

Dömmanskär-Måsholmen

Ändring av Västanfjärds strandgeneralplanen och stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



26.8.2024

ÄNDRING AV VÄSTANFJÄRDS STRANDGENERALPLAN (MÅSHOLMEN) OCH STRANDELGENERALPLANEN FÖR DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD (DÖMMANSKÄR)

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 en byggplats från Måsholmen i Västanfjärds strandgeneralplan till Dömmanskär i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Ifrågavarande byggplats på Måsholmen går inte i praktiken att på ett ändamålsenligt sätt förverkliga.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

Området omfattar fastigheten Dömmanskär 322-491-2-97 (på Lantmäteriverkets terrängkarta Dömmaskäret) och en del av fastigheten Västra Måsholmen 322-539-3-10. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 3,6 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 0,5 kilometer.



Planområdet ligger öster och norr om Bolax (röda ringar).

3.2 Beskrivning av planeringsområdet

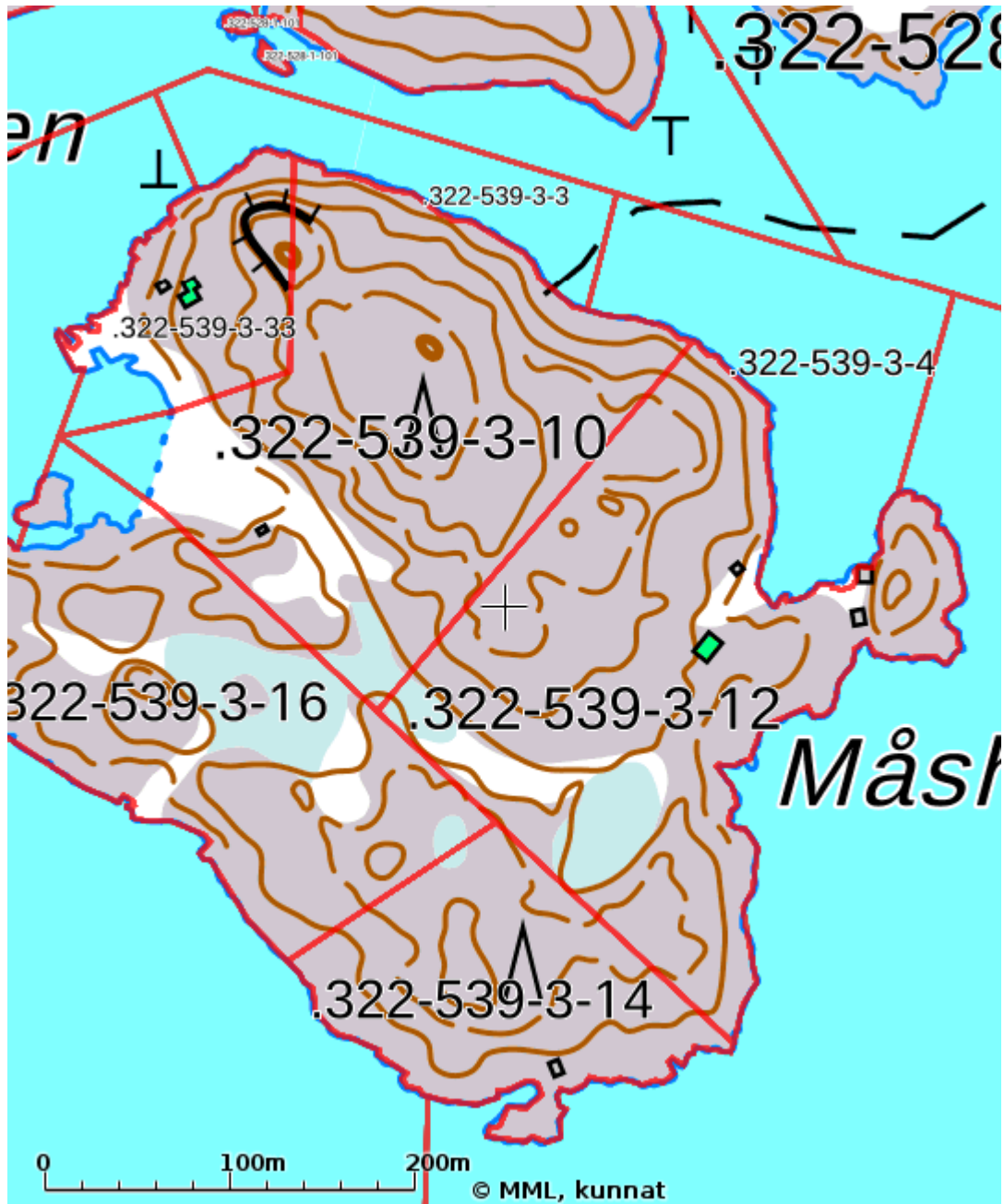
Fastigheten Västra Måsholmen 3-10 på ön Måsholmen har i generalplanen anvisats två byggplatser, den ena i Måsholmens västra vik och den andra vid gränsen mot öster på den norra sidan av holmen. Den norra byggplatsen är anvisad på det enda stället där byggande intill stranden skulle vara möjligt. På ifrågavarande plats finns en transformatorbyggnad med högspänningskablar från sjösidan, vilket innebär att byggnader inte kan placeras där. Byggplatsen är oanvändbar för det ändamål generalplanen anvisar. Området torde ha strategisk betydelse för sjöstridskrafterna. Av

den anledningen bör byggplatsen flyttas. Eftersom det på fastigheten Västra Måsholmen inte finns andra ändamålsenliga byggplatser flyttas byggrätten till Dömmanskär.

Dömmanskär 2-97 har en bebyggd byggplats, där det uppförts ett fritidsbostadshus, en bastubyggnad samt lider. Holmen har ett kraftigt skogsbestånd som följd av den skyddande topografin av rätt höga berg kring stränderna. I praktiken är hela holmen utnyttjad som gårdstun för den befintliga byggplatsen. Byggplatsen som flyttas från Måsholmen är tänkt att ska placeras söder om den befintliga byggplatsen i den gällande generalplanen.



Fastigheten Dömmanskär 322-491-2-97 omfattar hela holmen Dömmanskär.
Holmens areal är ca 2,7 hektar.



Fastigheten Västra Måsholmen 322-539-3-10 på fastighetskartan. Fastigheten har en total markareal på 4,3 ha men byggplatsen i det nordöstra hörnet av fastigheten uppgår till ca 0,9 ha (se nedan på generalplanekartan). På kartan ses stället där högspänningskabeln kommer iland. Detta enda ställe med tillgänglig strand på byggplatsen kan inte utnyttjas som fritidstomt pga transformatorn i slutningen vid stranden.



Lantmäteriverkets flygfoto över Måsholmen.



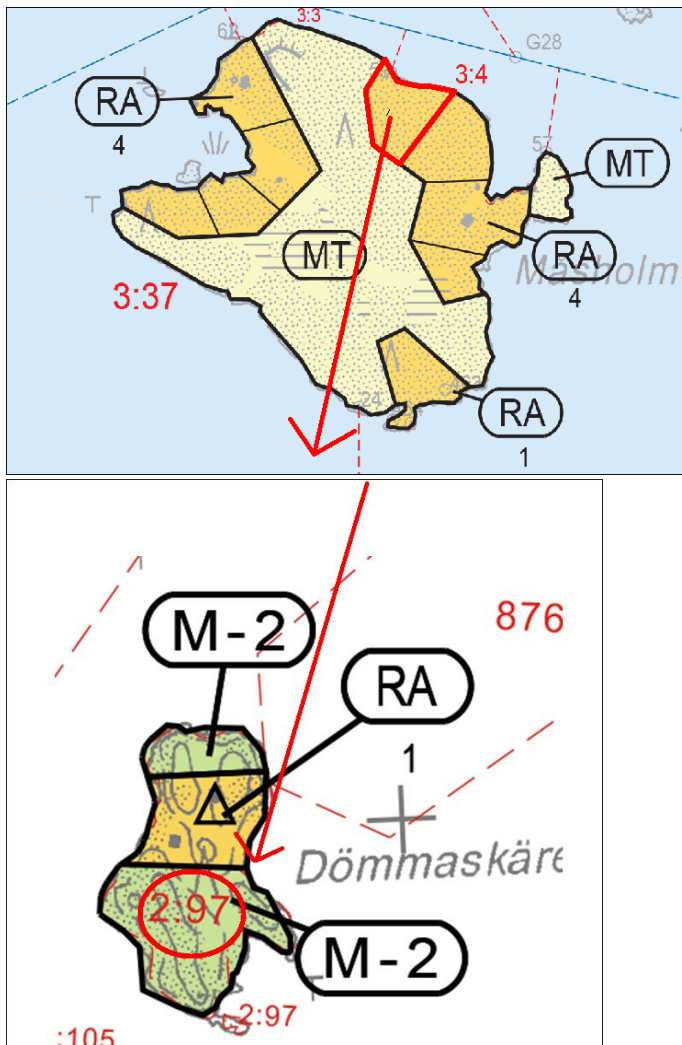
Lantmäteriverkets flygfoto över Dömmanskär.

3.3 Markägförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

4. Målsättningar

I gällande strandgeneralplan för Västanfjärd har byggplatsen på fastigheten Västra Måsholmens 3-10 norra strand anvisats på ett område som av flera orsaker är extremt oändamålsenligt att bebyggas. Byggplatsen bör därför flyttas till något annat ställe. Det mest ändamålsenliga området att flytta byggplatsen till är Dömmanskär fastighet 2-97 så, att dess läge anvisas på ifrågavarande holmes södra del. Området disponeras från tidigare av den bebyggda byggplatsen, som är anvisad i den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Målet med planändringen är att förverkliga flytten av byggrätten.



Byggplatsen från Måsholmen (övre bilden) flyttas till den södra delen av Dömmanskär (röd boll), bilderna är i olika skala.

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

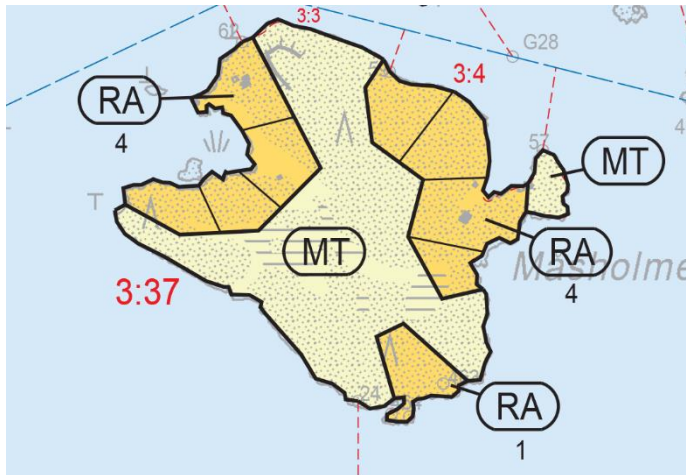
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För de områden i landskapsplanen som planändringen berör finns inga speciella reserveringar.



Den gällande landskapsplanen vid områdena kring Dömmaskäret (nere i mitten av bilden) och Måsholmen (uppe till vänster) har inga särskilda beteckningar.

5.3 Generalplanering

På området gäller för Måsholmens vidkommande Västanfjärds strandgeneralplan, som godkänts 13.3.2006. Det fritidsbostadsområde som ska ändras utgör den nordligaste byggplatsen på det östliga området med 4 byggrätter.



Utdrag ur gällande Västanfjärds strandgeneralplan.

Planbestämmelserna för områdena på Måsholmen är följande:



Område för fritidsbostäder.

Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

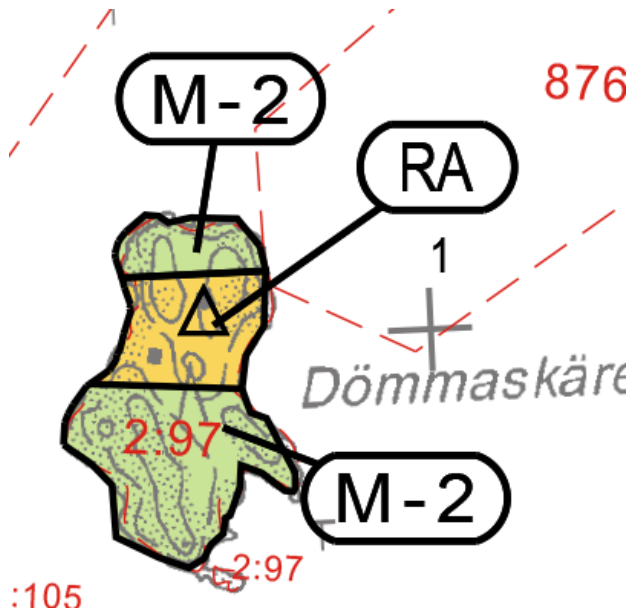
På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m², dock högst 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får 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.



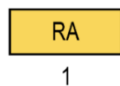
Jord- och skogsbruksområde.

På området får uppföras ekonomibygnader i anslutning till primärnäringar. Områdets byggrätt har flyttats till AO-, AM-, RA-, RA-1- eller RM-områden.

För Dömmanskär gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som godkänts 28.5.2018. I generalplanen anvisas fastigheten Dömmanskär 2-97 med ett fritidsbostadsområde RA med en byggplats samt till övriga delar som jord- och skogsbruksdominerat naturskönt område, som är särskilt känsligt för slitage (M-2).



Bestämmelserna för områdena på Dömmanskär är följande:



Loma-asuntoalue.
Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

Alueen mahdollinen loma-asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille.

Jord- och skogbruksdominerat naturskönt område, som är särskilt känsligt för slitage.

På området får inte uppföras nybyggnader.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden.

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 skalan 1:5000.

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.

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

Områdena som berörs i generalplaneändringen är i de gällande generalplanerna från tidigare inventerade. Inga speciella värden har uppdagats. Måsholmens byggplats ändras till skogsbruksområde (MT), där byggande inte tillåts. Området förblir därmed oförändrat i förhållande till nuläget.

Området där den nya byggplatsen placeras på Dömmanskär är redan från tidigare utnyttjat som gårdstun. Bland annat är holmens huvudbrygga anlagd vid holmens södra del och området mellan denna och själva byggplatsen utgör i praktiken gårdsområde.

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.
- Planutkastet utarbetas hösten 2024.
- Planförslag utarbetas under vintern 2025.
- 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 planutkastet och -förslaget 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.

Dömmankär-Måsholmen

Västanfjärdin rantayleiskaavan ja Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



26.8.2024

VÄSTANFJÄRDIN RANTAYLEISKAAVAN (MÅSHOLMEN) JA DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN (DÖMMANSKÄR) 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

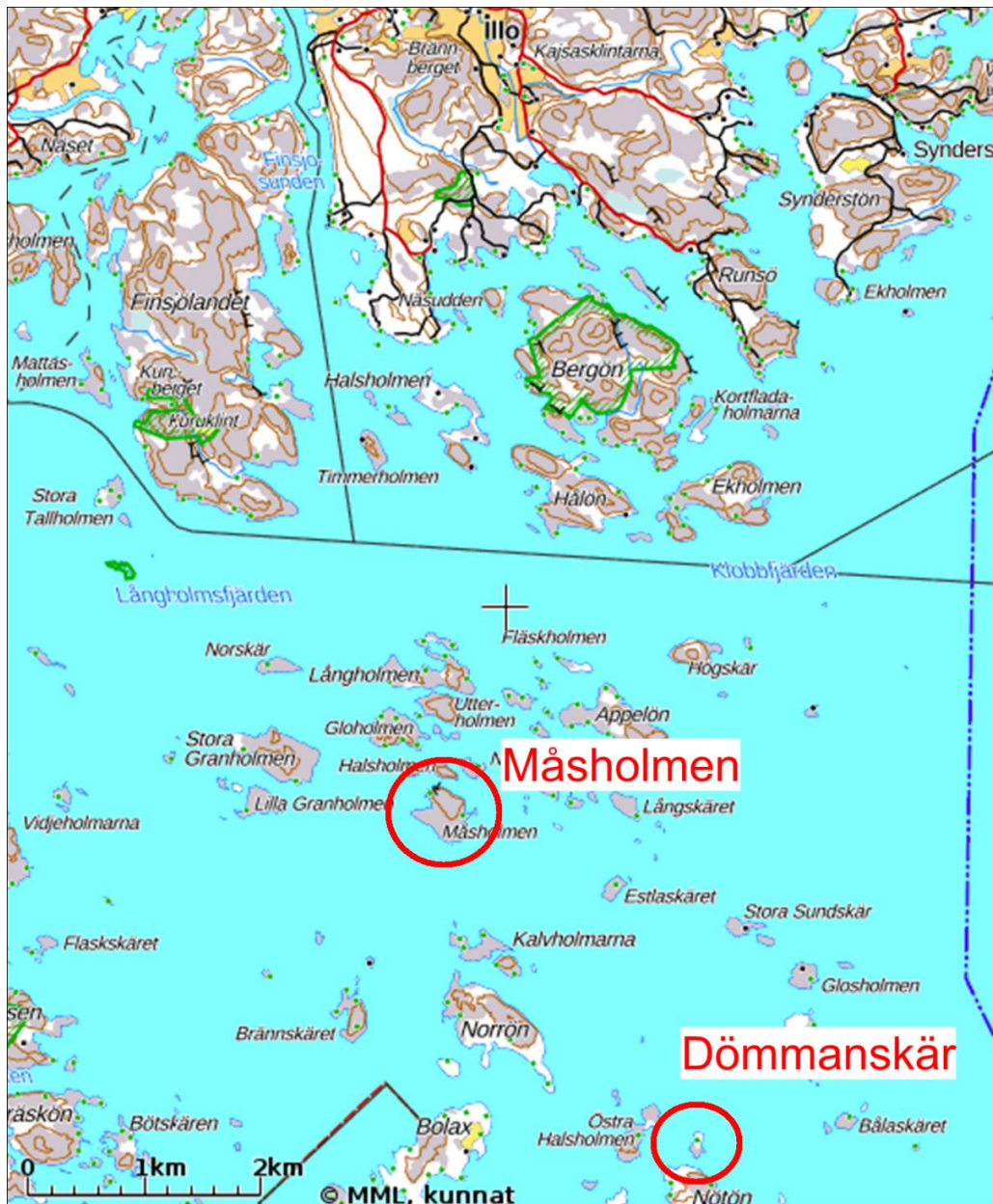
Maanomistajan aloitteesta siirretään Västanfjärdin rantayleiskaava-alueelta Måsholmenin yksi rakennuspaikka Itäisen Dragsfjärdin rantaosayleiskaava-alueen Dömmanskär saareen.

Asianomainen rakennuspaikka Måsholmenin saarella ei voida käytännössä toteuttaa tarkoituksenmukaisella tavalla.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Dömmanskär 322-491-2-97 (Maanmittauslaitoksen maastokartalla Dömmaskäret) ja osan kiinteistöstä Västra Måsholmen 322-539-3-10. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 3,6 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 0,5 kilometriä.



Kaava-alue sijaitsee Bolaxin itä- ja pohjoispuolelle (punaiset ympyrät).

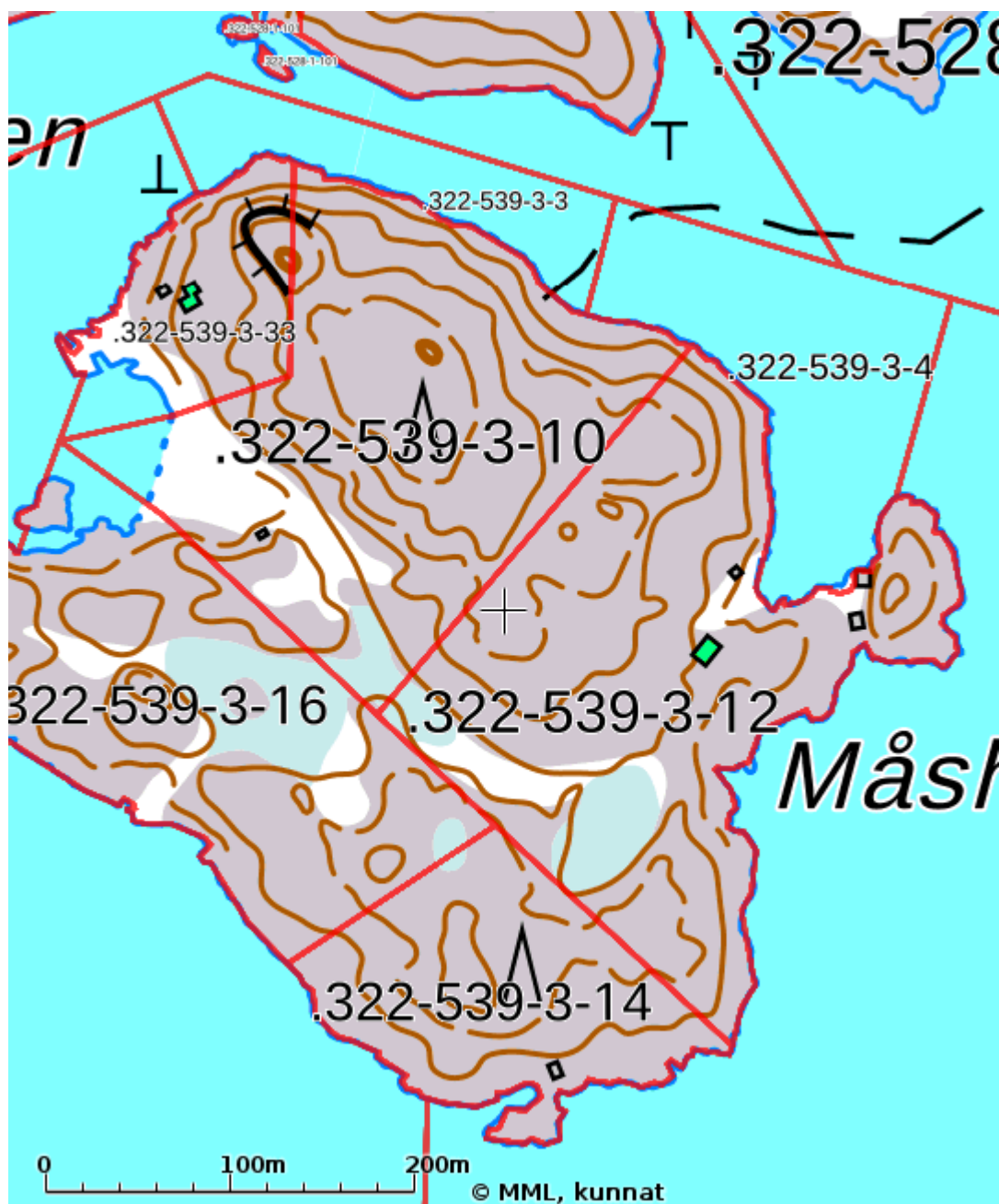
3.2 Suunnittelualan kuvaus

Kiinteistölle Västra Måsholmen 3-10 Måsholmenin saarella on yleiskaavassa osoitettu kaksi rakennuspaikkaa, toinen Måsholmenin länsilahdelmaan ja toinen saaren pohjoispuoliselle rannalle kiinteistön itärajalla. Pohjoinen rakennuspaikka on osoitettu ainoalle paikalle, jossa rantaan ulottuva rakentaminen olisi mahdollista. Kyseisellä paikalla on sähkömuuntaja, johon korkeajännitekaapelit mereltä kulkee, mistä syystä rakennuksia siihen kohtaan ei voida sijoittaa. Rakennuspaikkaa ei voida käyttää yleiskaavan osoittamaan tarkoitukseen. Alueella lienee merenpuolustuslaitoksessa strateginen merkitys. Tästä syystä rakennuspaikka on siirrettävä. Koska kiinteistöllä Västra Måsholmen ei ole muita tarkoituksenmukaisia rakennuspaikkoja rakennusoikeus siirretään Dömmanskär saareen.

Kiinteistöllä ja saarella Dömmanskär 2-97 on ennestään olemassa oleva rakennuspaikka, johon on rakennettu loma-asuntorakennus, sauna sekä liiteri. Saarella on vahvaa puustoa saarta ympäröivän suojaavan korkeakallioisen topografian takia. Käytännössä koko saari on käytössä olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirinä. Måsholmenista siirrettävä rakennuspaikka sijoitetaan yleiskaavassa rajatun ja olemassa olevan rakennuspaikan eteläpuolelle.



Dömmanskärin kiinteistö 322-491-2-97 käsittää koko Dömmanskärin saaren. Saaren pinta-ala on n. 2,7 hehtaaria.



Västra Måsholmenin kiinteistö 322-539-3-10 kiinteistökartalla. Kiinteistön kokonaismaa-ala on 4,3 ha, mutta kiinteistön koilliskulmassa olevan rakennuspaikan koko on n. 0,9 ha (kts. alla olevaa yleiskaavakarttaa). Kartalta ilmenee paikka mistä korkeajännitekaapeli kulkee rantaan. Tämä ainoa käyttökelpoinen rakennuspaikan kohta ei voida käyttää lomatonnttina, koska muuntaja sijoittuu rantaan ja varaa siinä suurehdon alueen.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva Måsholmenista.



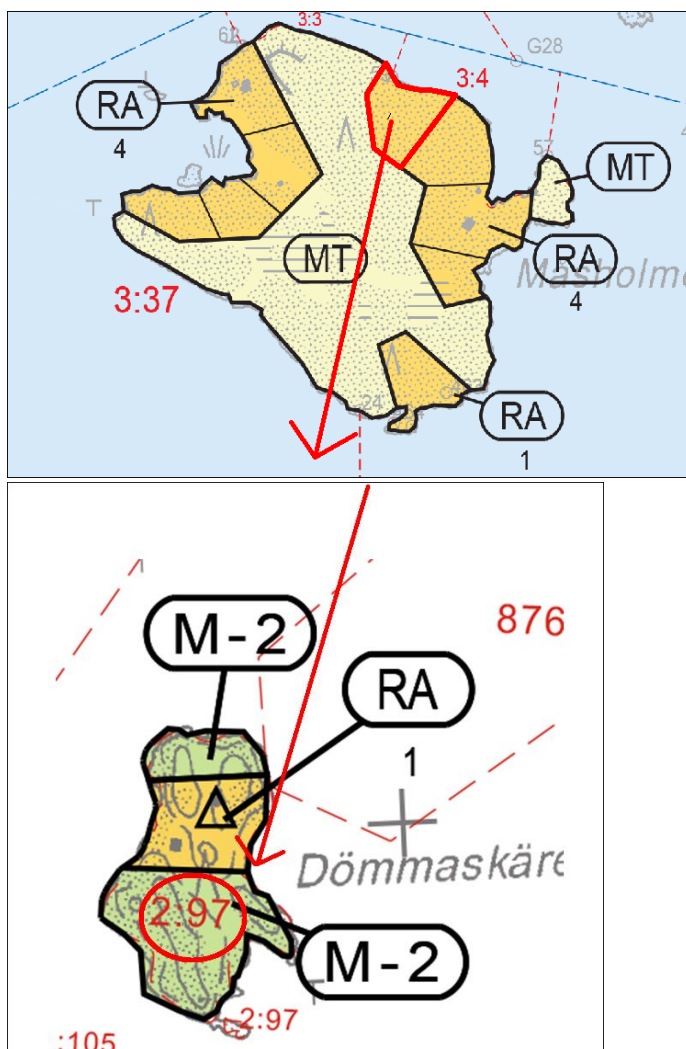
Maanmittauslaitoksen ilmakuva Dömmanskäristä.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Voimassa olevassa Västanfjärdin rantayleiskaavassa kiinteistön Västra Måsholmen 3-10 pohjoisrannan rakennuspaikka on osoitettu alueelle, joka useasta syystä on äärimmäisen epätarkoituksenmukainen rakentaa. Rakennuspaikka on sen takia siirrettävä toiseen paikkaan. Tarkoituksenmukaisin paikka siirrolle on kiinteistö Dömmanskär 2-97 siten, että rakennuspaikka sijoitetaan saaren eteläosaan. Kyseinen alue on ennestään voimassa olevan Dragsjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan osoittaman rakennetun rakennuspaikan käytössä. Kaavamuutoksen tarkoituksena on toteuttaa rakennuspaikan siirto.



Måsholmenin rakennuspaikka (yläkuva) siirretään Dömmanskärin eteläosaan (punainen pallo), kuvat ovat eri mittakaavassa.

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

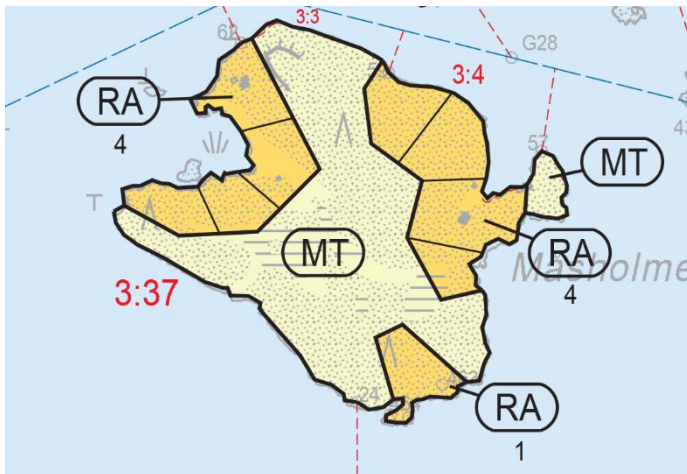
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaavamuutosta koskevilta osiltaan maakuntakaavassa ei ole erityisiä varauksia.



Voimassa olevassa maakuntakaavassa Dömmanskärin (kuvassa alhaalla keskellä) ja Måsholmenin (ylhäällä vasemmalla) saarten alueella ei ole erityisiä merkintöjä.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Måsholmenin osalta 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaava. Muutettava loma-asutusalue on saaren itäpuolisen 4 rakennusoikeuden alue, josta pohjoisin on siirrettävä rakennuspaikka.



Ote Västanfjärdin voimassa olevasta rantayleiskaavasta.

Måsholmenin alueiden kaavamääräykset ovat seuraavat:



Loma-asuntoalue.

Luku osoittaa alueella olevien omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

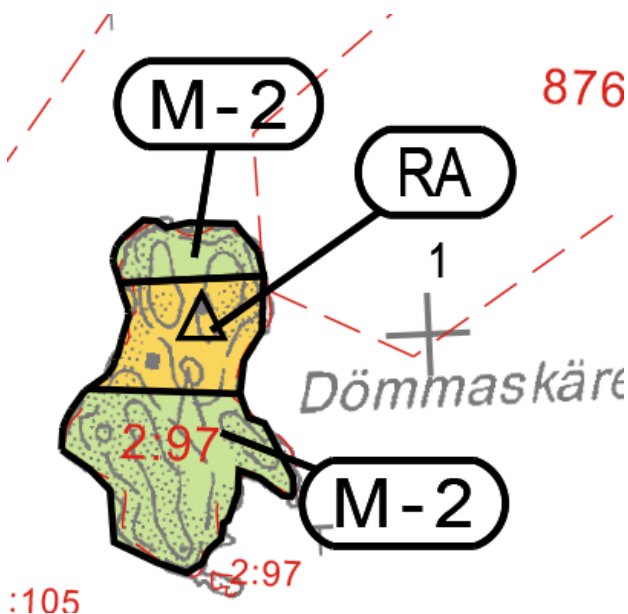
Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen 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.



Maa- ja metsätalousalue.

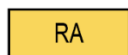
Alueelle saa rakentaa peruselinkeinoja palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA-, RA-1- tai RM-alueille.

Dömmanskärin osalta on voimassa 28.5.2018 hyväksytty saari Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa kiinteistö Dömmanskär 2-97 on osoitettu yhdellä RA loma-asuntoalueella, jossa on yksi rakennuspaikka sekä muilta osin merkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue (M-2).



Ote voimassa olevasta Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta.

Dömmanskärin osalta alueiden määräykset ovat seuraavat:



1

Loma-asuntoalue.
Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

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

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

Alueen mahdollinen loma-asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille.

Jord- och skogbruksdominerat naturskönt område, som är särskilt känsligt för slitage.

På området får inte uppföras nybyggnader.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden.

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 mittakaavaan 1:5000.

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 olevissa yleiskaavoissa ennestään inventoitu. Erityisarvoja ei ole löytenyt. Måsholmenin rakennuspaikka muutetaan metsätalousalueeksi (MT), jossa rakentamista ei sallita. Alue jää siten nykytilaan nähden muuttumattomaksi.

Alue, johon Dömmanskäriin osoitetaan uusi rakennuspaikka, on aiemmin jo käytetty pihapiirinä. Muun muassa saaren päälaituri on rakennettu saaren eteläosaan ja tämän ja itse rakennuspaikan välinen alue on käytännössä pihapiiriä.

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.
- Kaavaluonnos laaditaan syksyn aikana 2024.
- Kaavaehdotus laaditaan talven aikana 2025.
- 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, kaavaluonnos ja -ehdotus nähtäville 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.