

KIMITOÖN

ÄNDRING AV VÄSTANEFJÄRD STRANDGENERALPLAN

ELVIK



BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 17.10.2023.

PDB har varit framlagt 17.10.2023.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt (MRF 27 §) cxxxx.

Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.

Kungjord i kraft xxxx.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46 sydost om Bredvik i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 2,66 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 340 meter.



Planområdet (den röda ringen) ligger sydost om Bredvik i Västanfjärd.



Planområdets fastigheter Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Ändring av Västanfjärd strandgeneralplan.

Planens ändamål

Målsättningen med planändringen är att korrigera avgränsningen av bostads- och fritidsbostadsområden i strandgeneralplanen med ändring så, att den motsvarar fastighetsindelningen och äganderätten på området. RA-området ändras till egnahemsområde. I planändringen följs bestämmelserna för AO-områdena i strandgeneralplanen i tillämplig utsträckning med beaktande av det redan befintliga byggnadsbeståndet.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 17.10.2024.

Planförslaget hölls framlagt xxxx.

2.2 Strandgeneralplaneändring

Strandgeneralplanen följer i fråga om områdesreserveringarna den gällande Västanfjärd strandgeneralplanen. Avgränsningen av de två byggplatserna i generalplanen ändras så, att områdesreserveringarna följer fastighetsindelningen och därmed även äganderättsgränserna.

2.3 Genomförande

Byggplatserna är från tidigare nästan färdigt bebyggda.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet omfattar två fastigheter, som vardera bildar en egen byggplats. På fastigheterna finns följande byggnader och anläggningar:

Villa Saga 322-536-1-9

1. Bostadsbyggnad, 110 m². Byggnadsår 1912. Byggnaden har landskapsvärde.
2. Bastu, 40 m². Byggnadsår 1912.
3. "Gäststuga", 175 m². I byggnaden finns även en simhallsdel och bastu samt ett skilt utrymme. Byggnadsår 2002.
4. Båthus, 123 m², befinner sig i huvudsak på samfällt vattenområde. Okänt byggnadsår, grundrenoverat 1995.

Elvik 322-536-1-46

5. Bostadsbyggnad, 360 m².
6. Bilstall (2 st.) och lagerbyggnader, 113 m².
7. Paviljong, 18 m².
8. Bastu, 26 m².
9. Bilmuseum, 260 m².

I följande bildkollage är områdets byggnadsbestånd och miljö mera detaljerat beskrivet. Kartan nedan och förteckningen ovan följer bildernas numrering.



Bild 1. Bostadsbyggnad.



Bild 2. Bastu.



Bild 3. Gäststuga.



Bild 4. Båthuset.



Bild 5. Bostadsbyggnad.



Bild 6. Bilstallen och lagerbyggnad.



Bild 7. Paviljong.



Bild 8. Bastu.



Bild 9. Bilmuseum.



Bild 10. Fastigheten Villa Sagas strand.



Planområdets bygnadsbestånd i enlighet med numreringen ovan.

Planområdet omfattar i sin helhet vardera fastighetens (byggplatsens) gårdstun. Området har inga speciella naturvärden, men byggnadsbeståndet på fastigheten Villa Saga är landskapsmässigt värdefullt. Endast fastigheten Elviks stränder är i praktiken klippstränder i naturtillstånd.

3.2 Planeringsituationen

3.21 Riksomfattande mål för områdesanvändning

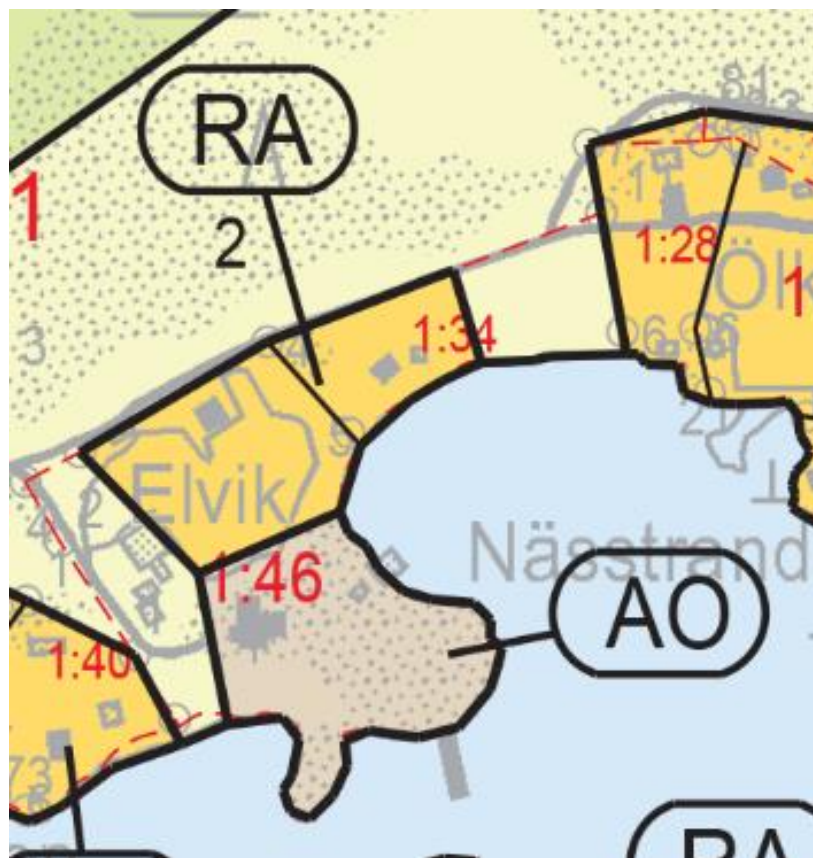
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och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

3.22 Landskapsplan

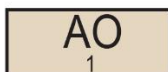
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För stranddetaljplaneområdets del finns det i landskapsplanen inga särskilda beteckningar.

3.23 Generalplan

På området gäller Västanfjärd strandgeneralplan, som godkänts 13.3.2006. Landskapsplanen styr ändringen av generalplanen.



Planområdet i gällande Västanfjärd strandgeneralplan.



Område för egnahemshus.

Siffran anger största tillåtna antalet byggnadsplatser på område.

På området får ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m², varav bostaden får vara högst 300 k-m². Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m².

Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

AO-områdenas bestämmelser i strandgeneralplanen.

3.24 Stranddetaljplan

Området har ingen detaljplan.

3.25 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial kompletterat med en meters höjdkurvor.

4 STRANDGENERALPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 17.10.2023. PDB hölls framlagt från 17.10.2023.

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 STRANDGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningen med planändringen är att korrigera avgränsningen av bostads- och fritidsbostadsområden i strandgeneralplanen med ändring så, att den motsvarar fastighetsindelningen och äganderätten på området. RA-området ändras till egnahemsområde. I planändringen följs bestämmelserna för AO-områdena i strandgeneralplanen i tillämplig utsträckning inom möjligheternas gränser med beaktande av det redan befintliga byggnadsbeståndet.

6 BESKRIVNING AV STRANDGENERALPLANEÄNDRINGEN

6.1 Områdesreserveringarna

På området anvisas två byggplatser för egnahemsområde. Vardera bildar ett eget område (AO-1 och AO-2).

På AO-1-området får uppföras en bostadsbyggnad och en separat bastu samt till boendet anslutna ekonomi- och företagsutrymmen. Den sammanlagda våningsytan för byggnaderna är 600 m². Våningsytan för skild bastu är högst 30 m². Förutom den separata bastun kan det även finnas bastu i bostaden.

På området AO-2 får uppföras en bostadsbyggnad, en separat bastu samt till boendet anslutna förråds- och verksamhetsutrymmen. Den sammanlagda våningsytan för byggnaderna är 380 m². Våningsytan för separat bastu är högst 40 m². Bostadsbyggnaden och bastun på AO-2-området förses med skyddsbezeichnung sr-2, vars särdrag bör bevaras i samband med renovering eller ombyggnad. Båthuset i stranden sträcker sig i huvudsak på det samfällda vattenområdet, som inte ingår i planområdet. Den del av båthuset som finns på planområdet är anvisat som byggnadsyta för ekonomibygnader (t).

Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil.

Enligt de allmänna bestämmelserna ska avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljövårdsmyndigheterna godkänt sätt. Byggnadsplatsernas trädbestånd och övrig vegetation samt terrängformationerna ska bevaras möjligast naturliga. Byggnaderna ska placeras så, att det mellan byggnaderna och stranden alltid finns träd eller annat tillräckligt exponeringsskydd. Byggnaderna får vara högst i en och en halv våning.

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

Området utgör i sin helhet gårdstun för de befintliga byggplatserna, som i sin helhet är bebyggda. Området vid strand på AO-1-området har avgränsats utanför byggnadsytan och förblir därmed oförändrat. Strandgeneralplaneändringen har inga negativa konsekvenser för miljön.

Raseborg, 27.6.2024

Sten Öhman
dipl.ing.

KEMIÖNSAARI

VÄSTANFJÄRDING RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

ELVIK



KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 17.10.2023.
 OAS on ollut nähtävillä 17.10.2023 lähtien.
 Kaava 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 Villa Saga 322-536-1-9 ja Elvik 322-536-1-46 Västansfjärdin Bredvikin kaakkoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,66 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 340 metriä.



Kaava-alue (punaympyrä) sijaitsee Västansfjärdin Bredvikin kaakkoispuolella.



Kaava-alueen kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 ja Elvik 322-536-1-46.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Västanfjärdin rantayleiskaavan muutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata rantayleiskaavan asunto- ja loma-asuntoalueiden rajauksia ranta-asemakaavalla niin, että ne vastaavat alueen kiinteistöjaotusta ja omistusoikeutta. RA-alue muutetaan omakotialueeksi. Ranta-asemakaavassa noudatetaan rantayleiskaavan AO-määräyksiä soveltuvin osin ottaen huomioon jo olemassa oleva rakennuskanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 17.10.2023.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

2.2 Rantayleiskaavamuutos

Ranta-asemakaavan noudattaa aluevarauksien osalta pääosin voimassa olevaa Västanfjärdin rantayleiskaavaa. Yleiskaavan mukaiset kahden rakennuspaikan rajaukset muutetaan siten, että aluevaraukset noudattavat kiinteistöjaotusta ja samalla omistusoikeusrajoja.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat ovat ennestään lähes valmiiksi rakennettuja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue käsittää kaksi kiinteistöä, jotka muodostavat kukin oman rakennuspaikkansa. Kiinteistöillä on seuraavat rakennukset ja laitteet:

Villa Saga 322-536-1-9

1. Asuinrakennus, 110 m². Rakennusvuosi 1912. Rakennus on maisemallisesti arvokas.
2. Sauna, 40 m². Rakennusvuosi 1912.
3. ”Vierasmajaja”, 175 m². Sisältää myös uimahalliosion ja saunan sekä erillishuoneen. Rakennusvuosi 2002.
4. Venevaja, 123 m², sijaitsee laitureineen pääosin yhteisellä vesialueella. Rakennusvuosi tuntematon, peruskorjattu 1995.

Elvik 322-536-1-46

5. Asuinrakennus, 360 m².
6. Autotallit (2 kpl) ja varastorakennukset, 113 m².
7. Paviljonki, 18 m².
8. Sauna, 26 m².
9. Automuseo, 260 m².

Seuraavassa kuvakokoelmassa on yksityiskohtaisemmin selostettu alueen rakennuskanta ja ympäristö. Karttaesitys alla ja yllä oleva luettelo noudattavat kuvien numerointia.



Kuva 1. Asuinrakennus.



Kuva 2. Sauna.



Kuva 3. Vierasmaja.



Kuva 4. Venevaja.



Kuva 5. Asuinrakennus.



Kuva 6. Autotallit ja varastorakennus.



Kuva 7. Paviljonki.



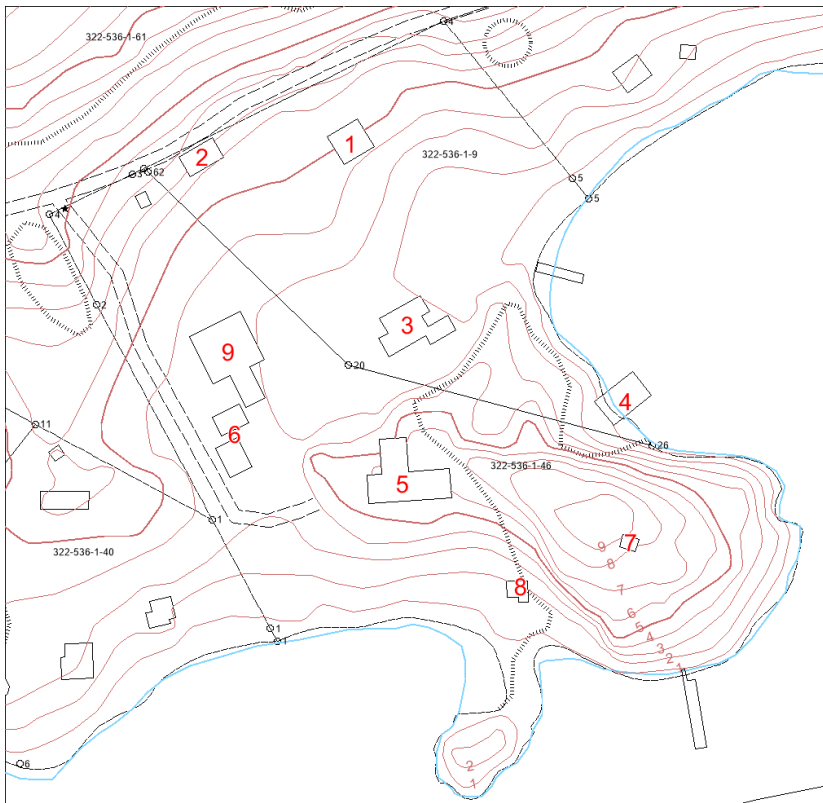
Kuva 8. Sauna.



Kuva 9. Automuseo.



Kuva 10. Villa Saga kiinteistön rantaa.



Kaava-alueen rakennuskanta yllä olevan numeroinnin mukaisesti.

Kaava-alue käsittää kokonaisuudessaan kummankin kiinteistön (rakennuspaikan) pihapiirit. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta kiinteistön Villa Saga rakennuskanta on maisemallisesti arvokas. Ainoastaan Elvikin kiinteistön rannat ovat käytännössä rantakallioinen luonnontilassa olevaa aluetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

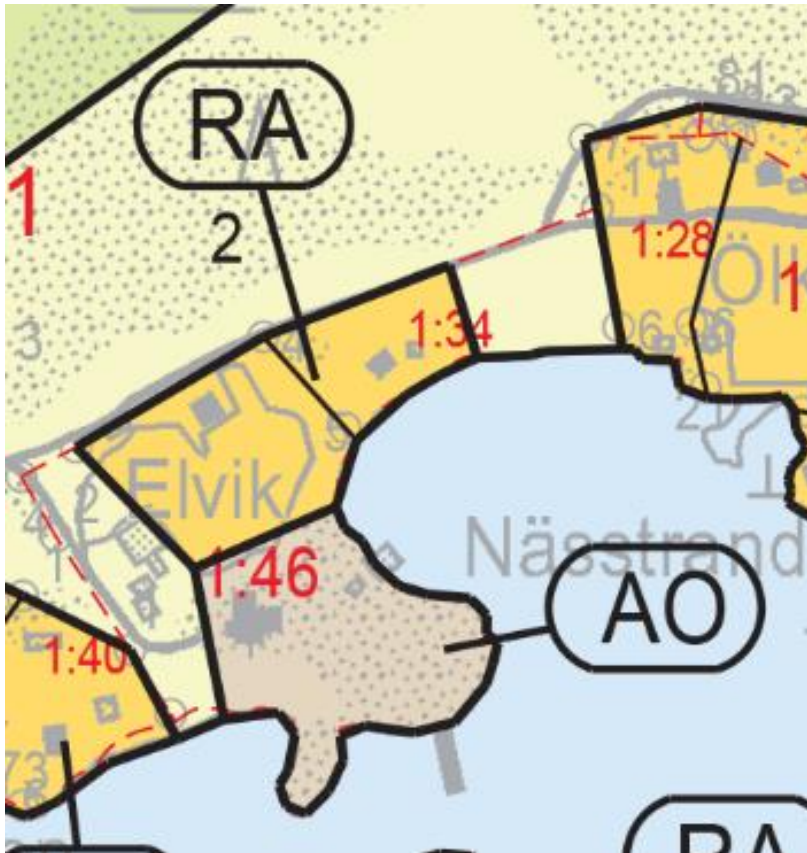
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön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

3.23 Yleiskaava

Alueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaava. Yleiskaava ohjaa yleiskaavan muuttamisen.



Kaava-alue voimassa olevassa Västanfjärdin rantayleiskaavassa.



Omakotitalojen alue.

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m², josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m². Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m².

Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

AO-alueiden määräykset rantayleiskaavassa.

3.24 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

3.25 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrästä.

4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 17.10.2023. OAS pidettiin nähtävillä 17.10.2024 lähtien.

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

Kaavam muutoksen tavoitteena on korjata rantayleiskaavan asunto- ja loma-asuntoalueiden rajauksia ranta-asemakaavalla niin, että ne vastaavat alueen kiinteistöjaotusta ja omistusoikeutta. RA-alue muutetaan omakotialueeksi. Ranta-asemakaavassa noudatetaan rantayleiskaavan AO- määräyksiä soveltuvin osin ottaen huomioon mahdollisuuksien mukaan jo olemassa oleva rakennuskanta.

6 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Alueelle osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa. Kumpikin muodostaa oman alueensa (AO-1 ja AO-2).

AO-1-alueelle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja yhden erillisen saunan sekä asumiseen liittyviä yritys- ja toimintatiloja. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 600 m². Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 30 m². Erillisen saunan lisäksi voi myös asunnossa olla sauna.

AO-2-alueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan sekä asumiseen liittyviä talous- ja toimintatiloja. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 380 m². Erillisen saunan kerrosala enintään 40 m². AO-2-alueen asuinrakennus ja sauna on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi sr-2, joiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rannassa oleva venevaja ulottuu pääosin yhteiselle vesialueelle, joka ei sisälly kaava-alueeseen. Kaava-alueelle ulottuva osa venevajasta on osoitettu talousrakennusten rakennusalaksi (t).

Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.

Yleismääräysten mukaan kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus sekä maastomuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennukset on sijoitettava siten, että rakennusten ja rannan välisellä alueella on puustoa tai muu riittävä näköeste. Rakennukset saavat olla korkeintaan puolitoistakerroksisia.

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

Alue on kokonaisuudessaan rakennuspaikkoina käytössä oleva pihapiirialue, joka on kokonaan rakennettu. AO-korttelin ranta-alue on rajattu rakennusalan ulkopuolelle ja säilyy siten muuttomattomana. Rantayleiskaavamutoksella ei ole kielteisiä ympäristövaikutuksia.

Raasepori, 27.6.2024

Sten Öhman
dipl.ins.

Elvik

generalplaneändring

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



3.8.2023;uppdaterat 27.6.2024

ELVIK GENERALPLANEÄNDRING

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 och www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat samt på kommunhuset, Vretavägen 19, 25700 Kimito under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Generalplaneändringen uppgörs på initiativ av markägarna. Med planen korrigeras strandgeneralplanens avgränsning av bostads- och fritidsbostadsområdena med planändringen så, att den motsvarar fastighetsindelningen och äganderätten på området. RA-området ändras till egnahemsområde.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

Planområdet omfattar fastigheterna Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46 sydost om Bredvik i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 2,66 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 340 meter.



Planområdet (den röda ringen) ligger sydost om Bredvik i Västanfjärd.

3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46, vilka båda är bebyggda och representerar i praktiken varsin byggplats med gårdstun. Byggnationen och markanvändningen framgår tydligt på pärmbildens flygfoto. Området sydöstra udde är rätt kal med vissa buskageinslag, medan stranden i övrigt är skogbevuxen med blandskog.



Planområdets fastigheter Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46.



Lantmäteriverkets flygbild av planområdet finns på pärmen. Ovan GoogleMaps satellitbild.

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

4. Målsättningar

Målsättningen med planändringen är att korrigera avgränsningen av bostads- och fritidsbostadsområden i strandgeneralplanen med planändring så, att den motsvarar fastighetsindelningen och äganderätten på området. I planändringen följs bestämmelserna för AO i strandgeneralplanen i tillämplig utsträckning.

5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

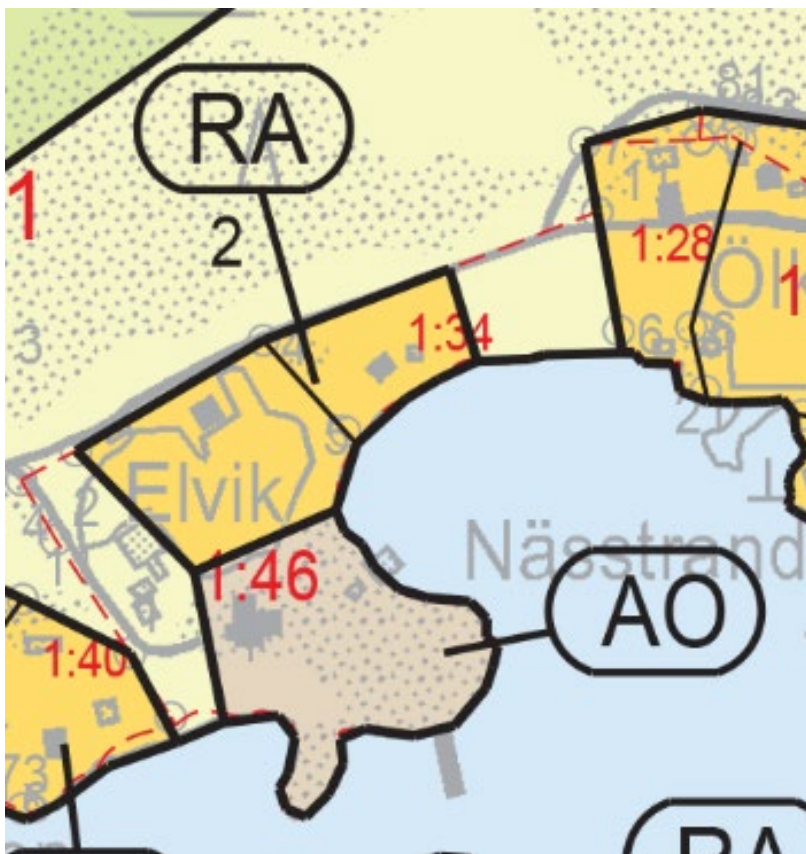
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras 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 stranddetaljplaneområdet finns det inga särskilda beteckningar i landskapsplanen.

5.3 Generalplanering

På området gäller Västanfjärd strandgeneralplan, som godkänts 13.3.2006. Generalplanen styr stranddetaljplaneringen.



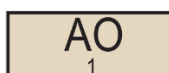
Planområdet i Västanfjärd strandgeneralplan.



Område för fritidsbostäder.

Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m², dock högst 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m². Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m². Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.



Område för egnahemshus.

Siffran anger största tillåtna antalet byggnadsplatser på område.

På området får ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m², varav bostaden får vara högst 300 k-m². Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m².

Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

RA- och AO-områdenas bestämmelser i strandgeneralplanen.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

5.5 Byggnadsordningen

Kimitoöns 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 de gällande planerna. Planen uppgörs i skalan 1:2000.

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

Planområdet är i sin helhet bebyggt och därför behövs inga speciella utredningar.

7.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med råar 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 sommaren 2024.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetsråd (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.

Planen för deltagande och bedömning framläggs på kommunens hemsida under hela planlägningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på Kimitoöns kommuns hemsidor, adress www.kimitoon.fi. Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.

11. Växelverkan 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

Planläggare Sten Öhman

LANTMÄTARE ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs
Tfn 044 253 0464
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.

Elvikin yleiskaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



3.8.2023;päivitetty 27.6.2024

ELVIKIN YLEISKAAVAMUUTOS

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 ja www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer sekä kunnantalolla, osoitteessa Vretantie 19, 25700 Kemiö, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Yleiskaavamuutos laaditaan maanomistajien aloitteesta. Kaavalla korjataan rantayleiskaavan asunto- ja loma-asuntoalueiden rajauksia kaavamuutoksella niin, että ne vastaavat alueen kiinteistöjaotusta ja omistusoikeutta. RA-alue muutetaan omakotialueeksi.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

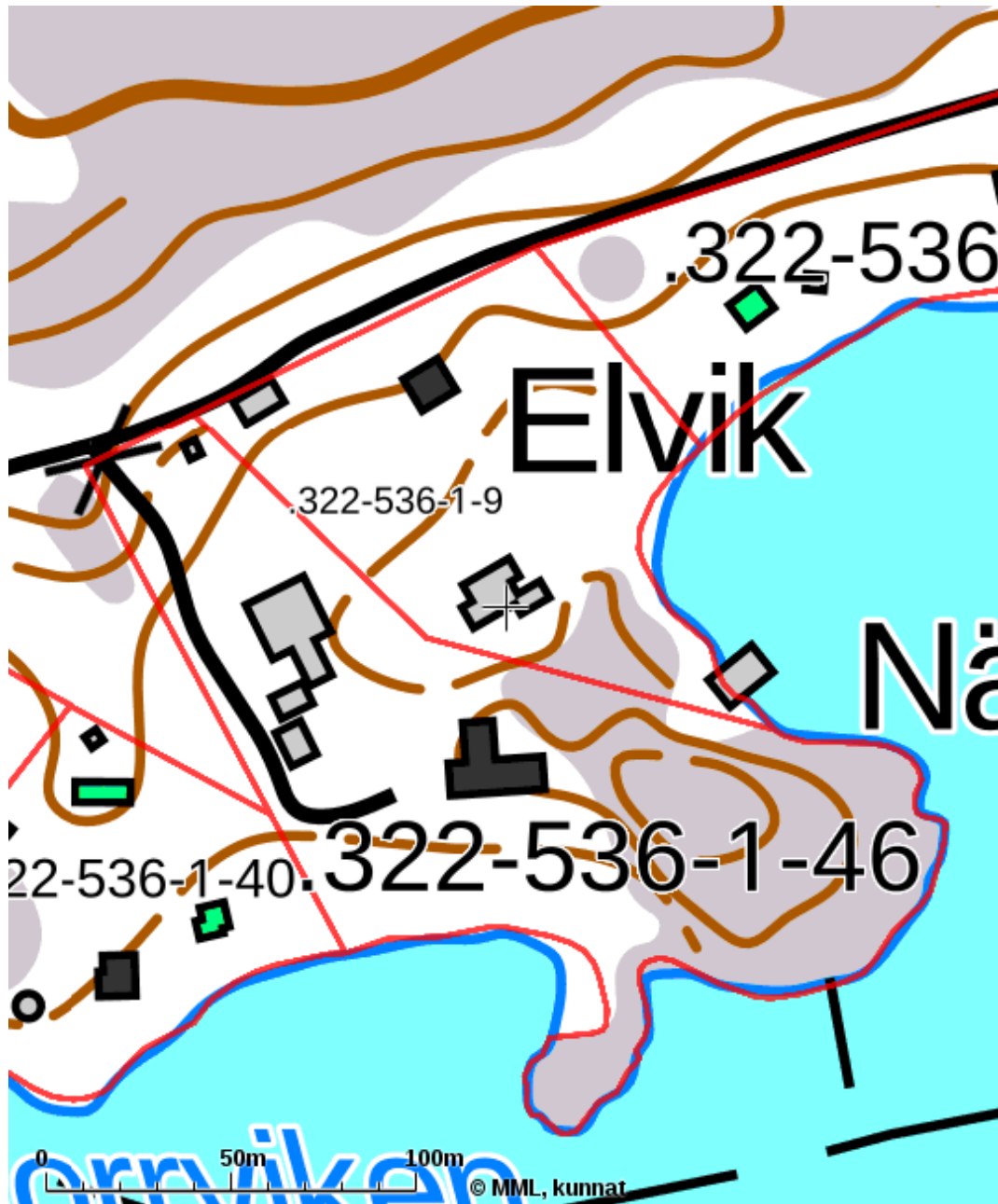
Alue käsittää kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 ja Elvik 322-536-1-46 Västansfjärdin Bredvikin kaakkoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,66 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 340 metriä.



Kaava-alue (punaympyrä) sijaitsee Västansfjärdin Bredvikin kaakkoispuolella.

3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46, jotka molemmat on rakennettu ja edustavat kumpikin käytännössä oman rakennuspaikan pihapiireineen. Rakennuskanta ilmenee selvästi kansikuvan ilmakuvasta. Alueen kaakkoisniemi on melko paljas muutamine pensaineen, mutta rannassa muutoin kasvaa sekametsää.



Kaava-alueen kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 ja Elvik 322-536-1-46.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva kaava-alueesta on kansikuvassa. Yllä GoogleMapsin satelliittikuva.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Kaavalla korjataan rantayleiskaavan asunto- ja loma-asuntoalueiden rajauksia kaavamuutoksella niin, että ne vastaavat alueen kiinteistöjaotusta ja omistusoikeutta. Kaavamuutoksella noudatetaan rantayleiskaavan AO- määräyksiä soveltuvin osin.

5. Suunnittelutilanne

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

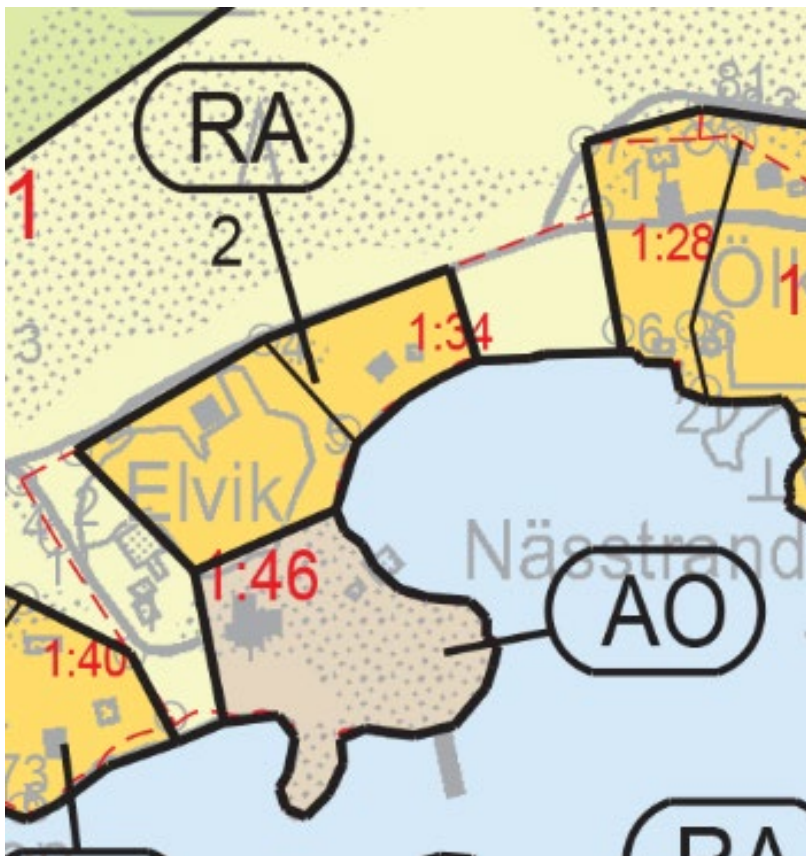
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön 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. Ranta-asemakaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole erityisiä merkintöjä.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaava. Yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimisen.



Kaava-alue Västanfjärdin rantayleiskaavassa.



Loma-asuntoalue.

Luku osoittaa alueella olevien omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m². Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m². Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.



Omakotitalojen alue.

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m², josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m². Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m².

Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

RA- ja AO-alueiden määräykset rantayleiskaavassa.

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 olevissa kaavoissa. Kaava laaditaan mittakaavaan 1:2000.

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 Selvitykset

Alue on kokonaisuudessaan rakennettu eikä sen takia erityisiä selvityksiä tarvita.

7.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä rajatiedoilla ja korkeuskäyrillä.

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 kesällä 2024.
- 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Kemiönsaaren kunnan kotisivuilla, osoitteessa 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

Kaavan laatija Sten Öhman

MAANMITTARI ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 044 253 0464
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.