

# KIMITOÖN

## NÄSUDDEN

### ÄNDRING AV SUNDVIKENS STRAND- DELGENERALPLAN

#### UTKAST

#### PLANBESKRIVNING



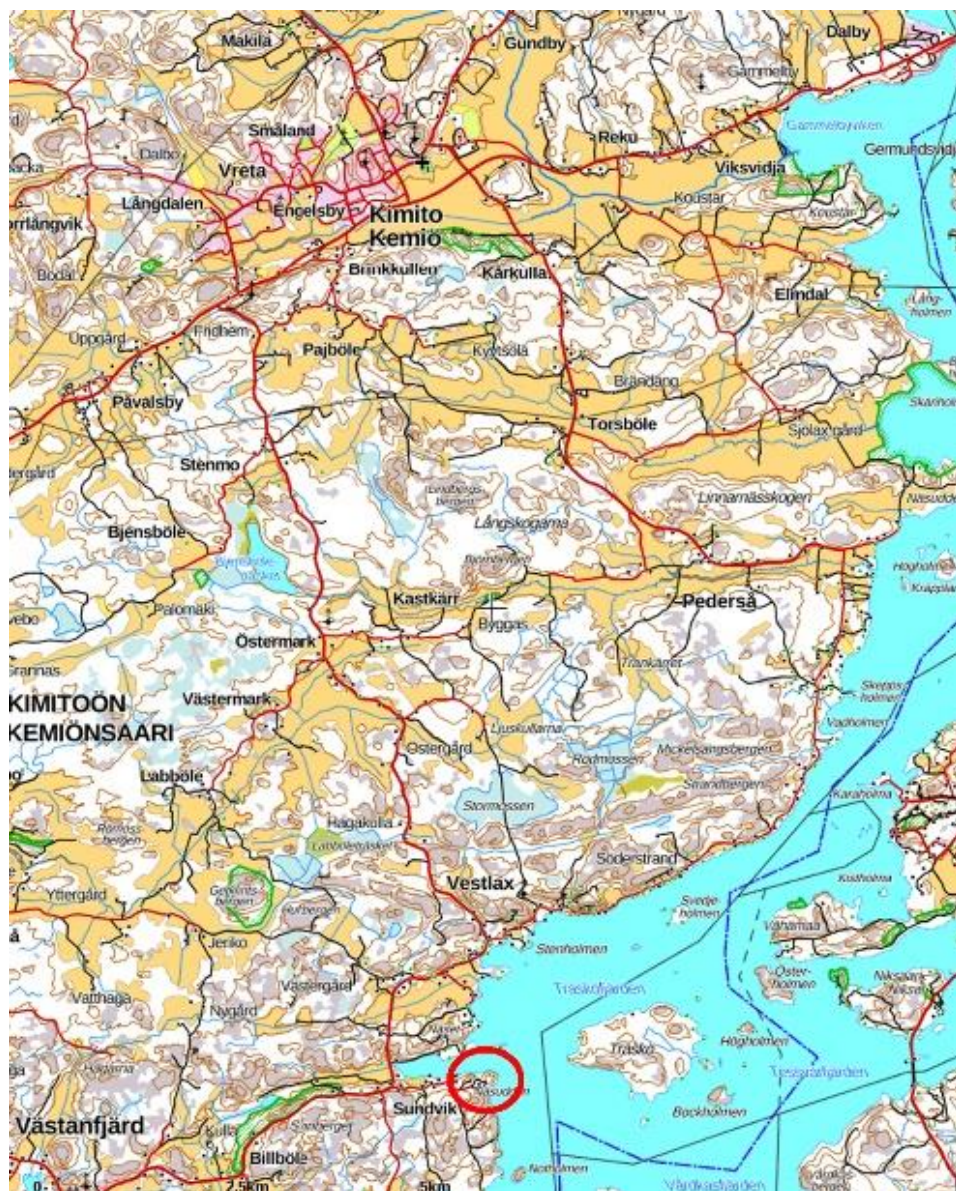
## BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har angängiggjorts med tekniska nämndens beslut 21.2.2023 § 28.  
 PDB har varit framlagt från 21.2.2023.  
 Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.  
 Planförslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.  
 Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.  
 Kungjord i kraft xxxx.

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Näshöjden 322-536-2-69, Näsudden 322-536-2-70 och Sydnäs 322-536-2-142 vid Näsudden i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 6,3 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 580 meter.



Planområdet ligger vid Sundviken öster om Västanfjärd kyrkby (röd ring).



Planområdet (avgränsat med grov röd linje) består av fastigheterna 322-536-2-69, 322-536-2-70 och 322-536-2-142.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Ändring av Sunnavikens stranddelgeneralplan.

Planens ändamål

I den gällande stranddelgeneralplanen har planändringsområdet anvisats med 5 egnahemstomter. Vid avgränsningen av byggplatserna har man bundit sig vid den gällande fastighetsindelningen, vilket inte gett en ändamålsenlig placering av byggplatserna. Terrängen på området är kuperad, vilket kräver en nogsam avvägning av var de enskilda byggnaderna på ett ändamålsenligt sätt ska vara placerade. Planändringen görs för att detta mål ska kunna uppnås.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 21.2.2023.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt xxxx.

## 2.2 Strandgeneralplaneändring

Med planändringen korrigeras avgränsningen av de 5 egnahemstomter som är anvisade i den gällande planen. Tomterna avgränsas så, att de bildar ett gemensamt område av kvarterstyp där det får uppföras 5 egnahemshus. Två av tomterna är i praktiken bildade vid den bebyggda delen av planområdet. De 3 obebyggda tomterna får bildas på den östra delen av planområdet. I planen tar man inte ställning till tomtindelningen utan den dikteras av hur respektive tomts huvudbyggnad blir placerad. Den tomtvisa våningsytan förblir oförändrad i enlighet med den gällande planen. Till övriga delar inklusive alla stränder anvisas som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.

## 2.3 Genomförande

Byggplatserna är från tidigare delvis bebyggda. Tre byggplatser är helt obebyggda.

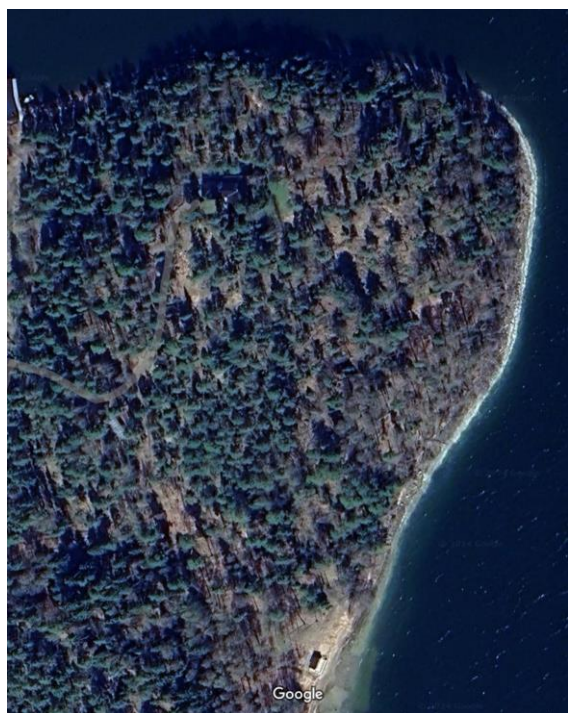
# 3 UTGÅNGSLÄGE

## 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet omfattar tre fastigheter vid Näsudden på den södra stranden av Sundviken öster om Västanfjärd centrum. Fastigheterna är delvis bebyggda. Nuvarande huvudbyggnad är belägen på fastigheten Näsudden 2-70. Ekonomibyggnaderna är utspridda på alla tre fastigheter. Vid stranden intill fastigheten Näsudden 2-69 finns ett traditionellt båthus.

Området har kraftig blandskog som växer ända när till vattenbrynet. Skogen är gallrad för ett antal år sedan. Höjdförhållandena är vid själva udden och därifrån västerut är branta med ett brant stup på den norra stranden av fastigheten Näsudden. Det högsta stället på området ligger på över 25 meters höjd ovan havsytan.

En naturinventering har gjorts för området, Näsudden Sundvikenin rantaosayleiskaavan muutos luontoselvitys Kemiönsaari 2023, Ekotoni Ky/Jari Hietaranta. Enligt naturinventeringen kan Näsuddens norra strand och udde mot öster anses ha ett beaktansvärt naturvärde och området bör lämnas obebyggt.



Googles satellitbild över området.

På pärmsidan finns Lantmäteriverkets flygbild.



Bild 1. Den befintliga bostadsbyggnaden i områdets östra del. Fotograferat mot väster.



Bild 2. Gårdstunet mot öster vid den befintliga bostadsbyggnaden.



Bild 3. Terrängen mot norr vid det befintliga bostadshuset.



Bild 4. En del av terrängen inom den obebyggda delen av AO-området.



Bild 5. Strandvegetationen nedanför det obebyggda AO-området.



Bild 6. En del av strandterrängen öster om den obebyggda delen av AO-området.

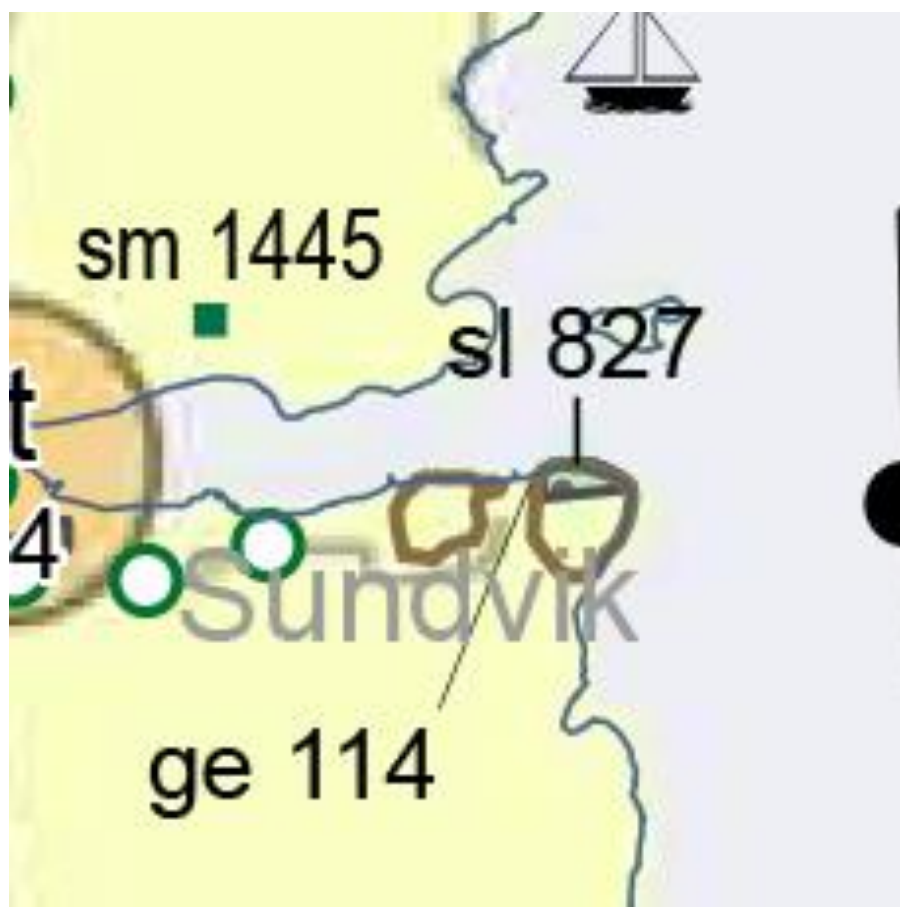
## 3.2 Planeringssituationen

### 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 de områden i landskapsplanen som planändringen berör finns en avgränsning för ett naturskyddsobjekt (sl 827) vid stupet på den norra stranden samt ett värdefullt bergs- eller åsområde (ge 114).

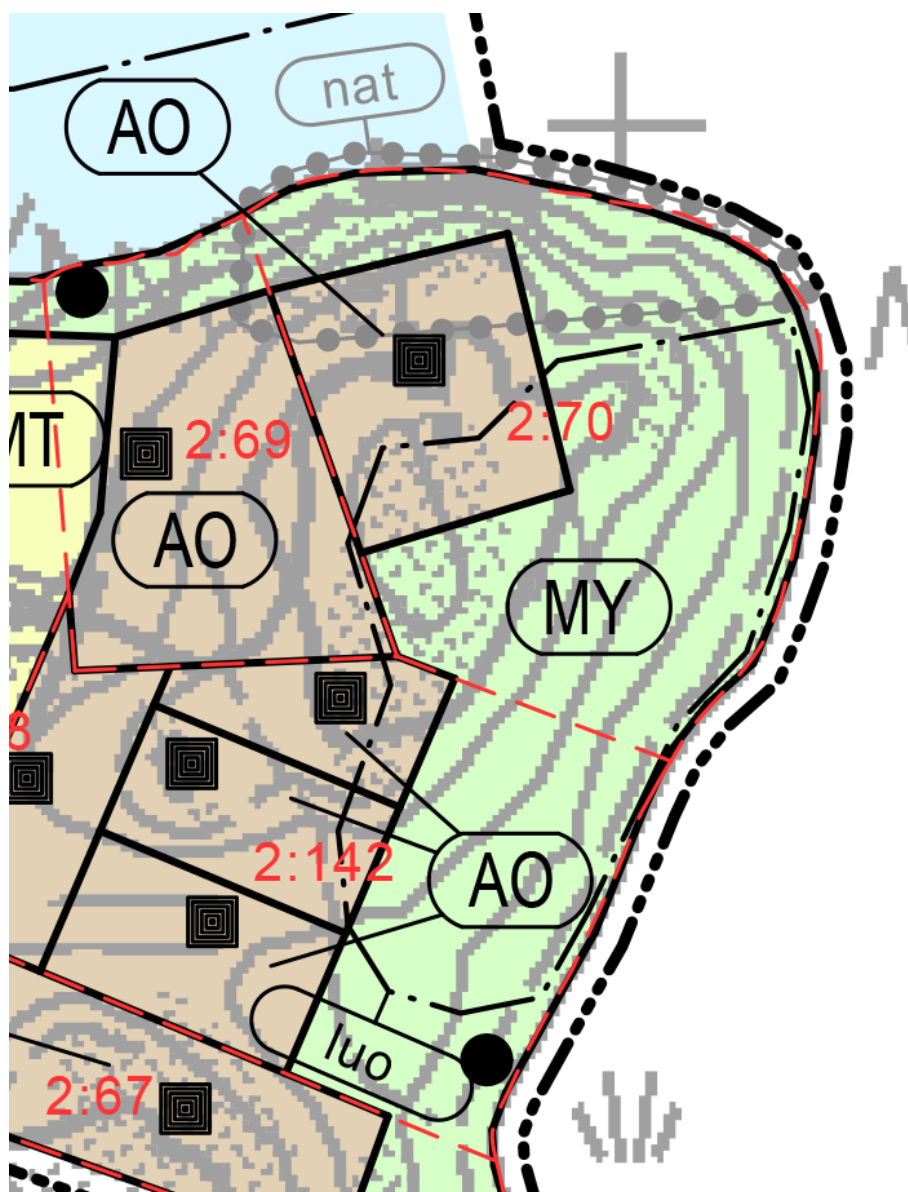


Den gällande landskapsplanen vid Näsudden.

### 3.23 Generalplan

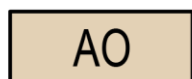
På området gäller Sundvikens stranddelgeneralplan, som godkännts 26.2.2007. I generalplanen anvisas de tre fastigheterna som är aktuella för planändring med 5 områden för egnahemshus (AO). Strandzonen är anvisad som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). En del av den norra stranden är avgränsad som Natura-område (nat) och den östra strandslutningen som område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo).





Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen för Sundviken. I planen har fastigheterna 2-69 och 2-70 anvisats med varsitt egnahemsområde och fastigheten 2-142 med tre egnahemsområden samt en strandbastu.

Bestämmelserna för egnahemsområdet är följande:



Område för egnahemshus.

På området får uppföras ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m<sup>2</sup>, varav bostaden får vara högst 300 v-m<sup>2</sup>. Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal.

Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m<sup>2</sup> och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m<sup>2</sup>. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

### 3.24 Stranddetaljplan

Området har ingen stranddetaljplan.

### 3.25 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial.

## 4 STRANDGENERALPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 21.2.2023. PDB har hållits framlagt från 21.2.2023.

### 4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

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

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

## 5 STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

I den gällande stranddelgeneralplanen har planändringsområdet anvisats med 5 egnahemstomter. Vid avgränsningen av byggplatserna har man bundit sig vid den gällande fastighetsindelningen, vilket inte gett en ändamålsenlig placering av byggplatserna. Terrängen på området är kuperad, vilket kräver en nogsam avvägning av var de enskilda byggnaderna på ett ändamålsenligt sätt ska vara placerade. Planändringen görs för att detta mål ska kunna uppnås. Bestämmelseinnehållet i planändringen (våningsyta, allmänna bestämmelser mm.) förblir oförändrade som i den gällande generalplanens bestämmelser.

## 6 BESKRIVNING AV STRANDELGENERALPLANEN

### 6.1 Områdesreserveringarna

I planändringen anvisas ett enhetligt område för egnahemshus med 5 byggplatser (AO). På varje byggnadsplats får uppföras ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader. Den högsta tillåtna totala våningsytan är 380 m<sup>2</sup>, varav bostaden får vara högst 300 m<sup>2</sup> våningsyta. Våningsytan för den separata bastubyggnader får vara högst 25 m<sup>2</sup> och för den separata gäststugan högst 25 m<sup>2</sup>. Förutom en separat bastubyggnad får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

Planen bestämmer inte byggnadsplatsernas avgränsning inom området, utan tomtgränserna definieras i samband med placeringen av byggnaderna på respektive byggplats. Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet. Två av tomterna är i praktiken bildade vid den delvis bebyggda delen av planområdet på den östra och norra sidan.

AO-områdets areal uppgår till 1,95 ha och därmed blir tomt storleken inom AO-området i snitt något mindre än 4000 m<sup>2</sup>.

Till övriga delar inklusive alla stränder anvisas området som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). I enlighet med den gällande generalplanen har vid MY-områdets strand anvisats bygg rätt för en befintlig strandbastu.

I förhållande till den gällande stranddelgeneralplanen ändras områdets struktur så, att det på den västra sidan av AO-området anvisas obebyggda zoner (MY) speciellt på den sydöstra sidan av området men även mot den norra sidan.

Med stöd av MBL 72 § 1 momentet kan bygglov beviljas för byggande av bostad och fritidsbostad på basen av denna delgeneralplan för AO-området.

Byggnadernas takmaterial får inte vara ljusreflekterande. Som färgsättning på tak och fasader ska man använda lämpliga brutna färgnyanser som väl sammansmälter med natur och omgivning. Mellan byggnaderna och stranden skall kvarlämnas eller planteras tillräckligt med träd som skydd för insyn. I närheten av byggnadskvarterens stränder och på de obebyggda delarna av byggnadsplatsen får träd inte fällas i onödan. Detsamma gäller avlägsnandet av vegetation.

Byggnaderna skall utgöra en enhetlig och tydlig gårdsgrupp.

Om byggnad inte ansluts till regionalt eller kommunalt avloppsvattenreningsverk, bör behandlingen av avloppsvattnen förverkligas enligt de krav som ställs i lagstiftningen för miljö- och hälsoskydd.

Rekommenderas att avfallsvattnet från vattentoaletter leds till slutna cistern.

## **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. I den gällande stranddelgeneralplanen finns det anvisat ett Natura-2000 område på den norra sidan av Näsudden. Samma område anvisas i planändringen. Ytterligare finns det anvisat ett luområde, som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Avgränsningen baserar sig på en naturinventering från 2005 där området konstaterats ha utrotningshotade växtarter. I den för den här planändringen gjorda inventeringen har sådana naturvärden inte kunnat konstateras utan området som anvisats för byggande har i inventeringen rekommenderats som egnahemsområde. Det område som bedömts vara värdefulla har anvisats som område där miljön bevaras (s).

Raseborg, 17.2.2024

Sten Öhman  
dipl.ing.

# KEMIÖNSAARI

## NÄSUDDEN

### SUNDBIKENIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS LUONNOS

### KAAVASELOSTUS



## KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 21.2.2023 § 28.

OAS on ollut nähtävillä 21.2.2023 alkaen.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.

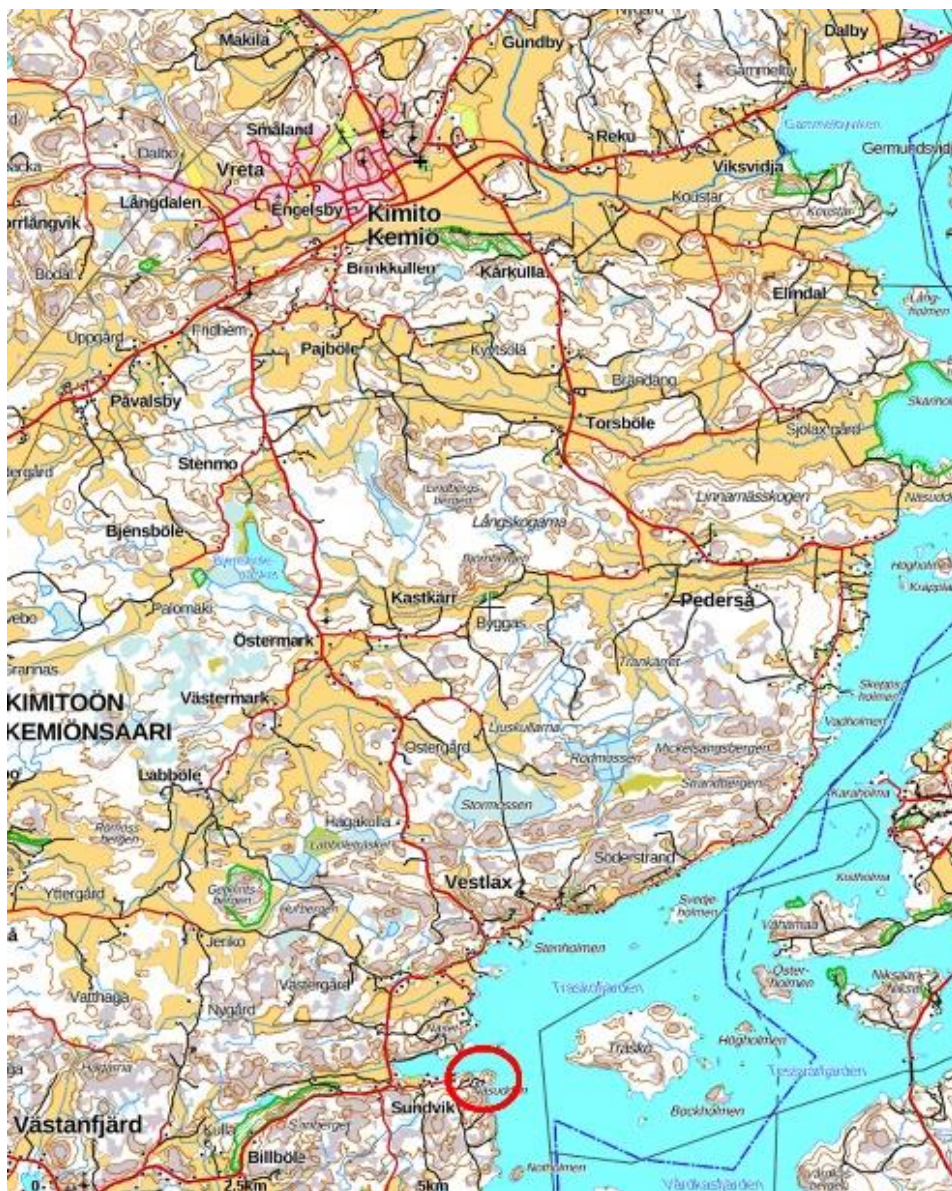
Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.

Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Näshöjden 322-536-2-69, Näsudden 322-536-2-70 ja Sydnäs 322-536-2-142 Västanfjärdin Näsudden-alueella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,3 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 580 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Sundvikenissä Västanfjärdin kirkonkylän itäpuolella (punainen ympyrä).



Kaava-alue (punaisen paksun viivan rajaus) käsittää kiinteistöt 322-536-2-69, 322-536-2-70 ja 322-536-2-142.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Sundvikin rantaosayleiskaavan muutos.

Kaavan tarkoitus

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu 5 omakotitonttia. Rakennuspaikkoja rajattaessa on noudatettu voimassa olevaa kiinteistöjaotusta, mikä ei ole johtanut tarkoituksenmukaiseen rakennuspaikkojen sijoitteluun. Alueen maasto on kumpuilevaa, mikä vaatii tarkkaa harkintaa erillisten rakennusten tarkoituksenmukaiselle sijoittelulle. Kaavamuutos laaditaan, jotta tämä tavoite voitaisiin saavuttaa.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 21.2.2023.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

## 2.2 Rantaosayleiskaava

Kaavamuuoksella korjataan voimassa olevaan kaavaan osoitetun 5 omakotitontin rajausta. Tontit rajataan siten, että ne muodostavat korttelintapaisen alueen, johon saadaan rakentaa 5 omakotitaloa. Käytännössä kaksi tonteista on muodostettu rakennetulle osalla kaava-alueetta. Rakentamattomat 3 tonttia saadaan muodostaa kaava-alueen länsiosaan. Kaavassa ei oteta kantaa tontinjakoon, vaan sen sanelee kunkin tontin päärakennuksen sijoittelu. Tontikohtainen kerrosala ei muutu suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Muilta osin kaikkine rantoineen alue osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

## 2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat ovat ennestään osin rakennettuja. Kolme rakennuspaikkaa on kokonaan rakentamatta.

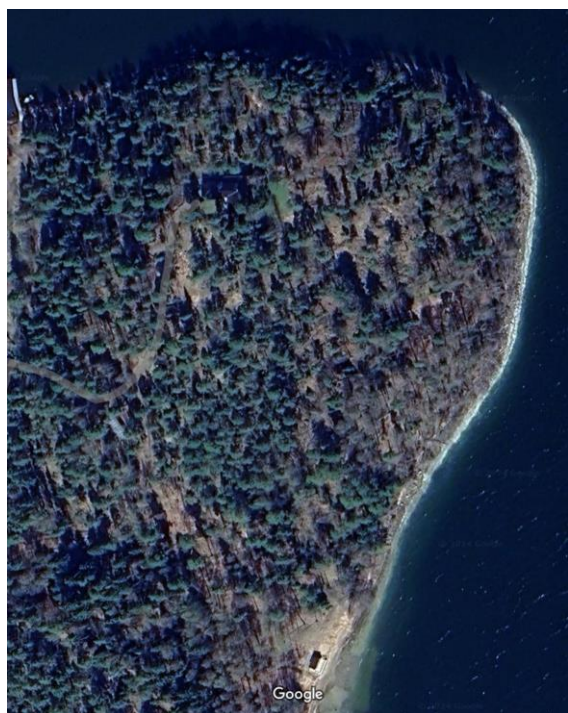
## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue käsittää kolme kiinteistöä Västanfjärdin keskustan itäpuolella olevan Sundvikenin etelärannan Näsuddenin niemessä. Kiinteistöt on osittain rakennettu. Nykyinen päärakennus sijaitsee kiinteistöllä Näsudden 2-70. Talusrakennukset ovat hajallaan kaikilla kolmella kiinteistöllä. Kiinteistön Näshöhungen 2-69 kohdalla vesialueella on perinteinen venevaja.

Alueella kasvaa vankkaa sekametsää rantaan asti. Metsä on joitakin vuosia sitten harvennettu. Korkeussuhteet varsinaisen niemekkeen kohdalla ja siitä itään ovat jyrkät Näsudden kiinteistön pohjoisrannassa olevine jyrkänteineen. Alueen korkein kohta ulottuu yli 25 metrin korkeudelle merenpinnasta.

Alueelle on tehty luontoselvitys, Näsudden Sundvikenin rantaosayleiskaavan muutos luontoselvitys Kemiönsaari 2023, Ekotoni Ky/Jari Hietaranta. Luontoselvityksen mukaan Näsuddenin pohjoisranta ja itäistä niemekettä voidaan pitää huomionarvoisena kohteena ja se tulee pyrkiä säilyttämään nykytilaisena.



Googlesin satelliittikuva alueesta.

Kansikuvassa on Maanmittauslaitoksen ilmakuva.



Kuva 1. Alueen itäosan olemassa oleva asuinrakennus. Kuva otettu länteen.



Kuva 2. Olemassa olevan asuinrakennuksen itäpuolinen piha-alue.





Kuva 3. Olemassa olevan asuinrakennuksen pohjoispuolinen maasto.



Kuva 4. Osa rakentamattoman AO-alueen maastoa.



Kuva 5. Rakentamattoman AO-alueen alapuolella etelään olevaa rantakasvillisuutta.



Kuva 6. AO-alueen rakentamattoman osan eteläpuolista rantamaastoa.

## 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 tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

### 3.22 Maakuntakaava

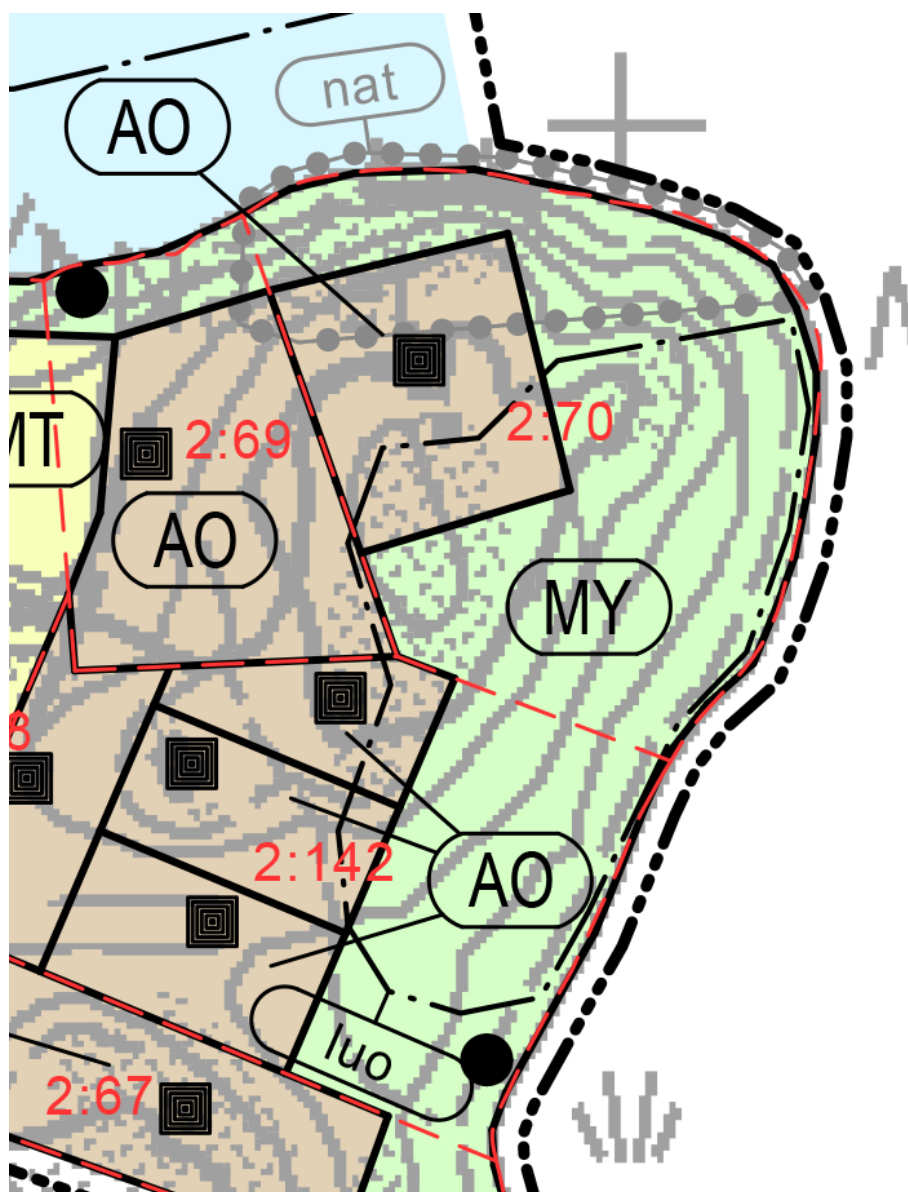
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaavamuuotosaluetta koskevilta osin maakuntakaavaan on osoitettu luonnonsuojelukohderajaus (sl 827) pohjoisrannan jyrkänten kohdalla ja sekä arvokas kallio- tai harjualue (ge 114).



Voimassa oleva maakuntakaava Näsuddenin kohdalta.

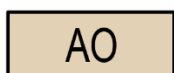
### 3.23 Yleiskaava

Alueella on voimassa 26.2.2007 hyväksytty Sundvikin rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa kaavamuuotosta koskeville kolmelle kiinteisölle on osoitettu 5 omakotialuetta (AO). Rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jossa on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Osa pohjoisrannasta on rajattu Natura-alueeksi (nat) ja itäinen rantarinne luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).



Ote voimassa olevasta Sundvikenin rantaosayleiskaavasta. Kaavassa kiinteistöille 2-69 ja 2-70 on kummallekin osoitettu omakotialue ja kiinteistölle 2-142 kolme omakotialuetta sekä ranta-sauna.

Omakotialueen määräykset ovat seuraavat



Omakotitalojen alue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varistorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

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 21.2.2023. OAS pidettiin nähtävillä 21.2.2023 alkaen.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27) xxx.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

## 5 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu 5 omakotitonttia. Rakennuspaikkoja rajattaessa on noudatettu voimassa olevaa kiinteistöjaotusta, mikä ei ole joutanut tarkoituksenmukaiseen rakennuspaikkojen sijoitteluun. Alueen maasto on kumpuilevaa, mikä vaatii tarkkaa harkintaa erillisten rakennusten tarkoituksenmukaiselle sijoittelulle. Kaavamuutos laaditaan, jotta tämä tavoite voitaisiin saavuttaa. Kaavamuutoksen määräysten sisältö (kerrosala, yleiset määräykset ym.) jäävät ennalleen kuten voimassa olevissa yleiskaavamääräyksissä.

## 6 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Aluevaraukset

Kaavamuutokseen osoitetaan yhtenäinen omakotitalojen alue, jossa on 5 rakennuspaikkaa (AO). Alueelle saa muodostaa viisi rakennuspaikkaa. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 380 m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 kerrosala-m<sup>2</sup>. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala 25 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

Kaavaan ei määritetä rakennuspaikkojen alueen sisäisiä rajoja, vaan tontinrajat määritellään kunkin rakennuspaikan rakennusten sijoittelun yhteydessä. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan. Tonteista kaksi on käytännössä muodostettu kaava-alueen rakennetun osan kohdalle kaava-alueen pohjois- ja itäosassa.

AO-alueen pinta-ala on 1,95 ha ja siten tonttien keskimääräinen kokon vajaan 4000 m<sup>2</sup>.

Muilta osin kaikkine rantoineen alue osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti MY-alueen rantaan on osoitettu olemassa olevalle rantasaunalle rakennusoikeus.

Suhteessa voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan alueen rakenne muuttuu siten, että AO-alueen länsipuolelle osoitetaan rakentamaton vyöhyke (MY) erityisesti lounaispuolelle mutta myös pohjoisrantaan liittyen.

MRL:n 72 §:n 1 momentin nojalla voidaan rakennuslupa asunnon ja loma-asunnon rakentamiseen myöntää tämän osayleiskaavan perusteella AO-alueelle.

Rakennusten vesikatteiden pinnat eivät saa olla valoa heijastavia. Julkisivujen ja kattojen värisävyinä tulee käyttää luontoon ja ympäristöön sopivia murrettuja värisävyjä. Rakennusten ja rannan väliin on jätettävä tai istutettava riittävä suojapuusto. Rannan läheisyydessä ja rakennuspaikan rakentamattomalla osalla puita ei saa tarpeettomasti kaataa eikä kasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Rakennusten tulee muodostaa ehjä ja selvästi havaittava pihapiiri.

Mikäli rakennusta ei ole liitetty keskitettyyn jäteveden puhdistuslaitokseen tai puhdistamoon, jätevesien käsittely on toteutettava ympäristön- ja terveydensuojelulainsäädännön vaatimalla tavalla.

Suosituksena on, että jätevesi vesikäymälästä johdetaan umpisäiliöön.

## **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. Voimassa olevaan kaavaan on osoitettu Natura-2000 alue Näsuddenin pohjoispuolelle. Sama alue osoitetaan edelleen kaavaan. Lisäksi on osoitettu luo-alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä.

Rajaus perustuu v. 2005 tehtyyn luontoinventointiin, jossa alueella on todettu esiintyvän uhanalaisia kasveja. Tätä kaavamuutosta varten tehdyssä inventoinnissa AO-alueelle ei ole voitu todeta sellaisia luontoarvoja vaan rakentamiseen osoitettu alue on suositeltu omakotialueeksi. Arvokkaaksi arvioitu alue on osoitettu alueeksi, jossa ympäristö säilytetään (s).

Raasepori, 17.2.2024

Sten Öhman  
dipl.ins.

# Näsudden

## Sundvikenin rantaosayleiskaavan muutos

### luontoselvitys

### Kemiönsaari



Ekotoni KY

Jari Hietaranta

0400 479740 tai 040 3550904

[jari.hietaranta@ekotoni.fi](mailto:jari.hietaranta@ekotoni.fi)

kaikki valokuvat © Jari Hietaranta

Kansikuva: Näsuddenin pohjoisrannan jyrkännettä.

## 1. TAUSTA JA SUUNNITTELUN TARVE

Maanomistajan aloitteesta korjataan kaavamuutosalueen omakotitonttien rajauksia voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa siten, että tonttien sijainti muodostuu tarkoituksenmukaisemmaksi ja omakotitalojen sijoittelu tonteilla soveltuvat paremmin maastoon.



Kuva 1. Kaava-alue sijaitsee Sundvikenissä Västanfjärdin kirkonkylän itäpuolella (punainen ympyrä).

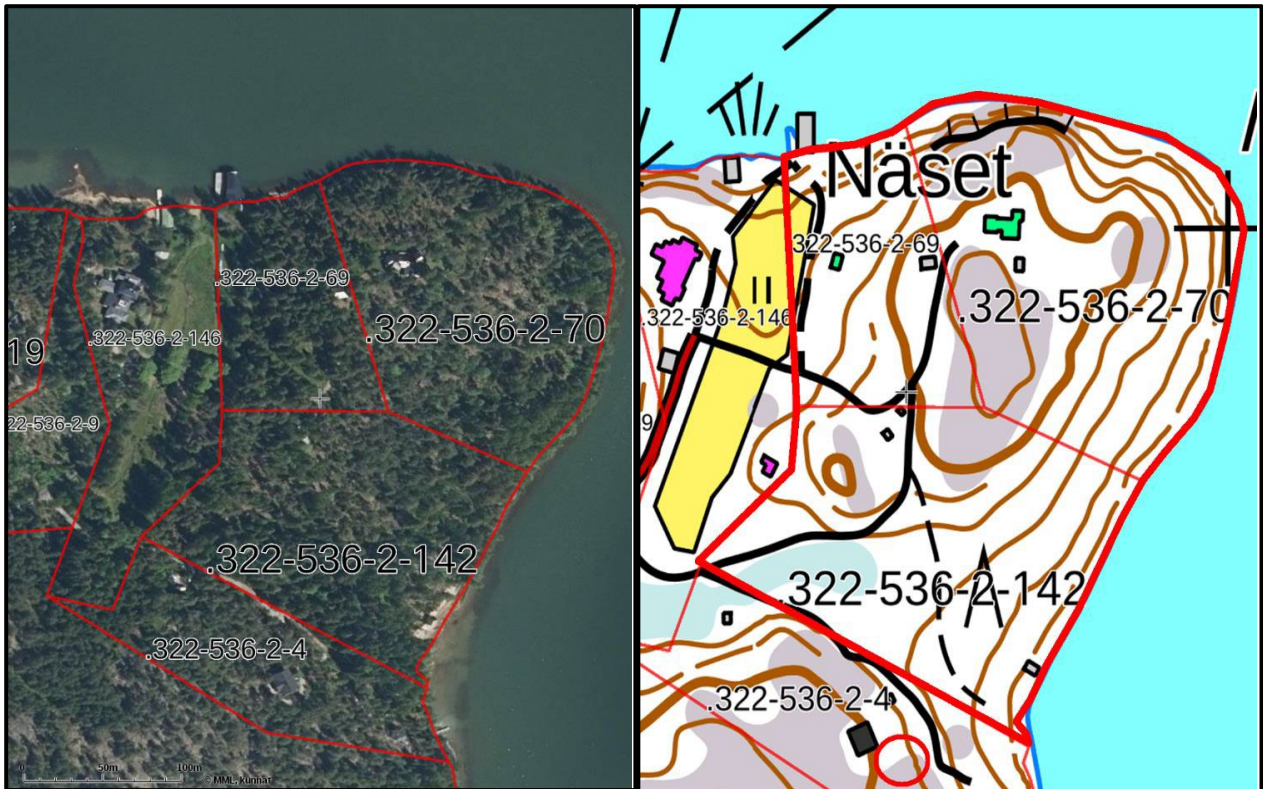
Alue käsittää kiinteistöt Näshöjden 322–536-2-69, Näsudden 322-536-2-70 ja Sydnäs 322-536-2-142 Västanfjärdin Näsuddenin-alueella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,3 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 580 metriä. Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Kaava-alue käsittää kolme kiinteistöä Västanfjärdin keskustan itäpuolella olevan Sundvikenin etelärannan Näsuddenin niemessä (ks. kuva 2). Kiinteistöt on osittain rakennettu. Nykyinen päärakennus sijaitsee kiinteistöllä Näsudden 2–70. Talousrakennukset ovat hajallaan kaikilla kolmella kiinteistöllä. Kiinteistöllä Näshöjden 2–69 on perinteinen venevaja.

Voimassa olevassa Sundvikenin rantaosayleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu 5 omakotitonttia. Rakennuspaikkoja rajattaessa on noudatettu voimassa olevaa kiinteistöjaotusta, mikä ei ole johtanut



tarkoituksenmukaiseen rakennuspaikkojen sijoitteluun. Alueen maasto on kumpuilevaa, mikä vaatii tarkkaa harkintaa erillisten rakennusten tarkoituksenmukaiselle sijoittelulle. Kaavamuutos laaditaan, jotta tämä tavoite voitaisiin saavuttaa.



kuva 2ab. Vasemmalla ilmakuva kaavamuutosalueesta ja oikealla ote maastokartasta. Suunnittelu kohdistuu kiinteistöille 2-69, 2-70 ja 2-142.

## 2. LUONTOSELVITYKSEN TAVOITTEET JA MENETELMÄT

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.

Luontoselvityksen maastotyöt tehtiin 9.6 klo 09.45–14.20. Maastossa koko niemi kierrettiin rantoja pitkin ja muutaman kerran saaren poikki pohjoiseteläsuunnassa. Maastokäynti keskittyi pesimälinnuston sekä kasvillisuuden selvittämiseen. Luontoselvityksen tarkoituksena oli löytää kaava-alueella sijaitsevat metsälain (10 §), luonnonsuojelulain (29 §) ja vesilain (2:11 §) mukaiset arvokkaat elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi havainnoitiin kohteiden lajistoa ja lintulajistoa, joilla on merkitystä tulevan rakentamisen sijoittelun kannalta.

Maastotöiden lisäksi selvityksessä käytettiin hyväksi seuraavia aineistoja ja lähteitä:

- Ympäristöhallinnon Laji-GIS -tietojärjestelmä 7/2023 (ladattu 12.7.2023)
- Maanmittauslaitos, kartta- ja ortokuva-aineisto 2023 (ladattu 13.7.2023)
- Metsäkeskus, erityisen tärkeät elinympäristökuviot (ladattu 23.7.2023)
- Birdlife -Tiiran havainnot (1.3.2022–20.7.2023).
- Suomen Luontotieto Oy (2005) Västänfjärdin Sundvikenin luontoselvitys.

### 3. KAAVOITUS JA HALLINNOLLINEN SUOJELU JA SUOJELUOHJELMAT

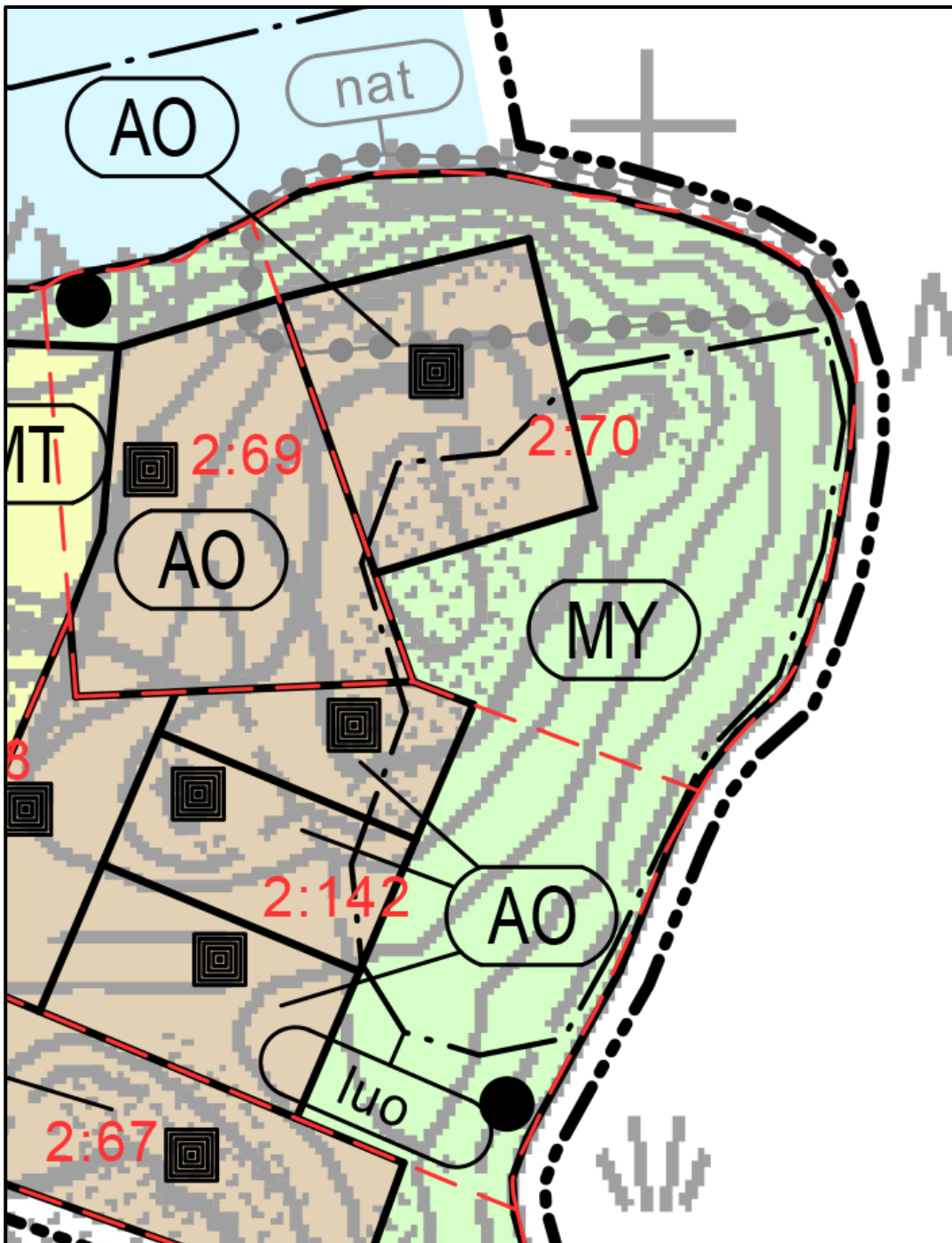
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaavamuuotosaluetta koskevilta osin maakuntakaavaan on osoitettu luonnonsuojelukohderajaus (sl 827) pohjoisrannan jyrkänteen kohdalla ja sekä arvokas kallio- tai harjualue (ge 114).



Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta Näsuddenista.

Näsuddenin alueella on voimassa 26.2.2007 hyväksytty Sundvikin rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa kaavamuuotosta koskeville kolmelle kiinteistölle on osoitettu 5 omakotialuetta (AO). Rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jossa on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Osa pohjoisrannasta on lisäksi rajattu Natura-alueeksi (MY/nat) ja itäinen rantarinne luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (MY/luo). Alueella ei ole laadittu asemakaavaa ja sille ei ole asetettu rakennuskieltoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin luontoselvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta Sundvikenin rantaosayleiskaavasta. Kaavassa kiinteistölle 2–69 ja 2–70 on molemmille osoitettu omakotialueen kortteli (AO) ja kiinteistölle 2–142 kolme omakotitalon korttelialue (AO). Niemen itärannalle on kaavassa rajattu MY-alue ja sille *luo*-rajaus. Niemen pohjoiskärki on myös MY-aluetta, ja jolle on osoitettu *nat*-rajaus.

*Luo*-rajaus tarkoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoista aluetta. Sitä käytetään tavallisesti aluemerkinnän (tässä tapauksessa MY) tarkennuksessa. MY puolestaan tarkoittaa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja.

*Nat*-merkinnällä osoitetaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai siihen ehdotetut alueet. Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet koostuvat Euroopan yhteisön komissiolle ilmoitetuista

linnustonsuojelualueista (SPA-alueet) ja alueista, jotka komissio tai neuvosto on jäsenmaiden ehdotuksesta hyväksynyt yhteisön tärkeinä pitämiksi alueiksi (SCI-alueet).

#### 4. ALUEEN LUONTO

Alueella kasvaa vankkaa kuivahkoa kangasmetsää rantaan asti. Metsää on joitakin vuosia sitten harvennettu aika voimakkaasti (kuva). Korkeussuhteet varsinaisen niemekkeen kohdalla ja siitä länteen ovat jyrkät Näsuddenin kiinteistön pohjoisrannassa olevine jyrkänteineen. Alueen korkein kohta ulottuu yli 25 metrin korkeudelle merenpinnasta.

Suomen Luontotieto Oy on selvittänyt Näsuddenin luontoa osana Västanfjärdin Sundvikenin rantaosayleiskaavan laadintaa 19 vuotta sitten (2004). Jo aikaisemmin alueen (Näsudden) kalliokallioiden lajistoa ovat selvittäneet Lehtomaa 1996 ja Pykälä 1989.

##### 4.1 Linnusto ja muu eläimistö

Suunnittelualueen pesimälinnusto oli tavanomaista metsäalueen varpuslinnustoa. Maastossa havaittiin kuitenkin muutamia kiintoisia lajeja. Havaintoja tehtiin kiertelemällä aluetta kasvilliskartoituksen tapaan noin 10.45-. Sää oli +17 C ja pilvistä 80 % ja tuuli alueella SW 2-4 m/s.

Taulukko 1. Havaintojen yhteydessä käytetyt lyhenteet.

DIR = EU:n lintudirektiivilaji  
 EN = erittäin uhanalainen lintulaji Suomessa (UHEX)  
 NT = silmällä pidettävä lintulaji Suomessa (UHEX)  
 VU = vaarantunut lintulaji Suomessa (UHEX)  
 EVA = Suomen kansainvälinen erityisvastuulaji  
 k = koiraspukuinen  
 n = naaraspukuinen  
 kn= koiras ja naaras  
 pm = maastopoikanen  
 kiert = kiertelevä  
 pysrev = pesivä reviirillä  
 p = paikallinen  
 yll=ylilentävä  
 Äp = laulava paikallinen  
 äp = ääntelevä paikallinen

Alueella havaitut lajit maastokäynnin yhteydessä. Suomen UHEX-lajit on lihavoitu:

Kalalokki 1 yll  
 Kirjosieppo 1 Äp  
 Metsäkirvinen 1 Äp  
 Pajulintu 1 Äp  
 Sinitäinen 5 p, poikue  
 Peippo 1 Äp  
 Valkoposkihanhi 1 pesällä (**DIR**): **Läheisellä saarella**

Linnuston osalta voidaan todeta, että kaava-alueelta ei ole tarpeen rajata tai osoittaa mitään erityisiä linnustollisesti huomionarvoisia aluekokonaisuuksia.

## 4.2 Kasvillisuus ja luontotyypit

Kaavoitettavan alueen puustoa on harvennettu muutama vuosi sitten. Toimien ulkopuolelle ovat jääneet niemen kärkialue (jyrkännealue) sekä kapea kaistale itärantaan viettävää rinnettä. Lakialueella ja olemassa olevan asutuksen läheisyydessä on suoritettu hakkuita.

Suomen Luontotiedon (2005) osayleiskaavaan liittyvän luontoselvityksen lisäksi alueen luontoa ovat jo aikaisemmin selvittäneet mm Lehtomaa 1996 ja Pykälä 1989, jotka ovat tutkineet Näsuddenin kalkkikalliota. Mainituissa selvityksissä on aluetta pidetty putkilokasvilajistoltaan ja sammallajistoltaan merkittävä alueena.

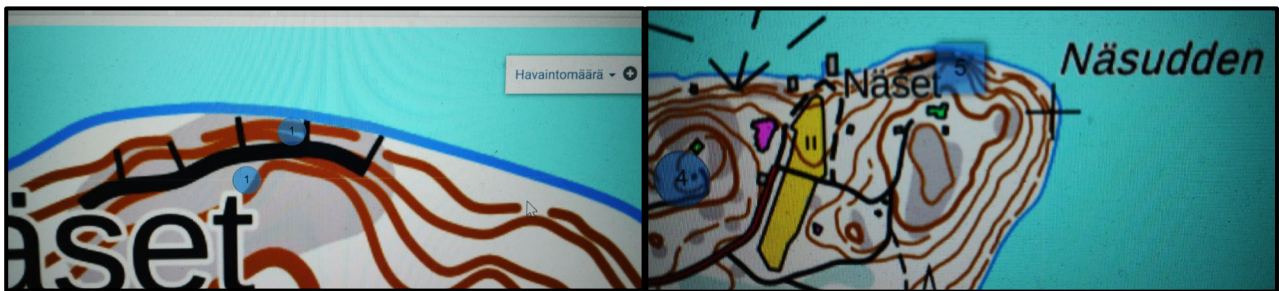
Avokallion osuus niemen sisäosissa on vähäinen. Ylispuustoa on harvennettu ja jäljellä on kookkaita mäntyjä. Lisäksi puustossa on muutamia kuusia ja koivuja. Pensaskerroksessa esiintyy katajaa ja pihlajaa.

Kesän 2023 inventoinnin kenttäkerroksen kallion lakialueen ja ylärinteen lajeista mainittakoon:

orjanruusu, verikurjenpolvi, punaherukka, ahomansikka, kallioimarre, kivikkoalvejuuri, metsänalvejuuri, Sananjalka, kalliiovillakko, mäkikuisma, metsälauha, oravanmarja, taikinamarja, piennarmatara, rohtotädyke, haisukurjenpolvi, verikurjenpolvi, kalliokieli, kieli, lillukka, nuokkuhelmikkä, hina, jänönsalaatti, keto-orvokki, sinivuokko, poimulehti(*sp.*), mustikka. **Verikurjenpolvi** ja **haisukurjenpolvi** ovat lajeista selvimmän kalkinsuosijalajeja.

Vuoden 2005 inventoinnissa alueen lajistoon kuuluivat edellä mainittujen lisäksi:

kalliokohokki, ukontulikukka, haurasloikko, kurjenkello ja jänönsalaatti ja nuokkuhelmikkä, joita ei nyt maastossa havaittu.



Kuvat 4bc. Kalliorikon ja verikurjenpolven esiintyminen Näsuddenin alueella. *Lähde:* [www.laji.fi](http://www.laji.fi).

Niemen pohjoiskärjen alueella on puustoa harvennettu osapuilleen aina Natura-alueen reunaan asti. [www.laji.fi](http://www.laji.fi) tietokannan sekä vuoden 2005 inventoinnin mukaan alueen pohjoisrinteen ja jyrkänteen lajisto on monipuolista ja käsittää runsaasti kalkinsuosioita kuten verikurjenpolvea, joskin 2023 inventoinnissa se on selvästi taantunut. Kalliorikon kohdalla on myös ilmeistä taantumista tapahtunut ja lajia ei havaittu. Myöskään kalliokohokkia ei 2023 maastossa havaittu.

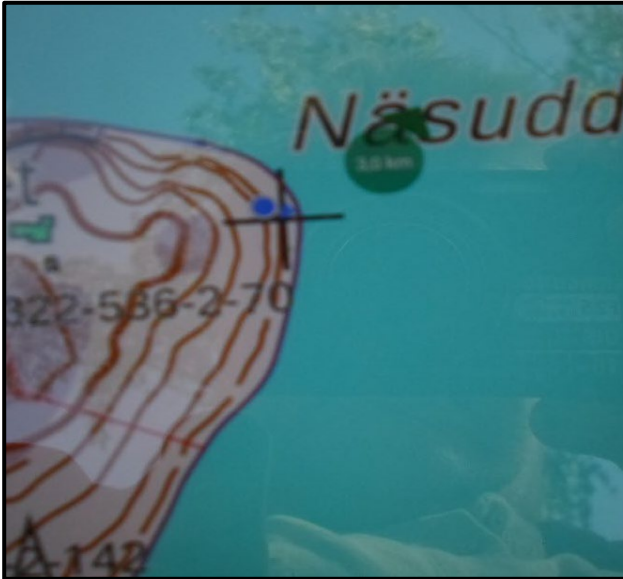


Kuva 5. Rinnealuetta varsinaisen jyrkänteen yläpuolella.



Kuva 6. Näsuddetin jyrkänne. Jyrkännealue on osayleiskaavassa merkitty nat-alueeksi. Alueen puustoa aina jyrkänteen reunaan asti on harvennettu. Alueen lajisto on taantunut.

Puuston harvennukset ulottuvat aina jyrkänteen itäreunaan asti. Jyrkänteen itäpuolella jyrkkä rinne loivenee ja rinteessä osin harvettua rantalehtoa. Valta- ja ylispuuna on koivu ja lisäksi aivan rannassa on tervaleppää kapeana juottina. Taikinamarjaa ja orjanruusua on niukahkosti pensaskerroksessa. Muuten se muodostuu pääosin puiden taimista. Kenttäkerroksen lajistossa on mm sanajalkaa ja käenkaalia sekä vadelmaa ja nurmilauhaa, mitkä viittaavat ihmistoiminnan aktiivisuuteen.



Kvat 6a-d. Ylinä kuvien ottopaikka. Jyrkännealue lähiympäristöineen on rajattu maakuntakaavassa *ge*-alueeksi (*ge* 114 jyrkänne ja osin myös *sl* 827 (rinteen alusmetsä).

Kun kuljetaan niemen kärjestä itärannalle, säilyy kapea puustoinen vyöhyke rannan tuntumassa, mutta sen yläpuolinen rinnealueen keskiosa on voimakkaasti harvennettua ja osin hakkuualueen pioneerilajistoa on ilmaantunut kuten maitohorsma, vadelma, nurmilauha ja sananjalka ovat runsastuneet. Rantaa reunustaa lähinnä mustikkatyyppin puustoinen vyöhyke, jossa puukerros koostuu koivusta, pihlajasta, männystä ja harmaa- sekä tervalepystä. Sitä voitaneen luonnehtia kuivaksi lehtomaiseksi rinteeksi. Vyöhykkeellä on muutamia pystykeloja. Kenttäkerroksessa on vielä taikinamarjaa. Kenttäkerroksen ehdoton valtalaji on mustikka. Sen lisäksi esiintyy mm metsälauhaa, puolukkaa, sananjalkaa, metsätähteä ja kieloa sekä käenkaalta. Puustoa on jonkin verran harvennettu (ks. kuvat alla).



Kuvat 7ab. Kuvissa itärannan rantavyöhykettä. Puusto on iältään vaihtelevaa. Maapuita on nukalta tai ei lainkaan. Iäkkäimmät puuyksilöt ovat 60–70 vuoden ikäisiä. Kenttäkerroksen lajisto on tavanomaista.

Kun nousee topografiassa ylemmäs rinnettä, on hakkuita toteutettu runsaammin. Kenttäkerros on niiden myötä heinittynyt ja kenttäkerroksen lajistoon on ilmaantunut edellä mainitun lajiston lisäksi mm vadelmaa, nurmilauhaa, kieloa, metsäalvejuurta, nurmirölliä ja maitohorsmaa. Myös nuorta lehtipuuta (koivua ja pihlajaa) on ilmaantunut pensaskerrokseen. (ks. kuvat 8ab). Vielä on nähtävissä muutamia verikurjenpolvikasvustoja.





Kuvat 8ab. Itärinteen keskiosan kasvillisuutta. Aluetta on harvennettu jokunen vuosi sitten ja kenttäkerros on muuntunut ja nuorta lehtipuustoa on ilmaantunut pensaskerrokseksi.

Kun nouseaan kivistä moreeni itärinnettä ylöspäin kallioselänteen lakialueelle, muuntuu kasvillisuus huomattavasti kuivempaan suuntaan. Kasvillisuudeltaan aluetta voidaan luonnehtia kuivaksi mäntykankaaksi. Puustossa mänty dominoi. Lisäksi on koivua ja katajaa melko runsaasti. Pystykeloja tai maapuita ei esiinny. Pohjakerokseen ilmaantuu jäkäliä, poron- ja hirvenjäkälää, palleroporonjäkälää. Kasvillisuustarkastelun perusteella voidaan todeta, että aikaisempiin

inventointeihin (mm Suomen Luontotieto 2005). etenkin itärannan ala- ja keskiosa ovat taantuneet hakkuiden myötä, mutta selänteen lakialueella on puusto ja kasvillisuus säilynyt melko hyvin.



Kuvat 9ab. Kallioselänteen lakialueen kasvillisuutta.

## 5. MAISEMA JA GEOMORFOLOGIA

Näsuddenin kaava-alueella on yksi aikaisemmassa kaavoituksessa huomioitu alue. Kalliojyrkäne ja sen alusmetsä on maakuntakaavassa rajattu *ge* ja *sl* -merkinnöillä. Rajaukset perustuvat

kallojyrkänteeseen sekä jyrkänten ja sen lähialueen monipuolisen lajistoon. Niemen pohjoiskärjen kallioilta avautuu kauniita näkymiä pohjoisen suuntaan, kun puustoa on harvennettu.



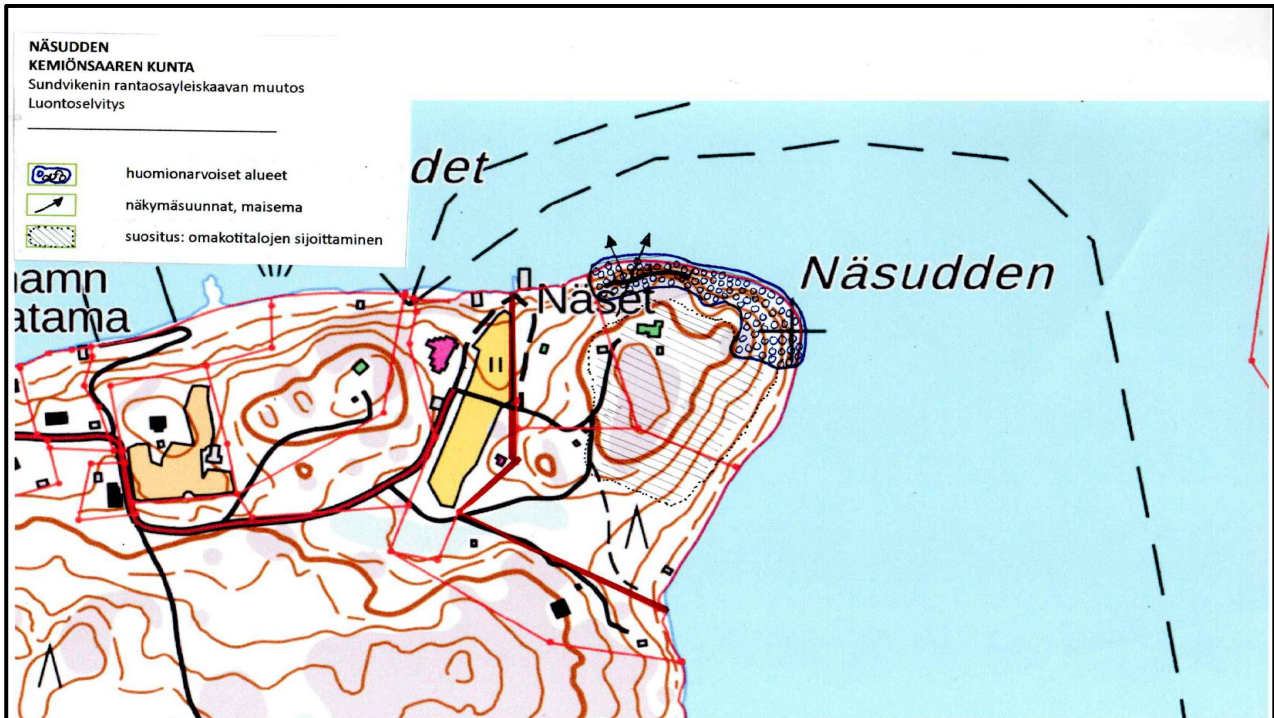
Kuva 10 . Niemen pohjoiskärjestä avautuu kauniita näkymiä ympäröivälle vesialueelle.

## 5. YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Alueen luonnossa ihmistoiminnan vaikutus ilmenee kauttaaltaan lähinnä puuston harvennuksina ja maaperän kulumisena etenkin nykyisen asutuksen lähellä ja lähialueilla. Vaikka Näsuddenin pohjoisrannan lajisto on 20-vuodessa taantunut, tulisi jyrkännealue lähiympäristöineen jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Kasvillisuuden, linnuston kannalta sekä luontotyyppikartoituksen perusteella voidaan alueelta erottaa yksi huomionarvoinen alue, joka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa:

- 1) *Niemen pohjoisranta*; jyrkänne ja rantavyöhyke sen molemmin puolin. Vaikka alue on taantunut 2000-luvun alkuvuosista, voidaan sitä pitää huomionarvoisena kohteena ja pyrkiä se säilyttämään nykytilaisena. Linnuston kannalta ei suunnittelualueella ole erityisiä alueita. Alueen varpuslinnusto on tavanomaista. Vesilinnusto uupui kokonaan. Oheisella kartalla alue on rajattu.
- 2) *Rakennuspaikkojen (omakotitalot)* siirto voidaan osoittaa niemen itärinteen keskiosaan ja lähelle lakialuetta.



Kuva 11. Asuinrakennusten (AO) siirtoon soveltuvat ja soveltumattomat alueet.

Sauvossa 19. marraskuuta 2023

Jari Hietaranta

EKOTONI KY



# Näsudden

## Ändring av Sundviken stranddelgeneralplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



18.12.2022

# ÄNDRING AV SUNDVIKEN STRANDDELGENERALPLAN FÖR NÄSUDDEN

## 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 kommunens 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\\_kaavat](http://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat) samt på kommunhuset, Vretavägen 19, 25700 Kimito under hela planläggningstiden.

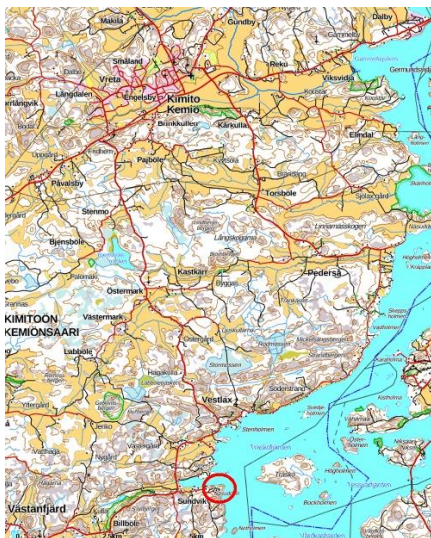
### 2. Initiativ och planeringsbehov

På initiativ av markägaren justeras avgränsningen för planändringsområdets egnahemstomter i den gällande delgeneralplanen så, att tomterna får ett mera ändamålsenligt läge och egnahemshusens placering på tomterna lämpar sig bättre i terrängen.

### 3. Planeringsområde

#### 3.1 Planeringsområdets läge

Området omfattar fastigheterna Näshöjden 322-536-2-69, Näsudden 322-536-2-70 och Sydnäs 322-536-2-142 vid Näsudden i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 6,3 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 580 meter.

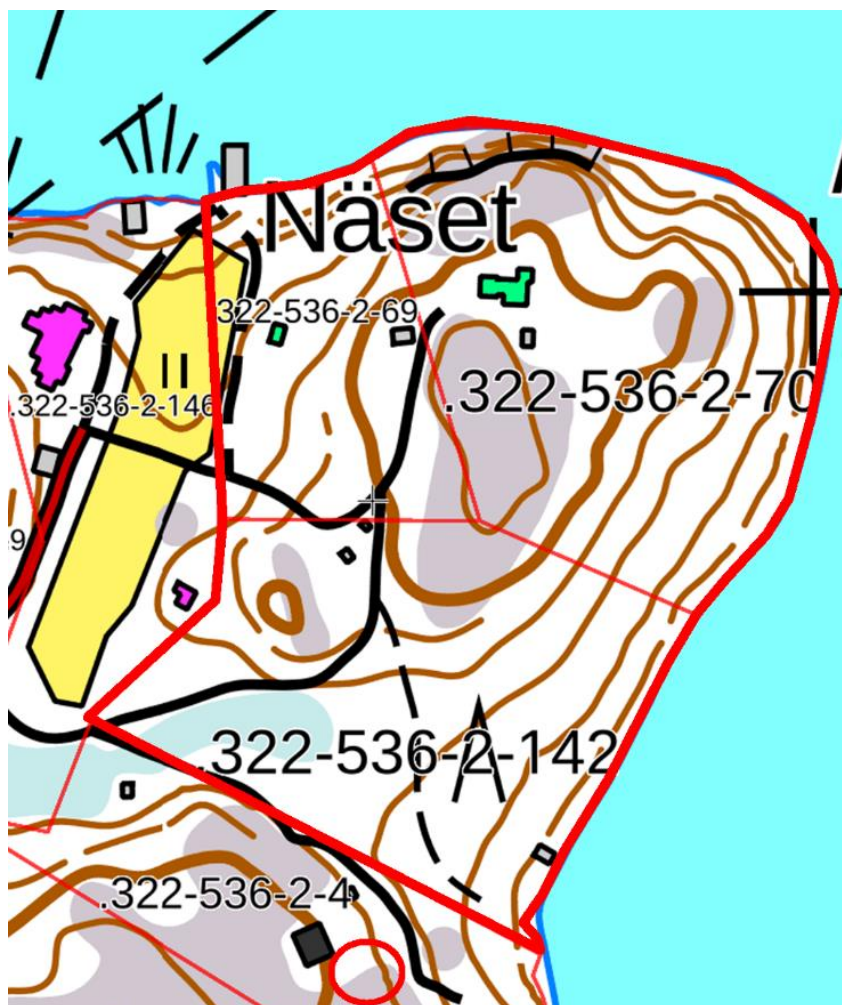


Planområdet ligger vid Sundviken öster om Västanfjärd kyrkby (röd ring).

### 3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar tre fastigheter vid Näsudden på den södra stranden av Sundviken öster om Västanfjärd centrum. Fastigheterna är delvis bebyggda. Nuvarande huvudbyggnad är belägen på fastigheten Näsudden 2-70. Ekonomibygnaderna är utspridda på alla tre fastigheter. På fastigheten Näsudden 2-69 finns ett traditionellt båthus.

Området har kraftig blandskog som växer ända när till vattenbrynet. Skogen är gallrad för ett antal år sedan. Höjdförhållandena är vid själva udden och därifrån västerut är branta med ett brant stup på den norra stranden av fastigheten Näsudden. Det högsta stället på området ligger på över 25 meters höjd ovan havsytan.



Planområdet (avgränsat med grov röd linje) består av fastigheterna 322-536-2-69, 322-536-2-70 och 322-536-2-142.

### 3.3 Markägförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.



## 4. Målsättningar

I den gällande stranddelgeneralplanen har planändringsområdet anvisats med 5 egnahemstomter. Vid avgränsningen av byggplatserna har man bundit sig vid den gällande fastighetsindelningen, vilket inte gett en ändamålsenlig placering av byggplatserna. Terrängen på området är kuperad, vilket kräver en nogsam avvägning av var de enskilda byggnaderna på ett ändamålsenligt sätt ska vara placerade. Planändringen görs för att detta mål ska kunna uppnås.

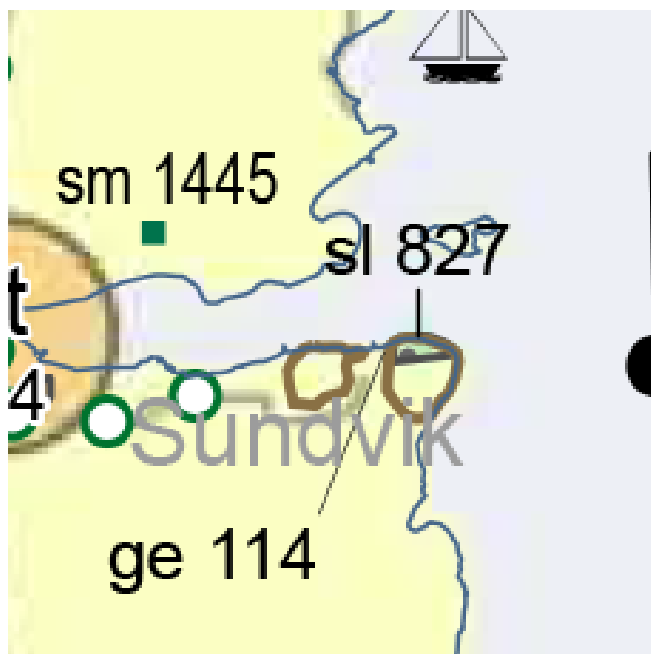
## 5. Planeringens utgångsläge

### 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

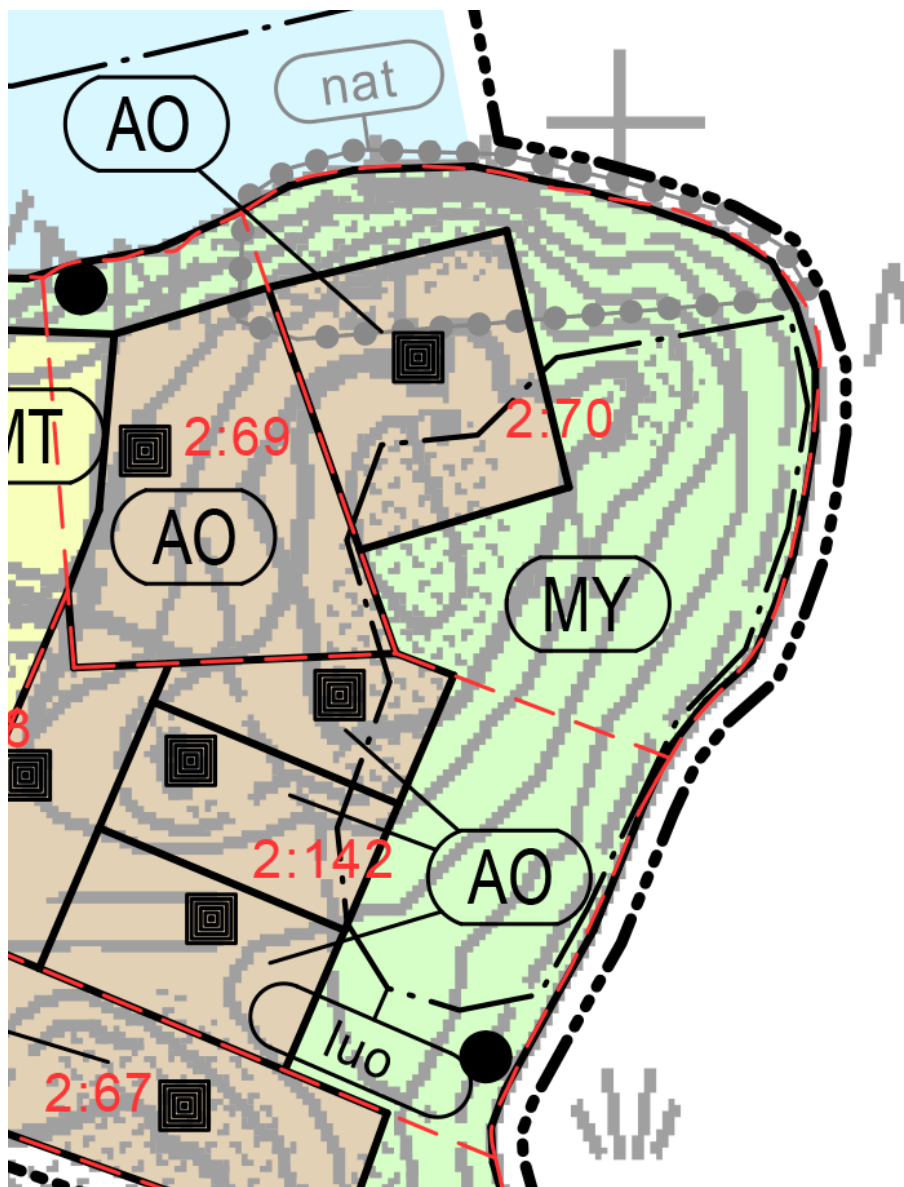
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För de områden i landskapsplanen som planändringen berör finns en avgränsning för ett naturskyddsobjekt (sl 827) vid stupet på den norra stranden samt ett värdefullt bergs- eller åsområde (ge 114).



Den gällande landskapsplanen vid Näsudden.

### 5.3 Generalplanering

På området gäller Sundvikens stranddelgeneralplan, som godkännts 26.2.2007. I generalplanen anvisas de tre fastigheterna som är aktuella för planändring med 5 områden för egnahemshus (AO). Strandzonen är anvisad som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). En del av den norra stranden är avgränsad som Natura-område (nat) och den västra strandlutningen som område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo).



Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen för Sundviken. I planen har fastigheterna 2-69 och 2-70 anvisats med varsitt egnahemsområde och fastigheten 2-142 med tre egnahemsområden.

Bestämmelserna för egnahemsområdet är följande:

AO

Område för egnahemshus.

På området får uppföras ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m<sup>2</sup>, varav bostaden får vara högst 300 v-m<sup>2</sup>. Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal.

Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m<sup>2</sup> och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m<sup>2</sup>. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

#### 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. Planlösning och planens framställningsprincip

Planändringen anvisas i princip med samma beteckningar och våningsytor som i den gällande planen och i samma kartskala.

### 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 vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena

### 7.2 Utredningar

För området görs en detaljerad och preciserande naturutredning för att i detalj kunna bedöma avgränsningen av byggplatserna och placeringen av byggnaderna.

### 7.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängkarta.

## 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 och sommaren 2023.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetssamaråd (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. Växelverkan med intressenter

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

## 12. Kontaktinformation

Mera information om planeringen fås av följande personer:

### **Planläggningsarkitekt 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 rekvideras från Kimitoöns kommun eller planläggaren.

# Näsudden Sundvikenin rantaosayleiskaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



18.12.2022

# SUNDBIKENIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, NÄSUDDEN

## 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 selvitettävät 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 korjataan kaavamuutosalueen omakotitonttien rajauksia voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa siten, että tonttien sijainti muodostuu tarkoituksenmukaisemmaksi ja omakotitalojen sijoittelu tonteilla soveltuvat paremmin maastoon.

### 3. Suunnittelualue

#### 3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Näshöjden 322-536-2-69, Näsudden 322-536-2-70 ja Sydnäs 322-536-2-142 Västanfjärdin Näsudden-alueella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,3 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 580 metriä.

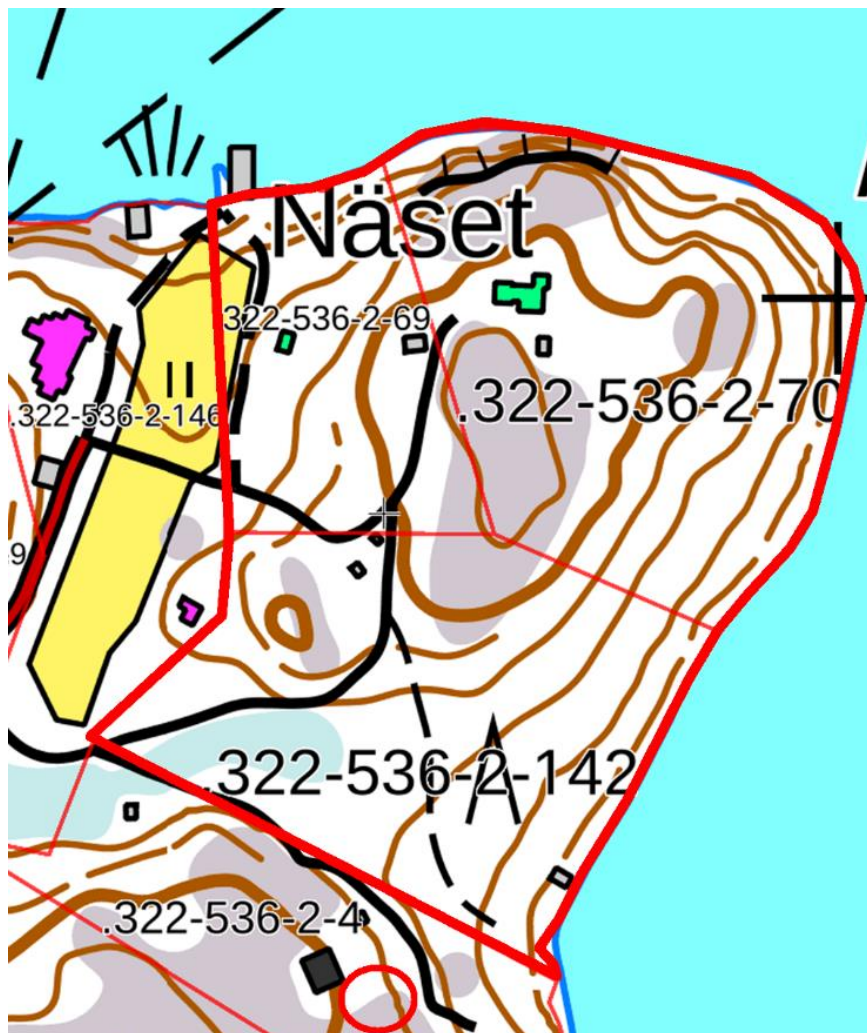


Kaava-alue sijaitsee Sundvikenissä Västanfjärdin kirkonkylän itäpuolella (punainen ympyrä).

### 3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää kolme kiinteistöä Västanfjärdin keskustan itäpuolella olevan Sundvikenin etelärannan Näsuddenin niemessä. Kiinteistöt on osittain rakennettu. Nykyinen päärakennus sijaitsee kiinteistöllä Näsudden 2-70. Talousrakennukset ovat hajallaan kaikilla kolmella kiinteistöllä. Kiinteistöllä Näsudden 2-69 on perinteinen venevaja.

Alueella kasvaa vankkaa sekametsää rantaan asti. Metsää on joitakin vuosia sitten harvennettu. Korkeussuhteet varsinaisen niemekkeen kohdalla ja siitä länteen ovat jyrkät Näsudden kiinteistön pohjoisrannassa olevine jyrkänteineen. Alueen korkein kohta ulottuu yli 25 metrin korkeudelle merenpinnasta.



Kaava-alue (punaisen paksun viivan raja) käsittää kiinteistöt 322-536-2-69, 322-536-2-70 ja 322-536-2-142.

### 3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.



#### 4. Tavoitteet

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kaavamuuosalueelle on osoitettu 5 omakotitonttia. Rakennuspaikkoja rajattaessa on noudatettu voimassa olevaa kiinteistöjaotusta, mikä ei ole johtanut tarkoituksenmukaiseen rakennuspaikkojen sijoitteluun. Alueen maasto on kumpuilevaa, mikä vaatii tarkkaa harkintaa erillisten rakennusten tarkoituksenmukaiselle sijoittelulle. Kaavamuuos laaditaan, jotta tämä tavoite voitaisiin saavuttaa.

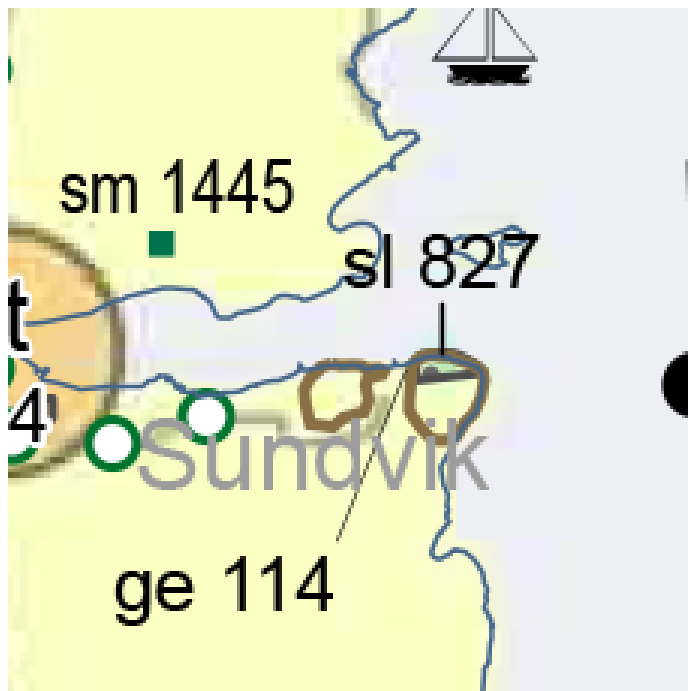
#### 5. Suunnittelutilanne

##### 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 paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

##### 5.2 Maakuntakaavoitus

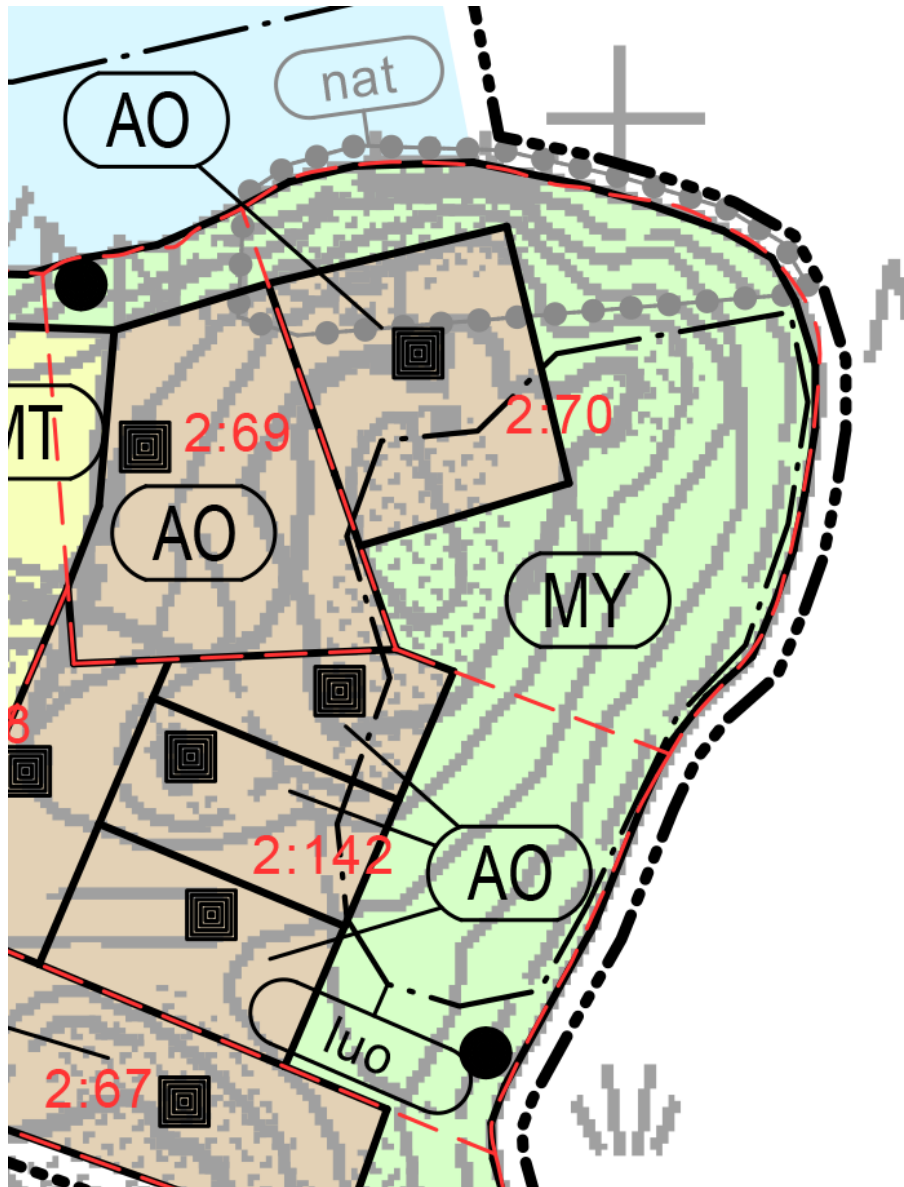
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaavamuuosalueetta koskevilta osin maakuntakaavaan on osoitettu luonnonsuojelukohderajaus (sl 827) pohjoisrannan jyrkänten kohdalla ja sekä arvokas kallio- tai harjualue (ge 114).



Voimassa oleva maakuntakaava Näsuddenin kohdalta.

### 5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 26.2.2007 hyväksytty Sundvikin rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa kaavamutosta koskeville kolmelle kiinteistölle on osoitettu 5 omakotialuetta (AO). Rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jossa on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Osa pohjoisrannasta on rajattu Natura-alueeksi (nat) ja läntinen rantarinne luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).



Ote voimassa olevasta Sundvikenin rantaosayleiskaavasta. Kaavassa kiinteistöille 2-69 ja 2-70 on kummallekin osoitettu omakotialue ja kiinteistölle 2-142 kolme omakotialuetta.

Omakotialueen määräykset ovat seuraavat:

**AO**

Omakotitalojen alue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

#### 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

Kaavamuutoksessa käytetään periaatteessa samoja merkintöjä ja kerrosaloja kuin voimassa olevassa kaavassa ja saman mittakaavaista karttaa.

### 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

Alueelle tehdään yksityiskohtainen ja täsmentävä luontoselvitys, jotta rakennuspaikkojen rajauksia ja rakennusten sijoittelua voidaan yksityiskohtaisesti arvioida

### 7.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

## 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.