

KIMITOÖN

TALLHOLMEN

ÄNDRING AV KIMITO STRAND- GENERALPLAN

PLANBESKRIVNING



BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har angängiggjorts med tekniska nämndens beslut 31.1.2024 § 7.
 PDB har varit framlagt från 31.1.2024.
 Planutkastet hölls framlagt 15.2-15.3.2024.
 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

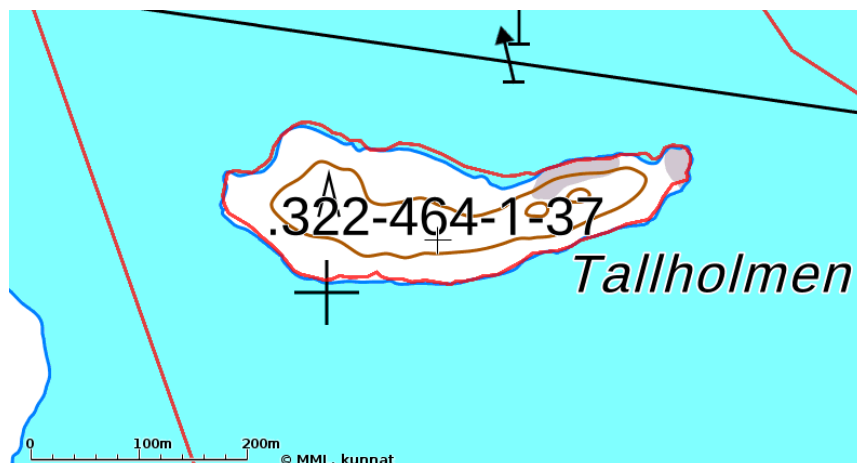
1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Tallholmen 322-464-1-37, Örudden 322-464-1-32, Gärдан 322-464-1-28 och Lövudden 322-441-1-35 i Norrlångviken, nordvästra Kimito. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 6,7 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 800 meter.



Planområdet ligger vid Norrlångviken i nordvästra Kimito (röda ringar).

Planområdets fastigheter framgår av kartorna nedan.



Fastigheten Tallholmen 322-464-1-37.



Fastigheten Lövudden 322-441-1-35.



Fastigheten Örudden 322-464-1-32.



Fastigheten Gärden 322-464-1-28.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Ändring av Kimito strandgeneralplan.

Planens ändamål

I den gällande strandgeneralplanen har Tallholmen anvisats med ett område för fritidsbostäder, där det kan placeras 4 fritidstomter. Att genomföra detta antal tomter på det rätt snäva området har visat sig vara oändamålsenligt. Tallholmen ägs gemensamt av 4 markägare, som alla har varsin i generalplanen anvisad fritidstomt på den södra stranden av Norrlångviken. Med generalplaneändringen är målet att flytta 3 av Tallholmens byggrätter till var och en av de 3 fritidstomterna vid Norrlångviken. Ifrågavarande fastigheter framgår av fastighetskartorna ovan. Med planändringen kvarstår en byggrätt på Tallholmen.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägarna.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 31.1.2024 § 7.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt xxxx.

2.2 Strandgeneralplaneändring

Med generalplaneändringen flyttas 3 av Tallholmens byggrätter envar till de 3 fritidstomterna vid Norrlångviken. Ifrågavarande fastigheter framgår av fastighetskartorna ovan. Med planändringen kvarstår en byggrätt på Tallholmen.

2.3 Genomförande

Byggplatserna på fastlandet är från tidigare bebyggda med varsin fritidsstuga jämte bastu och ekonomibyggnader. Tallholmen är obebyggd.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdets tre fastigheter på fastlandet är samtliga bebyggda.

Fastigheten Lövudden 322-441-1-35



Lantmäteriverkets flygbild över Lövudden.

Fastigheten Lövudden, vars areal uppgår till ca 8850 m², är bebyggd med en fritidsstuga på 59 m² samt två mindre ekonomibyggnader. Området är bevuxet med blandskog som i den västra delen är avverkad år 2016. Stranden har ett landskapsmässigt väl skyddande trädbestånd.



Bild 1. Den västra delen av Lövuddens strand. Den nya byggnadsplatsen har utrymme vid denna del av fastigheten.



Bild 2. Fritidsstugan på Lövuddens fastighet.



Bild 3. Den västra delen av Lövudden där den nya byggplatsens byggnader kan placeras. Området är lämpligen avverkat för några år sedan och har ett kraftigt plantbestånd.

Fastigheten Örudden 322-464-1-32.



Lantmäteriverkets flygbild över Örudden. Åkerområdet är ändrat till äng, som inte odlas.

Fastigheten Örudden, vars areal uppgår till 9250 m², är bebyggd med en fritidsstuga på ca 65 m² samt en gäststuga på ca 20 m² och ett mindre lider. Området är intill stranden bevuxet med blandskog som i den västra delen delvis är avverkad för ett par år sedan. Den inre delen av fastigheten utgör äng med enstaka träd och buskar. Stranden har ett landskapsmässigt väl skyddande trädbestånd.

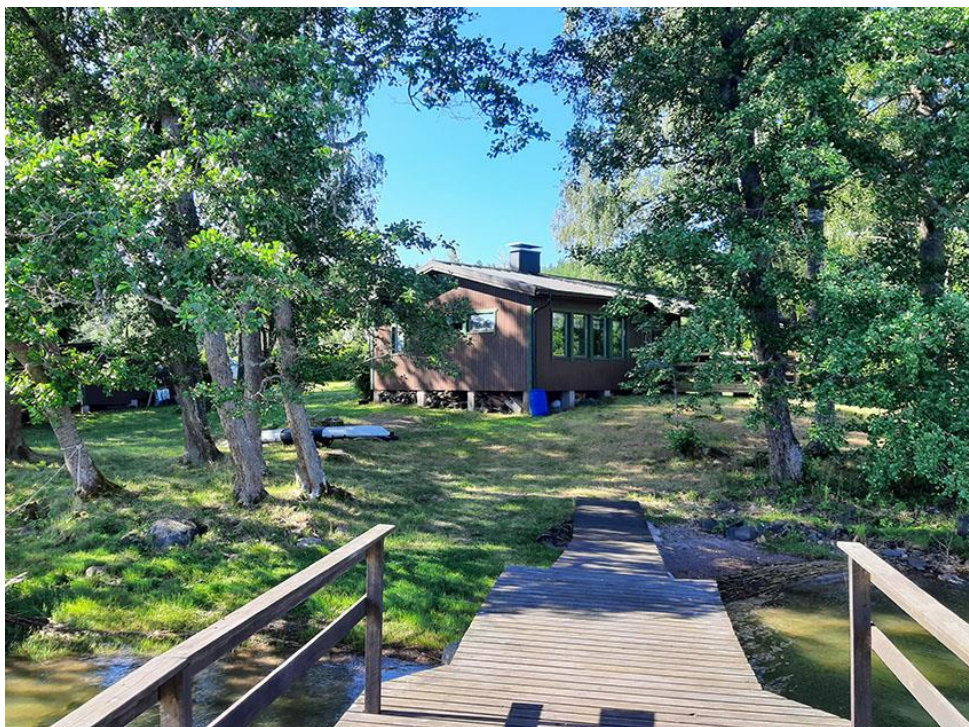


Bild 4. Fritidsstugan.



Bild 5. Gäststugan med gaveln mot land.



Bild 6. Ängen som lämpligen kan anvisas som fastighetens andra byggplats ligger söder om den befintliga fritidsstugan.

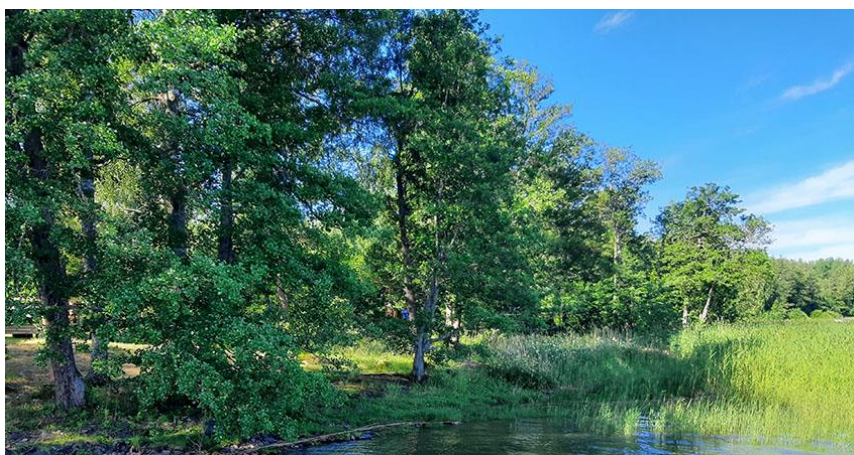


Bild 7. Stranden vid gäststugan kan bli lämplig strand för fastighetens andra byggplats.

Fastigheten Gärdan 322-464-1-28.



Lantmäteriverkets flygbild över Gärdan.

Fastigheten Gärdan, vars areal uppgår till 9650 m², är bebyggd med en fritidsstuga på 87 m² samt ett lider. Området är intill stranden delvis bevuxet med blandskog. Den östra delen är rätt öppen.



Bild 8. Fritidsstugan.



Bild 9. Lidret.



Bild 10 och 11. Området sydväst om fritidsstugan är ett alternativt ställe för den nya byggplatsen på fastigheten Gärden.



Bild 12. Strandområdet öster om fritidsstugan är ett andra alternativt ställe för den andra byggplatsen på fastigheten Gärden.

Fastigheten Tallholmen 322-464-1-37.



Lantmäteriverkets flygbild över Tallholmen.

Fastigheten Tallholmen är obebyggd. Holmen är en typisk tallbevuxen holme med rätt tätt trädbestånd i huvudsak ända till stranden. Den kvarstående byggnadsplatsen anvisas vid holmens västra den.

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 realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

3.22 Landskapsplan

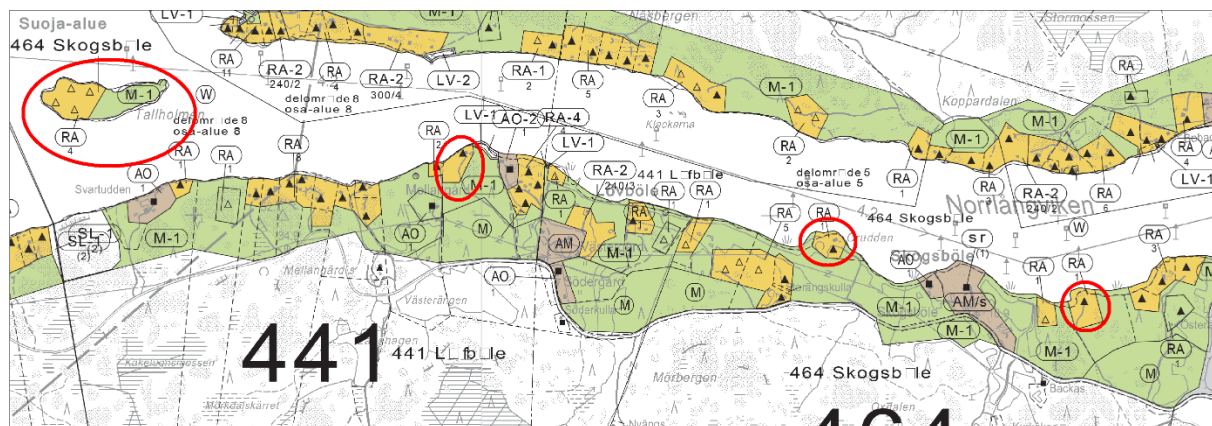
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För de områden i landskapsplanen som planändringen berör finns inga speciella reserveringar.



Den gällande landskapsplanen vid Norrlångviken.

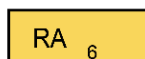
3.23 Generalplan

På området gäller Kimito strandgeneralplan, som godkännts 14.6.2005. I generalplanen anvisas Tallholmen med ett område för fritidsbostäder med 4 byggplatser (RA) och som jord- och skogsbruksområde (M-1). De 3 fastigheterna dit en bygggrätt flyttas per fastighet är betecknade som fritidsbebyggelseområde med en bygggrätt.



Utdrag ur den gällande strandgeneralplanen för Kimito. I planen har Tallholmen 1-37 anvisats med ett fritidsbostadsområde (RA) med 4 bygggrätter. De övriga 3 fastigheterna (de mindre röda cirklarna ovan) har var och en anvisats som fritidsbostadsområde med en bygggrätt.

Bestämmelserna för fritidsbostadsområdet är följande:



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anvisar det maximala antalet byggnadsplatser på området.

På envar byggnadsplats får byggas en fritidsbostad, en separat bastu och en gäststuga samt till boendet anslutna förrådsutrymmen. Det maximala antalet byggnader på tomten är sex. Den sammanlagda våningsytan för byggnader får vara högst 240 m² vy förutsatt att terrängen det medger. Våningsytan får dock inte överskrida 10 % av den i planen anvisade byggnadsplatsens areal.

Om man bygger bastu eller gäststuga som skilda byggnader är våningsytan för vardera högst 25 m² vy. Gäststugan bör placeras klart inom fritidsbostadens gårdområde. Förutom den separata bastun kan det även finnas en bastu i fritidsbostaden.

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

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 31.1.2024 § 7. PDB har hållits framlagt från samma datum.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Planutkastet hölls framlagt 15.2-15.3.2024.

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

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

5 STRANDGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

I den gällande strandgeneralplanen har Tallholmen anvisats med ett område för fritidsbostäder, där det kan placeras 4 fritidstomter. Att genomföra detta antal tomter på det rätt snäva området har visat sig vara oändamålsenligt. Tallholmen ägs gemensamt av 4 markägare, som alla har varsin i generalplanen anvisad fritidstomt på den södra stranden av Norrlångviken. Med generalplaneändringen är målet att flytta 3 av Tallholmens bygggrätter till 3 av fritidstomterna vid Norrlångviken. Ifrågasvarande fastigheter framgår av fastighetskartorna ovan. Med planändringen kvarstår en bygggrätt på Tallholmen.

6 BESKRIVNING AV STRANDGENERALPLANEN

6.1 Dimensionering

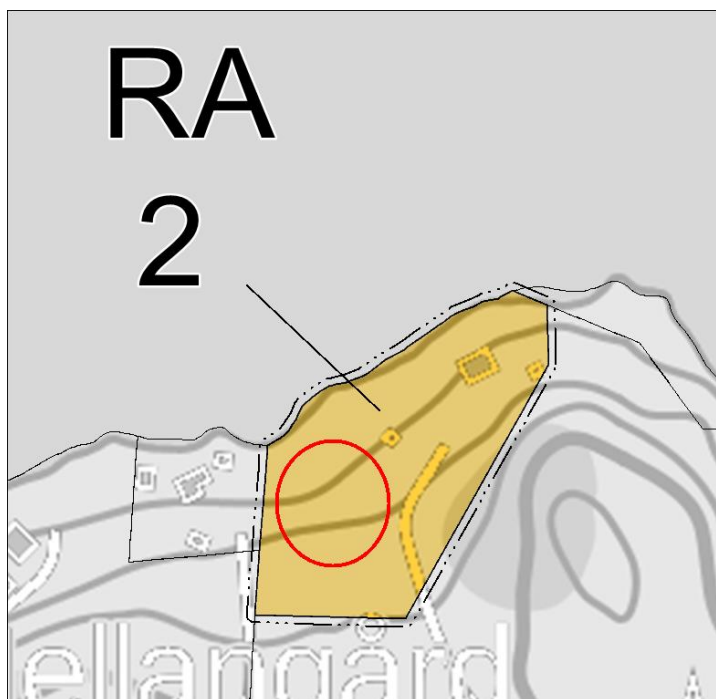
Planändringsområdets dimensionering följer dimensioneringen i den gällande strandgeneralplanen. Med planändringen förlängs den obebyggda strandlinjen för Tallholmens del med ca 200 meter. Strandlinjerna på de övriga fastigheterna förblir oförändrade.

6.2 Områdesreserveringarna

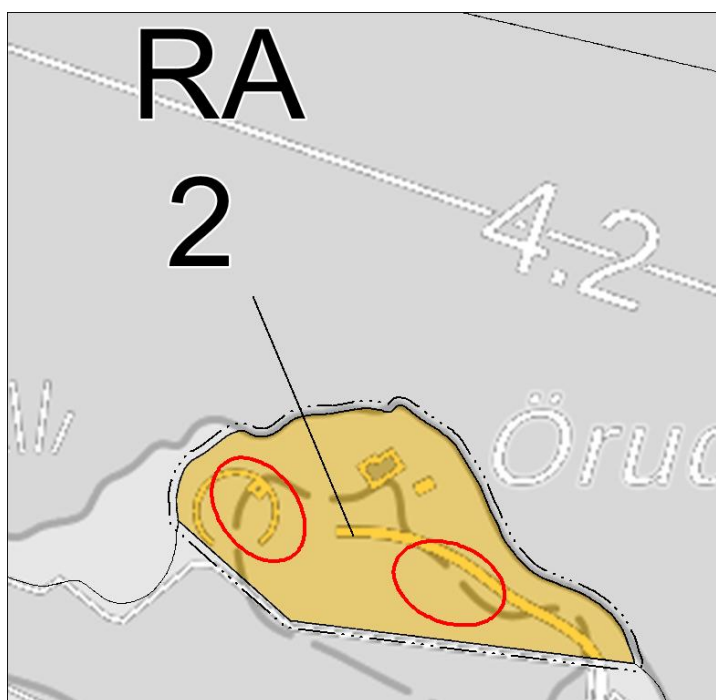
I planändringen anvisas 3 byggplatser (RA) på 3 olika fastigheter som en tilläggsbyggplats inom avgränsningen för fritidsområdena i den gällande strandgeneralplanen. De 3 fastigheterna på fastlandet utgör i den gällande strandgeneralplanen en fritidstomt, vilkas antal ökas fastighetsvis till två byggplatser. Områdenas avgränsning ändras inte. RA-området på Tallholmen förminskas och antalet byggplatser minskas från 4 till en. Siffran på kartan anvisar det maximala antalet byggnadsplatser på området.

Våningsytorna för byggplatserna i den gällande planen ändras inte. På envar byggnadsplats får byggas en fritidsbostad, en separat bastu och en gäststuga samt till boendet anslutna förrådsutrymmen. Den sammanlagda våningsytan för byggnader får vara högst 240 m² våningsyta förutsatt att terrängen det medger. Våningsytan får dock inte överskrida 10 % av den i planen anvisade byggnadsplatsens areal. Om man bygger bastu eller gäststuga som skilda byggnader är våningsytan för vardera högst 25 m² våningsyta. Gäststugan bör placeras inom fritidsbostadens gårdstun. Förutom den separata bastun kan det även finnas en bastu i fritidsbostaden. Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

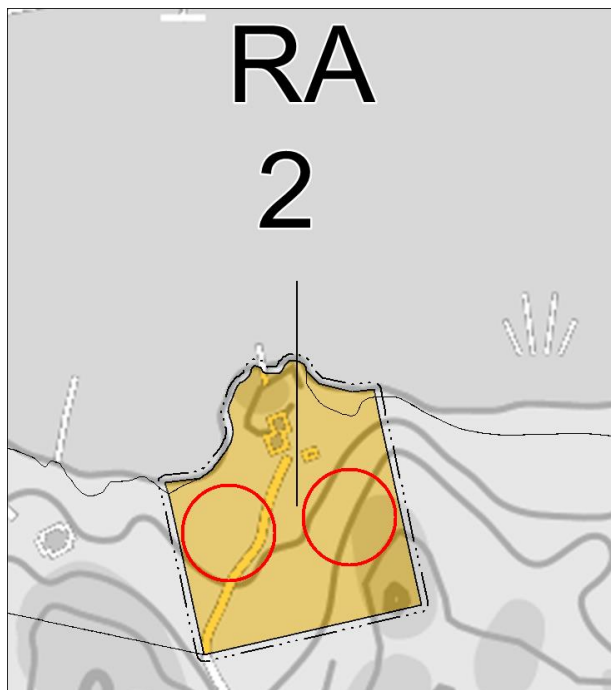
De nya byggplatserna på fastlandsfastigheterna kan placeras på sätt som bilderna nedan illustrerar.



Läget för lämplig ny byggplats på Lövudden.



Två alternativa lägen för ny byggplats på Örudden.



Två alternativa lägen för ny byggplats på Gärden.

De obebyggda delarna av byggnadsplatserna skall vårdas och hållas i naturtillstånd. Mellan byggnaderna och stranden skall kvarlämnas eller planteras tillräckligt med träd som skydd för insyn. Träd får inte fällas i onödan i närheten av byggnadskvarterens stränder detsamma gäller avlägsnandet av vegetation. Avloppsvattnet från fastigheterna ska behandlas på ett av miljövårdsmyndigheten godkänt sätt. Avfall ska transporteras till anvisad avfallsinsamling, komposterbart material får komposteras på fastigheten.

6.3 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.

6.4 Inverkan på miljön

Strandgeneralplaneändringen har inga negativa inverknings på miljön. Alla ändrade byggplatser anvisas på områden som i den gällande strandgeneralplanen är anvisade som byggplatser (RA). Den obebyggda delen av planområdet ökar med ca 1,5 ha och den obebyggda strandlinjen med ca 200 m, vilka ändringar sker på Tallholmen. Fastigheterna på fastlandet utgör i praktiken från tidigare byggnadsplatsernas gårdstun.

Planlösningen inverkar på den hållbara utvecklingen i och med att båttrafiken med bryggor minskar till en fjärdedel i förhållande till den gällande planen. Klimatkonsekvenserna minskar då man befrämjar en mindre trädavverkning på Tallholmen.

Raseborg, 29.7.2024

Sten Öhman
dipl.ing.

KEMIÖNSAARI

TALLHOLMEN

KEMIÖN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 31.1.2024 § 7.
 OAS on ollut nähtävillä 31.1.2024 alkaen.
 Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.2.-15.3.2024.
 Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.
 Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.
 Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.
 Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

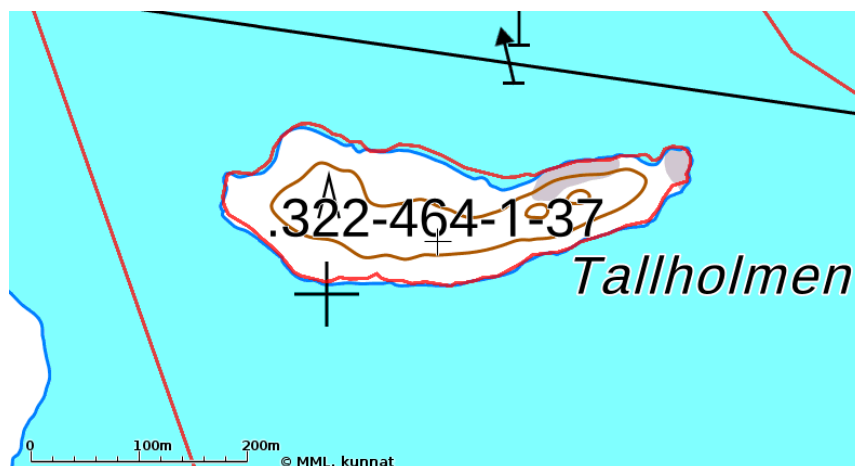
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Tallholmen 322-464-1-37, Örudden 322-464-1-32, Gärдан 322-464-1-28 ja Lövudden 322-441-1-35 luoteisen Kemiön Norrlångvikenissä. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 6,7 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 800 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Kemiön luoteisosan Norrlångvikenissä (punaiset ympyrät).

Kaava-alueen kiinteistöt ilmenevät alla olevista kartoista.



Kiinteistö Tallholmen 322-464-1-37.



Kiinteistö Lövudden 322-441-1-35.



Kiinteistö Örudden 322-464-1-32.



Fastigheten Gärden 322-464-1-28.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kemiön rantayleiskaavan muutos.

Kaavan tarkoitus

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa Tallholmen on osoitettu loma-asuntoalueeksi, johon voidaan sijoittaa 4 lomatonttia. Tämän tonttimäärän toteuttaminen tälle kohtuullisen pienelle alueelle on osoittautunut epätarkoituksenmukaiseksi. Tallholmen on 4 maanomistajan yhteisomistuksessa, joilla kaikilla on oma yleiskaavan osoitettu lomatontti Norrlångvikenin etelärannalla. Yleiskaavamutoksen tavoitteena on siirtää 3 Tallholmenin rakennusoikeutta kullekin 3 lomatontille Långvikenissä. Kyseiset kiinteistöt ilmenevät yllä olevista kiinteistökartoista. Kaavamutoksella Tallholmen saareen jää yksi rakennusoikeus.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 31.1.2024 § 7.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

2.2 Rantayleiskaavamuuotos

Kaavamutoksella siirretään Tallholmenin 3 rakennusoikeutta yksi kullekin Norrlångvikenin kolmelle kiinteistölle. Kyseiset kiinteistöt ilmenevät yllä olevista kiinteistökartoista. Kaavamutoksella yksi rakennusoikeus jää Tallholmen saareen.

2.3 Toteuttaminen

Mantereella oleva rakennuspaikoille on ennestään rakennettu lomamökki saunoineen ja talousrakennuksineen. Tallholmen on rakentamatta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen kolme kiinteistöä mantereella on kaikki rakennettu.

Kiinteistö Lövudden 322-441-1-35



Maanmittauslaitoksen ilmakuva Lövuddenista.

Lövuddenin kiinteistölle, jonka pinta-ala on n. 8850 m², on rakennettu 59 m²:n kokoinen lomamökki sekä kaksi pienehköä talusrakennusta. Alueella kasvaa sekametsä, joka länsiosassa on hakattu v.2016. Ranta on maisemallisesti puuston peittämä.



Kuva 1. Lövuddenin rannan länsiosa. Uusi rakennuspaikka sopii tähän osaan kiinteistöä.



Kuva 2. Lövuddenin kiinteistön lomamökki.



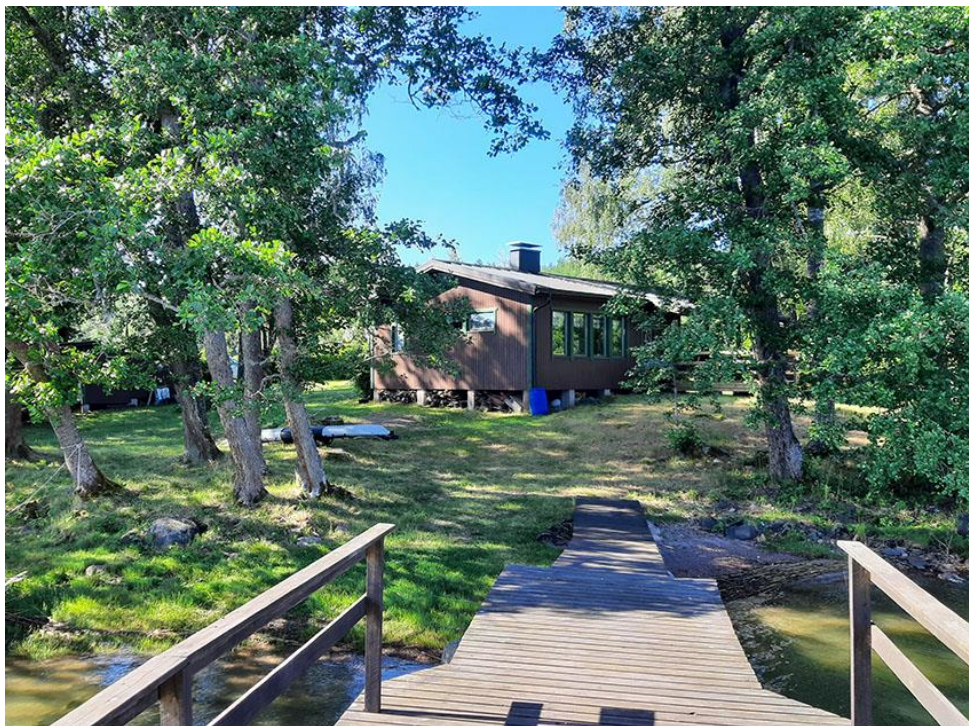
Kuva 3. Lövuddenin länsiosa mihin uusi rakennuspaikka voidaan sijoittaa. Aluetta on kohtalaisesti hakattu muutama vuosi sitten ja kasvaa nyttemmin vahvaa taimikkoa.

Kiinteistö Örudden 322-464-1-32.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva Öruddenistä. Peltoalue on muutettu viljelemättömäksi niityksi.

Öruddenin kiinteistölle, jonka pinta-ala on n. 9250 m², on rakennettu n. 65 m²:n kokoinen lomamökki sekä n. 20 m²:n suuruinen vierasmaja sekä pienehkö liiteri. Alueella kasvaa rannassa sekametsää, joka länsiosassa on muutamia vuosia sitten hakattu. Ranta on maisemallisesti puuston peittämä.



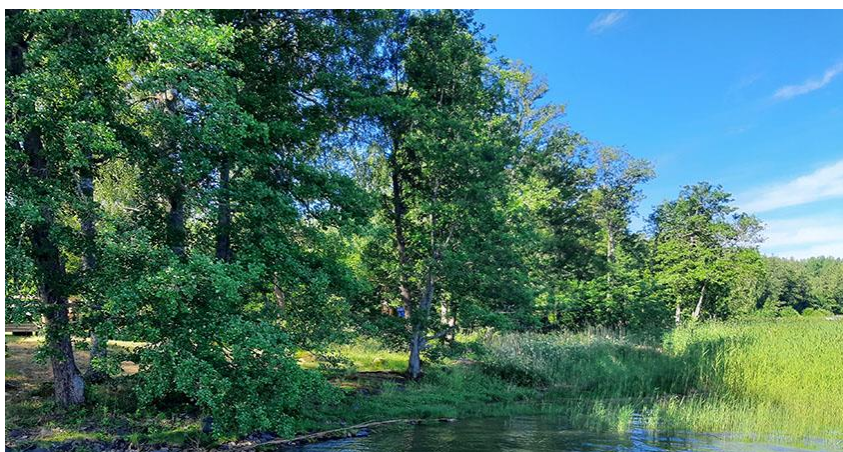
Kuva 4. Lomamökki.



Kuva 5. Vierasmaja, pätyseinä maihin päin.



Kuva 6. Kiinteistön toiseksi rakennuspaikaksi soveltuva niitty sijoittuu olemassa olevan lomamökin eteläpuolelle.



Kuva 6. Vierasmajan kohdalla oleva ranta on sopiva kiinteistön toisen rakennuspaikan sijainnille.

Kiinteistö Gärdan 322-464-1-28.



Maanmittauslaitoksen ilmakeku Gärdanista.

Gärdanin kiinteistölle, jonka pinta-ala on n. 9650 m², on rakennettu 87 m²:n kokoinen lomamökki. Alueella kasvaa rannassa osittain sekametsää. Itäosa on melko avointa maisemaa.



Kuva 8. Lomamökki.



Kuva 9. Liiteri.



Kuvat 10 ja 11. Lomamökin lounaispuolella on vaihtoehtoinen paikka Gärđanin kiinteistön toisella rakennuspaikalle.



Kuva 12. Lomamökin itäpuolinen ranta-alue on toinen vaihtoehto kiinteistön Gärđanin toiselle rakennuspaikalle.

Kiinteistö Tallholmen 322-441-1-37.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva Tallholmenista.

Tallholmenin kiinteistö on rakentamaton. Tallholmen on saaristo-olosuhteissa tyypillinen männyvaltainen saari, jonka tiheähkö puusto ulottuu pääasiassa rantaan saakka. Saareen jäävä rakennuspaikka osoitetaan saaren länsiosaan.

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

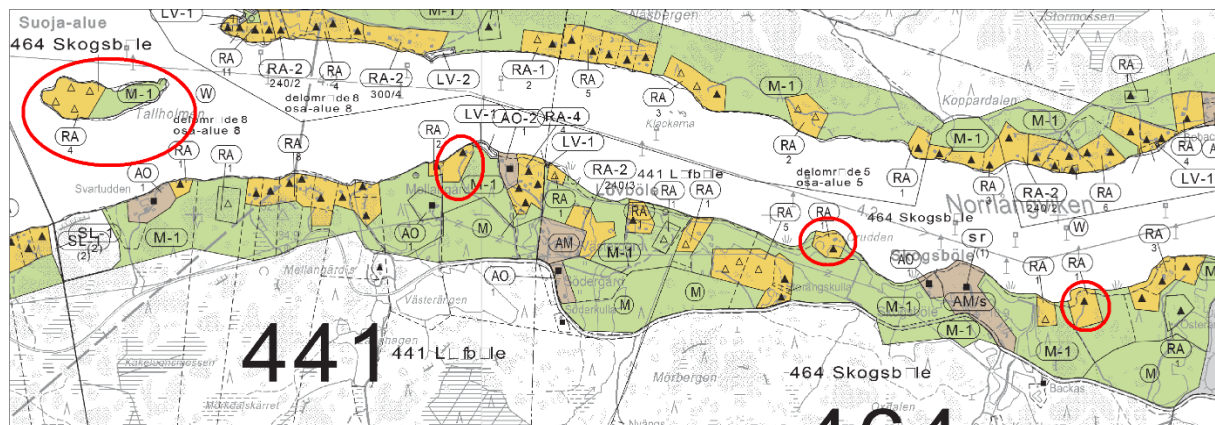
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaavamuutosaluetta koskevilta osin maakuntakaavassa ei ole erityisiä varauksia.



Voimassa oleva maakuntakaava Norrångvikenin kohdalta.

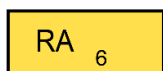
3.23 Yleiskaava

Alueella on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Yleiskaavassa Tallholmen saareen on osoitettu 4 rakennuspaikan loma-asuntoalue (RA) ja maa- ja metsätalousalue (M-1). Kolmeen kiinteistöön, johon siirretään yksi rakennusoikeus per kiinteistö, on osoitettu yhden rakennusoikeuden loma-asutusalueeksi.



Ote voimassa olevasta Kemiön rantayleiskaavasta. Kaavassa Tallholmen 1-37 saareen on osoitettu loma-asutusalue (RA), jossa on 4 rakennusoikeutta. Muille kiinteistöille (pienet punaympyrät) on kullekin osoitettu yhden rakennusoikeuden loma-asutusalue.

Loma-asutusalueen määräykset ovat seuraavat:



LOMA-ASUNTOALUE

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Suurin sallittu rakennusten määrä tontilla on kuusi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummankin enimmäiskerrosala 25 k-m². Vierasmaja on sijoitettava selvästi loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

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

3.24 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

3.25 Pohjakartta

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

4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 31.1.2024 § 7. OAS pidettiin nähtävillä samasta päivästä lähtien.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.2.-15.3.2024.

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

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

5 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa Tallholmen on osoitettu loma-asuntoalueeksi, johon voidaan sijoittaa 4 lomatonttia. Tämän tonttimäärän toteuttaminen tälle kohtuullisen pienelle alueelle on osoittautunut epätarkoituksenmukaiseksi. Tallholmen on 4 maanomistajan yhteisomistuksessa, joilla kaikilla on oma yleiskaavan osoitettu lomatontti Norrlångvikenin etelärannalla.

Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on siirtää 3 Tallholmenin rakennusoikeutta kullekin 3 lomatontille Långvikenissä. Kyseiset kiinteistöt ilmenevät yllä olevista kiinteistökartoista. Kaavamuutoksella Tallholmen saareen jää yksi rakennusoikeus.

6 RANTAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen mitoitus noudattaa voimassa olevan rantayleiskaavan mitoitusta. Kaavamuutoksella rakentamaton rantaviiva pitenee Tallholmenin osalta n. 200 metrillä. Muiden kiinteistöjen rantaviivat pysyvät muuttumattomina.

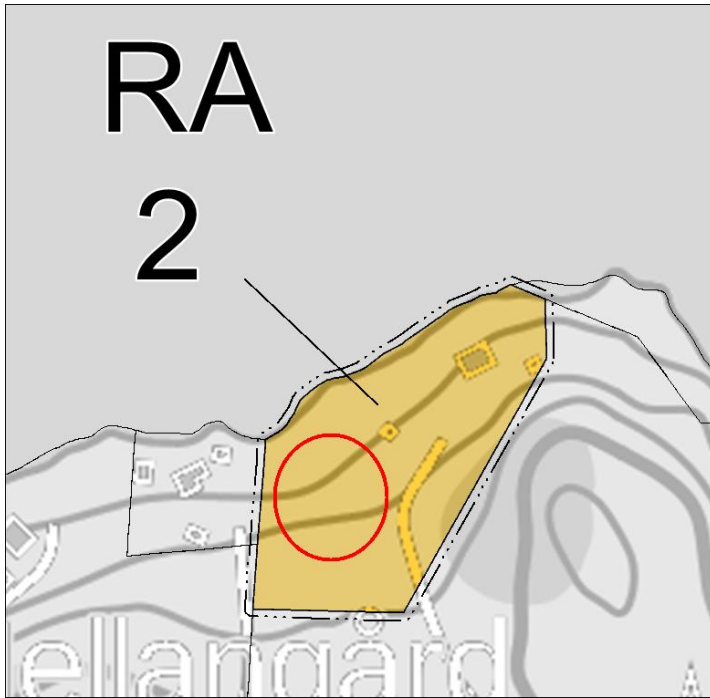
6.2 Aluevaraukset

Kaavamuutokseen osoitetaan 3 rakennuspaikkaa 3:lle eri kiinteistölle lisärakennuspaikkana voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisen loma-asutusalueiden rajauksen sisälle.

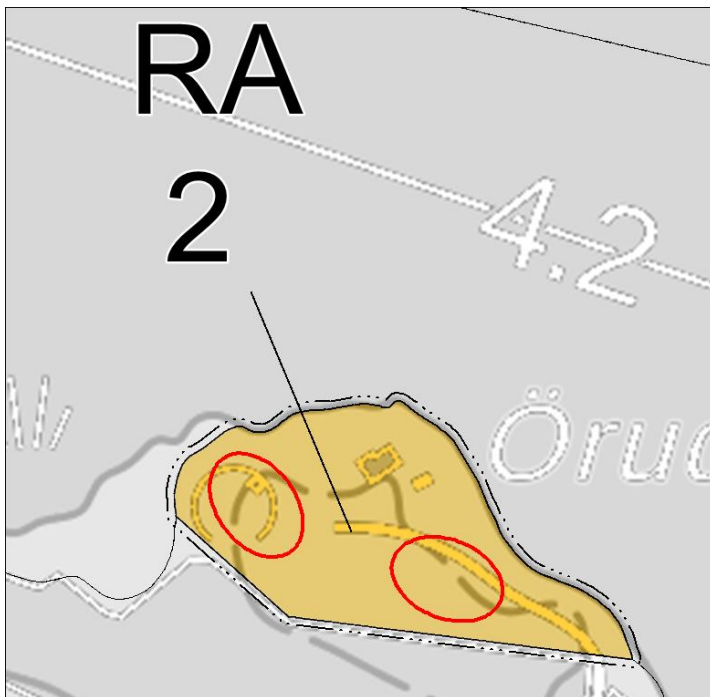
Mantereella olevat 3 kiinteistöä muodostavat kukin yhden loma-asutustontin, joiden lukumäärä lisätään kahteen. Alueiden rajauksia ei muuteta. Tallholmenin RA-alue pienennetään ja rakennuspaikat vähennetään neljästä yhteen. Karalla osoitetaan alueiden rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

Voimassa olevan kaavan rakennuspaikkakohtaisia kerrosaloja ei muuteta. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asuamiseen liittyviä varastotiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 kerrosala-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummankin enimmäiskerrosala 25 kerrosala-m². Vierasmaja on sijoitettava loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.

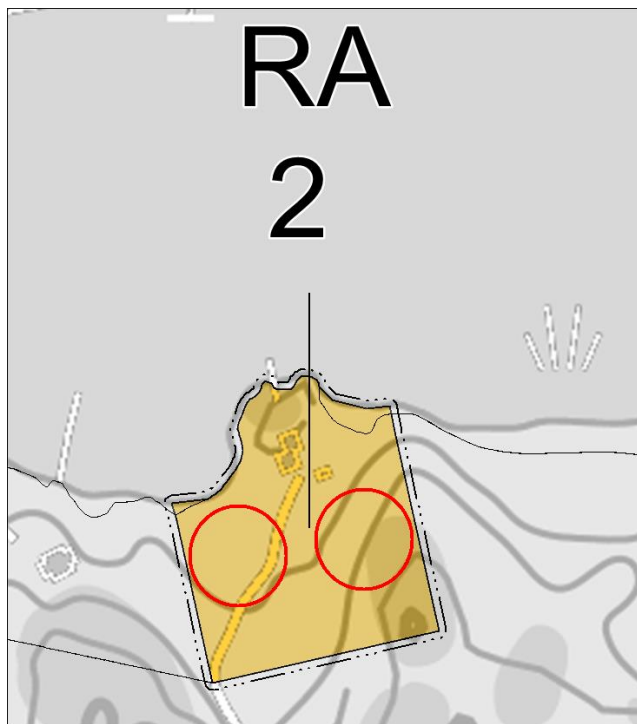
Mannerkiinteistöjen uudet rakennuspaikat voidaan sijoittaa alla olevien kuvien havainnoimalla tavalla.



Sopiva uusi rakennuspaikkasijainti Lövudden kiinteistöllä.



Kaksi vaihtoehtoa Öruddenin kiinteistön uuden rakennuspaikan sijainnille.



Kaksi vaihtoehtoa Gärdanin kiinteistön uuden rakennuspaikan sijainnille.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa, huolitellussa kunnossa. Rakennusten ja rannan väliin on jätettävä tai istutettava riittävä suojapuusto. Puita ei saa rakennuskortteleiden rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä kasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Kiinteistöjen jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Jätteet on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen, kompostikelpoisen materiaalin saa kompostoida kiinteistöllä.

6.3 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

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

6.4 Vaikutukset luontoon

Yleiskaavamuuoksella ei ole kielteisiä ympäristövaikutuksia. Kaikki muutetut rakennuspaikat osoitetaan alueille, jotka voimassa olevassa rantayleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikoiksi (RA). Kaava-alueen rakentamaton osa kasvaa n. 1,5 ha:lla ja rakentamaton rantaviiva pitenee n. 200 m, mitkä muutoksen kohdistuvat Tallholmen saareen. Mantereella olevat kiinteistöt ovat käytännössä ennestään rakennuspaikkojen piha-alueita.

Kaavaratkaisu vaikuttaa kestävään kehitykseen siten, että veneliikenne laitureineen vähenee neljännekseen suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Ilmastovaikutukset vähenevät, kun rakentamisen seurauksena puuston säilyvyyttä Tallholmenin saarella edistetään.

Raasepori, 29.7.2024

Sten Öhman
dipl.ins.

Tallholmen

Ändring av Kimito strandgeneralplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



11.10.2023

ÄNDRING AV KIMITO STRANDGENERALPLAN FÖR TALLHOLMEN

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

På initiativ av markägaren flyttas tre byggrätter (byggplatser) från Tallholmen 322-464-1-37 till samma markägares tre skilda fastigheter Örudden 322-464-1-32, Gärdan 322-464-1-28 och Lövudden 322-441-1-35.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

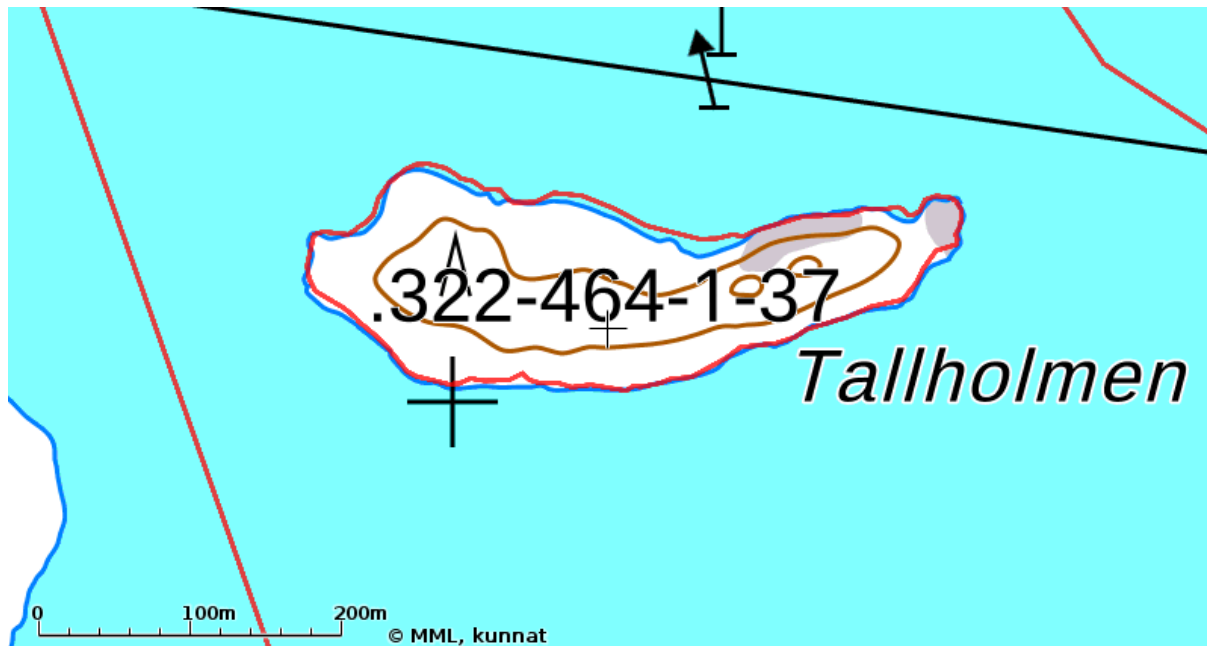
Området omfattar fastigheterna Tallholmen 322-464-1-37, Örudden 322-464-1-32, Gärdan 322-464-1-28 och Lövudden 322-441-1-35 i Norrlångviken, nordöstra Kimito. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 6,7 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 800 meter.



Planområdet ligger vid Norrlångviken i nordöstra Kimito (röda ringar).

3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar fyra fastigheter av vilka endast Tallholmen 1-37 är obebyggd. De tre övriga fastigheterna, till vilka byggrätt med planändringen flyttas, är alla bebyggda med sommarstugor och diverse andra byggnader av mindre omfång. Tallholmen är en typisk tallbevuxen holme med rätt tätt trädbestånd i huvudsak ända till stranden. Trädbeståndet framgår av pärbilden.



Fastigheten Tallholmen 322-464-1-37.



Fastigheten Lovudden 322-441-1-35.



Fastigheten Örudden 322-464-1-32.



Fastigheten Gärdan 322-464-1-28.

3.3 Markägförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

4. Målsättningar

I den gällande strandgeneralplanen har Tallholmen anvisats med ett område för fritidsbostäder, där det kan placeras 4 fritidstomter. Att genomföra detta antal tomter på det rätt snäva området har visat sig vara oändamålsenligt. Tallholmen ägs gemensamt av 4 markägare, som alla har varsin i generalplanen anvisad fritidstomt på den södra stranden av Norrlångviken. Med generalplaneändringen är målet att flytta 3 av Tallholmens byggrätter till var och en av de 3 fritidstomterna vid Norrlångviken. Ifrågavarande fastigheter framgår av fastighetskartorna ovan. Med planändringen kvarstår en byggrätt på Tallholmen.

5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

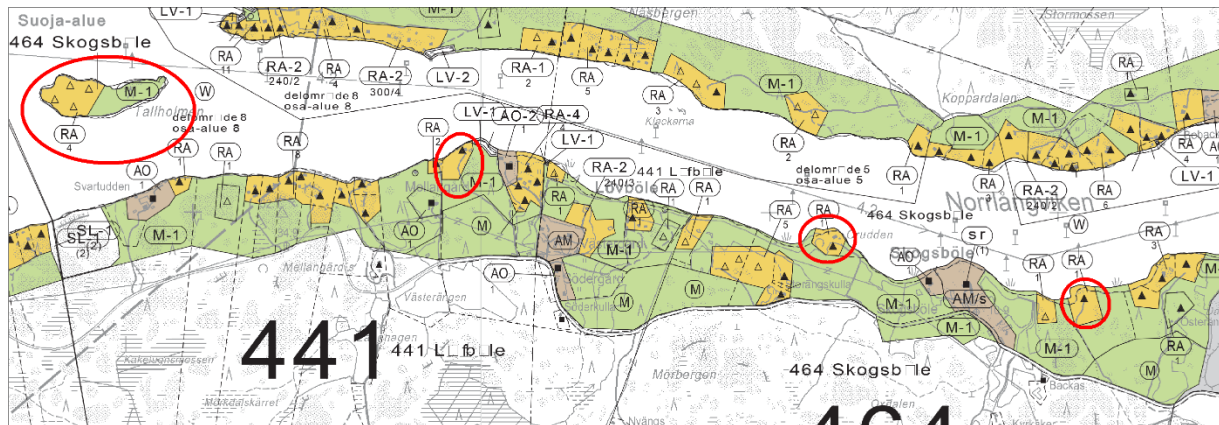
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och 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 inga speciella reserveringar.



Den gällande landskapsplanen vid Norrlångviken.

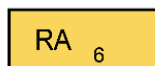


5.3 Generalplanering

På området gäller Kimito strandgeneralplan, som godkänts 14.6.2005. I generalplanen anvisas Tallholmen med ett område för fritidsbostäder med 4 byggplatser (RA) och som jord- och skogsbruksområde (M-1). De 3 fastigheterna dit en byggrätt flyttas per fastighet är betecknade som fritidsbebyggelseområde med en byggrätt.

Utdrag ur den gällande strandgeneralplanen för Kimito. I planen har Tallholmen 1-37 anvisats med ett fritidsbostadsområde (RA) med 4 byggrätter. De övriga 3 fastigheterna (de mindre röda cirklarna ovan) har var och en anvisats som fritidsbostadsområde med en byggrätt.

Bestämmelserna för fritidsbostadsområdet är följande:



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anvisar det maximala antalet byggnadsplatser på området.

På envar byggnadsplats får byggas en fritidsbostad, en separat bastu och en gäststuga samt till boendet anslutna förrådsutrymmen. Det maximala antalet byggnader på tomten är sex. Den sammanlagda våningsytan för byggnader får vara högst 240 m² vy förutsatt att terrängen det medger. Våningsytan får dock inte överskrida 10 % av den i planen anvisade byggnadsplatsens areal.

Om man bygger bastu eller gäststuga som skilda byggnader är våningsytan för vardera högst 25 m² vy. Gäststugan bör placeras klart inom fritidsbostadens gårdområde. Förutom den separata bastun kan det även finnas en bastu i fritidsbostaden.

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

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

7.2 Utredningar

Områdena som berörs i strandgeneralplaneändringen är i den gällande planen från tidigare anvisade som fritidsbebyggelseområden och därmed är någon naturinventering inte behövlig. Behov av andra utredningar föreligger inte heller. I planeringen fästes speciell uppmärksamhet att

byggrätterna som flyttas kan förverkligas så, att det passar in i den bebyggda miljön och landskapet på de fastigheter dit de flyttas.

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 vintern och 2024.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

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

10. Information

Planen kungörs anhängig, framläggningen av planförslaget till påseende och till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på kommunens officiella anslagstavla, adress www.kimitoon.fi.

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

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 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

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.

Tallholmen Kemiön rantayleiskaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



11.10.2023

TALLHOLMENIN KEMIÖN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

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

Maanomistajan aloitteesta siirretään kolme rakennusoikeutta saaresta Tallholmen 322-464-1-37 samojen maanomistajien kolmeen erilliseen kiinteistöön Örudden 322-464-1-32, Gärden 322-464-1-28 ja Lövudden 322-441-1-35.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

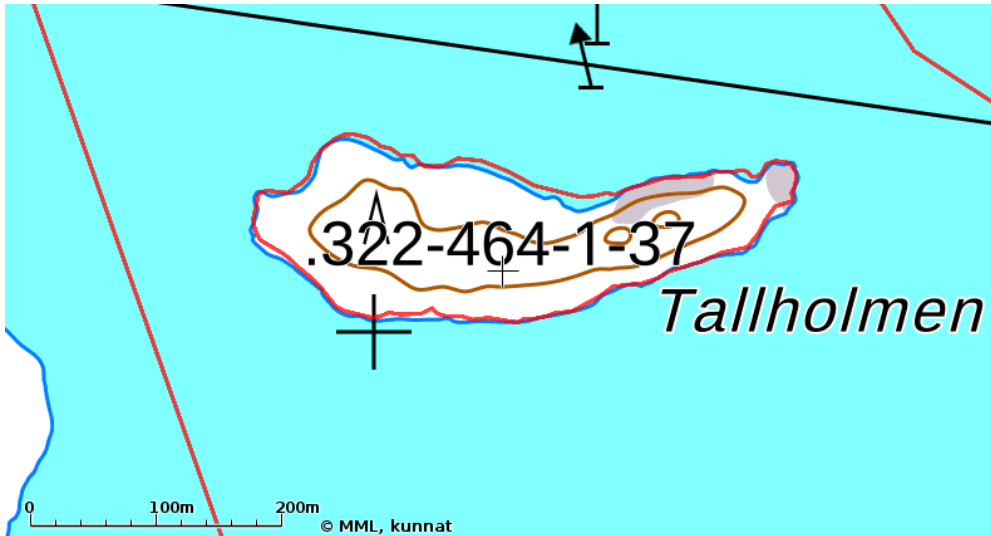
Alue käsittää kiinteistöt Tallholmen 322-464-1-37, Örudden 322-464-1-32, Gärden 322-464-1-28 ja Lövudden 322-441-1-35 luoteisen Kemiön Norrlångvikenissä. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 6,7 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 800 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Kemiön luoteisosan Norrlångvikenissä (punaiset ympyrät).

3.2 Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää neljä, joista ainoastaan Tallholmen 1-37 on rakentamatta. Muut kolme kiinteistöä, joihin rakennusoikeutta siirretään, ovat kaikki rakennettu kesämökeillä ja joillakin muilla pienehköillä rakennuksilla. Tallholmen on saaristo-olosuhteissa tyypillinen mäntyvaltainen saari, jonka tiheähkö puusto pääasiassa ulottuu rantaan saakka. Puustoisuus ilmenee kansikuvasta.



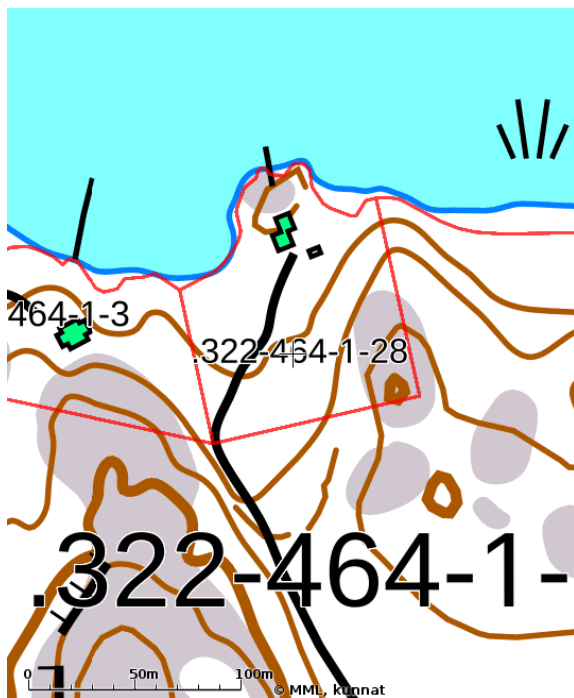
Kiinteistö Tallholmen 322-464-1-37.



Kiinteistö Lövuuden 322-441-1-35.



Kiinteistö Örudden 322-464-1-32.



Kiinteistö Tallholmen 322-464-1-28.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa Tallholmen on osoitettu loma-asuntoalueeksi, johon voidaan sijoittaa 4 lomatonttia. Tämän tonttimäärän toteuttaminen tälle kohtuullisen pienelle alueelle on osoittautunut epätarkoituksenmukaiseksi. Tallholmen on 4 maanomistajan yhteisomistuksessa, joilla kaikilla on oma yleiskaavan osoitettu lomatontti Norrlångvikenin etelärannalla. Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on siirtää 3 Tallholmenin rakennusoikeutta kullekin 3 lomatontille Långvikenissä. Kyseiset kiinteistöt ilmenevät yllä olevista kiinteistökartoista. Kaavamuutoksella Tallholmen saareen jää yksi rakennusoikeus.

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. Kaavamuutosta koskevilta osiltaan maakuntakaavassa ei ole erityisiä varauksia.

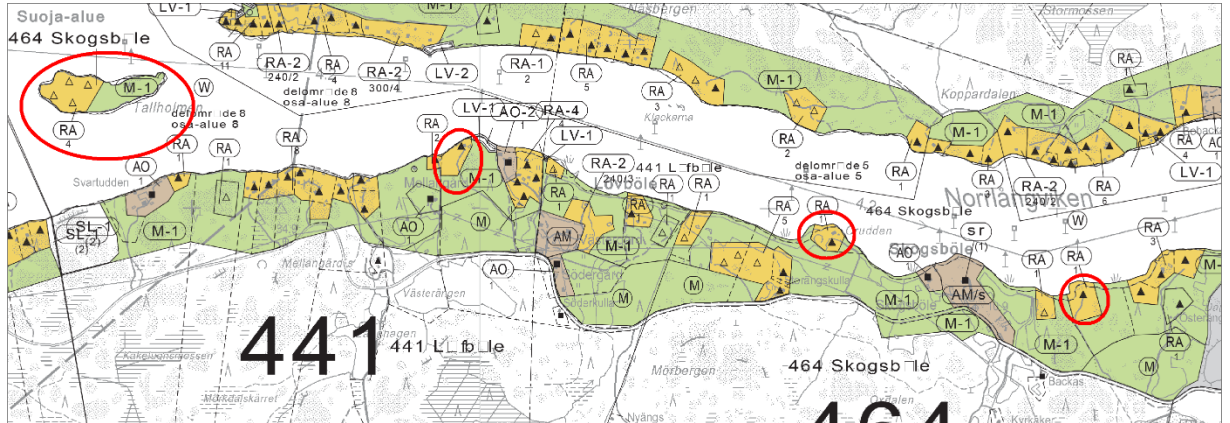


Voimassa oleva maakuntakaava Norrlångvikenin kohdalta.

5.3 Yleiskaavoitus

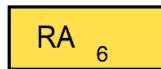
Alueella on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Yleiskaavassa Tallholmen saareen on osoitettu 4 rakennuspaikan loma-asuntoalue (RA) ja maa- ja metsätalousalue (M-1).

Kolmeen kiinteistöön, johon siirretään yksi rakennusoikeus per kiinteistö, on osoitettu yhden rakennusoikeuden loma-asutusalueeksi.



Ote voimassa olevasta Kemiön rantayleiskaavasta. Kaavassa Tallholmen 1-37 saaren on osoitettu loma-asutusalue (RA), jossa on 4 rakennusoikeutta. Muille kiinteistöille (pienet punaympyrät) on kullekin osoitettu yhden rakennusoikeuden loma-asutusalue.

Loma-asutusalueen määräykset ovat seuraavat:



LOMA-ASUNTOALUE

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Suurin sallittu rakennusten määrä tontilla on kuusi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummankin enimmäiskerrosala 25 k-m². Vierasmaja on sijoitettava selvästi loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

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

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaavamuutokseen osoitetaan periaatteessa samoja merkintöjä ja kerrosaloja kuin voimassa olevassa kaavassa ja se laaditaan samaan mittakaavaan.

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 selvittävä 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

Yleiskaavamuutoksen kohteena olevat alueet on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asutusalueiksi ja siten luontoinventointia ei ole tarpeen tehdä. Muita selvityksiä ei myöskään ole tarpeen tehdä. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että siirrettävät rakennusoikeudet voidaan toteuttaa siten, että siirto sopeutuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan niillä kiinteistöillä, mihin ne siirretään.

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 talvella 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 nähtävillä ja lopuksi kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.kemionsaari.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 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.