

KIMITOÖN

ENEBACKEN

ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLANEN FÖR DRAGSFJÄRDS ÖSTRA

PLANBESKRIVNING



BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har angängiggjorts med tekniska nämndens beslut 30.11.2023 § 129.

PDB har varit framlagt från 30.11.2023.

Planutkastet hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx-yyyy.

Planförslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xx.

Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.

Kungjord i kraft xxxx.

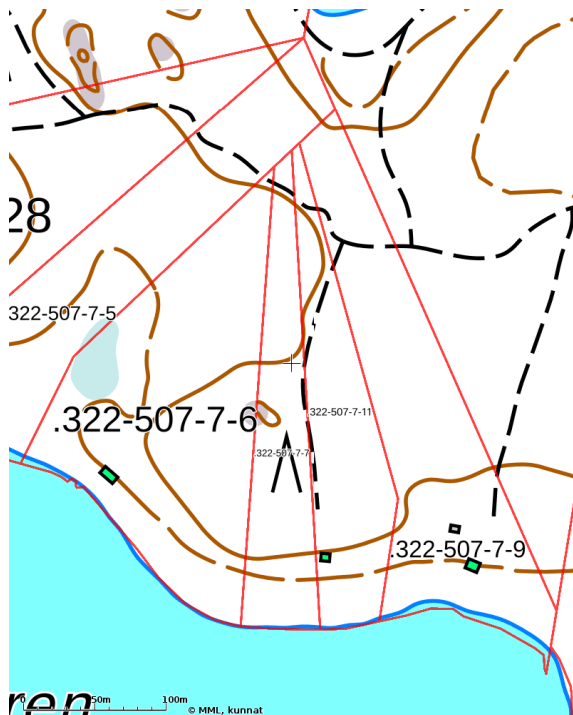
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Lärkebo 322-507-7-6, Enebacken 322-507-7-7, Bastubacken 322-507-7-11 och Vänvik 322-507-7-9 på Sommarö i Rosala. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 7,6 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 420 meter.



Planområdet ligger på den södra stranden av Sommarö väster om Rosala (röd ring).



Fastigheterna Lärkebo 322-507-7-6, Enebacken 322-507-7-7, Bastubacken 322-507-7-11 och Vänvik 322-507-7-9 på Sommarö i Rosala..

1.2 Planens namn och ändamål

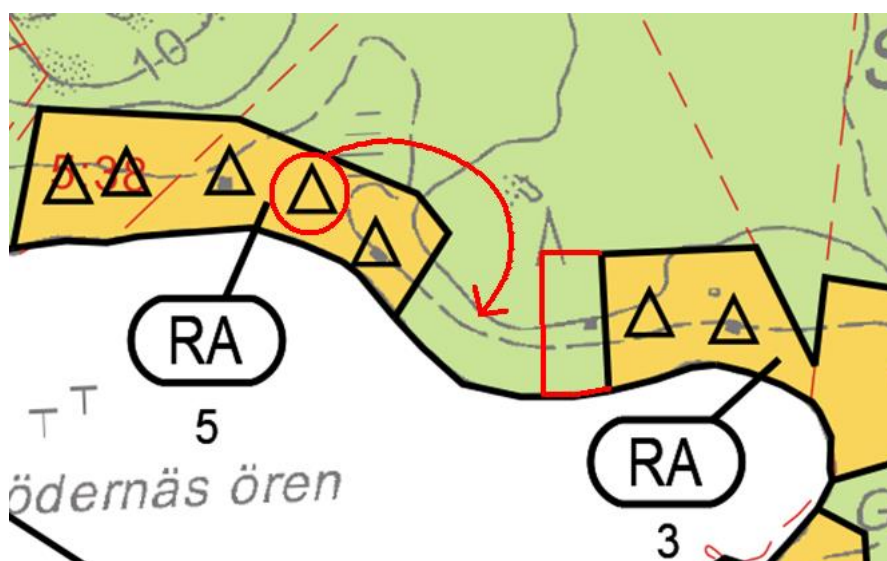
Planens namn

Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd östra skärgård, Enebacken.

Planens ändamål

På området gäller Dragsfjärds östra skärgårds stranddelgeneralplan, som godkänts 28.5.2018. I planen finns anvisat på fastigheterna Lärkebo 322-507-7-6 och Vänvik 322-507-7-9 två byggplatser på varje, medan det på fastigheten Enebacken 322-507-7 inte finns anvisat någon bygg rätt. På denna finns dock en bastu uppförd med undantagslov. Övriga områden än byggplatserna är anvisade som jord- och skogsbruksdominerat område, M-1.

Målet med planändringen är att strukturera om avgränsningen av byggplatserna så att en byggplats flyttas och en andra byggnadsplats förstoras.



Målet med planändringen är att flytta den mittersta av RA/5-områdets byggplats (triangel) till områdets östra sida samt att förstora RA/3-områdets västra avgränsning. Av detta område hör de två västra byggplatserna och av RA/5-området de två östra byggplatserna till planändringsområdet.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 30.11.2023 § 129.

Planförslaget hölls framlagt xx-yy.

2.2 Strandgeneralplaneändring

Med planändringen flyttas en bygggrätt för fritidsbyggplats (RA) från fastigheten Lärkebo 322-507-7-6, där det i den gällande planen finns 2 bygggrätter (RA), till fastigheten Enebacken 322-507-7-7, som i den gällande planen utgör skogsbruksområde (M-1). Fastigheterna Bastubacken 322-507-7-11 och Vänvik 322-507-7-9 anvisas med 2 bygggrätter (RA) som i den gällande planen, men med en något annan avgränsning. Övriga områden anvisas som jord- och skogsbruksdominerat område, (M-1).

2.3 Genomförande

Tre av de fyra byggplatserna är från tidigare bebyggda, fastigheten Enebacken 7-7 är obebyggd. Tilläggsbyggande på området sker i enlighet med fastighetsägarnas privat behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Fastigheten Lärkebo 7-6 är bebyggd med en fritidsstuga. På fastigheten Vänvik 7-9 finns en fritidsstuga och en ekonomibyggnad. Fastigheten Bastubackan 7-11 är bebyggd med en bastubyggnad. Byggnaderna är avbildade nedan.

Hela planområdet utgör tallbevuxen skog av olika åldrar. Vid den västra rån finns en liten våtmark. Hela strandzonen har ett kraftigt furubestånd som ger ett utmärkt och hållbart skydd mot de inre delarna av området. Längre inåt land är skogsbeståndet yngre, ställvis välväxta plantbestånd. Hela området mellan de två fritidsstugorna har utnyttjats som gårdstun och vistelseområde för fritidsboendet. Området har en minimal undervegetation av lingontyp med inslag av kråkbär.

Området på fastigheten Enebacken 7-7 dit en byggrätt flyttas har inga sådana naturvärden som skulle kunna äventyras av att området utnyttjas som tomtmark. Den lilla våtmarken vid områdets västra gräns och stranden vid områdets östra gräns och strandområdet vid områdets östra gräns ändras med planändringen till skogsbruksmark.



Googles satellitbild av planområdet. Området har en täckande strandvegetation i landskapet.



Bild 1. Strandlandskapet vid den östra delen av planområdet.

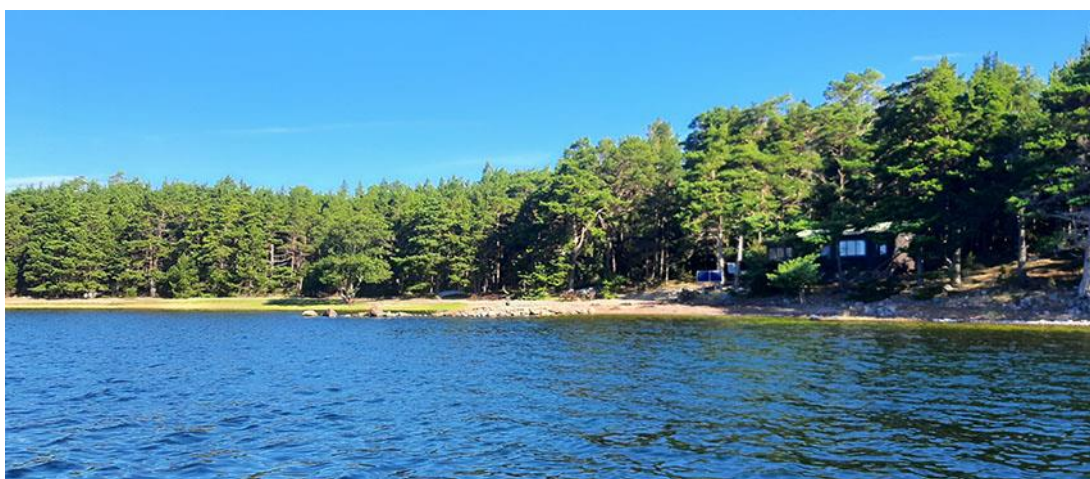


Bild 2. Strandlandskapet vid den västra delen av planområdet.

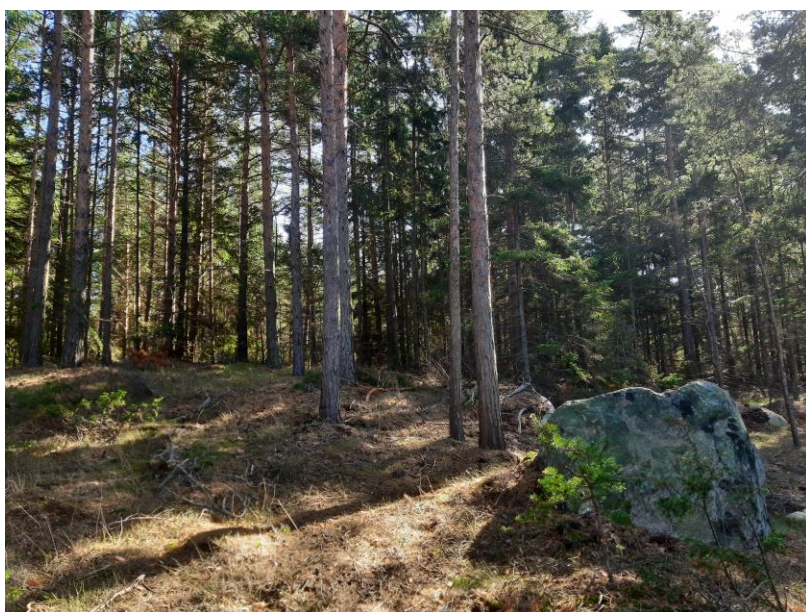


Bild 3. Området på Enebacken 7-7, där den flyttade byggplatsen placeras. Terrängen har såsom bilden visar inga speciella naturvärden.



Bild 4. Området mera mot stranden på Enebacken 7-7, där den flyttade byggplatsen placeras. Terrängen har såsom bilden visar inte här heller några som helst speciella naturvärden.



Bild 5. Bastun på fastigheten Bastubacken 7-11.



Bild 6. Fritidsstugan på fastigheten Vänvik 7-9.

3.2 Planeringssituationen

3.21 Riksomfattande mål för områdesanvändning

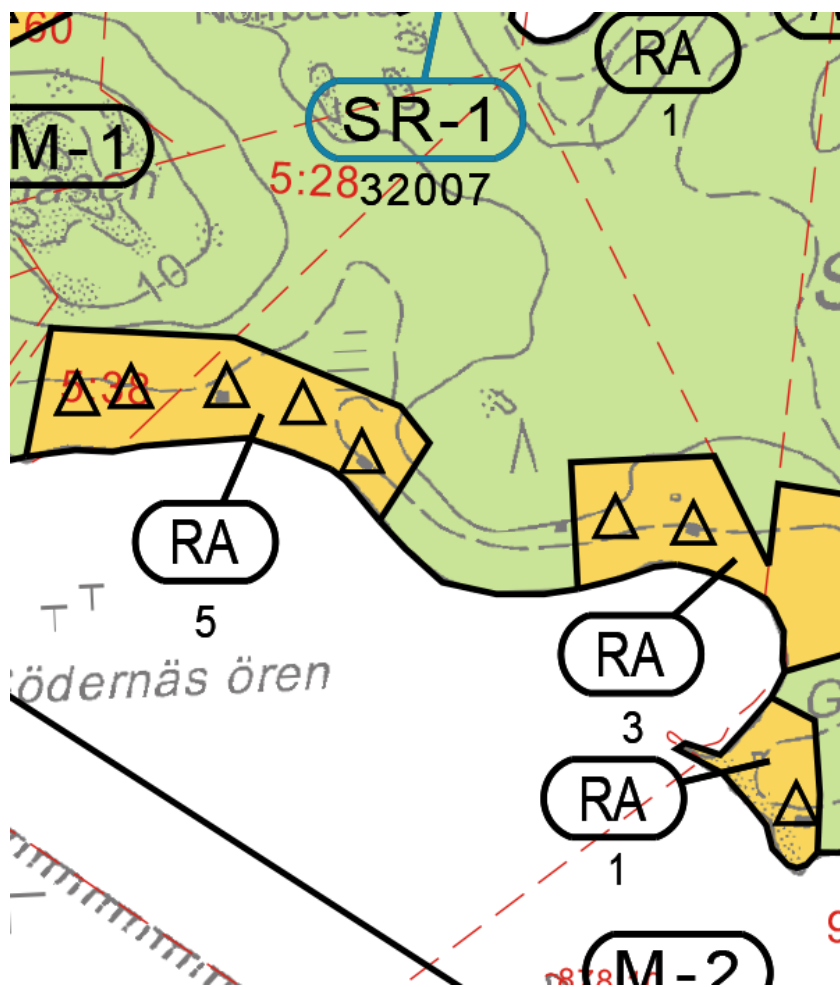
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och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

3.22 Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För strandgeneralplaneområdet del finns i landskapsplanen inga speciella beteckningar. På landskapsplanens jord- och skogsbruksområden kan anvisas fritidsbebyggelse.

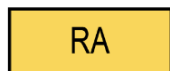
3.23 Generalplan

På området gäller Dragsfjärds östra skärgårds stranddelgeneralplan, som godkänts 28.5.2018. I planen finns anvisat på fastigheterna Lärkebo 322-507-7-6 och Vänvik 322-507-7-9 två byggplatser på varje, medan det på fastigheten Enebacken 322-507-7 inte finns anvisat någon bygg rätt. På denna finns dock en bastu uppförd med undantagslov. Övriga områden än byggplatserna är anvisade som jord- och skogsbruksdominerat område, M-1.



Planändringsområdet i den gällande stranddelgeneralplanen.

RA-områdenas bestämmelser i den gällande stranddetaljplanen är följande:



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. vähimmäisetaisyydestä 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.

3.24 Strandedetaljplan

Området har ingen strandedetaljplan.

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 30.11.2023 § 129. PDB hölls framlagt från 30.11.2023.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xx-yy.

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

5 STRANDDELGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med planändringen är att strukturera om avgränsningen av byggplatserna så att en byggplats flyttas och en andra byggnadsplats förstoras.

6 BESKRIVNING AV STRANDDELGENERALPLANEÄNDRINGEN

6.1 Dimensionering

Planändringsområdets dimensionering följer dimensioneringen i den gällande strandgeneralplanen och antalet bygggrätter förändras inte. Med planändringen förblir den obebyggda strandlinjen oförändrad. Våningsytorna bibehålls som i den gällande planen.

6.2 Områdesreserveringarna

I planändringen anvisas 4 bygggrätter som områden för fritidsbostäder (RA). Siffran under beteckningen anger områdets största antal byggplatser.

Från fastigheten Lärkebo 322-507-7-6 flyttas den ena bygggrätten för fritidsbyggplats (RA) till fastigheten Enebacken 322-507-7-7. En liten del av byggplatsen går över på Lärkebo fastighet. Avgränsningen för de två bygggrätterna på fastigheterna Bastubacken 322-507-7-11 och Vänvik 322-507-7-9 omstruktureras i någon mån så att den befintliga bastun kommer inom den västra byggplatsen.

På varje byggplats får uppföras en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad en gäststuga samt förrådsbyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan är 200 m². 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.

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 våningsyta 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 minimi-avstånd 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.

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.

Övriga områden anvisas som jord- och skogsbruksdominerat område (M-1).

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

Stranddelgeneralplaneändringen har inga negativa inverkningar på miljön. För de RA-områden som i den gällande generalplanen är anvisade som RA-områden eller M-1-områden medför planändringen ingen ändring i markanvändningen. På de områden som i den gällande planen är anvisade som M-1-område och i planändringen ändras till byggplats finns inga som helst speciella naturvärden. Planändringen har ingen inverkan på området i förhållande till den gällande stranddelgeneralplanen.

Raseborg, 31.12.2024

Sten Öhman
dipl.ing.

KEMIÖNSAARI

ENEBACKEN

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 30.11.2023 § 129.

OAS on ollut nähtävillä 30.11.2023 lähtien.

Kaavaluonnos oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx-yyyy.

Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xx.

Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.

Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

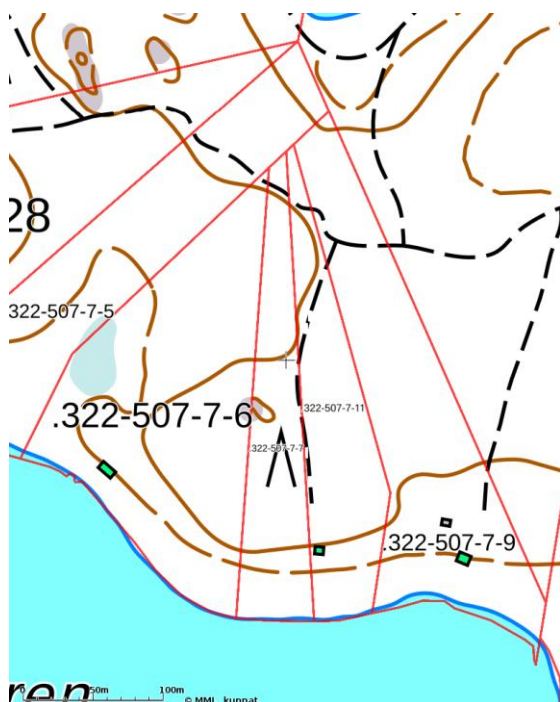
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Rosalan Sommarössä kiinteistöt Lärkebo 322-507-7-6, Enebacken 322-507-7-7, Bastubacken 322-507-7-11 ja Vänvik 322-507-7-9. Kaava-alueen pinta-ala on n. 7,6 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 420 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Rosalan länsipuolella olevan Sommarön etelärannassa (punainen ympyrä).



Rosalan Sommarössä kiinteistöt Lärkebo 322-507-7-6, Enebacken 322-507-7-7, Bastubacken 322-507-7-11 ja Vänvik 322-507-7-9.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

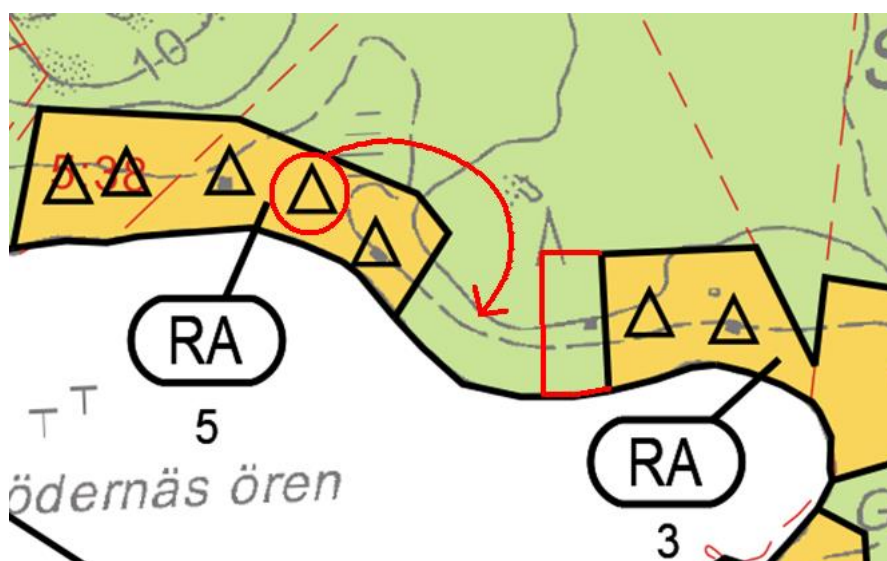
Kaavan nimi

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Enebacken.

Kaavan tarkoitus

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Kaavassa on kiinteistöille Lärkebo 322-507-7-6 ja Vänvik 322-507-7-9 osoitettu kullekin kaksi rakennuspaikkaa, kun taas kiinteistölle 322-507-7-7 ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Tälle on kuitenkin poikkeusluvalla rakennettu sauna. Muut alueet kuin rakennuspaikat on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, M-1.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa ja tarkentaa rakennuspaikkojen rajoja siten, että yksi rakennuspaikka siirretään ja toinen rakennuspaikka suurennetaan.



Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää RA/5-alueen keskirakennuspaikka alueen itäpuolelle sekä suurentaa RA/3-alueen länsirajauksia. Tämän alueen kaksi läntistä rakennuspaikkaa (kartalla kolmiot) ja RA/5-alueen kaksi itäistä rakennuspaikkaa (kolmiota) kuuluvat kaavamuuotosalueeseen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 30.11.2023 § 129.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xx.-yy.

2.2 Rantaosayleiskaava

Kaavamuutoksella siirretään yhden lomarakennuspaikan (RA) rakennusoikeus kiinteistöltä Lärkebo 322-507-7-6, jossa voimassa olevassa kaavassa on 2 rakennusoikeutta, kiinteistölle Enebacken 322-507-7-7, joka voimassa olevassa kaavassa on metsätalousaluetta (M-1). Kiinteistöille Bastubacken 322-507-7-11 ja Vänvik 322-507-7-9 osoitetaan yhteensä 2 rakennusoikeutta kuten voimassa olevassa kaavassa, mutta jossain määrin muutetulla rajauksella. Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

2.3 Toteuttaminen

Neljästä rakennuspaikasta kolme on ennestään rakentamatta, kiinteistö Enebacken 7-7 on rakentamatta. Lisärakentaminen tapahtuu kiinteistönomistajien tarpeiden mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kiinteistöllä Lärkebo 7-6 on rakennettuna lomamökki. Kiinteistöllä Vänvik 7-9 on lomamökki ja talousrakennus. Kiinteistöllä Bastubacken 7-11 on rakennettu saunarakennus. Rakennusten kuvat ovat alla.

Koko kaava-alueella kasvaa eri ikäistä mäntymetsää. Alueen länsirajalla on pienehkö kosteikko. Koko rantavyöhykkeellä on voimakas männikkö, joka antaa erinomaisen ja peittävän suojan alueen sisäosille. Sisempänä rannasta metsikkö on nuorempaa, paikoitellen hyvin kasvavaa taimikkoa. Koko lomamökkien välinen alue on käytetty loma-asumisen piha-alueena ja oleskelu-alueena. Alueella on minimaalinen puolukkatyyppinen aluskasvillisuus, jossa kasvaa myös variksenmarjaa.

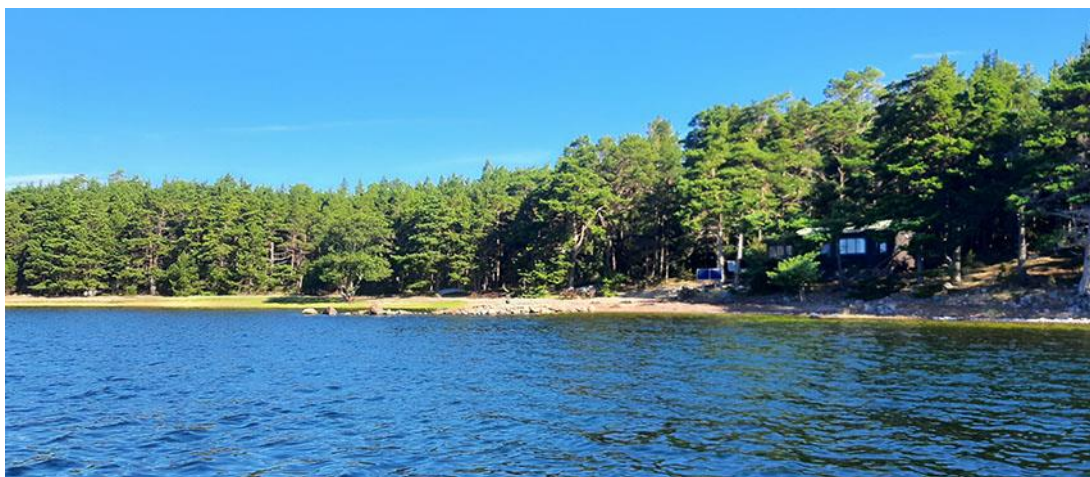
Kiinteistön Enebacken 7-7 alueella, johon yksi rakennusoikeus siirretään, ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka voisivat vaarantua alueen käytöstä tonttimaana. Länsirajan pieni kosteikko ja itärajalla oleva ranta-alue muutetaan kaavamuutoksella metsätalousalueeksi.



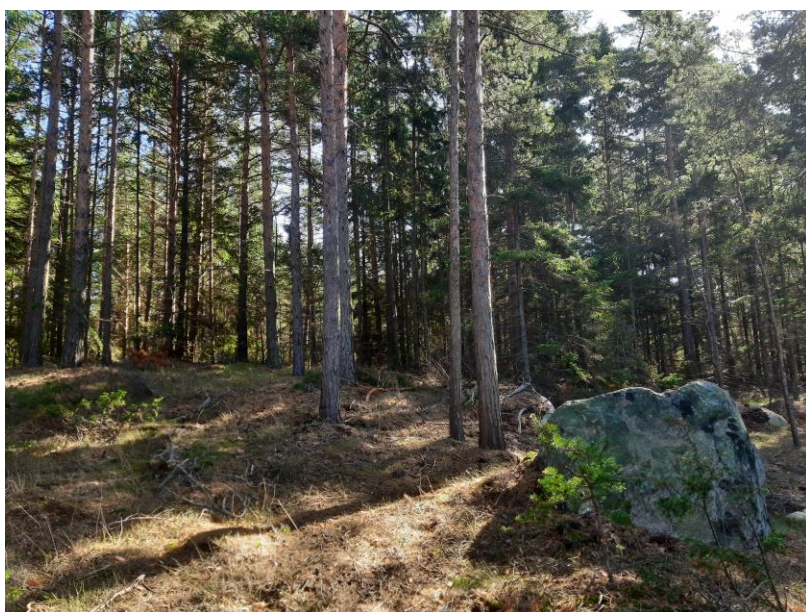
Kaava-alueesta Googlen satelliittikuva. Alueella on maisemassa peittävä rantakasvillisuus.



Kuva 1. Kaava-alueen itäosan rantamaisemaa.



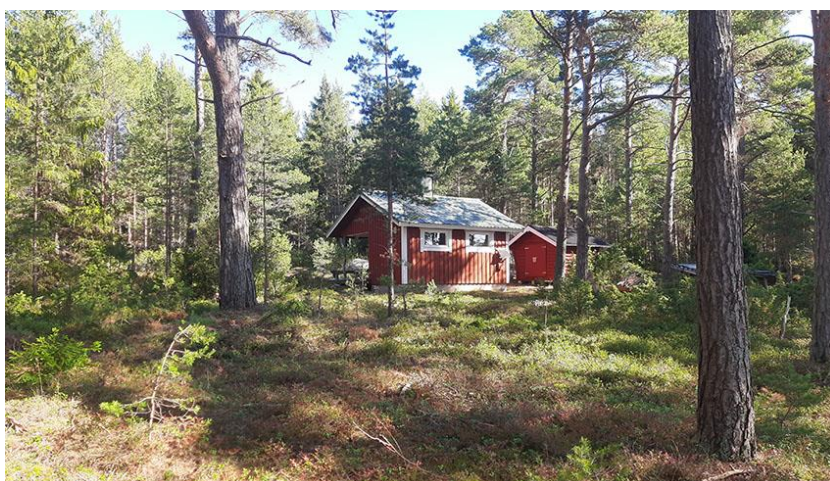
Kuva 2. Kaava-alueen länsiosan rantamaisemaa.



Kuva 3. Kiinteistön Enebacken 7-7 alue, johon siirrettävä rakennuspaikka sijoittuu. Kuten kuvasta ilmenee maastossa ei ole erityisiä luontoarvoja.



Kuva 4. Rannempana oleva kiinteistön Enebacken 7-7 alue, johon siirrettävä rakennuspaikka sijoittuu. maaston sisäosaa. Kuten kuvasta ilmenee maastossa ei tässäkään ole erityisiä luontoarvoja.



Kuva 5. Kiinteistöllä Bastubacken 7-7 oleva sauna.



Kuva 6. Kiinteistöllä Vänvik 7-9 oleva lomamökki.

RA-alueiden kaavamääräykset voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa.

RA

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.

3.24 Ranta-asemakaava
Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

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

4 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 30.11.2023 § 129. OAS pidettiin nähtävillä 30.11.2023 lähtien.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27) xx-yy.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

5 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Kaavam muutoksen tavoitteena on muuttaa ja tarkentaa rakennuspaikkojen rajauksia siten, että yksi rakennuspaikka siirretään ja toinen rakennuspaikka suurennetaan.

6 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

6.1 Mitoitus

Kaavam muutosalueen mitoitus noudattaa voimassa olevan rantayleiskaavan mitoitusta ja rakennusoikeuksien määrä pysyy muuttumattomana. Kaavam muutoksella rakentamaton rantaviiva jää muuttumattomana. Kerrosalat pysyvät samoina kuin voimassa olevassa kaavassa.

6.2 Aluevaraukset

Kaavam muutosalueelle osoitetaan 4 rakennusoikeutta loma-asutusalueina. Merkinnän alla oleva luku osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Kaavam muutoksella siirretään toinen lomarakennuspaikan (RA) rakennusoikeuksista kiinteistöltä Lärkebo 322-507-7-6 kiinteistölle Enebacken 322-507-7-7. Pieni osa rakennuspaikasta ulottuu kiinteistölle Lärkebo. Kiinteistöille Bastubacken 322-507-7-11 ja Vänvik 322-507-7-9 osoitettavien rakennusoikeuksien rajausta muutetaan jossain määrin siten, että olemassa oleva sauna sijoittuu läntiselle rakennuspaikalle. kuten voimassa olevassa kaavassa, mutta jossain määrin muutetulla rajauksella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². 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-asuntorakennuksessa olla sauna.

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. vähimmäisistäisyydestä 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 olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

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.

Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

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

Osayleiskaavamuutoksella ei ole kielteisiä ympäristövaikutuksia. Voimassa olevaan kaavaan osoitettujen muuttamatta jäävien RA-alueiden ja M-1 alueiden osalta kaavamuutos ei aiheuta muutoksia maankäyttöön. Kaavamuutosalueen entisille M-1-alueina oleville, jotka osoitetaan loma-asutusalueen rakennuspaikaksi ei ole minkäänlaisia erityisiä luontoarvoja.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueelle suhteessa voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan.

Raasepori, 31.12.2024

Sten Öhman
dipl.ins.

Enebacken strandgeneralplaneändring

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



2.8.2023

ENEBACKEN STRANDDELGENERALPLANEÄNDRING

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

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

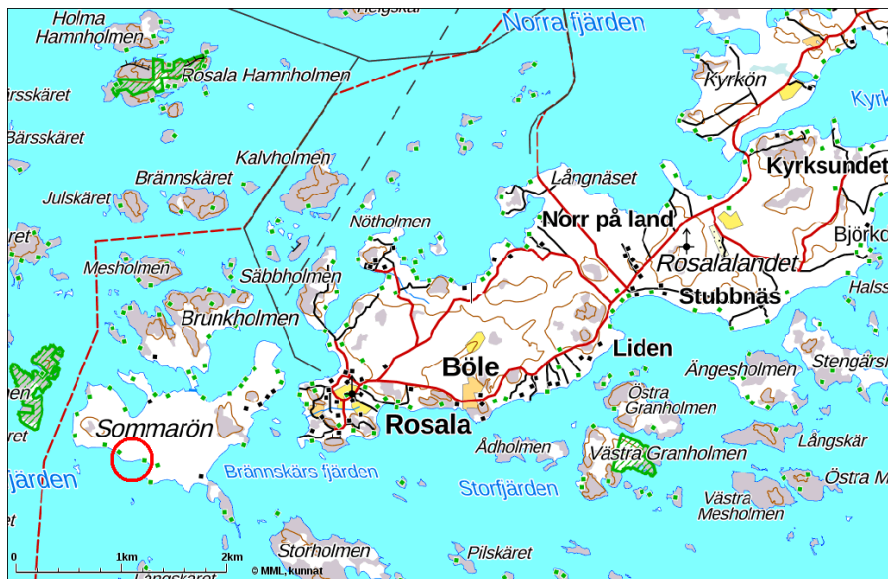
2. Initiativ och planeringsbehov

På initiativ av markägaren struktureras avgränsningen av byggplatserna om på planändringsområdets fastigheter.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

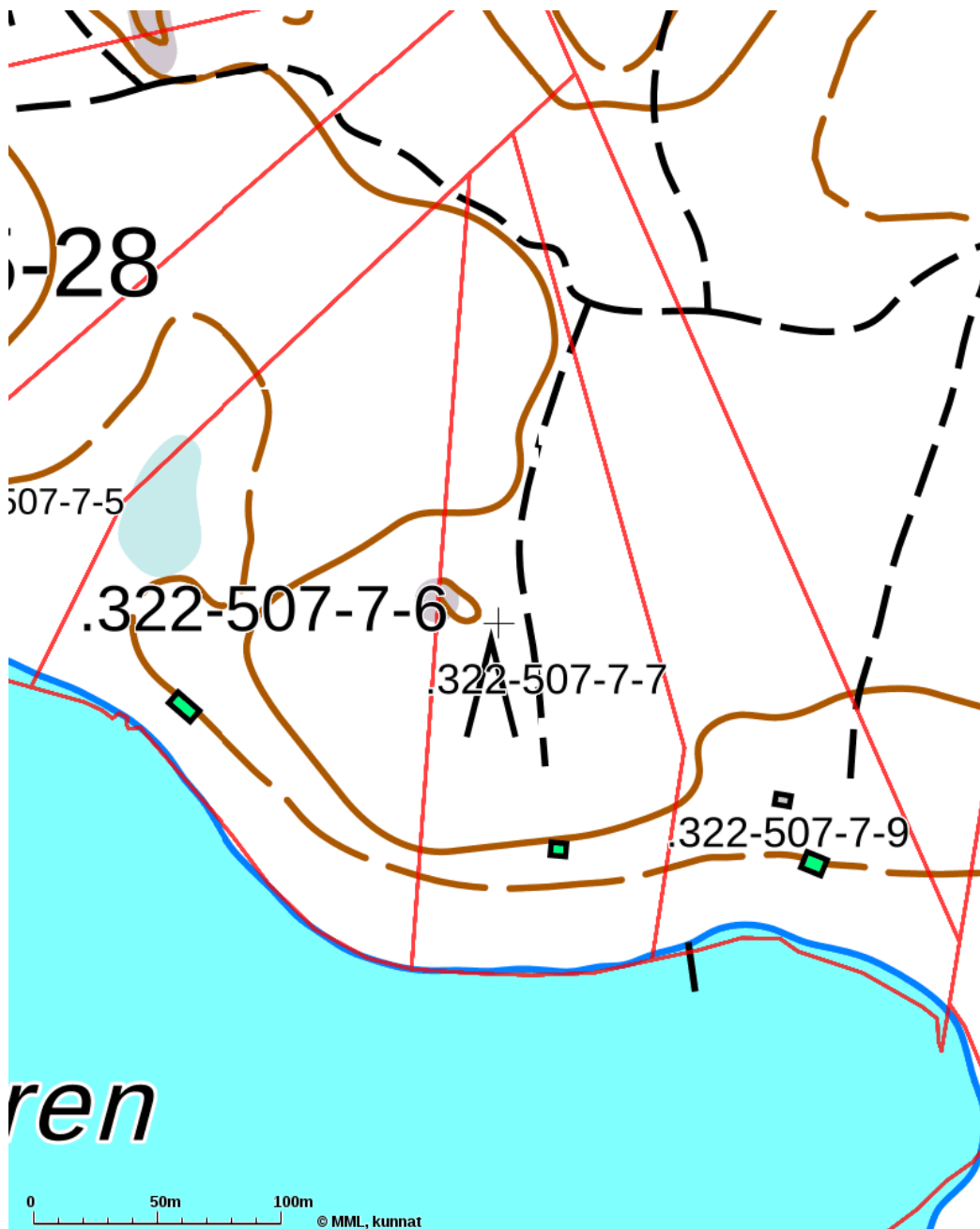
Området omfattar fastigheterna Lärkebo 322-507-7-6, Enebacken 322-507-7-7 och Vänvik 322-507-7-9 på Sommarö i Rosala. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 7,6 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 420 meter.



Planområdet ligger på den södra stranden av Sommarö väster om Rosala (röd ring).

3.2 Beskrivning av planeringsområde

På fastigheterna finns bebyggt två sommarstugor (7-6 och 7-9), en bastu (7-7) och ett uthus (7-9). Området har ett tätt trädbestånd på moränmark. Huvudträdslaget är tall, vid stranden inslag av blandskog.



Planområdet omfattar fastigheterna Lärkebo 322-507-7-6, Enebacken 322-507-7-7 och Vänvik 322-507-7-9 på Sommarö i Rosala.

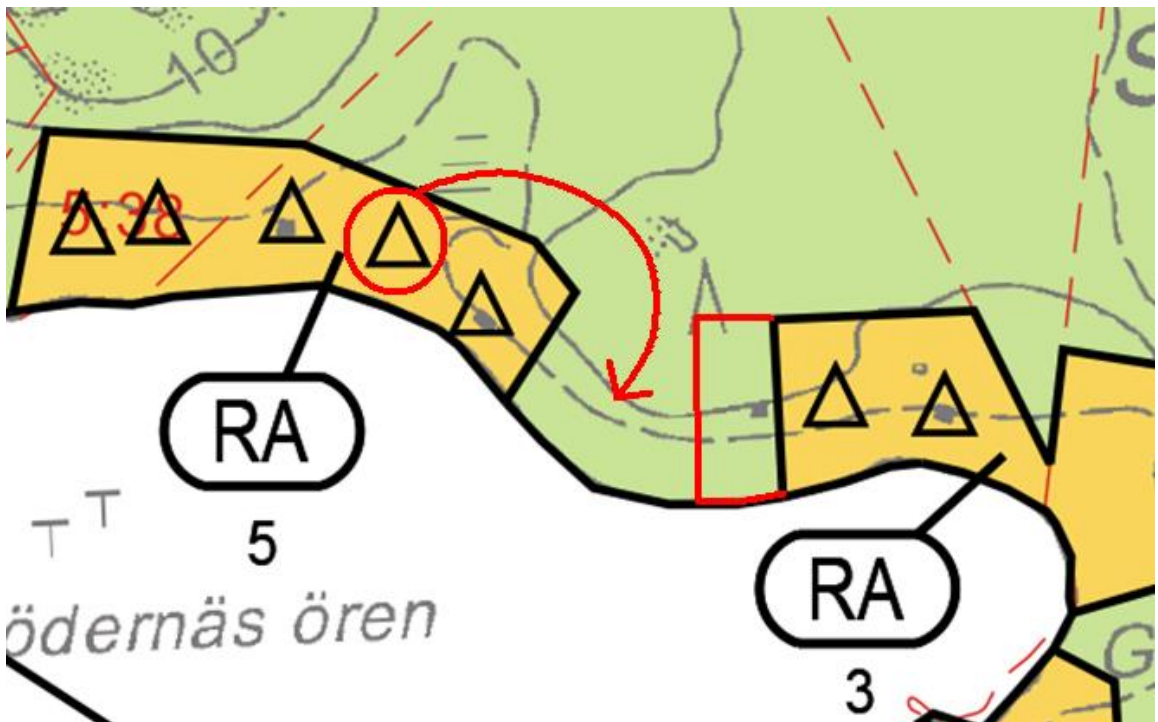
3.3 Markägförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

4. Den gällande stranddelgeneralplanen och planändringens målsättningar

På området gäller Dragsfjärds östra skärgårds stranddelgeneralplan, som godkännts 28.5.2018. I planen finns anvisat på fastigheterna Lärkebo 322-507-7-6 och Vänvik 322-507-7-9 två byggplatser på varje, medan det på fastigheten Enebacken 322-507-7 inte finns anvisat någon byggrätt. På denna finns dock en bastu uppförd med undantagslov. Övriga områden än byggplatserna är anvisade som jord- och skogsbruksdominerat område, M-1.

Målet med planändringen är att strukturera om avgränsningen av byggplatserna så att en byggplats flyttas och en andra byggnadsplats förstoras.



Utdrag ur den gällande generalplanen. I rött påritat en prinsipskiss över planändringen. Målet med planändringen är att flytta den mittersta av RA/5-områdets byggplats (triangel) till områdets östra sida samt att förstora RA/3-områdets västra avgränsning. Av detta område hör de två västra byggplatserna och av RA/5-området de två östra byggplatserna till planändringsområdet.

Planbeteckningen och bestämmelserna för RA-områdena är följande:

RA

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.

5. Övriga utgångslägen för planeringen

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 strandgeneralplaneområdets del finns i landskapsplanen inga speciella beteckningar.

5.3 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

5.4 Byggnadsordningen

Kimitoön kommuns byggnadsordning har godkänts 10.12.2008.

5.5 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Planlösning och planens framställningsprincip.

Planen anvisas i tillämplig utsträckning i enlighet med beteckningarna och bestämmelserna i de gällande stranddelgeneralplanerna. Planen framställs 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. 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 energiekonomi 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 strandidetaljplan 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

Under planeringens gång bedöms huruvida särskilda utredningar behövs för planändringen. Största delen av områdena som justeras är i den gällande generalplanen anvisad som RA-område för fritidsbyggande och är bebyggt.

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 hösten 2023.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

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

10. Information

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

Planen för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägare. Därtill finns den till påseende 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. Växelsvinn 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 rekvideras från Kimitoöns kommun eller planläggaren.

Enebacken rantaosayleiskaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



2.8.2023

ENBACKENIN RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä 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.

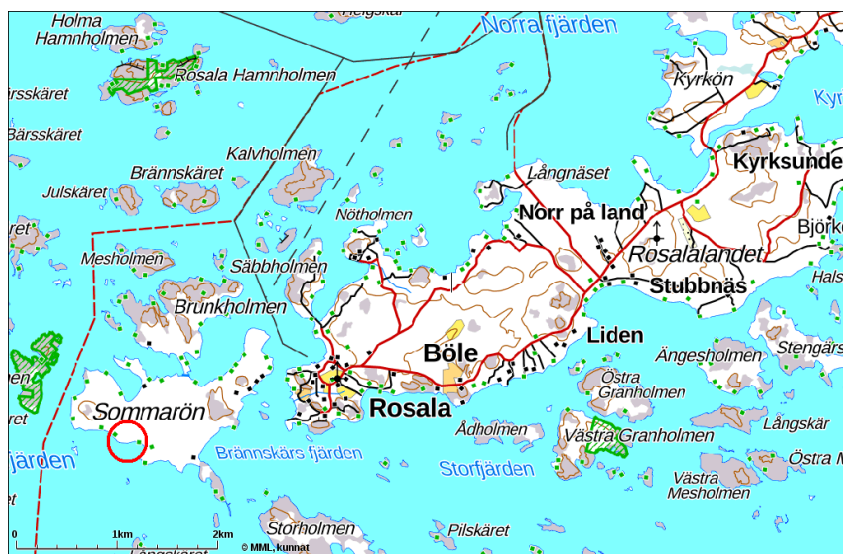
2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajan aloitteesta muutetaan ja täsmennetään kaavamuutosalueen kiinteistöjen rakennuspaikkojen rajoja.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

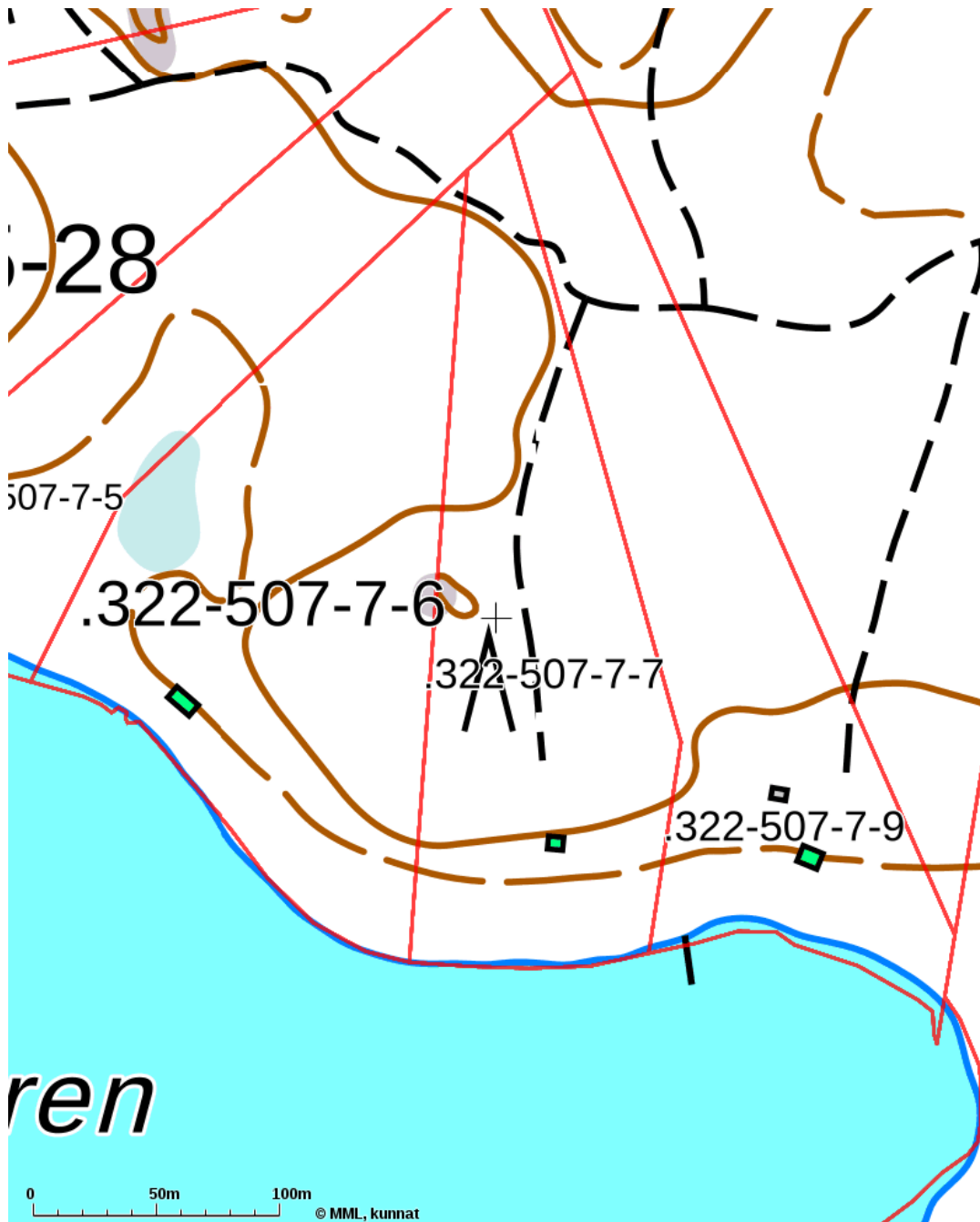
Alue käsittää Rosalan Sommarössä kiinteistöt Lärkebo 322-507-7-6, Enebacken 322-507-7-7 ja Vänvik 322-507-7-9. Kaava-alueen pinta-ala on n. 7,6 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 420 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Rosalan länsipuolella olevan Sommarön etelärannassa (punainen ympyrä).

3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kiinteistöille on rakennettu kaksi lomamökkiä (7-6 ja 7-9), yksi sauna (7-9) ja yksi ulkorakennus. Alueella kasvaa tiheää puustoa, maapohja moreeni. Pääpuustolaji on mänty, rannassa esiintyy paikoin sekametsää.



Kaava-alue käsittää Rosalan Sommarössä kiinteistöt Lärkebo 322-507-7-6, Enebacken 322-507-7-7 ja Vänvik 322-507-7-9.

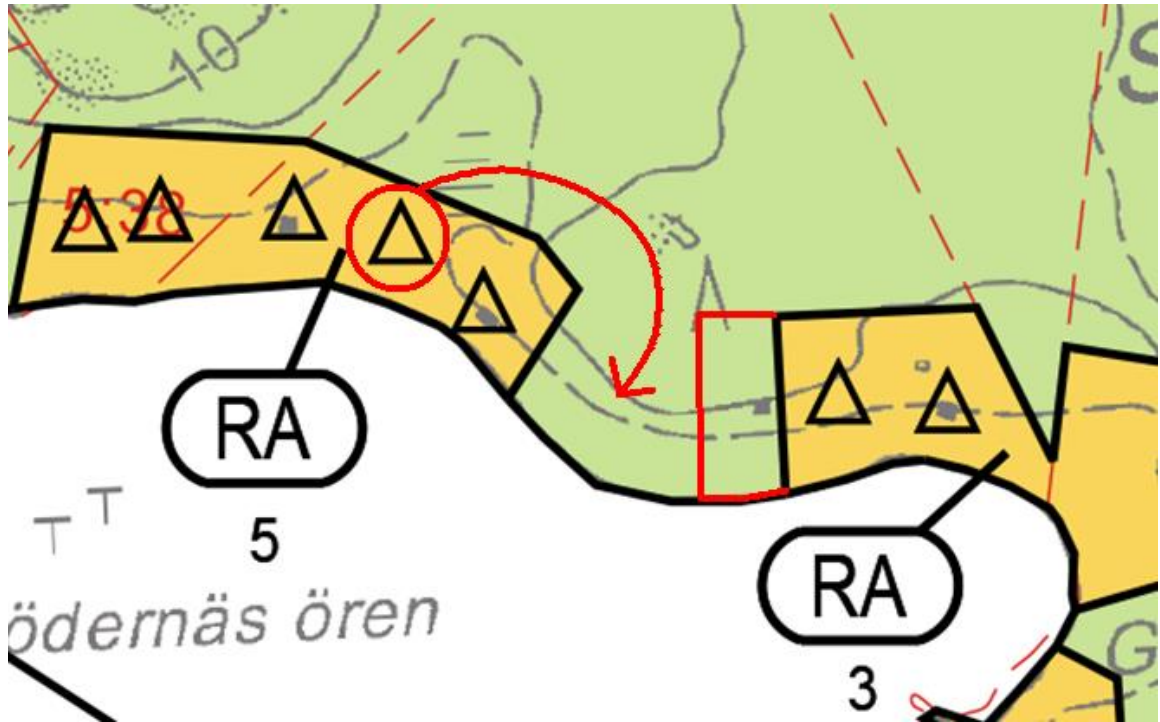
3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Voimassa oleva rantaosayleiskaava ja kaavamuutoksen tavoitteet

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Kaavassa on kiinteistöille Lärkebo 322-507-7-6 ja Vänvik 322-507-7-9 osoitettu kullekin kaksi rakennuspaikkaa, kun taas kiinteistölle 322-507-7-7 ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Tälle on kuitenkin poikkeusluvalla rakennettu sauna. Muut alueet kuin rakennuspaikat on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, M-1.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa ja tarkentaa rakennuspaikkojen rajauksia siten, että yksi rakennuspaikka siirretään ja toinen rakennuspaikka suurennetaan.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Punella on päälle piirretty kaavamuutoksen periaatepiirros. Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää RA/5-alueen keskirakennuspaikka alueen itäpuolelle sekä suurentaa RA/3-alueen länsirajausta. Tämän alueen kaksi läntistä rakennuspaikkaa (kartalla kolmiot) ja RA/5-alueen kaksi itäistä rakennuspaikkaa (kolmiota) kuuluvat kaavamuutosalueeseen.

RA-alueiden kaavamerkinnot ja määräykset ovat seuraavat:

RA

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 väningsytan, 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.

5. Muu 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. Kaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä.

5.3 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

5.4 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.5 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaava esitetään soveltuvin osin voimassa olevien rantaosayleiskaavojen merkintöjen ja määräysten mukaisesti. Kaava esitetään mittakaavassa 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 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.
- 4)

7.2 Selvitykset

Kaavoitustyön aikana arvioidaan, onko erillisiä selvityksiä kaavamuutosta varten tehtävä. Suurin osa tarkistettavista alueista on voimassa olevissa yleiskaavoissa osoitettu RA-alueeksi loma-asumISRakentamista varten ja on rakennettu.

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 syksyllä 2023.
 - Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta.
- Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

10. Tiedottaminen

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

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Kemiönsaaren kunnan kotisivuilla, osoitteessa www.kemionsaari.fi. 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.