetty Natura-2000 verkosto. Valtioneuvoston hyväksymä Natura-2000 ohjelma koskee laajalti Pernajan kuntaa. Kunnan koko merialue, lähes koko Pernajanlahti sekä muita laajoja alueita sisällytettiin ohjelmaan. Natura-2000 ohjelmaa koskevia valituksia ei tämän yleiskaavaehdotuksen valmistuttua ole vielä ratkaistu Korkeimmassa Hallinto-oikeudessa.

Uusi lainsäädäntö ja erityisesti Natura-2000 ohjelma on yleiskaavoituksen lähtötilanteeseen nähden aiheuttanut runsaasti lisävaateita ja -työtä. Alkuperäisestä aikataulusta on siten jouduttu tinkimään. EU-rajoitteinen Life-projekti, johon yleiskaavatyö liitettiin, on tuonut työhön näkökohtia, jotka ovat edellyttäneet aiottua perusteellisempaa syventymistä.

Kaavaehdotusta ei ehditty saattamaan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 1999 aikana. Tämän seurauksena kaavaehdotuksen sisältöön on tehty uuden maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät korjaukset. Kunnanvaltuuston hyväksyttyä yleiskaavaa sitä ei myöskään alisteta ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Yleiskaava saa lainvoiman kunnanvaltuuston päätöksen lainvoimaisuuden myötä.

100 LÄHTÖKOHDAT

110 Yleiskaavan tarkoitus

Pernajan kunta on 1980-luvulla laatinut kahta rantayleiskaavaa. Kaavat on kunnanvaltuusto hyväksynyt, mutta niitä ei ole alistettu asianomaista valtion viranomaisen vahvistettavaksi. Nämä rantayleiskaavat ovat toimineet Pernajassa tapahtuneen lomarakentamisen ohjauksena. Koko saariston rantayleiskaavoituksen jälkeen kuitenkin rantojensuojeluohjelma, mahdollisesti tulossa oleva rakennuslainsäädännön uudistus, uudet suositukset jne. ovat antaneet aiheen pohtia olisiko syytä aikaansaada vahvistettavaksi tarkoitettu rantayleiskaava. Lisäksi vireillesaatetut rantakaavat hallinnollisine seurausvaikutuksineen ovat johtaneet eri tahojen laajoihin työpanoksiin. Vahvistettu yleiskaava otaksuttavasti vähentäisi vastaisten rantakaavojen tarpeen. Vaikkakin aiemmat kaksi rantayleiskaavaa antaa suuntaviivat uuden vahvistettavan rantayleiskaavan

työstämiseksi lienee realistista lähteä siitä, että rantayleiskaavan laatimien työmäärältään ja kustannuksiltaan on yhtä vaativa kuin aiempien kaavojen laatiminen.

Näillä perusteluilla Pernajan kunnanhallitus esitti vuonna 1994 kunnanvaltuustolle uuden rantayleiskaavan laatimista.

Kunnanvaltuusto päätti 13.6.1995

- että Pernajan kunta laatii vahvistettavaksi tarkoitetun saariston rantayleiskaavan,
- että alueen raja-alueet pääosin noudattaa nykyisiä rantayleiskaavarajoja, kuitenkin korjattuna kaavojen hyväksymisen jälkeen tapahtuneilla asiamuutoksilla sekä niillä muutoksilla mistä osapuolet (kunta ja vahvistava viranomais- ja yhteisö) yhteisesti sopivat,
- että asia valmistetaan siten, että tarjouksia voidaan pyytää vuoden 1995 talousarviota ajatellen, jolloin valtionavustusta haetaan. Tarjouspyynnön laatimisessa konsultoidaan lääninhallitusta sekä tarpeen mukaan muita tahoja tarjouspyynnön saattamiseksi mahdollisimman kattavaksi, sekä
- että kunta noudattaa nykyisiä rantayleiskaavojaan loma-asutuksen ohjaamisessa kunnes uusi rantayleiskaava on saanut lainvoiman.

Uuden luonnonsuojelulainsäädännön ja rakennuslain muutosten myötä vuoden 1997 alusta Pernajan rantojen yleiskaavoitus on tullut yhä ajankohtaisemmaksi. Näin ollen yleiskaava laaditaan siten, että rantarakentaminen tulee mahdolliseksi tavanomaisin rakennuslupamenettelyin ilman poikkeuslupaa.

111 Suunnittelun aloittaminen ja kaava-alue (kaavoitusprosessin alku)

Vuoden 1995 tammikuussa lääninhallituksen, vesi- ja ympäristöpiirin (molemmat nykyisin Uudenmaan ympäristökeskus), Itä-Uudenmaan liiton sekä Pernajan kunnan edustajat kokoontuivat keskustelemaan kaavoitusprosessista (viranomaisneuvottelu I). Keskustelussa todettiin, että huomiota tulee kiinnittää itse tarjouspyynnön muotoilussa, jotta se olisi mahdollisimman tarkka ja kattava. Keskustelun pohjalta otettiin yhteyttä konsulttitoimistoon MA-arkkitehdit/Antti Karvonen, joka oli laatinut mm. useamman kunnan käsittävän Kymenlaakson osayleiskaavan tarjouspyynnön.

Kunnan toimeksiannosta MA-arkkitehdit kokosi tarjouspyynnön työohjelmiseen (päiväys 16.5.1995, tämän selostuksen liitteenä). Työohjelmassa määrättiin, että kaava-alue käsittää valtatie 7:n eteläpuolinen alue kunnasta. Samalla suunnittelutyö sai osayleiskaavan luonteen, kuitenkin niin että työn pääpaino kohdistuu rantoihin. Osayleiskaava ei tule noudatettavaksi vahvistetuilla rantakaava-alueilla. Suurimmalle osalle Pásalön saarta on äskettäin vahvistettu erillinen osayleiskaava ja tämä alue ei myöskään sisälly osayleiskaavaan. Sekä rantakaavojen että Pásalön osayleiskaavan sisältö on kuitenkin piirretty yleiskaavaan, jotta alueen maankäytöstä saataisiin kattava yleiskuva.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 580 km², josta 224 km² on maa-alueita ja 356 km² vesialuetta. Mitoitettavaa (rakennusoikeuslaskelmaa varten mitattu) rantaviivaa on 481 km.

Kunnanhallitus pyysi kesäkuussa 1995 tarjoukset neljältä konsultilta. Tarjosten perusteella kunnanhallitus valitsi 27.6.1995 työyhteisöliittymän Karttaako Oy/Maanmittari Oy Öhman suorittamaan suunnittelutyön. Kunnan kanssa on sovittu, että käytännön suunnittelutyön suorittaa Maanmittari Oy Öhman ja vastuullisena suunnittelijana toimii DI Sten Öhman. Karttaako Oy on lähinnä osallistunut linja-, idea- ja periaatekysymysten käsittelyyn.

Toinen viranomaisneuvottelu (viranomaisneuvottelu II) pidettiin 24.11.1995 ympärisokeskuksen, tielaitoksen, maaseutuelinkeinopiirin ja Itä-Uudenmaan edustajien kesken. Neuvottelujen muistiot ovat selostuksen liitteenä.

Viranomaisneuvottelujen pohjalta laadittiin luettelo yhteystahoista, joita on tarkoitus informoida suunnittelun etenemisestä ja joille varataan tilaisuus osallistua prosessiin.

112 Life-projekti

Osana Euroopan Unionin rannikkosuunnitteluohjelmaa (Integrated Coastal Zone Management, ICZM) yhteensä 7 Suomenlahden kuntaa on ympäristöviranomaisten kautta saanut EU:n Lifesäätiöstä rahoitusta rantayleiskaavoitusta varten. Projektin alkamisen myötä Pernajan kunta liittyi hankkeeseen ja osayleiskaava on siten osana tätä LIFE96 projektia "Suomenlahden rannikkoalueiden kaavoitus". Projekti alkoi vuoden 1997 alussa ja saatettiin loppuun vuoden 1999 aikana.

Projektia johtaa Uudenmaan ympäristökeskus (projektijohtaja Rolf Nyström, projektisihteeri Tiina Tihlman). Projektilla on ohjausryhmä, jossa on edustettuna ympäristökeskuksista, seudullisista liitoista ja kunnista. Itse projektityöskentelyyn osallistuvat suunnittelutyön suorittavat konsultit. Projekti on yhteistyössä suureen määrään paikallisia, seudullisia ja valtakunnallisia viranomaisia, yhteisöjä, yhdistyksiä mm. tahoja.

120 Suunnittelutilanne

121 Seutukaava

Pernaja kuuluu Itä-Uudenmaan liittoon ja kunnan yleiskaavoitus on siten niiden seutukaavojen ohjaamina, jotka liitto on hyväksynyt.

Ensimmäisen vaiheen seutukaava käsittää virkistys- ja suojelu- sekä eräitä maa- ja metsätalousalueita. Se on liittovaltuuston hyväksymä vuonna 1979 ja sai lainvoiman Korkeimman Hallinto-oikeuden päätöksellä 17.7.1984.

Toisen vaiheen seurukaava käsittää taajamien, liikenteen ja teknisen huollon alueet sekä seutukaavan 1979 muutokset. Se hyväksyttiin 1984 ja sai lainvoiman KHO:ssa 31.10.1986.

Kolmannen vaiheen seutukaava käsittää kylä- ja harjualueet sekä muutoksia ja täydennyksiä vuosien 1979 ja 1984 seutukaavoihin. Se hyväksyttiin 1994 ja vahvistettiin eräitä liikennealuevarauksia lukuunottamatta 1997. Näiden osalta liiton on valittanut mutta muilta osin kaavaa on noudatettava.

Neljännän vaiheen seutukaava käsittää muutoksia ja täydennyksiä vuosien 1979, 1984 ja 1994 seutukaavoihin. Se hyväksyttiin 1996 ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 1998.

Seutukaavojen yhdistelmästä on kopio liitteenä.

122 Yleiskaava

Kunnanvaltuuston on hyväksynyt kunnan merenrantoja koskevat rantaosayleiskaavat. Sarvsalö-Kabbölen rantayleiskaava hyväksyttiin 1986 sekä kaakkois- ja keskiosien rantayleiskaava 1992. Lisäksi kunnanvaltuusto hyväksyi aikoinaan Vanhalahti-Gräggböle-Bergby alueen osayleiskaavan, joka ulottuu eräille Vanhalahden alueille. Mikään näistä kaavoista ei ole alistettu vahvistettavaksi. Aiemmin 1997 on myös laadittu osayleiskaava Forsbyn alueelle. Vuonna 1999 aloitettiin Vanhankylän seudun uuden osayleiskaavan laatiminen.

Ranta- ja osayleiskaavat ovat toimineet ohjausvälineenä kunnan rakennuslupakäytännössä. Juriidisesti kaavat eivät kuitenkaan ole sitovia. Erityisesti juriidisesti kestävän rakennusoikeudellisen statuksen puuttuminen on johtanut siihen, ettei kaavoja kaikissa tilanteissa ole voitu noudattaa. Rakennuslain uuden 6a §:n myötä normaalein rakennuslupamenettelyin tapahtuva rantarakentaminen on kokonaan loppunut. Kaavojen asema on täten toimia tausta-aineistona poikkeuslupa-asioita koskeviin kannanottoihin.

Suurimmalle osalle Påsalön saarta on vahvistettu erillinen osayleiskaava. Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava ei koske tätä aluetta. Påsalön kaava on piirretty kaavakarttaan, mutta rajataan ulos kaava-alueajalla ja alue on selvyuden vuoksi peitetty viivarasterilla.

123 Rantakaava

Kaava-alueella on yhteensä 25 vahvistettua rantakaavaa. Rantakaavat on enimmäkseen laadittu rantatontteja ajatellen, mutta myös eräitä sellaisia alueita esiintyy, jotka nojautuvat yhteiskäyttöisiin rantoihin. Yleiskaava ei ole voimassa vahvistetuilla rantakaava-alueilla mutta se ohjaa kuitenkin rantakaavoitusta esim. rantakaavoja muutettaessa. Rantakaavojen varauksilla on yleiskaavassa merkintöjä, jotka osoittavat että alueella on voimassa rantakaava.

124 Rakennusjärjestys

Voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty 17.2.1992. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäisala detaljikaava-alueen ulkopuolella on 5000 m². Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakennuksiin korkeintaan 10 prosenttia. Alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuinrakennuksia. Edellä mainitun rakennusoikeuden estämättä rakennuslautakunta voi sallia rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilalla talouskeskuksen yhteyteen siihen sopeutuvia maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

125 Yleiskaavan sisältöön vaikuttavat päätökset

Alueella on eräitä luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja alueita. Alueet ilmenevät erillisestä liitekartasta.

Valtakunnallisten suojeluohjelmien osalta on alueita, jotka kuuluvat lintujensuojeluohjelmaan ja rantojensuojeluohjelmaan. Alueet on esitetty erillisessä liitekartassa.

Koko Pernajanlahti ja edelleen läntinen rantavyöhyke Kabböleen asti ovat maisematyöryhmän mietinnön 66/1992 mukaan valtakunnallisesti arvokas

maisemakokonaisuus ja eräät osa-alueet delområden (Vanhalampi, läntiset ja itäiset Pernajanlahden rannat, Sarvilahti, Isnäs, Fasarby, Härkäpää, Rösund ja Våtskär) ovat mientinnön mukaan arvokkaita perinnemaisemia.

Valtioneuvosto päätti syksyllä 1998 Suomen ehdotuksesta Natura-2000 verkostoon sisällytettävistä alueista. Alueet on esitetty erillisessä liitekartassa. Haja-asutusalueiden vesihuoltosuunnitelma (HAAVE) laadittiin 1998.

130 Maanomistus

Kaava-alue on suuremmaksi osaksi yksityisomistuksessa. Kunnan maanomistus keskittyy eräisiin alueisiin keskustaaajamassa. Lisäksi kunta omistaa alueen Rönäsissä (Saaristomuseon alue), johon kuuluu lähisaari Sandholmen.

Valtio omistaa eräitä pienalueita Sarvisalossa ja kunnan keskustaaajaman lähellä sekä valtatie 7:n yhteydessä (metsähallitus ja tielaitos). Merenkulkulaitos omistaa Orrengrundin. Valtion laajin maanomistus on Hudön saaristossa. Hudö ja Lilla Hudö ovat eräitä pienalueita lukuunottamatta kokonaan valtion omistuksessa ja alue on hankittu kansallispuistotarkoituksiin.

Yksityisomistusta leimaavaa on suuri määrä asuintontteja rannoilla, erityisesti loma-asunnoja. Merkittävä osa rannoista kuuluu kartanoiden tiluksiin. Rakentamattomista rannoista suuri osa on kartanoihin kuuluvaa maata.

140 Rantojen nykyinen käyttö

Yhteensä noin 481 km pituisesta rantaviivast 38 % arvioidaan rakennetuksi. Rakennettua rantaa käytetään lähes yksinomaan asumiseen. Loma-asutuksen osuus tästä on arvioiden 85 %. Rakentamaton ranta on pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. Suhteellisen suuri osuus rakentamattomasta rannasta on siitä huolimatta että se tilastollisesti on metsätalousmaata kuitenkin maata, jossa varsinaista metsätaloutta ei voida harjoittaa. Tämä koskee yleistään kaikkea rannan lähivyöhykettä, jota nykyaikaisen metsätalouden mukaisesti jätetään mm. maisemallisista syistä hyödyntämättä. Mutta lisäksi on kysymys suuresta osasta keski- ja ulkosaaristoa, jossa maan tuotto on mitätön. Samaa koskee eräitä kaislikkoisia matalia ja vedenvaivaamia rantoja, jossa varsinaista metsää ei kasva eikä niiden viljeleminenkään ole mahdollista. Tällä rakentamattoman rannan osuudella ei ole määriteltävissä olevaa käyttöä inhimillisestä näkökohdasta. Maankäyttö ilmenee lähemmin kaava-alueen tilastoa esittävästä liitteestä.

Osa rannoista on virkistyskäytössä. Tämä koskee eräiden kunnan pienalueiden lisäksi Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistamia yhteensä noin 70 ha:n suuruisia alueita.

150 Rakennettu ympäristö

Luonteenomaista Pernajalle ovat lukuisat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kartanot ja rakennetut miljööt. Yleiskaavoituksen perustaksi on suoritettu rakennusinventointi: "Pernajan eteläosien rakennusinventointi"-työn on suorittanut arkkitehti Selja Flink. Rakennusinventointi on erillisenä julkaisuna.

160 Liikenneolosuhteet

Kaava-alueen tieverkosto on rakennettu. Suuri osa rannasta on manneraluetta. Veneenvaraista liikennettä esiintyy pääosin Keipsalon, Bastö-Kattön, Sondarö-Hästö-Våtskärin saariin ja saaristoihin. Tästä huolimatta venesatamien tarve on suuri. Venepaikkojen tarjonnasta on puutetta Sarvsalö-Kabbölen eteläpuolella.

170 Luonnonolosuhteet

Pernajan rantaluontoa leimaa pitkä mannerranta, etelä-pohjoissuuntaan ulottuva vaihteleva saarten ja luotojen saaristokokonaisuus ja ennenmuuta Suomenlahden edustavimpia merenlahtia oleva Pernajanlahti. Pernajanlahti on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi, suuret osat siitä sisältyvät valtakunnalliseen lintujensuojeluohjelmaan, suuria kokonaisuuksia lahden eteläisemmistä osista sisältyy valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan. Pernajanlahden sisäosista merkittävät alueet on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu.

Yleisesti Pernajan rannoilla kasvaa voimakasta ja maisemallisesti ehyttä puustoa. Moreenirannat ovat vallitsevia ja kalliorantojen osuus on pieni. Keskisaariston ulkovyöhykkeessä ja uloimmissa osissa aluetta kalliorantojen osuus on suurempi ja monasti vallitsevaa ja täällä puustoisia rantoja esiintyy vähemmän ja loppuvat kokonaan ulkosaaristoon päin. Mantereella erityisesti sisälahdet ovat matalia ja kasvavat vahvaa kaislaa. Kaislikkoa esiintyy usen laajoilla alueilla ja ne edustavat merkittävää maisematekijää.

Yleiskaavan perustaksi on suoritettu luontoinventointi. Laatijana ovat FK Thomas Bonn ja FM Kristoffer Bondestam (1996). Inventointia täydennettiin vuonna 1997 uuden luonnonsuojelulainsäädännön vaatimusten mukaisesti sekä ympäristökeskuksen kannanottojen pohjalta (vrt. viranomaisneuvottelun 20.12.1997 muistio). Inventointia on edelleen täydennetty vuonna 1998. Luontoinventointi on eri julkaisuna.

Porvoon seudun lintuyhdistys ry on koonnut linnustonselvityksen. Selvitys on eri julkaisuna.

180 Maisemakysymykset

Samassa yhteydessä kun osayleiskaavoitus aloitettiin kunta päätti laadituttaa harju- ja kallioalueita käsittävän maisemaselvityksen. Erillisen selvityksen tarve perustuu voimakkaaseen maa-ainesoton paineeseen kunnassa. Uusia maa-ainesottoanomuksia jätetään säännöllisesti eikä yhtenäistä toimintaohjelmaa hakemuksien käsittelemiseksi kunnassa ole. Selvitys tehtiin siksi koko kunnan alueelle ja se on hyväksytty kunnanvaltuustossa maa-ainesottoja koskevien hakemusten toimintaohjelmana. Samalla selvitys kuuluu osayleiskaavan perusselvityksiin. Selvityksen on tehnyt maisema-arkkitehti Kaija Uusitalo ja se on eri karttajulkaisuna.

Erillisen rantoja käsittävän maisemaselvitys on tehty kaavoittajan toimesta. Se tehtiin kesällä 1996 ja on eri karttajulkaisuna.

190 Ympäristövaikutusten selvittäminen

Osayleiskaavan vaikutusten arviointi on integroitu selostuksen kokonaisuuteen ja käsitellään erikseen kunkin osayleiskaavan ja sen perustelujen selostusosan alakappaleissa (400-4310). Arviointi on tehty yleiskaavoitukseen käytettyjen inventointien ja selvitysten kannanottojen ja toimenpide-ehdotusten, eri viranomaisten näkemysten ja maanomistajien toivomusten pohjalta. Tapauksissa, joissa ristiriitoja mahdollisesti esiintyy pohja-aineistossa olevien näkökohtien ja kaavaratkaisun välillä, on kaavaa arvioitu kokonaisuuden kannalta, jossa on otettu huomioon vaikutukset luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä yhdyskuntarakenteeseen ja sosiaaliseen ympäristöön. Erityisesti on kiinnitetty huomiota siihen, että kaavaratkaisu mahdollisimman vähän aiheuttaisi haittaa ympäristölle sekä että maanomistajia käsitellään tasapuolisesti.

Yleiskaavan vaikutuksia luontoarvoihin on selvitetty eri työnä LT-konsultit Oy:n toimesta. Tekijänä on FK Thomas Bonn. Selvityksen kannanottoja on käsitelty kohdassa 4320.

Kaava-alueen rannoille laadittiin 1980-luvulla kahdessa osassa kunnanvaltuuston hyväksymä yleiskaava. Kunnassa on 1990-luvulla toimittu tämän yleiskaavan mukaisesti. Myös maanomistajien taholta kaavaa on mielletty rakentamisen ohjausvälineeksi. Eri vaiheissa kaavoitusprosessia onkin erityisesti maanomistajien taholta esitetty toivomuksia, että kunnanvaltuuston hyväksymää yleiskaavaa tulisi noudattaa. Käytännössä vanha yleiskaava on monelta osin otettu yhdeksi vaihtoehdoksi, jota on arvioitu uudelleen nyt käsillä olevan inventointiaineiston pohjalta. Suurimmat erot vanhaan kaavaan verrattuna liittyvät Pernajanlahden ja Sarvilahden kartanoiden maankäyttöratkaisuihin sekä muutoinkin rantojen metsätalousalueisiin. Metsätalousalueiden rakennusoikeudet on nyt käsitelty kattavasti ja kartanoiden maiden osalta suojelulliset näkökohdat ovat entistä enemmän rajoittaneet rakentamismahdollisuuksia. Vanhan yleiskaavan merkitystä voidaan kuvata siten, että kaavan ratkaisuja on otettu uuteen yleiskaavaan, elleivät inventoinnit - erityisesti niissä esitetyt suojelunäkökohdat -, rakennusoikeudelliset perusteet taikka jotkut muut erityiset syyt ovat puoltaneet muunlaista ratkaisua.

Kaavoitusprosessin aikana on erityisesti suojelualueisiin kytkettyihin korvattaviin rakennusoikeuksiin sekä Pernajanlahden länsirannan rakentamisalueisiin kiinnitetty huomiota. Molempien asiakokonaisuuksien osalta kaava onkin muutettu luonnosvaiheeseen verrattuna. Korvattavien rakennusoikeuksien osalta on eräitä siirtoja tehty puolin ja toisin. Se, ettei kaikkia korvattavia rakennusoikeuksia ole siirretty toteutettaviksi suojelualueiden ulkopuolelle johtuu siitä, että siirrot johtaisivat kokonaisuuden kannalta olennaisesti heikompaan kaavaratkaisuun. Korvattavat rakennusoikeudet on käsitelty yksityiskohtaisemmin kohdassa 4310.

Pernajanlahden länsirannan sekä Forsön rantarakennusoikeuksien sijoittamien on ollut vaikea asia ratkaista. Ongelmana on ollut arvioida voidaanko sijoittaa rakentamista rantaan, jonka ulkopuolinen vesialue linnuston merkittävyyden takia on osoitettu suojelualueeksi ja ellei - mikä on vaadittava etäisyys, jottei haittoja syntyisi. Ryssä on lisäksi laajahko muinaismuisto, jonka vaikutuksia ulottuu rantaan siinä ainoassa kohdassa, missä ranta ei rajoitu suojeltavaan veteen.

Yleiskaavan määrittämisperusteet perustuvat rantarakennusoikeuksiin.

Rakennuspaikka, joka ei rajoitu rantaan, ei useimmiten voida pitää samanarvoisena rantarakennuspaikkaan nähden. Jollakin etäisyydellä rannasta tulee raja vastaan, jolloin on pohdittava ratkaisujen kohtuullisuutta maanomistajan kannalta. Joissakin tilanteissa siirtäminen pois rannasta voidaan kohtuullistaa korottamalla rakennusoikeus. Tätä vaihtoehtoa ei ole valittu, koska rakennusoikeuksien määrä ei maanomistajien kannalta ole ollut keskeinen. Viranomaisten taholta on suunnitteluprosessin aikana jatkuvasti vaadittu esitettyä suurempaa etäisyyttä uusien rakennuspaikka-alueiden ja rannan väliin, joka nyt on 60 - 300 metriä. Ratkaisut perustuvat tältä osin ympäristökeskuksen ja museoviraston näkemyksiin ratkaisujen vaikutuksista suojelualueiden linnustoon ja em. muinaismuistoon ja toisaalta niiden kohtuullisuuteen maanomistajan kannalta.

2000 Yleiskaavaa varten laaditun selvitysaineiston yhteenveto

Yleiskaavan laatimista varten on tehty seuraavat erityiset selvitykset.

* Pernajan eteläosien rakennusinventointi, 1996, arkkitehti Selja Flink. Selvitys on eri julkaisuna.

* Pernajan harju- kallioalueiden selvitys, maisema-arkkitehti Kaija Uusitalo. Selvitys on eri julkaisuna.

* Naturinventering av södra Pernå 1996, täydennetty 1997 ja 1998, FK Thomas Bonn ja FM Kristoffer Bondestam. Luontoselvitys on eri julkaisuna.

* Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, Linnustoselvitys 1998, Porvoon seudun lintuyhdistys ry. Selvitys on eri julkaisuna.

* Rantamaiseman inventointi, dipl.ins. Sten Öhman (yleiskaavoittaja). Aineisto on eri maastokartoilla.

200 TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava perustuu olennaisesti niihin kaavallisiin perusteisiin, mitkä kahdessa edellisessä rantayleiskaavassa luotiin. Niissä suunnitteluprosesseissa asetettiin tavoitteita ja hyväksyttiin rantarakentamisen määrän taso, joita sen jälkeen on noudatettu ja johon on mukauduttu.

210 Tavoitteet

Alkuperäisen työohjelman mukaan (liite) kaavoitustyön tavoitteena on:

- säilyttää Pernajan rannikon ja saariston luonnon ja kulttuurihistorian arvot,
- varata edulliset ja riittävät alueet asutukselle, loma-asutukselle, elinkeinoille ja työpaikolle, matkailuun, maa- ja metsätalouteen, luononsuojeluun, virkistykseen - sekä sovittaa em. toiminnot toisiinsa,
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu,
- matkailuelinkeinojen ja muiden elinkeinojen toimintaedellytysten parantaminen,
- yleisen virkistyskäytön lisääminen, erityisesti veneilyn kehittäminen,
- vesiensuojelun edistäminen,
- kulttuurimaisemien hoidon kehittäminen.

Aiempien rantayleiskaavojen tavoitteet on yksityiskohtaisesti dokumentoitu ao. kaavojen kaavaselostuksissa, joihin viitataan.

220 Asutuksen mitoitusperusteet

Mitoitusperusteiden määrittelyssä lähtökohtana oli sama vyöhykejako kuin kunnanvaltuuston hyväksymissä rantayleiskaavoissa mutta jossain määrin korjattuna. Yksityiskohtien osalta mm. Strömslandet katsottiin ensi vaiheessa voivan kuulua aikaisempaa korkeampaan mitoitusluokkaan. Viranomaisneuvotteluissa (kts. edempänä) mm. vyöhykejako pohdittiin perusteellisesti. Vyöhykejako pidettiin periaatteessa onnistuneena. Sitä vastoin suunnittelun alkuvaiheissa tehtiin useita pikkukorjauksia vyöhykkeiden rajauksissa. Mm. Strömslandet tulee kuulua vyöhykkeeseen III ja tämän keskustelun loppuvaiheessa Pernajanlahden sisäosat siirrettiin vyöhykkeestä III vyöhykkeeseen II.

Tavoitteiden mukaan maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti. Rakennusoikeuden laskemiseksi on määritelty seuraavia sääntöjä

Rakennusoikeus lasketaan maanomistajittain. Maanomistajaksi (maanomistusyksikkö) katsotaan pääsääntöisesti samaan perheeseen kuuluvat henkilöt. Rakennusoikeus lasketaan ensisijaisesti maanomistusyksikön rantaviivasta mutta siten, että pinta-ala muodostaa rajoittavan tekijän (pinta-alarajoitus). Maanomistusyksikön kokonaisrakennusoikeuden rajoittaa pinta-ala.

Rakennusoikeudesta voidaan rantaan sijoittaa maanomistusyksikön korjatusta rantaviivasta johdettu rakennusoikeus. Korjattu rakennusoikeus on esitetty erillisessä kartassa. Maanomistajien tasapuolisen käsittelyn takia tulee aiemmin maanomistusyksiköstä luovutetut rakennuspaikat ottaa huomioon vuodesta 1960 lähtien.

Koska eri kaava-alueen eri osa-alueilla vallitsee eri rakentamisolosuhteita - erityisesti luonnon osalta - rakennusoikeus tulee mitoittaa osa-alueiden edellytysten perusteella. Tätä tarkoitusta varten kaava-alue on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin seuraavasti (karttaliite).

Mitoitusvyöhyke I, ulkosaaristo

Ei uusia rakennuspaikkoja

Mitoitusvyöhyke II, välisaaristo, Pernajanlahti

Rantaviivanormi: Enintään 3 loma-asuntoa/korjattu rantaviivakm

Pinta-alanormi (sulku):1 loma-asunto/alkava 5,0 ha

Mitoitusvyöhyke III, Strömslandet, Käldö, Killingö, järvet

Rantaviivanormi: Enintään 4 loma-asuntoa/korjattu rantaviivakm

Pinta-alanormi (sulku):1 loma-asunto/alkava 4,0 ha

12 ha ylittävältä osalta pinta-alaa 1 loma-asunto/alkava 5,0 ha

Mitoitusvyöhyke IV, muut mannerrannat

Rantaviivanormi: Enintään 5 loma-asuntoa/korjattu rantaviivakm

Pinta-alanormi (sulku):1 loma-asunto/alkava 3,0 ha

9 ha ylittävältä osalta pinta-alaa 1 loma-asunto/alkava 4,0 ha

17 ha ylittävältä osalta pinta-alaa 1 loma-asunto/alkava 5,0 ha

Pienempien saarten osalta sovelletaan alhaisempaa rakennusoikeutta harkinnan mukaan.

Rakentamiseen huonosti soveltuvat rannat

Mikäli alueen rakennettavuus maisemakuvan tai rakentamisolosuhteiden kannalta on selvästi mitoitusvyöhykkeen yleistä tasoa huonompi alennetaan rakennusoikeutta 25 %:lla ja erityisen huonoissa olosuhteissa 50 %:lla. Alueille, joita luonnonolosuhteista johtuen ei voida rakentaa, ei lasketa rakennusoikeutta. Pienempiä järviä ei ole huomioitu mitoituksessa.

Vahvistetut rakennus- ja rantakaavat

Rakennuskaava- ja rantakaava-alueiden mitoitus noudattaa ao. kaavoja.

Vyöhykejaon perustelut

Vyöhykejako perustuu kaava-alueen luontoarvoihin, maisemaolosuhteisiin ja rantojen rakennettavuuteen.

Ulkosaaristo (I)

Alue on olennaisilta osin paljaita kallio- tai moreenisaaria. Puustoa kasvavat saaret ovat vaikeakulkuisia. Jotkut alueet ovat ennestään luonnonsuojelualueita.

Välisaaristo, Pernajanlahti (II)

Ulkosaaristoon rajoittuva alue, joka maiseman kestävyuden ja vaikeakulkuisuuden kannalta on heikompaa aluetta, sekä arvokas Pernajanlahti. Keipsalo arvioidaan myös kuuluvan tähän vyöhykkeeseen ympäröivien ulapoiden takia.

Strömslandet, Käldö, Killingö, järvet (III)

Alue, jolla maisemallisesti on hyvät edellytykset rakentamiseen, mutta jota muuta mannerrantaa merkittävämpien luonnonarvojen sekä paikoitellen huonomman rakennettavuuden takia muutoin ei voida lukea rakennettavuudeltaan parhaaseen vyöhykkeeseen.

Muut mannerrannat (IV)

Rakentamiseen parhaiten soveltuva vyöhyke.

Mitoitusperusteita on sovellettu seuraavasti.

Rakennuskelvottomia rantoja ei ole mitoitettu, eli rantaviivaa näille ei ole laskettu. Mitoittavan rantaviivan pituus on yhteensä 481 km. Tästä 22 km on sellaista, jota arvioidaan olevan yleistä tasoa selvästi huonompaa ja siten alennettu 25 %:lla. Lisäksi 9 km:n rantaviiva on erityisen huonoa ja se osuus on alennettu 50 %:lla. Rakennuskelpoisuutta arvioidessa on koko rantavyöhykettä tarkasteltu, ts. mikäli varsinainen ranta on huonolaatuista mutta etäämmällä oleva alue on rakennuskelpoista on kokonaistilanne ollut ratkaisevana. Mikäli rakentaminen hyvinkin on mahdollista rantavyöhykkeellä, mutta tontin sijoittaminen rantaviivalle asti ei ole mahdollista, on rantaviiva laskettu mukaan. Vastaavasti on kaavaratkaisuissa - mikäli sellainen alue on varattu rakentamiseen - rakennuspaikka on sijoitettu rakennuskelvolliselle alueelle. Eroja rakennuskelvollisuustasoissa on huomioitu vain yhtenäisten rantaosuuksien osalta. 200 m lyhyempiä rantaosuuksia ei yleensä ole huomioitu. Näiden vaikutus on huomioitu erikseen esimerkiksi suoristamalla rantaviivaa.

Rantaviivan arvioinnissa on pyritty objektiivisuuteen, mikä tarkoittaa että rakennuskelpoisuuden tasoerojen on oltava yksiselitteisiä. Maanomistajille niin keskeisissä rakennusoikeuden laskentaperusteissa ei periaatteessa saa jättää tilaa henkilökohtaisille mieltymyksille.

Rantaviivan mittauksessa todellista rantaviivaa on suoristettu tavanomaisin periaattein. Saarten ja niemiä leveyden ollessa alle 100 m toinen ranta on jätetty huomiotta. Alueella ei ole sellaisia salmia ja kapeikkoja, joissa vastarannan läheisyydellä rantaviivan mittauksessa olisi perusteltua käyttää alennuskertoimia.

Maanomistajakohtaisesti edellisen mukaan mitattu rantaviiva on kerrottu vyöhykkeittäisillä mitoitusluvuilla. Yhteenlaskettu rakennusoikeusluku edustaa maanomistajan rakennuspaikkojen lukumäärää. Mitoitusluvut on esitetty liitetäulukossa.

Maanomistajakohtainen pinta-ala on huomioitu siten, ettei tonttien kokonaismäärä ylitä pinta-alan mukaista sulkulukua. Koska ainoastaan rantavyöhykkeen rakennusoikeus on käsitelty kaavavarauksissa ei erillistä pinta-alan perustuvaa rakennusoikeuslaskelmaa ei ole esitetty, vaan pinta-alan rajoittava vaikutus on tarkasteltu maanomistajakohtaisesti suunnittelutyön yhteydessä. Vrt. kohta 310.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi, mitä aiemman rakennusoikeuden käyttöön tulee, on vuoden 1960 alun jälkeen tapahtuneet luovutukset huomioitu.

300 SUUNNITTELUPROSESSI

Tässä luvussa selostetaan suunnitteluprosessia pääpiirteittäin ensimmäisestä viranomaisneuvottelusta ja konsultin valinnasta lähtien. Erikseen mainittujen tilaisuuksien lisäksi kaavoittaja on ollut jatkuvassa yhteydessä eri osapuoliin henkilökohtaisten keskustelun, puhelinkeskustelun ym. muodossa. Kontaktien lukumäärää ei ole kirjattu, mutta niitä on satoja.

310 Osapuolten välinen vuorovaikutus I

Suunnittelun alkuvaiheessa pidettiin tärkeänä, että työn eteneminen luodaan avoimeksi, että prosessi tuodaan julkisuuteen ja että eri osapuolia aktivoidaan. Tätä varten on pidetty yhteyttä paikallislehtiin (Borgåbladet, Östra Nyland, Loviisan Sanomat, Uusimaa) ja paikallisradioon (Radio Vega Östnyland). Useimmista tilaisuuksista (informaatio- ja keskustelutilaisuudet, nähtävilläolot) on tiedotettu laajalti sen lisäksi mitä säädetty kunnalliset velvoitteet edellyttävät.

Suunnitteluprosessin esittämistä varten sekä tavoitteita, mitoitusterusteita ja itse kaavan laatimista (suunnitteluperiaatteet) varten järjestettiin informaatio- ja keskustelutilaisuus joulukuussa 1996. Tilaisuus järjestettiin kunnantöimistössä Thorsbyssä. Tämän ensimmäisen informaatio- ja keskustelukierroksen yhteydessä jaettiin myös yleisölle kyselylomake, jolla pyrittiin saamaan aineistoa ihmisten käsityksistä ja toiveista yleiskaavan suhteen. Satakunta joko kirjallista tai suullista vastausta saatiin.

Kannanottojen sisältö oli yksiselitteinen. Useimmat pitivät tärkeänä, että aiempia yleiskaavoja otettaisiin mahdollisimman hyvin huomioon. Useimpia kiinnosti myös eniten om rakennusoikeus ja miten tontteja tulevaan kaavaan sijoitetaan.

Yksittäisistä kannanotoista voidaan todeta seuraavaa.

Sarvisalon ja Kabbölen ulkopuolella olevien saarten eräiden lomatonttien omistajat peräsivät lisää venepaikkoja kohtuetaisyydellä mantereella. Eräs maanomistaja halusi uimarantoja Sarvisaloon. Jotkut maanomistajat pitivät tärkeänä, että uusia rajoituksia määrätä maa- ja metsätalousalueille. Jotkut kannanotot koskivat myöskin pidättyvää uuden ranta-asutuksen suhteen ja arvioita suojelukysymyksissä. Useat maanomistajat lausuvat tyytymättömyytensä Natura-2000 ehdotukseen ja sitä koskevaan menettelyyn.

320 Viranomaisneuvottelu III

Viranomaisneuvottelu pidettiin 20.12.1996. Neuvottelussa käsiteltiin lähinnä tehtyjä inventointeja sekä yleiskaavan mitoitusterusteita. Muistio neuvottelusta on liitteenä.

330 Viranomaisneuvottelu IV

Neljännessä neuvottelussa 6.3.1997 keskusteltiin eräistä inventoinneista sekä uudestaan mitoitusterusteista. Muistio on liitteenä.

340 Osapuolten välinen vuorovaikutus II

Riittävien näkökohtien ja toivomusten saamiseksi itse kaavan laatimista varten eri osapuoliilta järjestettiin keskustelukierros myöhäissyksillä 1997. Tilaisuuksia järjestettiin kolmella eri paikalla mahdollisimman laajan yleisön saamiseksi liikkeelle. Tilaisuudet järjestettiin Sarvisalon koululla (11.11.1997), Isnäsin nuorisoseuratalolla Solbacka (2.12.1997) ja Thorsbyn kunnantöimistöllä (10.12.1997). Keskusteluja käytiin yhteensä 88 maanomistajan kanssa (useat useamman henkilön edustamina).

Keskustelut dokumentoitiin kirjallisesti sekä kartalla, mutta tästä ei ole tulosteita itse kaava-asiakirjoissa.

350 Kaava-luonnoksen laatiminen

Edellä kuvatun mukaisesti kootun aineiston pohjalta laadittiin ensimmäinen Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava-alueen luonnos keuhällä 1998. Luonnos pidettiin nähtävillä Thorsbyn kunnantöimistössa 20.4. - 20.5.1998.

360 Osapuolten välinen vuorovaikutus III

Kaava-alueen nähtävilläoloaikana järjestettiin kunnantöimistölla 7. Ja 8.5.1998 informaation- ja keskustelutilaisuus. Tilaisuuksissa dokumentoitiin kirjallisesti tai kartalle kannanotot, mutta niitä ei ole sisällytetty kaava-asiakirjoihin. Lisäksi jätettiin kuntaan 45 kirjallista muutosehdotusta, osin samat kuin em. tilaisuuksissa jätetyt kannanotot.

Yhteenvetona kaava-alueen nähtävilläoloa koskevista kannanotoista voidaan todeta seuraavia pääryhmiä suurinpiirtein lukumäärän mukaisessa suuruusjärjestyksessä:

- tonttien siirto tai tonttien ja osin muiden varausten (SL, M/MU) rajausten tarkistamista
- virheiden korjaamista
- lisää rakennusoikeutta
- loma-asunnon muuttamista pysyväksi

370 Viranomaisneuvottelu V

Kaava-alueen nähtävilläoloa koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 28.8.1998, muistio liitteenä.

380 Kaavaehdotuksen laatiminen

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavaehdotus on laadittu edellämainittujen kannanottojen pohjalta yhteistyössä kunnan viranhaltijoiden kanssa. Ehdotus perustuu myös viranomaisneuvottelussa VI 21.10.1998 esitettyjen näkökohtien arvioon.

390 Viranomaisneuvottelu VI

Kaavaehdotusta koskeva neuvottelu pidettiin 21.10.1998, muistio liitteenä. Neuvottelussa käytiin läpi ne mahdolliset muutokset, mitkä vielä tulisi tehdä ennenkuin kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus esitettiin kunnanvaltuustolle 9.11.1998.

3100 Nähtävillä olo

Osayleiskaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä joulukuussa 1998. Kaavaehdotusta vastaan jätettiin runsaat 40 muistutusta.

3110 Viranomaisneuvottelu VII

Kaavaehdotusta koskeva neuvottelu pidettiin 15.2.1999, muistio liitteenä.

3120 Viranomaisneuvottelu VIII

Kaavaehdotusta koskeva neuvottelu pidettiin 9.4.1999, muistio liitteenä.

3130 Nähtävillä olo

Korjattu osayleiskaavaehdotus pidettiin uudelleen julkisesti nähtävillä heinä- elokuussa 1999. Kaavaehdotusta vastaan jätettiin vajaat 70 muistutusta.

3140 Viranomaisneuvottelu IX

Uudelleen nähtävillä ollutta kaavaehdotusta koskeva neuvottelu pidettiin 15.11.1999, muistio liitteenä.

400 OSAYLEISKAAVA, RATKAISUJEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

410 Yleistä

Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava kattaa kunnan alueen maantien 170 eteläpuolella. Koskenkylästä itään vanha valtatie muodostaa rajan. Suunnittelutyön painopiste on kohdistunut rantoihin. Syynä tähän on rakentamispaine mutta toisaalta se, että maankäytön ohjaamistarve ensisijaisesti koskee rantoja.

Kaava ei kuitenkaan ole rantayleiskaava, vaan koskee myös rantavyöhykkeen ulkopuolisia alueita. Laajoilla maa- ja metsätalousalueilla maankäytön ohjaamistarve on silti kokonaan toista luonnetta kuin rannoilla. Näillä alueilla yleiskaava on sisällöltään yleispiirteisempi. Kun kaavassa esimerkiksi rannoilla tarkasti otetaan kantaa mihin rakentaminen on sallittua (ja vastaavasti kiellettyä) on kaavan rantavyöhykkeen ulkopuolisten alueiden osalta rajoitettu rakentamista vain mikäli se tavoitteiden mukaan tulee rajoittaa, mutta ei yleisesti osoitettu mihin hajarakentaminen tulisi sijoittua. Asutusta suositellaan kuitenkin ohjattavan etupäässä kyläkeskuksiin, olemassa olevan asutuksen yhteyteen ja teiden varsiin. Olemassa oleva asutus on merkitty kaavaan. Osayleiskaavan laatimisessa rantojen ulkopuolelle keskeistä on ollut kunnan omaperäisen kulttuuriympäristön vaaliminen ja huolehtiminen siitä, etteivät tärkeiden luontoalueiden suotuisat elinolosuhteet vaarannu.

Ranta-alueilla kaavan sisältö on moniulotteinen. Uusi luononsuojelulainsäädäntö Natura-2000 ehdotuksineen on asettanut useilla alueilla vaatimuksia, jotka hallitsevat kaavaratkaisua laajoine luononsuojelualuevarauksineen. Muutoinkin kaavan rantarakentamista koskevat kannanotot heijastavat tämän päivän näkemyksiä rantojemme hyväksikäytöstä.

Osayleiskaava selostetaan seuraavassa ensin kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisessa järjestyksessä ja lopuksi alueittain, missä yksittäiset kaavaratkaisut vaativat perusteluja.

420 Aluevaraukset

421 Voimassa olevat rantakaavat

Yleiskaava ei ole voimassa vahvistetuilla rantakaava-alueilla. Olisi mahdollista yleiskaavassa poiketa voimassa olevasta rantakaavasta esimerkiksi tapauksissa, joissa rantakaavan muuttaminen on ajankohtaista tai tarpeen. Sellaisia tarpeita ei ole ilmaantunut ja rantakaavat on piirretty yleiskaavaan vahvistetussa muodossaan. Yhteensä 25 rantakaavassa (muutokset mukaanlukien) on eräitä merkintöjä, joita ei ole muutoin käytetty yleiskaavassa. Näitä ei ole myöskään yleiskaavan esitystekniikassa käytetty. Voimassa oleva rantakaavan alue on yleiskaavaan merkitty lisämerkillä -r. Joitakin yksityiskohtia on yleistetty. Myös tarkkuudeltaan yleiskaava vastaa sitä tasoa, mihin pohjakartta (maastotietokanta) luo edellytykset. Kaavatilanteen ja sen juriidisen sisällön sekä tarkan sijainnin selville saamiseksi on käytettävä rantakaava-asiakirjoja lähteenä. Rantakaavat on piirretty yleiskaavaan yleiskuvan saamiseksi maankäyttötilanteesta.

Kaavamerkinnöissä alueet on merkitty seuraavasti:

LISÄMERKINNÄLLÄ -r OLEVA ALUE OSOITTAAN, ETTÄ ALUEELLA ON VOIMASSA RANTAKAAVA JA SIINÄ ESITETYT MÄÄRÄYKSET.

Vaikutusten arviointi:

Yleiskaava ei ole voimassa rantakaava-alueella. Rantakaavojen osalta ei ole esitetty muutostarpeita. Yleiskaava ei aiheuta muutoksia nykytilanteeseen.

422 Taajama- ja asuinalueet

Asumistoimintoja sisältyy viiteen eri aluevaraukseen. Taajama-alueet, tavanomaista omakotiasumista erillisillä tonteilla tai tonttiryhmissä, kyläkeskusalueet kylämaisissa taajamissa, maatiloihin liittyvä asuminen sekä loma-asutus.

Omakotialueita on varattu yhteensä 216 kpl. Pääasiassa on kysymys olevasta asutuksesta. Useamman omakotitontin alueet on kuitenkin paikoin rajattu siten, että tilaa löytyy myös uusille tonteille. Tapauksissa, joissa on toivottu uusia omakotitontteja osoitettavaksi kaavaan on näin yleensä toimittu. Syrjään sijoittuviin uusiin omakotitonttivarauksiin ei kuitenkaan yleensä ole suostuttu. Eräät toivomukset ja sen mukaiset varaukset kaavassa sijoittuvat myös rantavyöhykkeelle. Varsinaisia uusia yhtenäisiä omakotiasutusalueita kyläkeskusten ulkopuolelle ei ole esitetty (eräitä erillisiä tontteja lukuunottamatta) eikä suunnittelun kannalta ole tarkoituksenmukaista pohtia todennäköisiä ja/tai tarpeellisia uusvarauksia haja-asutusalueilla tämän luonteisessa yleiskaavassa. Kunnalla suunnitelmissa ei ole aktiivisesti laajentaa haja-asutusta. Toisaalta ei ole mahdollista yleisesti pidättäytyä haja-asutuksen syntymisestä muutoin kuin alueilla, missä ympäristökäytön kannalta rakentamisen rajoittaminen on tarkoituksenmukaista.

Omakotitalojen kokoa ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi rajoittaa, koska kysymys ei ole ongelma haja-asutusalueella. Rakennusjärjestykseen viittaaminen on ymmärrettävä siten, että kunta mieluiten soveltaa samoja sääntöjä haja-asutusalueilla yleensä. Merkintä sallii myös loma-asumisen. Rakennusoikeuden määräytyminen ja laskelma on selostettu kohdassa 220.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (A).

Taajamatoimintojen alueiksi on osoitettu kunnan keskus Kirkonkylässä sekä Isnäsin alue. Tätä merkintää on käytetty alueilla, joilla pääosa rakentamisesta edellyttää asemakaavaa. Alueet on rajattu siten, että taajamien laajentaminen on mahdollista. Rajauksiin on sisällytetty jo osin rakennetut lievealueet.

ERILLISPIENTALOJEN ALUE (AO).

Alueelle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.

Vaikutusten arviointi: Varaukset eivät ole ristiriidassa suojelutarpeiden kanssa eikä kaava tule aiheuttamaan olennaisia muutoksia ympäristöön. Natura-2000 alueilla ei ole AO-varauksia. Jotkut AO-tontit rajoittuvat rantaan ja rajoittuvat merialueet kuuluvat Naturaehdotuksen piiriin. Kun Natura perustuu vesilakiin eli on kysymys veden laadun suojelemisesta ja kun jätevesien käsittelystä on erityiset määräykset, joiden tarkoitus on estää vesistöjen likaantumisen, ei tässä suhteessa ole riistiriitoja Naturatavoitteiden kanssa. Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat

vähäiset, koska varaukset käsittävät pääosin olemassa olevaa asutusta. Monet AO-alueet sisältyvät arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uuden asutuksen sopeutuminen tähän on varmennettu sitä koskevilla määräyksillä: Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Alueet, joissa asutus on siinä määrin taajaa että sitä voidaan luonnehtia kylämäiseksi on käytetty laajahkoa kyläkeskusmerkintää. Merkintä mahdollistaa kaikkinaista pientaloasumista, myös palveluja ja elinkeinotoimintoja. Varaukset ovat yhtenäisiä ja mahdollistavat usein paikoin lisärakentamista. Usein varauksen rajoittuvat maa- ja metsätalousalueisiin, joille laajentuminen edelleen on mahdollista. Kaava ei kuitenkaan ota kantaa, mihin laajentuminen sijoittuu mikäli tarvetta esiintyy, koska asia keskeisesti riippuu maanomistusoloista. Kyläkeskusvarauksia on yhteensä 11.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä alueet om määritelty seuraavasti:

KYLÄKESKUSALUE (AT).

Alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.

Merkinnällä /s osoitettu alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakentaminen tai muita toimenpiteitä tulee suorittaa niin, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo heikenny.

Vaikutusten arviointi: Kylämäinen taaja-asutus, joka mahdollistaa asutuksen laajentamista luo hyvät edellytykset parantaa asumisympäristöä, palvelutasoa ja sellaisten elinkeinotoimintojen lisäämistä, joka tukee asumista. Alueella voidaan soveltaa pienempää tontin vähemmäiskokoa, mikä tukee näitä pyrkimyksiä. Varsinkin kaavaratkaisujen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuurivaikutukset ovat kyläkeskusten osalta myönteiset. Alueilla ei ole erityisiä luonnonarvoja lukuunottamatta Härkäpään kylän kaksi kuivaniittyä, jotka on osoitettu arvokkaiksi luontokohteiksi. Sen sijaan kulttuuriympäristöarvoja on ja ne on otettu huomioon eri merkinnöin ympäristön säilyttämisestä rakennuksineen tai valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä tai maisemasta. Natura-2000 alueilla ei ole varauksia.

Maatilojen talouskeskuksilla on oma merkittänsä, mikä korostaa mahdollisuuksia kehittää elinkeinoja rakentamisen osalta maatilatalouden omilla ehdoilla. Kaavassa on 40 AM-varausta.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä alueet om määritelty seuraavasti:

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE(AM).

Vaikutusten arviointi: Merkintä mahdollistaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista elinkeinoin omilla ehdoilla, mikä sosiaalisten vaikutusten ja maatalousyritysten talouden kannalta on erittäin tärkeitä. Kulttuuriympäristöön liittyvät arvot on turvattu eri merkinnöin (s, KM). Natura-2000 alueilla ei ole varauksia.

Tavanomaista loma-asumista varten on käytetty merkintää loma-asuntoalue (RA). RA-lomatonttien lukumäärä kaavassa on yhteensä 1510, joista arviolta 920 on

rakennettu ja 590 rakentamatta. Lukuihin eivät sisälly rantakaavat eikä Päsälön osayleiskaava. Enin osa tonteista sijoittuvat rantaan. Maanomistusolot, rantarakennusoikeuteen liittyvät rajoitukset tai luonnonsuojelun sanelemat syyt ovat kuitenkin voineet olla syynä tonttien sijoittumiseen jonkin matkaa rannasta. Kaavassa on tietysti myös loma-asutusta rantavyöhykkeen ulkopuolella. Rakennusoikeuden mitoitus ja laskeminen on esitetty kohdassa 220. Ympäristöviranomaisten entisen rakennuslain 123 b §:n tulkinnan mukaisesti rakennusten kokoa on säädelty kaavamääräyksin. Mantereella sallitaan tieyhteyden puitteissa eräin ehdoin samalle tontille toista loma-asuntoa. Tämä perustuu viime vuosina kasvaneeseen tarpeeseen. Usein on kysymys saman perheen eri sukupolvien tarpeista rakentaa. Kaikki rannat on inventoitu maisemallisen sietokyvyn kannalta rakentamista silmälläpitäen ja loma-asuntoalueiden sijoittamisessa on inventoinnissa todetut näkökohdat otettu huomioon.

Laajoilla alueilla kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan asutuksen täydentämiseen. Kartanoiden rannat ovat kuitenkin enimmäkseen rakentamatta ja näiden osalta on kaavassa pitänyt saada aikaan loma-asutuksen sijoittamista, joka toteuttamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, mutta toisaalta säästää vapaita rantoja ja ottaa huomioon rantojen suojeluarvot.

Suurin maanomistaja on Sarvilahden kartano, jonka rannat on rakentamatta. Kartanon maista koko Hästö-Gyltön saariryhmä sisältyy Natura-2000 ehdotukseen ja tämä alue on siten voitu osoittaa rakentamattomaksi esittämällä rakennusoikeus korvattavaksi. Sarvixträsketiä, joka käytännössä on rakentamatta, ei ole kyetty jättämään nykytilaan. Osa rantarakennusoikeudesta on kuitenkin siirretty merenrantaan. Seurauksena on, että Hamnäsjärdenin melko tyhjiin rantoihin kohdistuu laajaa uudisrakentamista, jos ja kun kaava toteutuu. Tähän vaikuttaa myös osan Strömslandetin rakennusoikeuden siirtäminen lahden etelärantaan.

Eriyisen hankalaa on ollut löytää soveliaita alueita Pernajanlahden länsirantojen rakennusoikeuden sijoittamista varten. Täällä aniharva uusi tontti on voitu sijoittaa rantaan, koska lähes kaikki rannat on arvioitu linnuston kannalta tärkeiksi. Uudet loma-asuntoalueet on sen tähden sijoitettu 60-300 metrin etäisyydelle rannasta.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

LOMA-ASUNTOALUE (RA).

Luku merkinnän jälkeen osoittaa alueelle muodostettavaksi sallitun suurimman loma-asuntorakennuspaikkojen määrän.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään seuraavat rakennukset:

- enintään 100 k-m²:n suuruinen loma-asuntorakennus
- mantereella enintään 25 k-m²:n suuruinen loma-asuntorakennus, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 10000 m² ja toinen loma-asuntorakennuksista sijoitetaan vähintään 80 m:n etäisyydelle rannasta sekä rakennus sijoittuu samaan pihapiiriin kuin ensinmainittu rakennus
- erillinen enintään 25 k-m²:n suuruinen saunarakennus
- kylmiä varistorakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 35 k-m².

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Puita ei tulisi kaataa rannan yhteydessä tai rakennusten edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennusten tulee muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väritään soveltua maisemaan.

Vähintään 10 rakennuspaikan alueet tulisi toteuttaa yksityiskohtaisen suunnittelun perusteella.

Vaikutusten arviointi: Uudet tontit on sijoitettu ottaen huomioon luonnonolojen ja maiseman asettamat vaatimukset. Mitoituksessa on otettu huomioon kaava-alueen eri osien luontaiset edellytykset. Maanomistajien toiveisiin on useimmissa tapauksissa voitu suostua. Varaukset eivät ole ristiriidassa suojelutarpeiden kanssa eikä kaava tule aiheuttamaan mainittavasti aiheuttamaan muutoksia ympäristöön.

Natura-2000 alueiden rajausten sisällä on eräitä pienejä varauksia, jotka koskevat muita käyttömuotoja kuin suojelua. Keijpsalon itärannalla on kaksi jo rakennettua lomatornttia, joista toinen on kokonaan toinen puoliksi Naturarajauksen sisällä. Kun Natura-alue on tarkoitettu vaihtoehtoisesti toteutettavaksi rakennuslain nojalla, olemassa olevaa loma-asutusta ei voida pitää Naturaohjelmaan nähden ristiriitaisena Keijpsalon osalta. Lisäksi on Hästö-Tjuvössä sekä Kyrkskärissä esitetty muutama loma-asuntotontti Natura-alueelle. Niitä on perusteltu erikseen kohdassa 430.

Luontoarvoja koskevan vaikutusten arvioinnin kannanottoja on käsitelty kohdassa 4320.

Yhteensä 12 alueella, jossa on 61 loma-asuntoa, on haluttu osoittaa lomarakentaminen toteutettavaksi kylämuotoisena. Loma-asunnoista 25 on rakennettu ja 36 on rakentamatta. Kylämäisiä ratkaisuja loma-asumisen osalta on sovellettu lähinnä jo tiiviisti rakennetuilla kiinteistöillä, joissa ei ole tarkoitus muodostaa erillisiä rakennuspaikkoja loma-asuntoja varten.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

MATKAILUPALVELUJEN ALUE (RM).

Luku merkinnän jälkeen osoittaa alueelle rakennettavaksi sallitun suurimman loma-asuntojen määrän. Alueen rakennusoikeus on enintään 100 k-m² asuntoa kohti.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Puita ei tulisi kaataa rannan yhteydessä tai rakennusten edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennusten tulee muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliiltaan ja väriltään soveltua maisemaan.

Vähintään 10 asunnon alueet tulisi toteuttaa yksityiskohtaisen suunnittelun perusteella.

Vaikutusten arviointi: Uudet tontit on sijoitettu ottaen huomioon luonnonolojen ja maiseman asettamat vaatimukset. Mitoituksessa on otettu huomioon kaava-alueen eri osien luontaiset edellytykset. Maanomistajien toiveisiin on useimmissa tapauksissa voitu suostua. Varaukset eivät ole ristiriidassa suojelutarpeiden kanssa eikä kaava tule aiheuttamaan kielteisiä muutoksia ympäristöön. Suurimmat alueet perustuvat Pernajanlahden rantojen rakennusoikeuteen. Tämän rakennusoikeuden osoittaminen irti rannasta ja ryhmiteltynä siten, että laajoja Naturaohjelman alueisiin rajoittavia rantoja voidaan osoittaa rakentamisesta vapaiksi toteuttaa parhaimmalla käytettävissä olevalla tavalla Naturaohjelman tarkoituksella.

Kolmessa tapauksessa on sauna rakennettu sellaiseen paikkaan, johon rakennusoikeudellisesti tai muusta syystä ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa asuntoa tai muita rakennuksia. Tarkoitusta varten on käytetty eri saunamerkintää.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

SAUNA-ALUE (ba).

Alueelle saadaan rakentaa enintään 25 k-m²:n suuruinen saunarakennus. Rakennus tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, ettei se olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Puita ei saa kaataa rannan yhteydessä tai rakennuksen edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennuksen tulee muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väriltään soveltua maisemaan.

Vaikutusten arviointi: Kaavaratkaisu mahdollistaa maanomistajien toiveiden mukaisesti eräissä yksityiskohtaisissa kysymyksissä saunan rakentamista, ilman että aluetta käytetään tavanomaisena lomatoimintana. Varaukset eivät sijaitse Natura-alueilla.

423 Elinkeinojen alueet

Sarvisalossa oleva veneveistämö, Isnäs vanhan sahan alue ja Greggölen alue on varattu yritystoiminnan alueeksi.

Parhaillaan on käynnissä toimia, Isnäsin sataman toiminnan käynnistämiseksi. Olennainen edellytys satamatoiminnalle on käyttökelpoisen väylän ylläpitäminen. Kaavaan on tämän takia merkitty väylä, mikä tarkoittaa että yleiskaavan kannalta myös ruoppaustoimet ovat mahdollisia, mikäli tällaisia tarpeita vastaisuudessa esiintyy.

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

YMPÄRISTÖHAITTOJA AIHEUTTAMATTOMAN YRITYSTOIMINNAN ALUE (TY).

Alueelle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuksia ja tiloja pienteollisuutta ja muuta yritystoimintaa varten.

Vaikutusten arviointi: Kuninkaantie ja veneveistämö ovat toimivia yrityksiä. Varaukset mahdollistavat toiminnan kehittämisen. Isnäsin osalta kaavavaraus luo edellytykset alueen kunnostamiselle yritystoimintaa varten olemassa olevaan satamaan liittyen. Alueella on merkitystä yhdyskuntarakenteen kannalta ja sen kuntoon saattaminen parantaisi olennaisesti kulttuurimaisemaa.

424 Virkistysalueet

Virkistystä varten on varauksia tehty erällä kunnan omistamilla sekä Uudenmaan virkistysalueyhdistykselle kuuluvilla alueilla.

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

RETKEILY JA ULKOILUALUE (VR).

Vaikutusten arviointi: Varsinaisten virkistysalueiden tarve kunnassa on vähäistä. Kunta on harvaan asuttu ja ulkoilun ym. erityistarpeet voidaan viljalti tyydyttää metsätalousalueilla jokamiehenoikeuden puitteissa. Alueet ovat pääosin Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistuksessa ja palvelevat siten maakunnallisia virkistystarpeita.

Yhteensä 4 olemassa olevaa yhdistysrakennuksen aluetta tai urheilukenttä on osoitettu merkinnällä VU.

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

URHEILU- JA VIRKISTYSALUE (VU).

Vaikutusten arviointi: Varaukset toteavat nykytilanteen, mikä on pysyvänluonteinen.

Keskustelutilaisuuksissa eräs maanomistaja on perännyt lisää uimarantoja, tarve on lähinnä koskenut Sarvisaloa. Uimarantavaraus on osoitettu Sarvisaloon ja lähelle kunnan keskustajamaa. Lisäpaikkojen löytämiseksi ei ole onnistuttu.

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

UIMARANTA-ALUE (VV).

Vaikutusten arviointi: Riittävää määrää uimarantoja, jotka tyydyttäisivät ilmeisen tarpeen, erityisesti Sarvisalossa, ei ole löydetty. Vastaisuudessa kunta ja etenkin paikallinen aktiivisesti toimiva kyläkunta tai vastaava toiminevat lisäpaikkojen saamiseksi. Uimarantoja voidaan myös toteuttaa LV-varausten puitteissa.

425 Liikennealueet

Pernajassa ei nykyisin enää ole muita kuin veneliikenteeseen liittyviä satamia. Isnäsin satama ei tällä hetkellä ole käytössä, mutta mikäli tilanne muuttuu sitä voidaan käyttää kaavamerkinnän TY puitteissa. Kabbölensatama on kuitenkin tärkeä yhdysatama ja täällä on parhaimmat edellytykset kehittää kunnassa vieras- ja palvelusatamatoimintaa. Tämä ja kolme muuta kunnan omistamaa satamaa on yleiskaavassa luokiteltu yleisiksi satamiksi.

Pienvenesatamien tarve mantereen ja saarten välisen liikennettä varten ja yleensäkin veneilijöitä varten on suuri. Eräitä uusia yksityisluontoisia satamia on varattu kaikkiin niihin paikkoihin, missä luontaiset olosuhteet, maanomistus sekä maanomistajien asennoituminen on sen sallinut. Pernajanlahteen on osoitettu veneväylä, koska koko sisäinen Pernajanlahti tavalla tai toisella on suojelumääräysten kohteena. Veneväylän auki pitäminen täällä on kuitenkin välttämättämyys.

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

PIENVENESATAMA (LVy).

Alue on tarkoitettu yksityiskäyttöön.

PIENVENESATAMA (LV).

Alue on tarkoitettu pääasiassa pienvenesatamaa, yhteysliikennettä ja palvelutoimintoja varten toteutettavaksi kokonaan tai osittain yleisiin tarkoituksiin.

Pernajanlahden veneväylä on osoitettu merkinnällä OHJEELLINEN PIENVENEVÄYLÄ.

Kaavassa osoitettu tieverkosto perustuu olemassa oleviin teihin. Yksityisteitä ei ole osoitettu. Tiet on kaikki tielaitoksen kannan mukaisesti luokiteltu yhdysteinä.

Vaikutusten arviointi: Pienvenesatamia on varattu kaikkiin niihin paikkoihin, missä luontaiset olosuhteet, maanomistus sekä maanomistajien asennoituminen on sen

sallinut. Uusia tontteja saariin on osoitettu suhteellisen pidättyväisesti, mistä johtuen kaavaratkaisu sellaisenaan ei aiheuta kovin suurta painetta uusiin venepaikkoihin. Yleinen kehitys tulee kuitenkin lisäämään tarvetta. Tällöin tulee niitä satamia, joita nyt on varattu toteuttaa. Veneilijöiden tulee myös lähteä siitä, että venesatamat maksavat. Tilanteessa, jossa niiden rakentaminen tulee kannattavaksi tajonta myös asettuu tarvetta vastaavaksi. Tervikin ja Tjusterbyn kartanoiden sekä Koskenkylän moottoritiesillan kohdalla oleva venevalkama ovat Naturarajauksen sisällä. Ne ovat olemassa olevia venesatamia eikä yleiskaava aiheuta muutoksia niiden käyttöön, eivätkä ne siten ole ristiriidassa Natura-alueen toteuttamisen kannalta.

426 Erityisalueet

Valtion omistama Orrengrund, missä merenkulkulaitoksella ja puolustuslaitoksella on toimintaa, on merkitty erityisalueeksi.

Valtakunnallinen energiasiirtoverkko on osoitettu kaavaan.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä alue on määritelty seuraavasti:

ERITYISTOIMINTOJEN ALUE (E) ja SÄHKÖVOIMALINJA.

Vaikutusten arviointi: Varaukset vastaavat nykytilannetta eikä muutoksia ole näköpiirissä.

427 Suojelu

Alueellisesti suurimmat varaukset maa- ja metsätalous- ja vesialueiden ohella on tehty luonnonsuojelutarkoituksiin niin, että alue on rauhoitettu tai tarkoitettu rauhoitettavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Alueiden kokonaisala on noin 3500 ha, joista suuri osa kuitenkin on vesialuetta.

Lisäksi on muita aluekohtaisia rajoituksia, joilla on erityistä tarkoitusta säilyttää ja suojella ympäristöä.

Natura-2000 ehdotuksen ja valtakunnallisten suojeluohjelmien sisältämät alueet, jotka on tarkoitettu toteuttaa luonnonsuojelulain nojalla on lähes sellaisinaan varattu luonnonsuojelualueeksi. Joissakin yksityiskohdissa yleiskaava poikkeaa ohjelmien tarkasta rajauksesta. Tätä on perusteltu edempänä.

Merkittäviä suojeluvarkausia ovat Pernajalahden sisäosat, Hästö-Gyltö, Hudön saaristo, suurin osa Suomenlahden ulkosaarista, itäinen Våtskär, Fasarbyviken ja Kärpsundet-Brinkasviken.

Suojelualueiden rakennusoikeudet on monessa tapauksessa osoitettu saman maanomistajan muille alueille. Joissakin tilanteissa siirto ei ole ollut mahdollista omistussyistä tai sitten kaavaratkaisu olisi kokonaisuuden kannalta tullut siirron myötä olennaisesti huonommaksi, eikä sitä sen takia ole tehty. Yhteensä 33 rakennusoikeutta on osoitettu suojelualueille korvattavaksi valtion toimesta. Näistä 21 liittyy Svenska Litteratursällskapetin omistamiin alueisiin Hästö-Gyltö saaristossa. Muut jakautuvat useille alueille.

Muut suojelukysymykset koskevat mm. alueita, joilla on eräitä suojeluarvoja mutta joiden luonne on sellainen, ettei rauhoitus luonnonsuojelulain nojalla ole tarpeen.

Pernajan kulttuuriympäristö on keskeinen maisematekijä. Arvot liittyvät usein kartanoiden ympäristöön. Nämä on merkitty kulttuurimaisemaa kuvaamalla merkinnällä.

Rakennusinventoinnissa rakennuksia on luokiteltu mm. suojeluarvonsa mukaisesti. Arvokkaaksi luokitellut rakennukset on osoitettu suojelukohteiksi, mikäli ne eivät sisälly vastaavalla aluemerkinällä oleviin alueisiin (s). Usein rakennusryhmät muodostavat arvokkaita kokonaisuuksi. Ne sisältyvät niissä tapauksissa kulttuurimaisemiin. Erityisen arvokkaat rakennukset on merkitty omalla merkinnällä (sr).

Muita kohteita ovat muinaismuistot (sm, SM) ja luontokohteet (sl).

Kaavassa on yhteensä 12 muinaismuistoa, joista 6 on valtakunnallisesti merkittäviä (rauhoidusluokka 1). Ne on merkitty suurin kirjaimin SM. Lisätutkimuksia edellyttävät muinaismuistot rauhoidusluokan selvittämiseksi on merkitty pienin kirjaimin sm. Muinaismuistoista 9 on laajuudeltaan kohdemaisia. Ryssön saarella on venäläinen leiripaikka 1700-luvulta, jonka laajuus edellyttää aluemerkinää.

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä suojelua edellyttävät alueet ja kohteet on määritelty seuraavasti:

LUONNONSUOJELUALUE (SL).

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettua tai rauhoitettavaksi tarkoitettu alue. Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM tai M alueille. Suluissa oleva luku osoittaa korvattavan rakennusoikeuden määrän.

Suojelumääräykset:

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että SL-alueilla on kiellettyä rakennusten ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen tai täyttäminen, turvemaiden ojittaminen, metsän hakkuu, vesistön muuttaminen sekä muut alueen tilaa muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue. Kielto ei koske olemassa olevien valtaojien, salaojien, kaivojen ja teiden kunnossapitoa eikä luonnonsuojelua varten tarpeellisia hoito- ja kunnostamistoimenpiteitä. Kielto on voimassa enintään kunnes 5 vuotta on kulunut kaavan vahvistamisesta. Tämän jälkeen alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisematyön luvanvaraisuus.

ARVOKAS LUONTOKOHDE (sl)

Kohteen hoidossa tulee säilyttää sen luontaiset ominaispiirteet. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisematyön luvanvaraisuus.

Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen. Alueita och sekä kohdemerkinnällä että aluemerkinällä.

ARVOKAS RAKENNUSSUOJELUKOHDE (sr).

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

RAKENNUSSUOJELUKOHDE (s).

Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

Suositus:

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta

arvokas luonne säilyy.

Rakennusinventoinnissa (kts kohta 150) suojelunarvoiksi todettuja rakennuksia, jotka sijoittuvat alueelle, jolla ympäristö rakennuksineen säilytetään (s) tai sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön tai valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen (KM), ei ole erikseen merkitty kaavaan suojelukohteiksi. Näiden kohteiden suojeluarvot voidaan turvata aluemääräysten puitteissa. Niiden osalta viitataan rakennusinventointiin.

MUINAISJÄÄNNÖS (alumerkintä SM, kohdemerkintä SM, sm).

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. SM-kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa. sm-kohteita koskevista maankäytönsuunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa.

Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

Isoin kirjaimin osoitetut kohteet edustavat ensimmäisen luokan muinaismuistoa ja pienin kirjaimin osoitetut kohteet toisen luokan muinaismuistoja.

Pernajan merialueella on erinäinen määrä hylkyjä, jotka kuuluvat muinaismuistolain piiriin. Niiden merkitseminen yleiskaavaan ei niiden luonteensa puolesta yleensä ole tarkoituksenmukaista. Våtskärin Hemvikenissä oleva hylky (sm, 1411) on kuitenkin merkitty kaavaan, koska se on matalassa vedessä lähellä rantaa alueella, joka joskus saattaa tulla ruoppauksen kohteeksi.

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ RAKENNUKSINEEN SÄILYTETÄÄN (s, /s).

Alueen merkintä koskee maisemallisesti ja luonnoarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita alueita rakennuksineen.

Suositus:

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ TAI VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMAKOKONAISUUS (KM).

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

Vaikutusten arviointi: Kaava-alueella on sekä lukumääräisesti että alueellisesti merkittävät ympäristöarvot. Ne on arvioitu yleiskaavan edellyttämässä eri selvityksissä. Lisäksi ympäristö- ja muut viranomaiset, Itä-Uudenmaan liitto (seutukaavan vaikutuksista) sekä eräät yksityishenkilöt ja yhteisöt ovat eri tilanteissa lausuneet näkemyksensä suojelukysymysten käsittelystä yleiskaavassa. Kaavaratkaisut perustuvat näihin arvioihin. Niissä harvoissa tapauksissa, joissa riistiriitoja näyttäisi voivan esiintyä, ympäristön suojeluun kohdistuva haitta on kuitenkin katsottu sellaiseksi, että riittävä suojelutaso voidaan saavuttaa.

Gerbyvikenin suojelualueen sisällä on Gerbyn kartanon käyttöön tarkoitettu pienvenesatama (LVy). Ratkaisun perusteena on jo paikalla olemassa oleva satama. Kartanolla ei Ryssön itäkärkeä lukuunottamatta ole rantaa, joka ei rajoittuisi suojelualueeseen. Kaikki kartanon rakennusoikeus (Ryssön rakennusoikeutta lukuunottamatta) on keskitetty käyttämään tätä satamaa. Ratkaisulla minimoidaan

suojelualueille kohdistuvaa haittaa. Kartanon jättäminen ilman pienvenesatamaa olisi kohtuutonta. Yksityiskotaisia kaavaratkaisuja on muilta osin käsitelty kohdassa 4310.

428 Maaseutuelinkeinojen alueet

Suurin osa kaava-alueesta on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. Alueet on jaettu neljään tyyppiin luonteesta ja erityisominaisuuksien pohjalta. Rakentamisen kannalta merkintöjä on kolmenlaisia. Alueet, jossa hajarakentaminen on sallittua (M), alueet, joilla vain maatilatalouteen liittyvä rakentaminen on sallittua - silloinkin eräin edellytyksin - (MT, MU-1) sekä alueet, joilla rakentaminen kokonaan on kiellettyä (MU).

M-alueilla on yleisesti vain olemassa oleva asutus merkitty, koska näiden alueiden asutus ei edellytä erityistä säätelyä. Toisaalta ei ole keinojakaan säädellä sitä. Sijoittumista ajatellen on kuitenkin annettu ohjeet. (kts edempänä).

Kaikilla rannoilla on arvioitu olevan merkitystä maiseman kannalta. Pääpiirteissään alueiden luonne vaihtelee mantereen läheisyydessä ja ulompana saaristossa. Ero ei ole jyrkkä ja kohdat, missä luonne muuttu ei voida tarkaan määritellä. Näiden ranta-alueiden erittelyllä eri merkinnöin on siten periaatteellinen. Konkreettisesti määräykset eroavat toisistaan siinä, että sisäsaaristossa voidaan eräin edellytyksin rakentaa maatilatalouden tarpeisiin rannoilla, ulompana saaristossa ei. Määräystä on kuitenkin tulkittava niin, ettei asuntorakentamista kuitenkaan sallita.

Useimmissa tapauksissa MU ja MU-1 merkinnät muodostavat riittävän takeen rantamaiseman säilyttämiseksi luonnontilaisena.

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (M).

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE (MT)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saadaan rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuksia saadaan rakentaa vain, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on kielletty. Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM tai M-alueille.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA (MU-1).

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saadaan rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on kielletty. Rakennuksia saadaan rakentaa vain, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan.

Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM tai M-alueille.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA (MU).

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin nojalla kielletään rakentaminen. Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM tai M-alueille.

Vaikutusten arviointi: Ne luonto- ja ympäristöarvot, jotka eivät edellytä erityismääräyksiä, voidaan taata maa- ja metsätalousaluita koskevien määräysten puitteissa. Maanomistajien rakennusoikeus rantavyöhykkeen ulkopuolella voidaan tarpeen mukaan toteuttaa niin, ettei siitä aiheudu haittaa kulttuuriympäristön kannalta merkittävillä alueilla. Merkittävät alueet maa- ja metsätalousalueiden sisällä on joko osoitettu sellaisiksi, jossa ympäristö säilytetään taikka valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistoriallisesti ympäristöksi tai valtakunnallisesti arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi. Ensiksimainitun osalta on annettu suositus, että ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. Valtakunnallisesti merkittävillä alueilla toimenpiteitä suoritettaessa niiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Edellä selostetut suojelurajaukset koskevat myös laajahkoja ranta-alueita.

429 Vesialueet

Pernajan kunnan koko merialue kuuluu Natura-2000 ehdotukseen ja niitä osia, joita ei ole tarkoitettu toteutettavaksi luonnonsuojelulain nojalla tulee toteuttaa vesilain nojalla. Kaikki nämä alueet on merkitty vesialueiksi, joilla on erityisiä luonnonarvoja. Alueilla, joilla on erityistä arvoa linnoston kannalta, on tätä koskeva erityismääräys. Sama asetelma luonnonarvojen osalta koskee järviolueita.

Pohjavesialueet on merkitty ympäristökeskuksen inventoinnin pohjalta.

Pernajan merialue sisältyy valtioneuvoston hyväksymään Natura 2000-ohjelmaan.

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä alueet on määritelty seuraavasti:

VESIALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONNONARVOJA (W/s).

VESIALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONNONARVOJA (W-1/s).

Aluella on erityistä merkitystä linnuston kannalta.

Aluella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisematyön luvanvaraisuus.

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE (pv-1).

Aluella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22§ (pohjaveden pilaamiskielto) Aluella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen

maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Suositus:

Alueen maankäytössä päätavoitteena tulee olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät, öljylämmitysjärjestelmien ja polttonestesäiliöiden kunto tulee tarkastaa ja saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvaatimukset täyttäviksi. Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE (pv-2).

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22§ (pohjaveden pilaamiskielto) Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Suositus:

Aluetta tullaan käyttämään tulevaisuudessa vedenhankinnassa. Alueen maankäytössä päätavoitteena tulee olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät, öljylämmitysjärjestelmien ja polttonestesäiliöiden kunto tulee tarkastaa ja saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvaatimukset täyttäviksi. Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.

MUU POHJAVESIALUE (pv-3).

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22§ (pohjaveden pilaamiskielto). Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Suositus:

Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista maankäyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.

Vaikutusten arviointi: Vesialueiden ja pohjavesialueiden merkinnät ja määräykset takaavat alueen ominaisuuksien edellyttämän suojelutason. Kunnan koko merialue kuuluu Natura-2000 alueeseen, jonka toteuttaminen tapahtuu vesilain nojalla. Yleiskaavan vaikutukset mereen liittyvät rantojen käyttöön sekä yhdyskuntarakentamisen vaikutuksiin valumavesien osalta. Jätevesien osalta on annettu yleismääräyksiä vesistöjen ja pohjavesien suojelemiseksi, jotka tähänastista olennaisesti tehokkaammalla tavalla parantavat suojelutasoa. Kaikkia vesialueita koskee merkintä "maisemallisesti ja luonnoarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita alueita" sekä suositus, että ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen

maisemallisia taikka luonnonolosuhteista tai kulttuuriympäristöstä johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. Kun merkittävä osuus Perjan rannoista on matalaa kaislikkorantaa muodostaa asutukseen liittyvä ruoppaaminen usein ympäristöhaitan. Ympäristön kannalta mahdollisesti haitalliset ruoppaukset rajoittuvat yleiskaavassa venesatamiin. Muutoinkin ruoppaukset kuuluvat vesilain lupajärjestelmän piiriin.

4300 Erityismääräykset

Erityismääräyksiin on sisällytetty juriidinen muotoilu, joka mahdollistaa rantarakentamista yleiskaavan nojalla normaalein rakennuslupamenettelyin, sekä jätehuoltoa koskevat määräykset.

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää RA- ja RM-alueilla sen mukaisen rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Loma-asunto- ja virkistysalueilla vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty ilman pakottavaa syytä. Tonteille on rakennettava kuivakäymälät tai vastaavat laitteet vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivoista. Talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Ne tulee johtaa kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai imeyttää maaperään, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi. Imeytyspaikka tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta, 50 metrin etäisyydelle talousvesikaivosta ja 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Talous-, pesu- ja saunavesien käsittelyssä tulisi pyrkiä kiinteistöjen yhteiseen käsittelyyn. Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

Pysyvän asutuksen ja yritystoiminnan alueilla tulisi talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä järjestää alueittain yhteisesti. Saarissa, joihin ei ole tieyhteyttä, tulisi käyttää komposti- tai kuivakäymälää. Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on kunnassa hyväksyttävä. Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon suojaetäisyydet rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m). Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

Pysyvän asutuksen ja yritystoiminnan alueilla tulisi talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä järjestää alueittain yhteisesti. Saarissa, joihin ei ole tieyhteyttä, tulisi käyttää komposti- tai kuivakäymälää. Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on kunnassa hyväksyttävä.

Muina jätevesien käsittelytapoina tulevat kysymykseen seuraavat kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla toteutettavat vaihtoehdot:

1. WC-jätteet käsitellään kuivakäymälässä tai kompostikäymälässä ja muut jätevedet johdetaan 2-3 osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai

2. WC-jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi ja muut jätevedet 2-3 osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai

3. Jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi

Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon suojaetäisyydet rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m). Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

4310

Erinäiset kaavaratkaisut

Seuraavassa perustellaan eräitä kaavaratkaisuja, jotka saattaisivat olla ristiriidassa eräiden suojelutavoitteiden kanssa taikka muutoin saattaa vaatia erityisiä perusteluja.

Sarvisalon alue

Brinkasviken

Brinkasviken ja Horsnäs alueet on lintuselvityksessä rajattu eräin edellytyksin arvokkaiksi alueiksi. Brinkaksen tilalta on osa rakennusoikeudesta siirretty saman maanomistajan muille alueille. Kaikkea rakennusoikeutta ei kuitenkaan voida siirtää. Samaa koskee kaakkoisrajalla olevaa naapuria. Eräitä tontteja on siten sijoitettu Horsnäsien niemelle. Tonttien sijoittaminen rakentamattomalle Ödholmen saarelle voidaan myös kritisoida. Saari on kuitenkin lähes kuivan maan kautta yhteydessä mantereelle (matalanveden aikana voidaan kulkea yli). Ajan mittaan sen luonne tulee muuttumaan mantereeksi.

Fasarby

Maren-Sundet alue

Alue, joka lintuselvityksessä todetaan olevan arvokas lintuvesi, on rajoitettu suojelualueena varsinaisiin kosteikkoihin, joka yhdessä ympäröivän MU-1-alueen kanssa muodostaa linnustolle riittävän suojelutason.

Pernajanlahti

Forsössä on suurehko rakennusoikeus, jota maanomistuksen takia ei voida siirtää eikä toisaalta korvata, koska maa-alueella tässä kohden ole suojelutarpeita. Tonttien sijoittaminen pohjoisrannalle sekä etelä- ja kaakkoisrannalla siten että niiden etäisyys rannasta on yli 200 metrin etäisyydelle rannasta ei vaaranna ulkopuolisten vesialueiden suojelutasoa.

Kalvholmen saarella on rakentamaton tontti luoteisosassa, jonka sijoittaminen tähän on kritisoitu ympäristökeskuksen taholta. Ao. maanomistajalla ei ole muita alueita ja tontin siirtäminen irti rannasta ei vaaranna ympäristön suojelutasoa.

Strömslandet

Tjuvövikens lahden pohjoisrannalla suojelualueen rajaus poikkeaa jossain määrin rantojesuojeluohjelman rajauksesta (RA3-alue, Patumaren). Sen kannalta, että Tjuvövik on jo varsin tiiviisti rakennettu ja että Patumaren on kasvanut umpeen kaavaratkaisu ei vaaranna suojelutasoa. Kokonaisuutena maanomistajalla on oma-aloitteisesti mitoituserusteiden edellytyksiä pienempi rakennusoikeus. Joitakin alueita pidetään kuitenkin ensisijaisena rakentamisen kannalta ja rakennusoikeuden saattaminen vastaamaan mitoituserusteita, mikä on maanomistajan toissijainen vaatimus, johtaisi olennaisesti huonompaan kaavaratkaisuun kokonaisuuden kannalta. Maanomistajan laskennallinen rakennusoikeus on 51,6 ja kaavaan on osoitettu 43 RA-tonttia ja 2 rakennusoikeutta korvattaviksi. Korvattavien rakennusoikeuksien määrä ei ylitä suojelualueen rantarakennusoikeutta.

Sarvilahden kartanon alueisiin (omistaja Svenska litteratursällskapet i Finland) kuuluu runsaasti rantaviivaa ja suuria maa-aloja. Ranta-alue jakaantuu kolmeen osaan, Sarvlaxträsket, mannerranta ja saaret. Tilusrakenteen takia mitoituserusteita ei sellaisenaan sovellu tarkastelamaan kartanon kokonaisuutta, vaan rakennusoikeus on tarkasteltava em. osa-alueittain. Täten rantaviiva on ratkaiseva tekijä Sarvlaxträsketin ja mannerrannan osalta. Saarten osalta kuitenkin pinta-ala muodostaa rajoituksen (sulku). Kokonaisrakennusoikeus osa-alueittain muodostuu siten sellaiseksi, että Sarvlaxträsketissä on 18 rakennusoikeutta (kaavassa 15), mantereella 23 (kaavassa 29) ja saarissa 30 (kaavassa 30).

Tämän mukaan 3 rakennusoikeutta on siirretty järvestä mannerrantaan ja 7 rakennusoikeutta on siirretty rantojesuojeluohjelman alueelta osin mantereelle osin muihin saariin. Laskennallisesti rantojesuojeluohjelmaan kuuluvalla alueella on 28 rakennusoikeutta. Kaavaan on osoitettu 21 rakennusoikeutta (SL(18)+SL(2)+SL(1)). Suuremman määrän siirtäminen pois rantojesuojelualueelta ei ole perusteltua, koska se johtaisi aivan liian tiiviiseen asutukseen mantereella ja Sarvlaxträsketin rannoilla.

Bastö-Kattö

Bastön eteläosissa ympäristökeskus on ehdottanut RA4-alueen siirtämistä pohjoisempaan osaan saarta. Maanomistajalla on meneillään vaikeasti toteutettava perinnönjako, jota ei voida ratkaista, mikäli alue siirretään. Vaikka siirto maisemalliselta kannalta olisi parempi kaavaratkaisu, alueen pitämistä alkuperäisellä paikalla ehdotetaan hyväksyttäväksi.

Kyrkskär

Saareen ehdotetaan kahta uutta tonttia. Rantojesuojeluohjelman mukaisesti tontteja ei tulisi siirtää Kyrkskäriin. Vaihtoehtoinen paikka, mihin tontit kohtuudella voitaisiin siirtää on kuitenkin ehyt rakentamaton ja maisemallisesti arvokas hiekkainen ranta. Siirtäminen jo rakennetusta saaresta rakentamattomalle rantaosuudelle johtaisi olennaisesti huonompaan kaavaratkaisuun, eikä siirto siten ole perusteltavissa. Kyrkskäriin on siirretty rakennusoikeutta toisaalta Sandön luoteisrannalta (MU/s) sekä saman maanomistajan Keipsalon saarella olevasta suojelualueesta, johon siten ei ole kohdistettu korvattavaa rakennusoikeutta. Sandössä rajanaapurin puolella on lisäksi hiekkaranta, joka on luontotyyppi, eikä sen lähistöön siten ratkaisun myötä tarvitse osoittaa tontteja.

4320 Vaikutukset luontoarvoihin

Jotta osayleiskaavan vaikutuksista kaava-alueen luontoarvoihin saataisiin kattava käsitys on sitä varten laadittu erillinen arviointi. Sen on tehnyt LT-konsultit Oy.

Seuraavassa käsitellään niitä kohtia selvityksessä, jossa tavalla tai toisella on todettu ristiriitoja saattavan esiintyä kaavaratkaisun ja luontoarvojen välillä.

4.9-11 Keipsalo

Arviossa on todettu, että M-alueen ulottaminen kiinni SL-alueeseen jossain tilanteessa vaarantavan luontoarvoja tekokkaassa metsätaloudessa.

Ratkaisun perustelut: Rajaukset on aikoinaan tehty ympäristökeskuksen osoituksen mukaan tilanteessa, jossa alueelle laadittavasta rantakaavasta käytiin rakennusoikeudellisia neuvotteluja ympäristökeskuksen ja maanomistajan välillä.

4.12 Tjuvön koillispuoli ym.

Uusi asutus Tjuvövikenin luoteisrannassa arvioidaan jossain määrin häiritsevän kalasääsken pesintää. Yksi tontti ulottuu osin Natura-alueeseen.

Ratkaisun perustelut: Alueella on ennestään parikymmentä jo rakennettua taikka rantakaavassa osoitettua tonttia, jotka pääsyväylänä Tjuvövikeniin käyttävät ruopattua väylää (ruopattu 1980-luvulla mm. kallioräjäytyksin). Uuden tonttien (6 kpl) osoittaminen ei voi lisätä liikennettä jo vilkkaasti liikennöidyllä väylällä niin, että sillä olisi haittaa pesinnälle, koska uusia liikkumisväyliä ei synny ja alueella oleskelevat linnut ovat tottuneet liikenteeseen.

Osin Natura-alueeseen ulottuva tontti ei vaaranna suojeluarvoa, jota varten alue on Naturassa. Tonttien pois siirtämisen vaikutuksia on käsitelty kohdassa 4310, Strömslandet.

4.14 Kyrkskär

Yleinen loma-asutuksen lisääntyminen arvioidaan voivan häiritä linnustoa.

Ratkaisun perustelut: Vaihtoehtoiset ratkaisut on esitetty kohdassa 4310, Kyrkskär. Lisäksi voitaisiin valita ratkaisu, jonka mukaan itse Kyrkskäriin kohdistetaan korvattavia rakennusoikeuksia. Vaikutukset linnustoon ovat yleistä luonnetta, eikä Kyrkskär sellaisenaan ole erityinen lintuluoto, joten korvattavien rakennusoikeuksien esittämiseen ei olla päädytty.

5. Trullsberget

Rajausta korjataan vastamaan arviossa esitettyä laajuutta.

Kärpeträsket ym. kosteikot

Ratkaisujen perustelut: Kosteikkojen ympärille ei ole esitetty laajempaa suojavyöhykettä, koska suojelutason turvaaminen hoituu metsälain mukaisesti.

Tornberget ja Tornholmen

Loma-asutuksen arvioidaan voivan häiritä huuhkajan ja kalasääsken pesintää.

Ratkaisun perustelut: RA15 alueen sijoitusta on rajannut laaja pohjavesialue (pv-1) alue Trännäsuddenin alueella. RA-alue on suunnattu etelään poispäin pesintä-alueesta. Saarta kohti etäisyys on suurin piirtein sama kuin saaren etäisyys Pernajanlahteen suuntautuvaan väylään.

Silverberget

Muutetaan arvion mukaisesti.

Råberget, Garpgård

M-merkintä arvioidaan voivan haitata luontoarvoja.

Ratkaisun perustelut: Arvokkain kohde on merkitty sl-kohteena. Muu osa on kallioaluetta, johon ei kohdistu rakentamispaineita. Metsätalouden harjoittamista säätelee metsälaki.

Sarvlaxträsket

Esitetty loma-asutus arvioidaan häiritsevän kalasääsken ja huuhkajan pesintää.

Ratkaisun perustelut: Maanomistajan rakennusoikeuksia ei ole voitu siirtää muualle kts. kohta 4310 Sarvlax.

Köpholmen-Risholmen-Husholmen-Hästsandskobbarna-Nothusholmen

Lisääntyvä veneliikenne arvioidaan voivan häiritä kalasääsken pesintää.

Ratkaisun perustelut: Maanomistajien rakennusoikeudet on vaikeasti siirrettävissä muualle. Alueella on muutoinkin kesäisin vilkas veneliikenne, johon kalasääsket ovat totuneet.

Vaikutusten arvioinnin jälkeen kunnanvaltuusto on päättänyt osoittaa kaksi uutta rakennuspaikkaa Köpholmen saareen. Muutos johtuu siitä, että ao kiinteistöistä erotettuja tontteja on katsottu kiinteistönmuodostuksen mukaisesti rakennusoikeudellisesti rasittavan kiinteistöä. Tontit on kuitenkin luovutettu ennen 1960-lukua eivätkä ne rakennusoikeuden mitoituspäätösten mukaan siten tule rasittaa kiinteistöä. Rakennuspaikkojen määrä 250 m:n säteellä kalasääsken pesästä nousee siten 3:een (ennen 1) ja 800 m:n säteellä 8:aan (ennen 7). Pesän ympäristön olosuhteiden muutos tonttien lisäyksen johdosta on kuitenkin rajallinen eivätkä tontit siten vaikuta olennaisesti kalasääsken pesintään.

Högberget

Uusi loma-asutus arvioidaan vaarantavan kallioalueen luontoarvoja.

Ratkaisun perustelut: Hornnäsin pohjoisrannalle on siirretty rakennusoikeutta mm. Sarvlaxträsketin rannoilta. Loma-asutusalue ulottuu enintään 100 m syvyyteen rannasta eikä sillä siten ole haitallisia vaikutuksia itse kallioalueelle. Muilta osin alue on pääasiassa MU-1 aluetta johon ei käytännössä saa rakentaa.

4330 Seutukaavan huomioon ottaminen

Seutukaavaa on noudatettu sen yleispiirteisen luonteensa puitteissa. Merkintöjä ja varauksia on täsmennetty. Siten on esimerkiksi osoitettu pienehkö määrä loma-asuntotontteja sellaisillekin seutukaavan osoittamille alueille, joita rakentamiselle ei ole osoitettu, etupäässä suojelualueita. Tämä johtuu osin siitä, että alueet on ennestään rakennettu, osin siitä että täten on saatu aikaiseksi kokonaisuuden kannalta parempi kaavaratkaisu. Viimeksi mainitut tapaukset on selostettu kohdassa 4310, Erinäiset kaavaratkaisut.

Pernajanlahden seutukaavaan merkitty valtakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus on yleiskaavan rajauksilla tarkennettu siten, että mm. museoviraston kannanotot on otettu huomioon. Vahvistettujen rantakaavojen alueet on rajattu rantakaavojen mukaisesti. Kunnan omistama Isnäsin eteläpuolella oleva Sandholmen on merkitty suojelualueeksi (seutukaavassa virkistysalue) Naturaohjelman mukaisesti.

Itä-Uudenmaan liiton taholta on lausuttu toivomus eräiden seutukaavassa varattujen veneilyä palvelevien virkistyskohteiden sisällyttämisestä kaavaan (Horslök, Sommarö, Kattö, Keipsalo). Näin ei ole tehty. Perusteluna todetaan etupäässä niiden epätarkoituksenmukaisuus. Niiden sijainti ei veneilyä silmällä pitäen ole paras mahdollinen ja seutukaavan laatimisen jälkeen Pernajan saaristoon on muodostunut

runsaasti sellaisia alueita (Rönnäs, Kabböle, Altarskär, Bästö, Hudö sekä Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen alue), jotka hyvin korvaavat seutukaavan varauksia ja paremmin soveltuvat veneilyn tarpeisiin.

Hanko, 17.7.1999; korjattu 20.1.2000, 8.3.2000

Maanmittari Oy Öhman

Sten Öhman
dipl.ins.

LIITTEET ON ERI KANSISSA JA ERI KARTOILLA

PERNÄ PERNAJA



DELGENERALPLAN FÖR KUST OCH SKÄRGÅRD RANNIKON JA SAARISTON OSAYLEISKAAVA

1 : 15000

DELGENERALPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- r OMRÅDE MED TILLÄGGSBETECKNINGEN -r ANGER ATT FÖR OMRÅDET GÄLLER FASTSTÄLLD STRANDPLAN OCH DÄR ANFÖRDA BESTÄMMELSER. LISÄMERKINNÄLLÄ -r OLEVA ALUE OSOITTA, ETTÄ ALUEELLA ON VOIMASSA RANTAKAAVA JA SIINÄ ESITETYT MÄÄRÄYKSET.



OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER
TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE



OMRÅDE FÖR FRISTÄENDE SMÅHUS
ERILLISPIENTALOJEN ALUE.

På området kan i enlighet med byggnadsordningen uppföras fristående småhus med ekonomibyggnader och/eller sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

Alueelle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.



OMRÅDE FÖR BYCENTRUM.
KYLÄKESKUSALUE.

Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet, som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

Med /s betecknat område är kulturhistoriskt värdefullt. Byggnader eller andra åtgärder bör utföras så, att områdets kulturhistoriska värde inte försvagas.

Alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.

Merkinnällä /s osoitettu alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakentaminen tai muut toimenpiteet tulee suorittaa niin, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo heikenny.



OMRÅDE FÖR LANTBRUKS DRIFTSCENTRUM.
MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.



OMRÅDE FÖR ICKEMILJÖSTÖRANDE FÖRETAGSVERKSAMHET.
YMPÄRISTÖHAITTOJAAIHEUTTAMATTOMAN YRITYSTOIMINNAN ALUE.
På området kan i enlighet med byggnadsordningen uppföras byggnader och utrymmen för småindustri och annan företagsverksamhet.
Alueelle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuksia ja tiloja pienteollisuutta ja muuta yritystoimintaa varten.



FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE.
RETKEILY JA ULKOILUALUE.



OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR.
URHEILU- JA VIRKISTYSALUE.



OMRÅDE FÖR SIMSTRAND.
UIMARANTA-ALUE.



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.
LOMA-ASUNTOALUE.

Siffran efter beteckningen anger det högsta tillåtna antalet byggnadsplatser för fritidsbostäder, som får bildas på området. Av dessa har med svart cirkel tematiskt (●) anvisats byggnadsplats, som i planen tolkats som obebyggd.

På byggnadsplats får uppföras högst följande byggnader:

- en fritidsbostadsbyggnad om högst 100 v-m²
- på fastlandet ytterligare en fritidsbostadsbyggnad om högst 25 v-m², om byggnadsplatsens areal är minst 10000 m² och den ena av fritidsbyggnaderna placeras minst 80 m från strand och byggnaden befinner sig inom samma gårdsplan som den förstnämnda byggnaden
- en skild bastubyggnad om högst 25 v-m² och
- kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 v-m².

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får dock inte överstiga 5 % av byggnadsplatsens areal.

Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen så, att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Träd borde inte fällas vid strand eller framför byggnader mot strand så, att landskapsbilden försämrars. Byggnaderna bör till form, dimensioner, material och färg lämpa sig i landskapsbilden.

Förverkligandet av områden med minst 10 byggnadsplatser borde ske med detaljerad planering som grund.

Luku merkinnän jälkeen osoittaa alueelle muodostettavaksi sallitun suurimman loma-asuntorakennuspaikkojen määrän. Näistä on mustalla ympyrällä (●) osoitettu temaattisesti rakennuspaikka, joka kaavassa on tulkittu rakentamattomaksi.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään seuraavat rakennukset:

- enintään 100 k-m²:n suuruinen loma-asuntorakennus
- mantereella lisäksi enintään 25 k-m²:n suuruinen loma-asuntorakennus, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 10000 m² ja toinen loma-asuntorakennuksista sijoitetaan vähintään 80 m:n etäisyydelle rannasta sekä rakennus sijoittuu samaan pihapiiriin kuin ensinmainittu rakennus
- erillinen enintään 25 k-m²:n suuruinen saunarakennus
- kylmiä varastorakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 35 k-m².

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Puita ei tulisi kaataa rannan yhteydessä tai rakennusten edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennusten tulee muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja värlitään soveltua maisemaan.

Vähintään 10 rakennuspaikan alueet tulisi toteuttaa yksityiskohtaisen suunnittelun

perusteella.



**OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNINGAR.
MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Siffran efter beteckningen anger det högsta tillåtna antalet fritidsbostäder, som får uppföras på området. Av dessa har med svart cirkel tematiskt (●) anvisats byggnadsplats, som i planen tolkats som obebyggd. Områdets byggnadsrätt utgör högst 100 v-m² per bostad.

Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen så, att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Träd borde inte fällas vid strand eller framför byggnader mot strand så, att landskapsbilden försämras. Byggnaderna bör till form, dimensioner, material och färg lämpa sig i landskapsbilden.

Förverkligandet av områden med minst 10 bostäder borde ske med detaljerad planering som grund.

Luku merkinnän jälkeen osoittaa alueelle rakennettavaksi sallitun suurimman loma-asuntojen määrän. Näistä on mustalla ympyrällä (●) osoitettu temaattisesti rakennuspaikka, joka kaavassa on tulkittu rakentamattomaksi. Alueen rakennusoikeus on enintään 100 k-m² asuntoa kohti.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Puita ei tulisi kaataa rannan yhteydessä tai rakennusten edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennusten tulee muodoittaa, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väritään soveltua maisemaan.

Vähintään 10 asunnon alueet tulisi toteuttaa yksityiskohtaisen suunnittelun perusteella.



**OMRÅDE FÖR BASTU.
SAUNA-ALUE.**

På området får uppföras en högst 25 v-m² stor bastubyggnad.

Byggnaden bör placeras på byggnadsplatsen så, att den inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Byggnaden bör placeras på byggnadsplatsen så, att den inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Träd får inte fällas vid strand eller framför byggnad mot strand så, att landskapsbilden försämras. Byggnaden bör till form, dimensioner, material och färg lämpa sig i landskapsbilden.

Alueelle saadaan rakentaa enintään 25 k-m²:n suuruinen saunarakennus. Rakennus tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, ettei se olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Puita ei saa kaataa rannan yhteydessä tai rakennuksen edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee. Rakennuksen tulee muodoittaa, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väritään soveltua maisemaan.



**SMÅBÅTSHAMN.
PIENVENESATAMA.**

Området är avsett för privat bruk.
Alue on tarkoitettu yksityiskäyttöön.



**SMÅBÅTSHAMN.
PIENVENESATAMA.**

Området är avsett i huvudsak för småbåtshamn, förbindelsetrafik och serviceverksamheter att genomföras helt eller delvis för allmänna ändamål.
Alue on tarkoitettu pääasiassa pienvenesatamaa, yhteysliikennettä ja palvelutoimintoja varten toteutettavaksi kokonaan tai osittain yleisiin tarkoituksiin.



**SPECIALOMRÅDE.
ERITYISTOIMINTOJEN ALUE.**

**SL(2) NATURSKYDDSSOMRÅDE.
LUONNONSUOJELUALUE.**

Område, som fredats eller avses att fredas med stöd av naturvårdslagen. Områdets byggnadsrätt är anvisad på samma markägares AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM- eller M-områden. Siffran inom parentes anger antalet byggnadsrätter som skall ersättas.

Skyddsbestämmelser:

Med stöd av 41 § 2 momentet markanvändnings- och bygglagen bestäms, att på SL-områdena är uppförandet av byggnader och konstruktioner, grävning, sprängning, utjämning eller fyllning av marken, dikning av torvmarker, skogsavverkning, ändring av vattendrag samt andra åtgärder, som förändrar områdets tillstånd, förbjudna tills området bildats till naturskyddsområde i enlighet med naturvårdslagen. Förbudet gäller inte underhåll av redan existerande utfallsdiken, täckdiken och vägar eller för naturskyddet nödvändiga skötsel- eller istandsättningsåtgärder. Förbudet är i kraft högst tills 5 år förflutit från planens fastställande. Efter detta gäller för området skyldighet att söka tillstånd för landskapsarbete i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetuu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu alue. Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM tai M alueille. Suluissa oleva luku osoittaa korvattavan rakennusoikeuden määrän.

Suojelumääräykset:

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että SL-alueilla on kiellettyä rakennusten ja rakennelmien tekeminen, maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen tai täyttäminen, turvemaiden ojitaminen, metsän hakkuu, vesistön muuttaminen sekä muut alueen tilaa muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue. Kielto ei koske olemassa olevien valtaojien, salaojien, kaivojen ja teiden kunnossapitoa eikä luonnonsuojelua varten tarpeellisia hoito- ja kunnostamistoimenpiteitä. Kielto on voimassa enintään kunnes 5 vuotta on kulunut kaavan vahvistamisesta. Tämän jälkeen alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisematyön luvanvaraisuus.

**SM FORNLÄMNING
MUINAISJÄÄNNÖS**

Av fornminneslagen fredad fast fornlämning. Utgrävning, överhöljning, ändring och annan rubbning av området är förbjudet utan med stöd av lagen erhållet tillstånd. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa.

**M JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk. Ny byggnation på området bör strävas att placeras intill tidigare bebyggelse eller befintliga vägar. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.

**MT OMRÅDE FÖR JORD- OCH SKOGSBRUK.
MAA- JA METSÄTALOUSALUE**

Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk. På området får uppföras byggnader i anslutning till jordbruk i enlighet med byggnadsordningen. Byggnader får uppföras endast om dessa kan placeras så, att de inte inverkar störande på landskapsbilden.

Med stöd av 43 § 2 momentet markanvändnings- och bygglagen bestäms, att annat än för huvudändamålet avsett byggande är förbjudet.

Områdets byggnadsrätt är anvisad på samma markägares A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-,

RM- eller M-områden.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saadaan rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuksia saadaan rakentaa vain, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on kielletty.

Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM tai M alueille.

MU-1

OMRÅDE FÖR JORD- OCH SKOGSBRUK MED BEHOV ATT STYRA FRILUFTSLIVET ELLER MILJÖVÄRDEN.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk. På området får uppföras byggnader i anslutning till jordbruk i enlighet med byggnadsordningen. Med stöd av 43 § 2 momentet markanvändnings- och bygglagen bestäms, att annat än för huvudändamålet avsett byggande är förbjudet. Byggnader får uppföras endast om dessa kan placeras så, att de inte inverkar störande på landskapsbilden.

Områdets byggnadsrätt är anvisad på samma markägares A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM- eller M-områden.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saadaan rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on kielletty.

Rakennuksia saadaan rakentaa vain, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan.

Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM tai M alueille.

MU

OMRÅDE FÖR JORD- OCH SKOGSBRUK MED BEHOV ATT STYRA FRILUFTSLIVET ELLER MILJÖVÄRDEN.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk. Med stöd av 41 § 2 momentet markanvändnings- och bygglagen förbjuds byggande. Områdets byggnadsrätt är anvisad på samma markägares A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM- eller M-områden.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin nojalla kielletään rakentaminen. Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM tai M alueille.

W/s

VATTENOMRÅDE, SOM HAR SPECIELLA NATURVÄREN. VESIALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONNONARVOJA.

Havsområdet ingår i det av stadsrådet godkända förslaget till Natura 2000-områden. Merialue sisältyy valtioneuvoston hyväksymään ehdotukseen Suomen Natura 2000-alueiksi.

W-1/s

VATTENOMRÅDE, SOM HAR SPECIELLA NATURVÄREN. VESIALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONNONARVOJA.

Havsområdet ingår i det av stadsrådet godkända förslaget till Natura 2000-områden. Området har speciell betydelse för fågelfaunan. På området gäller skyldighet att söka tillstånd för landskapsarbete i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.

Merialue sisältyy valtioneuvoston hyväksymään ehdotukseen Suomen Natura 2000-alueiksi.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisematyön luvanvaraisuus.

W-1/s

VATTENOMRÅDE, SOM HAR SPECIELLA NATURVÄREN.
VESIALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONNONARVOJA.

Havsområdet ingår i det av stadsrådet godkända förslaget till Natura 2000-området. Området har speciell betydelse för fågelfaunan. På området gäller skyldighet att söka tillstånd för landskapsarbete i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.

Merialue sisältyt valtioneuvoston hyväksymään ehdotukseen Suomen Natura 2000-alueiksi.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisematyön luvanvaraisuus.

----- GRÄNS FÖR DELGENERALPLANEOMRÅDE.
OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.

———— GRÄNS FÖR OMRÅDE.
ALUEEN RAJA.

———— FÖRBINDELSEVÄG.
YHDYSTIE.

+ — + ELKRAFTLEDNING.
SÄHKÖVOIMALINJA.

— — — — — YTTRE SKYDDSZON FÖR KÄRNKRAFTVERK.
YDINVOIMALAN ULOMPI SUOJAVYÖHYKE.

● ● ● FARLED
LAIVAVÄYLÄ

● ● ● ● RIKTGIVANDE SMÅBÅTSLED.
OHJEELLINEN PIENVENEVÄYLÄ.

pv-1
1500

FÖR VATTENANSKAFFNING VIKTIGT GRUNDVATTENOMRÅDE.
VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

På området kan 1 kapitlet 18 § (förbud att ändra grundvatten) och 22 § (förbud att förstöra grundvatten) vattenlagen begränsa byggande och annan markanvändning. På området är upplagring av kemikalier och avfall, som är skadliga med tanke på grundvattnet, förbjuden. Oljecisterner bör placeras i byggnadens inre utrymmen eller i skyddsbasäng, vars volym motsvarar minst den upplagrade oljans maximimängd. Infiltrering av avfallsvatten i jordmånen är förbjudet. Byggande, dikningar och markgrävning bör utföras så, att man inte förorsakar förändringar i grundvattnets kvalitet och inte bestående förändringar i grundvattnets höjd.

Rekommendarion:

Huvudmål i områdets markanvändning bör vara att trygga grundvattnets kvalitet och kvantitet. Existerande behandlingsmetoder för avfallsvatten i gamla byggnader, konditionen hos oljeeldningssystemen och cisterner för brännvätskor bör granskas och försättas i skick så, att de fyller kraven på modernt miljöskydd. Vid underhåll av vägar bör användas sådana ämnen och metoder, som inte förorsakar hot mot grundvattnets kvalitet. Nya vidsträckta marktäckter bör inte tillåtas. På gamla täktområden bör marktäckten avslutas så fort som möjligt och områdenas landskap försättas i skick.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22§ (pohjaveden pilaamiskielto) Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Suositus:

Alueen maankäytössä päätavoitteena tulee olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät, öljylämmitysjärjestelmien ja polttonestesäilöiden kunto tulee tarkastaa ja saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvaatimukset täyttäväksi. Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu

S

6

vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.

pv-2
1500

FÖR VATTENANSKAFFNING LÄMPLIGT GRUNDVATTENOMRÅDE. VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

På området kan 1 kapitlet 18 § (förbud att ändra grundvatten) och 22 § (förbud att förstöra grundvatten) vattenlagen begränsa byggande och annan markanvändning. På området är upplagring av kemikalier och avfall, som är skadliga med tanke på grundvattnet, förbjudet. Oljecisterner bör placeras i byggnadens inre utrymmen eller i skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den upplagrade oljans maximimängd. Infiltrering av avfallsvatten i jordmånen är förbjudet. Byggande, dikningar och markgrävning bör utföras så, att man inte förorsakar förändringar i grundvattnets kvalitet och inte bestående förändringar i grundvattnets höjd.

Rekommendarion:

Området kommer i framtiden att användas för vattenanskaffning. Huvudmål i områdets markanvändning är bör vara att trygga grundvattnets kvalitet och kvantitet. Existerande behandlingsmetoder för avfallsvatten i gamla byggnader, konditionen hos oljeeldningssystemen och cisterner för brännvätskor bör granskas och försättas i skick så, att de fyller kraven på modernt miljöskydd. Vid underhåll av vägar bör användas sådana ämnen och metoder, som inte förorsakar hot mot grundvattnets kvalitet. Nya vidsträckta marktäckter bör inte tillåtas. På gamla täktområden bör marktäckten avslutas så fort som möjligt och områdenas landskap försättas i skick.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22§ (pohjaveden pilaamiskielto) Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-aitaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Suositus:

Aluetta tullaan käyttämään tulevaisuudessa vedenhankinnassa. Alueen maankäytössä päätavoitteena tulee olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät, öljylämmitysjärjestelmien ja polttonestesäiliöiden kunto tulee tarkastaa ja saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvaatimukset täyttäväksi. Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.

pv-3
1500

ANNAT GRUNDVATTENOMRÅDE. MUU POHJAVESIALUE.

På området bör fästas speciell uppmärksamhet vid skydd av grundvattnet. På området kan 1 kapitlet 18 § (förbud att ändra grundvatten) och 22 § (förbud att förstöra grundvatten) vattenlagen begränsa byggande och annan markanvändning. Infiltrering av avfallsvatten i jordmånen är förbjudet.

Rekommendation:

Grundvattnets eventuella lämlighet för vattenanskaffning bör undersökas, då områdets detaljerade markanvändning planeras, eftersom området kan ha en stor lokal betydelse för anskaffning av hushållsvatten.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22§ (pohjaveden pilaamiskielto). Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.

Suositus:

Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista maankäyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.

sl —■ ,88 VÄRDEFULLT NATUROBJEKT

sl,88 ARVOKAS LUONTOKOHDE



Vid vård av objektet bör dess naturliga egenskaper bevaras. För området gäller området skyldighet att söka tillstånd för landskapsarbete i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.

Siffran vid beteckningen hänvisar till objektbeskrivning i planbeskrivningen.

Kohteen hoidossa tulee säilyttää sen luontaiset ominaispiirteet. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisemätyön luvanvaraisuus.

Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

sr —■ ,200 VÄRDEFULLT BYGGNADSSKYDDSOBJEKT.

ARVOKAS RAKENNUSSUOJELUKOHDE.

Reparations- och ändringsarbeten i byggnader, ändringar av användningsändamål samt kompletteringsbyggande och åtgärder som vidtas på området bör vara sådana, att områdets kulturhistoriska och med tanke på landskapsbilden värdefulla karaktär bevaras. Vid åtgärder bör museiverkets utlåtande inbegäras.

Siffran vid beteckningen hänvisar till objektbeskrivning i planbeskrivningen.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Toimenpiteistä on pyydettävä museoviraston lausunto.

Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

s —■ ,200 BYGGNADSSKYDDSOBJEKT.

RAKENNUSSUOJELUKOHDE.

Siffran vid beteckningen hänvisar till objektbeskrivning i planbeskrivningen.

Rekommendation:

Reparations- och ändringsarbeten i byggnader, ändringar av användningsändamål samt kompletteringsbyggande och åtgärder som vidtas på området bör vara sådana, att områdets kulturhistoriska och med tanke på landskapsbilden värdefulla karaktär bevaras.

Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

Suositus:

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

SM, sm —■ ,200

FORN LÄMNING.

MUINAISJÄÄNNÖS.

Av forminneslagen fredad fast formlämning. För SM-objekt är utgrävning, överhöjning, ändring eller annan rubbning av området förbjudet utan med stöd av lagen erhållet tillstånd.

Om markanvändningsplaner gällande sm-objekt bör överläggas med museiverket.

Siffran vid beteckningen hänvisar till objektbeskrivning i planbeskrivningen.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. SM-kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja siihen kajoaminen on kielletty ilman lain nojalla saatua lupaa. sm-kohteita koskevista maankäytönsuunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa.

Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.



OMRÅDE, DÄR MILJÖN MED BYGGNADER BEVARAS.

,/s ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ RAKENNUKSINEEN SÄILYTETÄÄN.

Områdets beteckning gäller landskapsmässigt och med tanke på naturvärdena eller kulturmiljön värdefulla områden med byggnader.

Rekommendation: Då åtgärder med inverkan på tillståndet i miljön vidtages eller vid byggande bör uppmärksamhet fästas vid att inte området landskapsmässiga, av naturförhållanden eller kulturmiljön beroende värden äventyras eller försvagas.

Alueen merkintä koskee maisemallisesti ja luonnoarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita alueita rakennuksineen.

Suositus:

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia taikka luonnonolosuhteista tai kulttuuriympäristöstä johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

KM
1300



KULTURHISTORISK MILJÖ AV RIKSINTRESSE ELLER NATIONELLT VÄRDEFULL LANDSKAPSOMRÅDESHELHET.

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ TAI VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMAKOKONAISUUS.

Områdets beteckning gäller landskapsmässigt och med tanke på naturvärdena eller kulturmiljön värdefulla områden med byggnader. Då åtgärder med inverkan på tillståndet i miljön vidtages, bör uppmärksamhet fästas vid att inte området landskapsmässiga, av naturförhållanden eller kulturmiljön beroende värden äventyras eller försvagas.

Alueen merkintä koskee maisemallisesti ja luonnoarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita alueita rakennuksineen. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallisia tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Denna generalplan kan på RA- och RM-områden användas som grund för beviljande av bygglov i enlighet med densamma.

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää RA- ja RM-alueilla sen mukaisen rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Behandling av avfallsvatten får inte förorsaka fara för vattendrag eller grundvatten.

På områden för fritidsbebyggelse och rekreation får vattenklosett inte anläggas utan speciella skäl. Torrtoalett eller motsvarande anläggning bör placeras minst på 30 meters avstånd från strand eller hushållsvattenbrunn. Hushålls-, tvätt- och bastuvatten får inte ledas direkt i vattendrag. Det bör ledas på sätt som kommunal myndighet godkänner ledas i jordfilter eller motsvarande anläggning eller infiltreras i jorden, om stället med jordmånsundersökning kan konstateras för ändamålet lämpligt. Infiltreringsställe bör placeras minst 30 meter från strand, 50 meter från hushållsbrunn och 5 meter från grannens rå. För behandling av hushåll-, tvätt- och bastuvatten borde man sträva efter gemensam behandling för fastigheterna. För förmultnande avfall bör anläggas sakenlig kompost, där torrtoalett kan tömmas. Kompostbehållaren bör placeras minst 30 meter från strand och hushållsbrunn. Blandavfall som inte brinner eller förmultnar bör föras till kommunal avfallinsamling.

På områden för fast bosättning och företagsverksamhet borde anskaffning av hushållsvatten och behandling av avfall ordnas gemensamt områdesvis. På öar, som saknar fast förbindelse, borde man använda kompost- eller torrtoalett. Innan anläggande av behandlingssystem för avfallsvatten bör med skild undersökning och noggrannare planering visas, att åtgärden inte förorsakar men för miljön. Planerna för behandlingssystem för avfallsvatten bör godkännas av kommunen.

Som andra behandlingssätt för avfallsvatten kommer i fråga följande alternativ, som skall godkännas av den kommunala myndigheten:

1. WC-avfallet behandlas i torrtoalett eller komposttoalett och övrigt avfallsvatten leds via 2-3 delad dekompositionsbrunn antingen i jordfilter eller motsvarande anläggning, om platsen med jordmånsundersökning befinnes lämplig för ändamålet, eller
2. WC-avfallet leds i sluten behållare och transporteras för vidare behandling och övrigt avfallsvatten leds via 2-3 delad dekompositionsbrunn antingen i jordfilter eller motsvarande anläggning, om platsen med jordmånsundersökning befinnes lämplig för ändamålet, eller

3. Avfallsvattnet leds i slutet behållare och transporteras för vidare behandling. Vid placering av markreningsverk och infiltreringsställen bör skyddsavståndet till strand (30 m), hushållsbrunn (50) och granne (5 m) beaktas. För förmultnande avfall bör anläggas sakenlig kompost, där torrtoalett kan tömmas. Komposbehållaren bör placeras minst 30 meter från strand och hushållsbrunn. Blandavfall som inte brinner eller förmultnar bör föras till kommunal avfallinsamling.

Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistöille eikä pohjavedelle.

Loma-asunto- ja virkistysalueilla vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty ilman erityistä syytä. Tonteille on rakennettava kuivakäymälät tai vastaavat laitteet vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivoista. Talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Ne tulee johtaa kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai imeyttää maaperään, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi. Imeytyspaikka tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta, 50 metrin etäisyydelle talousvesikaivosta ja 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Talous-, pesu- ja saunavesien käsittelyssä tulisi pyrkiä kiinteistöjen yhteiseen käsittelyyn. Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

Pysyvän asutuksen ja yritystoiminnan alueilla tulisi talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä järjestää alueittain yhteisesti. Saarissa, joihin ei ole tieyhteyttä, tulisi käyttää komposti- tai kuivakäymälää. Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on kunnassa hyväksyttävä.

Muina jätevesien käsittelytapoina tulevat kysymykseen seuraavat kunnan viranomaisen hyväksymällä tavalla toteutettavat vaihtoehdot:

1. WC-jätteet käsitellään kuivakäymälässä tai kompostikäymälässä ja muut jätevedet johdetaan 2-3 osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai

2. WC-jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi ja muut jätevedet 2-3 osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai

3. Jätevedet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi

Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon suojaetäisyydet rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m). Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

Hangö, 17.7.1999; korrigerad 20.1.2000

Hanko, 17.7.1999; korjattu 20.1.2000

Lantmätare Ab Öhman
Maanmittari Oy Öhman

Sten Öhman, dipl.ing., dipl.ins.