

# KIMITOÖN

## NORRA FURUHOLMEN

### ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLANEN FÖR DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD

Utkast



## BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har angängiggjorts med beslut 22.11.2022.  
 PDB har varit framlagt från 22.11.2022.  
 Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.  
 Planförslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.  
 Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.  
 Kungjord ikraft xxxx.

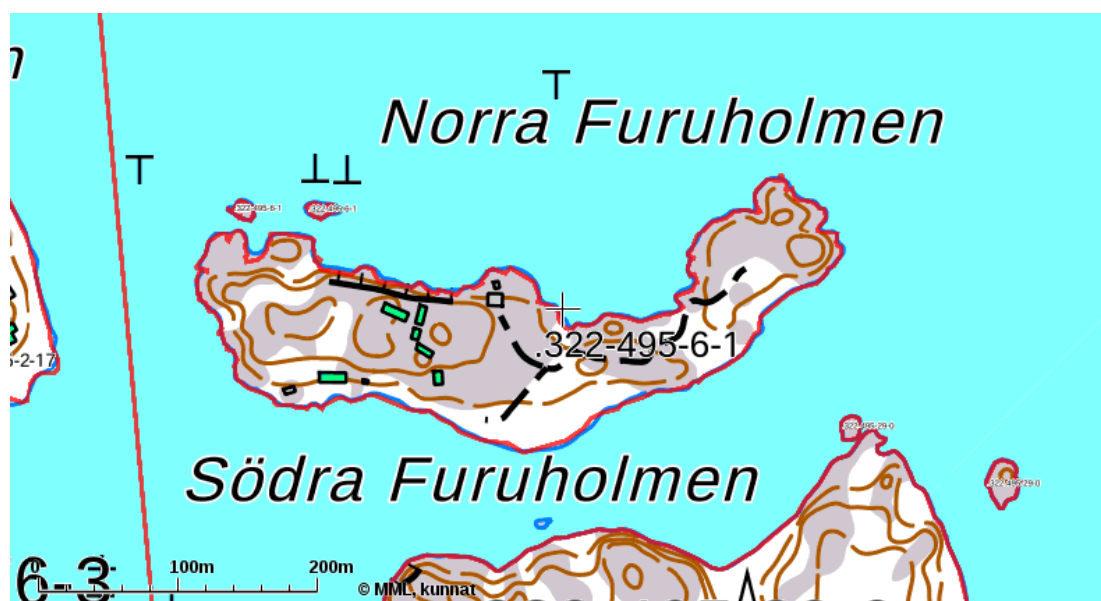
## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Norra Furuholmen 322-495-6-1 motsvarande holmen med samma namn samt Valdemarsudden 322-515-2-37 i östra Rosala, Kimitoöns kommun. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 5,7 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 700 meter.



Planområdet ligger söder om Hitis kyrkby (röd ring).



Fastigheten och holmen Norra Furuholmen.



Valdemarsuddens fastighet 322-515-2-37.



Planfastigheternas läge i förhållande till varandra (röd avgränsning).

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd östra skärgård, Norra Furuholmen.

Planens ändamål

Målet med stranddelgeneralplaneändringen är att fastställa det nuvarande byggnadsbeståndets byggrätt samt flytta en RA-byggrätt från fastigheten Valdemarsudden till Norra Furuholmen. Innehållet i planändringen (våningsyta, andra bestämmelser) är tänkt att ska tillämpa den gällande generalplanens bestämmelser.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut xxx.  
Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.  
Planförslaget hölls framlagt xxxx.

## 2.2 Strandgeneralplaneändring

Med planen flyttas en byggrätt för fritidsbyggplats (RA) från fastigheten Valdemarsudden 2-37 till RA-2-området på Norra Furuholmen i den gällande generalplanen. Våningsytan på Norra Furuholmen anvisas så, att våningsytorna för byggplatserna i den gällande planen summeras, med beaktande av det befintliga byggnadsbeståndet. Till övriga delar förblir den gällande planen oförändrad.

## 2.3 Genomförande

Byggplatserna är från tidigare bebyggda.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Av de tre byggnadsplatserna i den gällande stranddelgeneralplanen är fritidstomten, som flyttas från Valdemarsuddens fastighet till Norra Furuholmen, obebyggd. Egnahemstomten på Valdemarsudden är bebyggd med egnahemshus och därtill hörande byggnader. Norra Furuholmens RA-2-område är fullt utbyggt så att dess våningsyta motsvarar summan av byggrätterna på själva RA-2-området och fritidsbyggplatsen som flyttas.

På Valdemarsudden växer ett kraftigt skogsbestånd på hela området. Norra Furuholmen har växlande terräng med kala berg och tallbevuxna partier av holmen. Växtligheten syns i sin helhet på Googles satellitbild på pärmsidan.

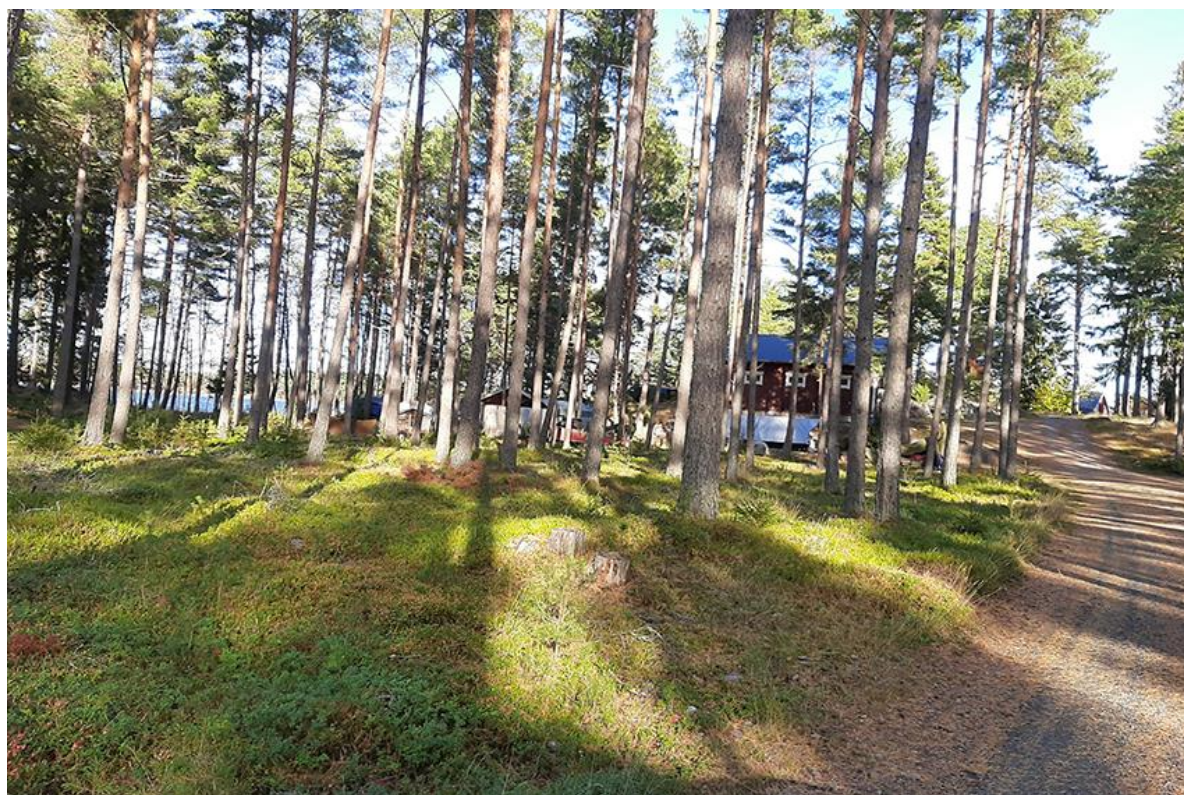


Bild 1. Området framför bilden är i den gällande planen anvisat som fritidsbyggplats. Den flyttas till Norra Furuholmen. I bakgrunden syns den bebyggda egnahemstomten som förblir oförändrad i planändringen.

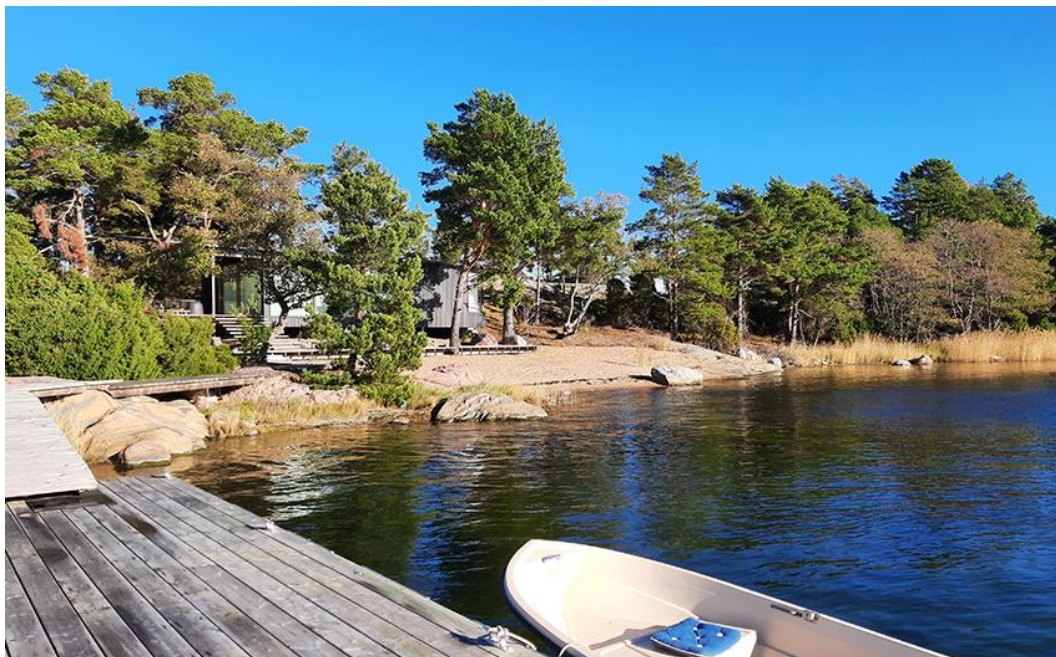


Bild 2. Den södra stranden av Norra Furuholmen avbildad från holmens huvudbrygga.



Bild 3. Norra Furuholmens norra strandlandskap.

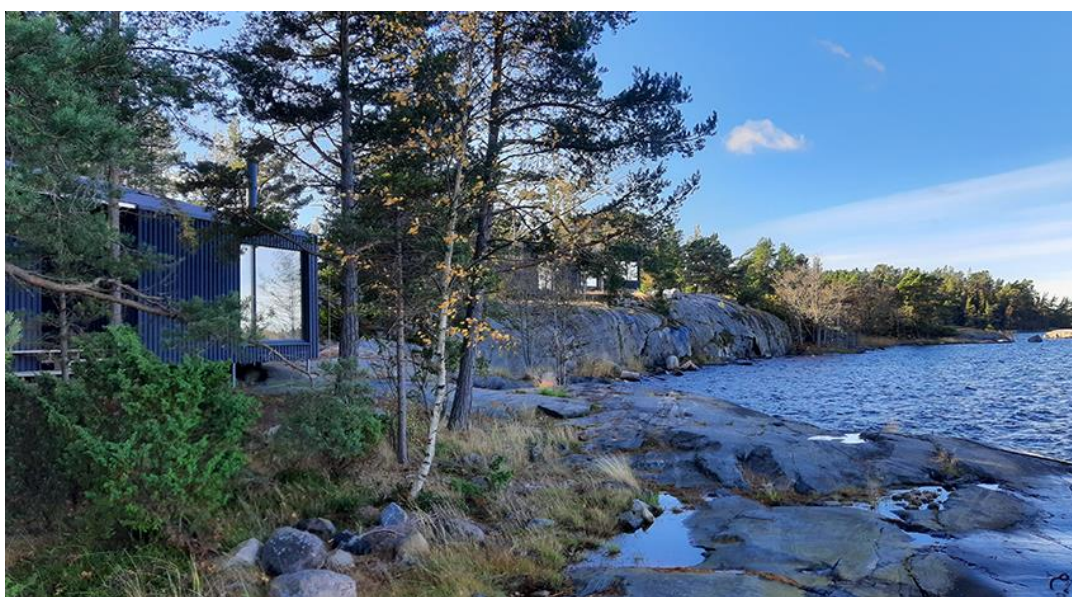


Bild 4. Norra Furuholmens byggnadsbestånd på den norra stranden.



Bild 5. Den inre delen av M-2-området på den östra halvan av Norra Furuholmen.



Bild 6. På Norra Furuholmen finns två fritidsbostadsbyggnader, av vilka den östra består av tre kopplade huskroppar, här avbildade från öster.



Bild 7. En av områdets ekonomibygnader.



Bild 8. Strandhuset närmast huvudbryggan vid den södra stranden av holmen.

Eftersom inga nya områden i förhållanden till den gällande planen tas i bruk för byggande eller förändrad markanvändning till övriga delar är aktuell är någon ny inventering av naturförhållandena inte av nöden.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.21 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för

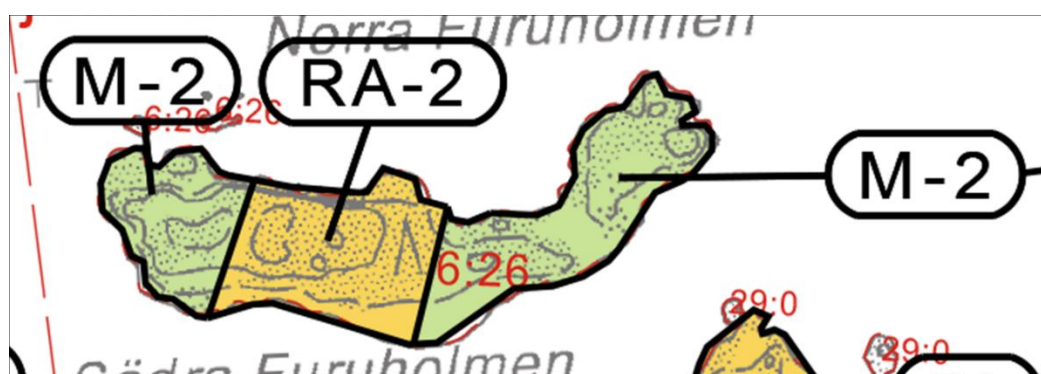
områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

### 3.22 Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För stranddetaljplaneområdets del finns i landskapsplanen inga speciella beteckningar.

### 3.23 Generalplan

På området gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård som godkänts 28.5.2018. I generalplanen är Norra Furuholmen anvisad med ett RA-2-område samt den östra halvan och den västra udden som M-2-område.



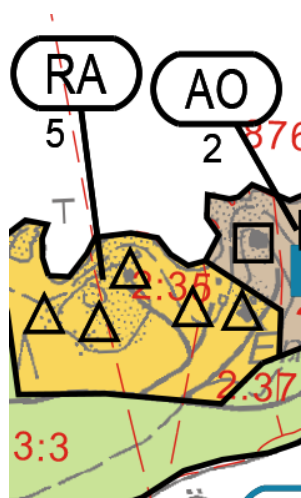
Norra Furuholmen i den gällande stranddelgeneralplanen.

<b>RA-2</b>	<p><b>Loma-asuntoalue.</b> Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa, kaksi vierasmajaa ja kaksi saunaa sekä talous- ja varastorakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 400 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.</p> <p>Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.</p> <p>Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.</p> <p>Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.</p> <p>Område för fritidsbostäder.</p> <p>På byggnadsplatsen får byggas två fritidsbostäder, två gäststugor och två bastubyggnader samt ekonomi- och förrådsbyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 400 m<sup>2</sup>-vy.</p> <p>Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden ha en bastu.</p> <p>Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.</p> <p>Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.</p> <p>Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.</p>
-------------	---

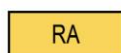
Norra Furuholmens RA-2-bestämmelser.



Valdemarsudden är anvisad med en egnahemstomt, en RA-byggrätt (den östligaste triangeln) samt jord- och skogsbruksdominerat område.



Valdemarsudden 2-37 i den gällande stranddelgeneralplanen.



1

Loma-asuntoalue.

Número osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna väningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Bestämmelserna för RA-byggrätten, som flyttas till Norra Furuholmen.

3.24 Stranddetaljplan  
Området har ingen detaljplan.

3.25 Baskarta  
Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial.

## 4 STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut xxx. PDB hölls framlagt xxx

### 4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Planförslaget framlades tekniska nämndens beslut xxxx. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

## 5 STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddelgeneralplaneändringen är att fastställa det nuvarande byggnadsbeståndets bygggrätt samt flytta en RA-bygggrätt från fastigheten Valdemarsudden till Norra Furuholmen. Innehållet i planändringen (våningsyta, andra bestämmelser) är tänkt att ska tillämpa den gällande generalplanens bestämmelser.

## 6 BESKRIVNING AV STRANDELGENERALPLANEN

### 6.1 Områdesreserveringarna

På Valdemarsudden anvisas ett område för egnahemshus (AO) i enlighet med den gällande stranddelgeneralplanen. På området som bildar en byggplats får uppföras ett tvåvånings bostadshus med högst två bostäder 300 m<sup>2</sup>-vy, gäststuga 25 m<sup>2</sup>-vy, bastu 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomi-byggnader. Den totala bygggrätten är 380 m<sup>2</sup>-vy. Bestämmelsen är densamma som i den gällande planen.

I övrigt (RA-området och M-1-området i den gällande planen) anvisas Valdemarsuddens fastighet som jord- och skogsbruksdominerat område (M-1), vilket är samma beteckning som i den gällande planen.

På Norra Furuholmen anvisas ett område för fritidsbostäder (RA-5). På byggplatsen får uppföras tre fritidsbostäder, tre gäststugor och tre bastubyggnader samt ekonomi- och förrådsbyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 620 m<sup>2</sup>-vy. Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden ha en bastu.

Bygggrätten är kalkylerad som en summa av våningsytorna för RA- och RA-2-områdena i den gällande stranddetaljplanen, dock så att den totala våningsytan uppgår till 620 m<sup>2</sup> motsvarande den befintliga våningsytan på området.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimi-avstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

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

Till övriga delar anvisar Norra Furuholmen som jord- och skogsbruksdominerat naturskönt område, som är särskilt känsligt för slitage. Beteckningen är densamma som i den gällande planen.

## **6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning**

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

## **6.3 Inverkan på miljön**

Stranddelgeneralplaneändringen har inga negativa inverknings på miljön. Nya obebyggda områden tas inte i bruk för byggande. Den befintliga RA-byggplatsen på Valdemarsuddens fastighet ändras till skogsbruksdominerat område.

Raseborg, 19.1.2023

Sten Öhman  
dipl.ing.

# KEMIÖNSAARI

## NORRA FURUHOLMEN DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Luonnos



## KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 22.11.2022.  
 OAS on ollut nähtävillä 22.11.2022 eteenpäin.  
 Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.  
 Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.  
 Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.  
 Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

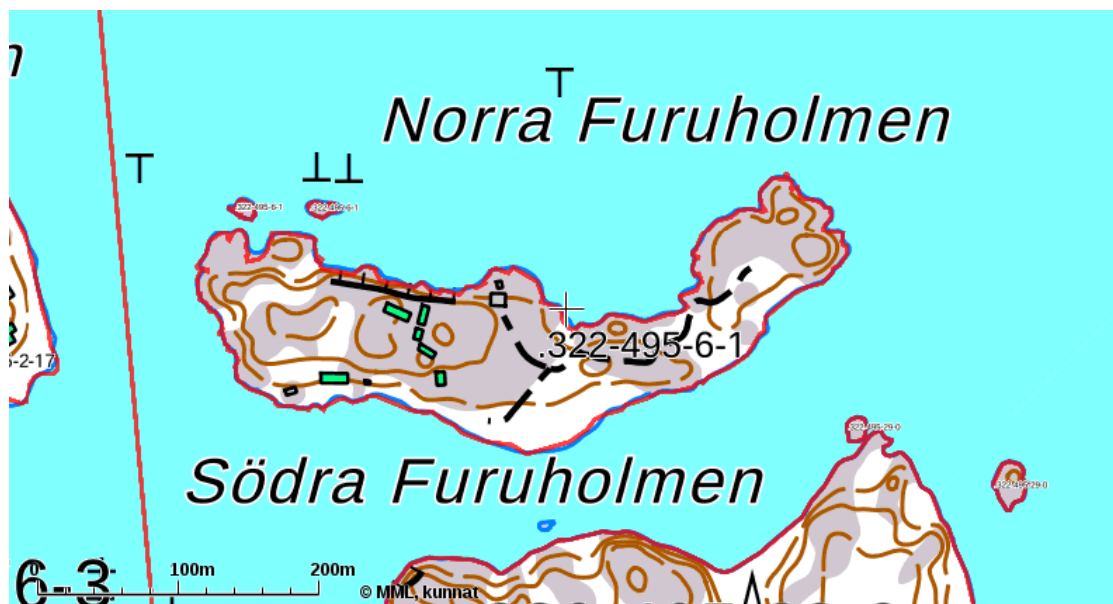
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Norra Furuholmen 322-495-6-1, joka käsittää samannimisen saaren, ja Valdemarsudden 322-515-2-37 Kemiönsaaren kunnan Rosalalandetin itäosassa. Kaava-alue sijaitsee Hiittisten pääsaaren eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 5,7 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 700 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Hiittisten kirkonkylän eteläpuolella (punainen ympyrä).



Norra Furuholmenin kiinteistö ja saari.



Valdemarsuddenin kiinteistö 322-515-2-37.



Kaavan kiinteistöjen sijainti toisiinsa nähden (punainen rajaus).

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Norra Furuholmen.

Kaavan tarkoitus

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa nykyisen rakennuskannan rakennusoi-  
keus sekä siirtää yksi RA-rakennusoikeus Valdemarsuddenin kiinteistöstä Norra Furuholmenin  
saareen. Kaavamuutoksen sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus soveltaa  
voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä xxx.  
Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx.  
Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

## 2.2 Rantaosayleiskaava

Kaavalla siirretään yksi rakennusoikeus (RA) kiinteistöltä Valdemarsudden 2-37 Norra Furuholmenin RA-2-alueelle voimassa olevassa yleiskaavassa. Norra Furuholmenin kerrosala osoitetaan siten, että voimassa olevan kaavan loma-asuntoalueiden rakennuspaikkojen kerrosala lasketaan yhteen ottaen huomioon olemassa oleva rakennuskanta. Muilta osin voimassa oleva kaava jää entiselleen.

## 2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat on ennestään rakennettu.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan kolmesta rakennuspaikasta Valdemarsuddenin kiinteistöltä Norra Furuholmeniin siirrettävä vapaa-ajantontti on rakentamaton. Valdemarsuddenin omakotitontti on rakennettu omakotitalolla siihen kuuluvine oheisrakennuksineen. Norra Furuholmenin RA-2-alue on täysin rakennettu siten, että sen kerrosala vastaa yhteenlaskettua Norra Furuholmenin RA-2-alueen ja siirrettävän loma-asuntotontin kerrosalaa. Valdemarsuddenin alueella kasvaa vankkaa metsää koko alueella. Norra Furuholmenin maasto vaihtelee avoimista kallioalueista mäntyä kasvaviin osiin saarta. Kasvillisuus näkyy kokonaisuutena kansisivun Googlen satelliittikuvasta.



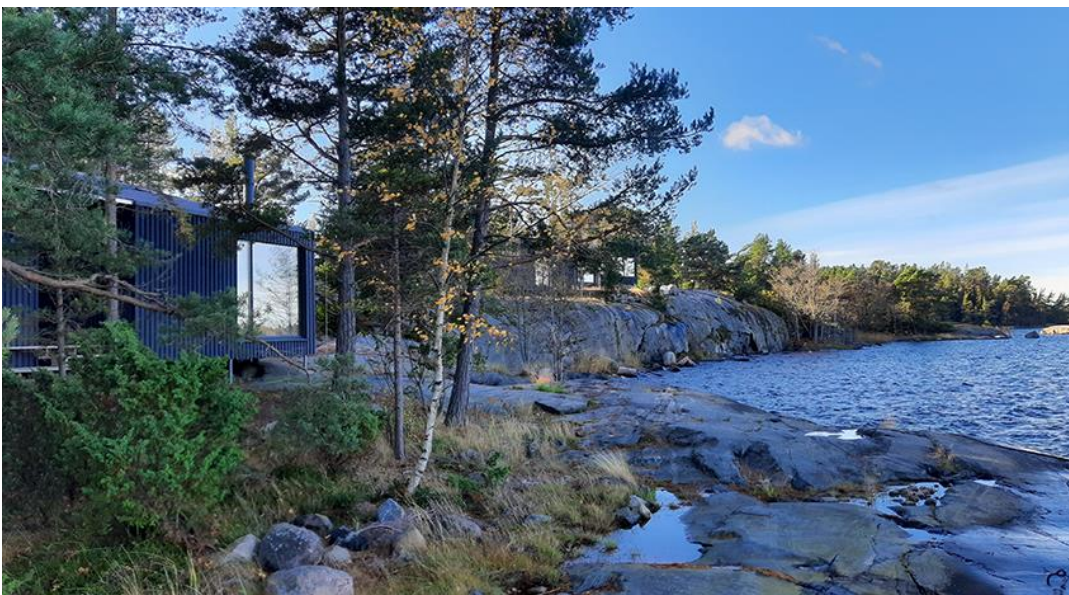
Kuva 1. Kuva edustalla oleva alue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu loma-asuntorakennuspaikaksi. Se siirretään Norra Furuholmeniin. Taustalla näkyy rakennettu omakotitontti, joka kaavamuuutoksessa jää entiselleen.



Kuva 2. Norra Furuholmenin eteläranta kuvattuna saaren päälaiturista.



Kuva 3. Norra Furuholmenin pohjoisrannan rantamaisema.





Kuva 4. Norra Furuholmenin pohjoisrannan rakennuskanta.



Kuva 5. Norra Furuholmenin itäpuoliskon M-2-alueen sisäosa.



Kuva 6. Norra Furuholmenissa on kaksi loma-asuntorakennusta, joista toinen käsittää kolme kytettyä rakennusrunkoa, tässä kuvattuna idästä.



Kuva 7. Eräs alueen talousrakennuksista.



Kuva 8. Saaren etelärannan lähinnä päälaituria oleva rantatalo.

Koska suhteessa voimassa olevaan kaavaan uusia alueita ei oteta käyttöön rakentamiseen tai muuhun muuttuvaan maankäyttöön uutta luonto-olosuhteita käsittävää inventointia ei tarvita.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä ta-

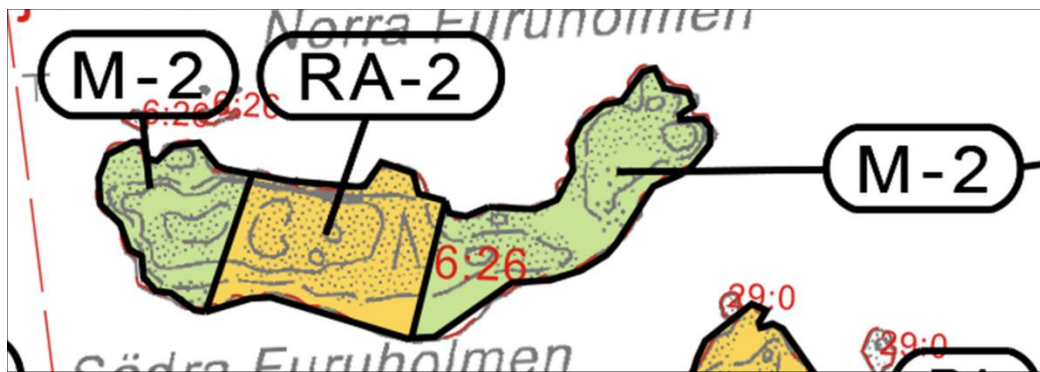
voitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

### 3.22 Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä.

### 3.23 Yleiskaava

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa on Norra Furuholmenin saareen osoitettu yksi RA-2-alue sekä saaren itäpuolelleen ja länsikärkeen M-2-alue.



Norra Furuholmenin voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa.

<b>RA-2</b>	<p>Loma-asuntoalue. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa, kaksi vierasmajaa ja kaksi saunaa sekä talous- ja varastorakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 400 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.</p> <p>Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.</p> <p>Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.</p> <p>Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.</p> <p>Område för fritidsbostäder.</p> <p>På byggnadsplatsen får byggas två fritidsbostäder, två gäststugor och två bastubyggnader samt ekonomi- och förrådsbyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 400 m<sup>2</sup>-vy.</p> <p>Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden ha en bastu.</p> <p>Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.</p> <p>Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.</p> <p>Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.</p>
-------------	---

Norra Furuholmenin RA-2-määräykset.

Valdemarsuddenin kiinteistö on osoitettu omakotitontilla, yhdellä RA-rakennusoikeudella (itäisin kolmio) sekä maa- ja metsätalousvaltaisella alueella.



Valdemarsudden 2-37 voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa.



1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Norra Furuholmeniin siirrettävän RA-rakennusoikeuden määräykset.

3.24 Ranta-asemakaava  
Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

3.25 Pohjakartta  
Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa.

## 4 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

**4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**  
Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä xxx. OAS pidettiin nähtävillä xxx.

**4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet**  
Kaavaehdotus asetettiin nähtävillä teknisen lautakunnan päätöksellä xxx. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27) xxx.  
Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

## 5 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa nykyisen rakennuskannan rakennusoikeus sekä siirtää yksi RA-rakennusoikeus Valdemarsuddenin kiinteistöstä Norra Furuholmenin saareen. Kaavamuutoksen sisällön osalta (kerrosala, muut määräykset) on tarkoitus soveltaa voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä.

## 6 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS

**6.1 Aluevaraukset**  
Valdemarsuddenin alueelle osoitetaan omkotitaloalue (AO) voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti. Yhden rakennuspaikan muodostamalle alueelle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen, kaksikerroksisen asuinrakennuksen 300 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan 25 k-m<sup>2</sup>, saunan 25 k-m<sup>2</sup> ja talusrakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 380 k-m<sup>2</sup>. Määräykset ovat samat kuin voimassa olevassa kaavassa.  
Muilta osin (voimassa olevan kaavan RA-alue ja M-1-alue) Valdemarsuddenin kiinteistö osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1), mikä on sama merkintä kuin voimassa olevassa kaavassa.

Norra Furuholmenin saareen osoitetaan loma-asuntoalue (RA-5). Rakennuspaikalle saa rakentaa kolme loma-asuntoa, kolme vierasmajaa ja kolme saunaa sekä talous- ja varistorakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 620 k-m<sup>2</sup>. Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennusoikeus on laskettu RA- ja RA-2-alueiden kerrosalojen yhteismääränä kuitenkin siten, että kokonaiskerrosala on 620 m<sup>2</sup> vastaten alueen olemassa olevaa kerrosalaa.  
Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varistorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.  
Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Muilta osin Norra Furuholmenin osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi luonnonkauniiksi, erittäin kulutusherkäksi alueeksi.

## **6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

## **6.3 Vaikutukset luontoon**

Osayleiskaavamuutoksella ei ole kielteisiä ympäristövaikutuksia. Uusia alueita rakentamiseen ei oteta käyttöön. Valdemarsuddenin kiinteistön RA-rakennuspaikka muutetaan metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Raasepori, 19.1.2023

Sten Öhman  
dipl.ins.

# Norra Furuholmen delgeneralplaneändring

---

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



2.10.2022

# NORRA FURUHOLMEN STRANDDELGENERALPLAN

## Program för deltagande och bedömning

### 1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor [www.kimitoon.fi/bo\\_miljo/planlaggning/aktuella\\_planer](http://www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer) och [www.kemionsaari.fi/fi/asuminen\\_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset\\_kaavati](http://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavati) samt på kommunhuset, Vretavägen 19, 25700 Kimito under hela planläggningstiden.

### 2. Initiativ och planeringsbehov

På initiativ av markägaren flyttas en RA-byggrätt från Enholmen i östra Rosala till den intill liggande Norra Furuholmen i anslutning till holmens RA-2-område.

### 3. Planeringsområde

#### 3.1 Planeringsområdets läge

Området omfattar fastigheterna Norra Furuholmen RNr 6:1 (322-495-6-1) motsvarande holmen med samma namn samt Valdemarsudden RNr 2:37 (322-515-2-37) i östra Rosala, Kimitoöns kommun. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 5,7 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 700 meter.

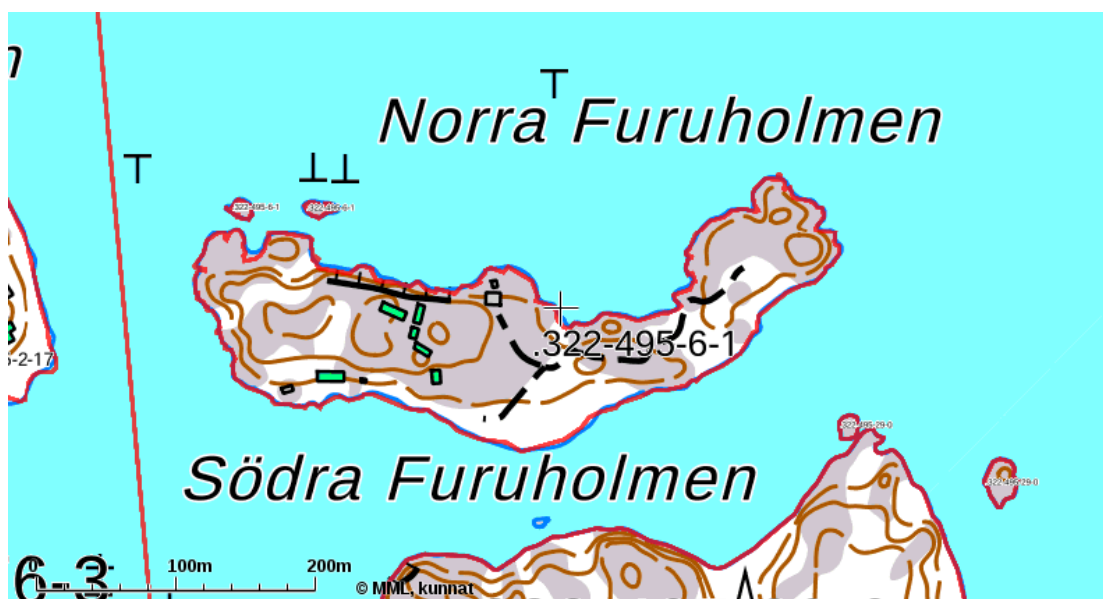


Planområdet ligger söder om Hitis kyrkby (röd ring).



### 3.2 Beskrivning av planeringsområde

Norra Furuholmen utgör ett fritidsbebyggelseområde, som i fråga om den gällande stranddelgeneralplanen är färdigt utbyggt. Byggnadsbeståndet finns i den mittersta delen av holmen. Skogsområdena i vardera ändan av den i östlig-västlig riktning långsmala holmen är obebyggda. Planområdet är i sin helhet med undantag av tomtens gårdstun och bådaderna uddarna skogbevuxet med tall som dominerande trädslag. I den norra delen av Valdemarsuddens fastighet finns en bebyggd egnahemstomt. I anslutning till den anvisas i stranddelgeneralplanen en obebyggd fritidsbyggrätt, som flyttas till Norra Furuholmen.



Fastigheten och holmen Norra Furuholmen.



Valdemarsuddens fastighet 322-515-2-37.

### 3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

## 4. Målsättningar

Målet med stranddelgeneralplaneändringen är att fastställa det nuvarande byggnadsbeståndets byggrätt samt flytta en RA-byggrätt från fastigheten Valdemarsudden till Norra Furuholmen.

## 5. Planeringens utgångsläge

### 5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

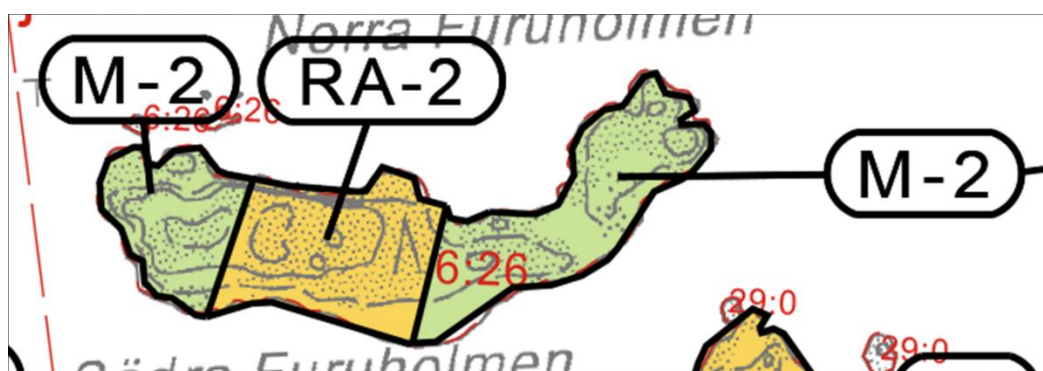
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

### 5.2 Landskapsplanering

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För stranddetaljplaneområdets del finns i landskapsplanen inga speciella beteckningar.

### 5.3 Generalplanering

På området gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård som godkänts 28.5.2018. I generalplanen är Norra Furuholman anvisad med ett RA-2-område samt den östra halvan och den västra udden som M-2-område.



**RA-2****Loma-asuntoalue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa, kaksi vierasmajaa ja kaksi saunaa sekä talous- ja varastorakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 400 k-m<sup>2</sup>.

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

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

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

Område för fritidsbostäder.

På byggnadsplatsen får byggas två fritidsbostäder, två gäststugor och två bastubyggnader samt ekonomi- och förrådsbyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 400 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden ha en bastu.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

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

Valdemarsudden är anvisad med en egnahemstomt, en RA-byggrätt (den östligaste triangeln) samt jord- och skogsbruksområde.



RA

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård samt RA- och RA-2-området teckenförklaringar och planbestämmelser.

#### 5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

#### 5.5 Byggnadsordningen

Kimitoön kommuns byggnadsordning har godkänts 10.12.2008.

#### 5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

### 6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

Planen anvisas för fastigheten Valdemarsuddens del så, att man använder den gällande stranddelgeneralplanen plankarta 1:10000 och avlägsnar triangeln som utvisas den byggrätt som flyttas.

Norra Furuholmen anvisas på plankartan i skalan 1:2000 med tillämpning av stranddetaljplanens beteckningsförfarande. Byggområdet förstoras i någon mån mot öster. Byggnader och våningsyta anvisas så, att summan av antalet byggnader och våningsyta i den gällande planen inte överskrids.

### 7. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

#### 7.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Därtill vid bedömningen av konsekvenserna på strandområdena måste man iaktta MBL 73 §:s särskilda krav; när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om detaljplan ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt

- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenskydd och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena

### 7.2 Utredningar

Eftersom holmen från tidigare är bebyggd och i generalplanen är anvisad för byggande är särskilda utredningar om naturförhållandena inte av nöden.

### 7.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängkarta kompletterad med mätningar och höjdkurvor.

## 8. Intressenter

Intressenter är områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (MBL 62 §).

Intressenter är

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare
- Myndigheter
- Egentliga Finlands NTM-central (miljö och naturresurser)
- Kimitoöns kommuns bygg- och miljötillsynsnämnd

## 9. Myndighetssamarbete och tidtabell

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer. Kommunen informerar om PDB.
- Planförslag utarbetas under våren 2023.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetssamråd (MBL 66 §, MBF 26 §).

## 10. Information

Planen kungörs anhängig, framläggningen av planförslaget till påseende och till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på kommunens officiella anslagstavla, adress [www.kimitoon.fi](http://www.kimitoon.fi).

Planen för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägare. Därtill finns den till påseende på kommunens hemsida under hela planläggningsprocessen.

---

Planmaterialet läggs offentligt fram på Kimitoöns kommuns hemsidor, adress [www.kimitoon.fi](http://www.kimitoon.fi). Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.

## 11. Växelvekan med intressenter

Intressenterna kan kontakta plankonsulten under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planlägningsprocessen hålls det om behov föreligger informations- och förhandlingsträff med intressenter.

## 12. Kontaktinformation

Mera information om planeringen fås av följande personer:

### **Planlägningsarkitekt Heli Vauhkonen**

Kimitoöns kommun  
Vretavägen 19, 25700 Kimito  
Tfn 040 688 8292  
[heli.vauhkonen@kimitoon.fi](mailto:heli.vauhkonen@kimitoon.fi)

### **Planläggare Sten Öhman**

LANTMÄTARE ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB  
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs  
Tfn 044 253 0464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

### **Kommentarer om planen för deltagande och bedömning**

Planen för deltagande och bedömning kan underställas NTM-centralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning kan rekvireras från Kimitoöns kommun eller planläggaren.

# Norra Furuholmen rantaosayleiskaavamuutos

---

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



2.10.2022



# NORRA FURUHOLMEN RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvittävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kunnan kotisivuilla, osoitteissa [www.kemionsaari.fi/fi/asuminen\\_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset\\_kaavat](http://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat) ja [www.kimitoon.fi/bo\\_miljo/planlaggning/aktuella\\_planer](http://www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer) sekä kunnantalolla, osoitteessa Vretantie 19, 25700 Kemiö, koko kaavoituksen ajan.

### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajan aloitteesta siirretään yksi RA-rakennusoikeus Rosalan Enholmen itäosasta viereiseen Norra Furuholmenin saareen RA-2-alueen yhteyteen.

### 3. Suunnittelualue

#### 3.1 Suunnittelualueen sijainti

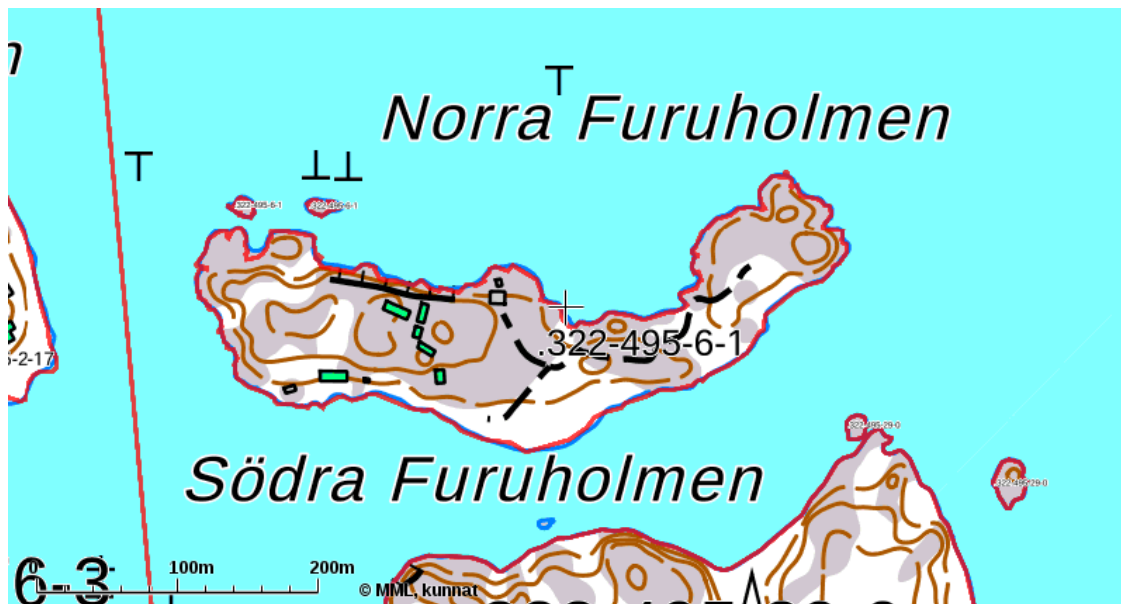
Alue käsittää kiinteistöt Norra Furuholmen RNo 6:1 (322-495-6-1), joka käsittää samannimisen saaren, ja Valdemarsudden RN:o 2:37 (322-515-2-37) Kemiönsaaren kunnan Rosalalandetin itäosassa. Kaava-alue sijaitsee Hiittisten pääsaaren eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 5,7 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 700 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Hiittisten kirkonkylän eteläpuolella (punainen ympyrä).

### 3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Norra Furuholmen on loma-asutussaari, joka voimassa olevan rantaosayleiskaavan osalta on valmiiksi rakennettu. Rakennuskanta sijoittuu saaren keskiosaan ja molemmat länsi-itäsuunnassa pitkänomaisessa saarella olevat metsäalueet ovat rakentamatta. Kaava-alue on kokonaisuudessaan tonttialueen pihapiiriä ja saaren molempia kärkiä lukuun ottamatta metsän peitossa, vallitseva puustona mäntyä. Valdemarsuddenin kiinteistön pohjoisosa on rakennettu omakotitonttina. Sen yhteyteen rantaosayleiskaavassa osoitettu toteuttamaton loma-asuntorakennusoikeus siirretään Norra Furuholmenin saareen.



Norra Furuholmenin kiinteistö ja saari.



Valdemarsuddenin kiinteistö 322-515-2-37.

### 3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## 4. Tavoitteet

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa nykyisen rakennuskannan rakennusoikeus sekä siirtää yksi RA-rakennusoikeus Valdemarsuddenin kiinteistöstä Norra Furuholmenin saareen.

## 5. Suunnittelutilanne

### 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

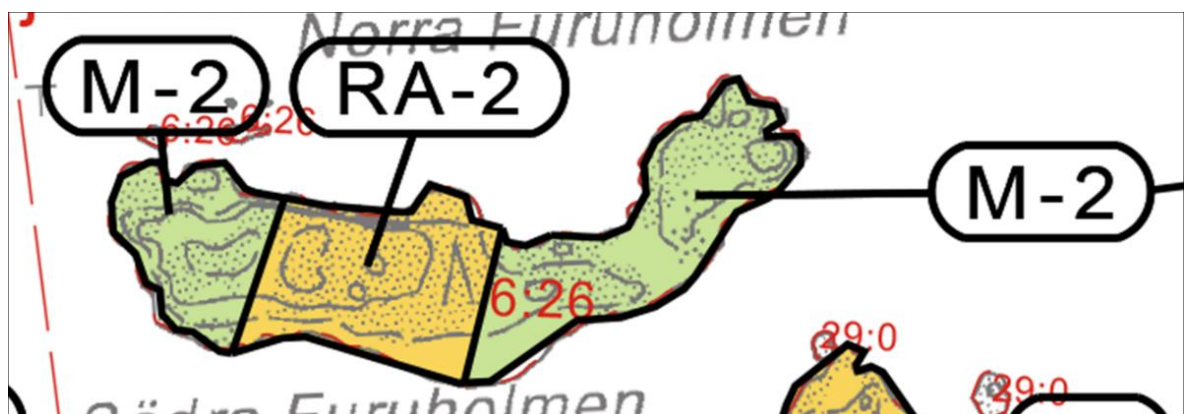
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

### 5.2 Maakuntakaavoitus

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä.

### 5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa on Norra Furuholmenin saareen osoitettu yksi RA-2-alue sekä saaren itäpuoliskoon ja länsikärkeen M-2-alue.



**RA-2****Loma-asuntoalue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa, kaksi vierasmajaa ja kaksi saunaa sekä talous- ja varastorakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 400 k-m<sup>2</sup>.

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

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

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

Område för fritidsbostäder.

På byggnadsplatsen får byggas två fritidsbostäder, två gäststugor och två bastubyggnader samt ekonomi- och förrådsbyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 400 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden ha en bastu.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

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

Valdemarsudden on osoitettu omakotialueella, yhdellä RA-rakennusoikeudella (itäisin kolmio) sekä maa- ja metsätalousalueella.



RA

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Ote voimassa olevasta Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta sekä RA-2- ja RA-alueen merkkienselyksistä ja kaavamääräyksistä.

#### **5.4 Asemakaavoitus**

Alueella ei ole asemakaavaa.

#### **5.5 Rakennusjärjestys**

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

#### **5.6 Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

### **6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate**

Kaava esitetään kiinteistön Valdemarsuddenin osalta siten, että käytetään voimassa olevan rantaosayleiskaavan kaavakarttaa 1:10000 ja poistetaan siirrettävä RA-rakennusoikeutta osoittava kolmio. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ei muuteta.

Norra Furuholmenin alue osoitetaan kaavakartalla mittakaavaan 1:2000 soveltaen ranta-asemakaavan merkintätapoja. Rakentamisaluetta isonnetaan hieman itään. Rakennuksia ja kerrosalaa osoitetaan siten, ettei voimassa olevan kaavan rakennusoikeuksien yhteenlaskettu rakennusten määrää tai kerrosalaa ylitetä.

### **7. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset**

#### **7.1 Vaikutusten arviointi**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.

- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

### 7.2 Laaditut selvitykset

Koska saari on ennestään rakennettu ja yleiskaavassa on osoitettu rakentamiseen, erityisiä luonnon-oloja koskevia selvityksiä ei ole tarpeen tehdä.

### 7.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa täydennettynä maastomittauksin ja korkeuskäyriin.

## 8. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistaja
  - Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
  - Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta

## 9. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kunta tiedottaa OAS:sta.
- Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2023.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta.  
Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

## 10. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, kaavaehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa [www.kemionsaari.fi](http://www.kemionsaari.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Kemiönsaaren kunnan kotisivuilla, osoitteessa [www.kemionsaari.fi](http://www.kemionsaari.fi). Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## 11. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillinen info- ja keskustelutapaaminen osallisten kanssa.

## 12. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

### **Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen**

Kemiönsaaren kunta

Vretantie 19, 25700 Kemiö

Puh. 040 688 8292

[heli.vauhkonen@kimitoon.fi](mailto:heli.vauhkonen@kimitoon.fi)

### **Kaavan laatija Sten Öhman**

MAANMITTARI ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 253 0464

[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

### **Kommentteja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Osallistumia osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan alistaa ELY-keskukselle neuvotteluja varten, mikäli osallinen ei katso sitä riittäväksi.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Kemiönsaaren kunnalta tai kaavan laatijalta.