

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**

**Kemiön keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos II,  
joka koskee kiinteistöä 322-414-2-55 Åkerkulla**

**Program för deltagande och bedömning (PDB)**

**Kimito centrum detaljplan och detaljplanändring II,  
fastigheten 322-414-2-55 Åkerkulla**

**13.2.2023**

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Kemiön keskustaa koskevan asemakaavan muutoksen (kiinteistö 322–414-2-55) laadinnan lähtökohia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan (maankäyttö- ja rakennuslaki 63 §).

## Suunnittelualue

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 322–414-2-55 Kemiön keskustassa osoitteessa Vretantie 6. Kiinteistön pinta-ala on 6918 m<sup>2</sup>. Se rajoittuu pohjoisessa Vretantiehen ja eteläpuolella liikerakennuksen korttelialueeseen, jossa on vähittäiskaupan suuryksikkö (rakennustarvikeliike). Itäpuolella on kevyen liikenteen väylä, Johtajanpolku, jolla on tontille ajo sallittu ja länsipuolella asuinkerrostalon kiinteistö. Suunnittelualueen tontti on yksityisomistuksessa.

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta. Vuonna 1992 valmistunut nykyisin palveluasumisen käytössä oleva asuinrakennus ja vuonna 1986 valmistunut puurakenteinen viljankuivaamo ja viljan säilytysrakennus, joka toimii nykyisin osittain liiketilana ja osin varastona.

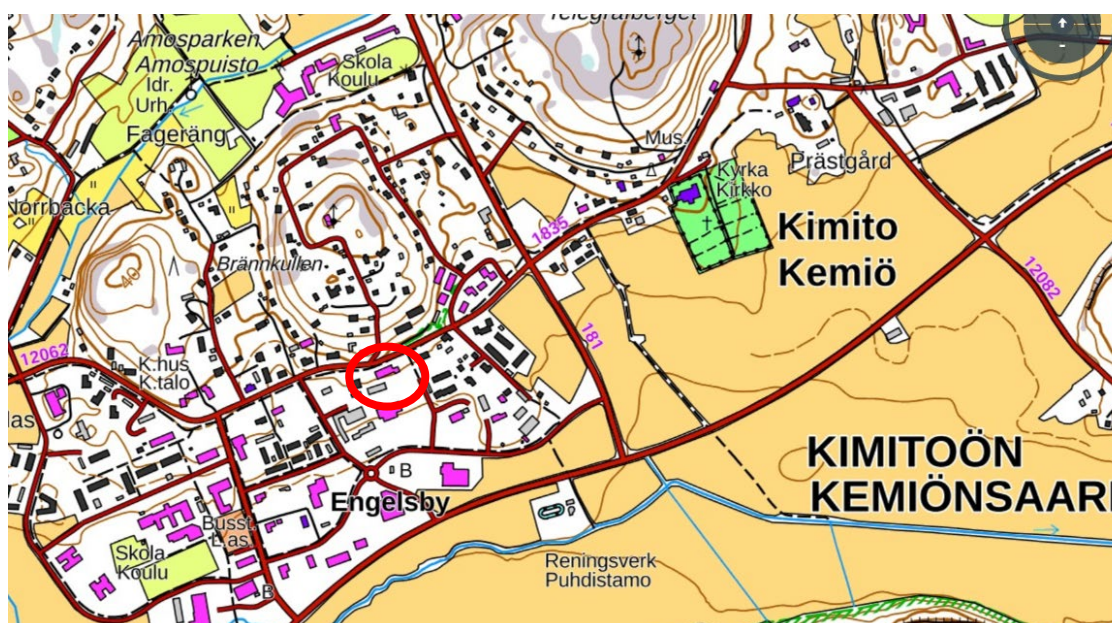
## Program för deltagande och bedömning

Detta program för deltagande och bedömning presenterar utgångspunkterna, innehållet och målen i anslutning till ändringen av Kimito centrum detaljplan (fastighet 322–414-2-55). Programmet för deltagande och bedömning omfattar också en plan för hur man under planprocessen kommer att höra intressenterna och bedöma planens konsekvenser (markanvändnings- och bygglagen § 63).

## Planeringsområdet

Planeringsområdet (fastighetens areal är 6918 m<sup>2</sup>) finns i Kimito centrum på adressen Vretavägen 6. Fastighetens areal är 6918 m<sup>2</sup>. I norr gränsar den till Vretavägen och i söder till kvartersområde för affärsbyggnader, där det finns en storenhet för detaljhandel (byggnadsmaterialaffär). På östra sidan om fastigheten finns en väg reserverad för gång- och cykeltrafik, Direktörsstigen, där infart till tomt är tillåten, och på västra sidan finns en våningshusfastighet.

Det finns två byggnader på tomten. En bostadsbyggnad som nu används som servicebostäder och som färdigställdes 1992 samt en spannmålstork och spannmålslagerbyggnad i trä från 1986, som idag används delvis som affärsutrymme och delvis som lager.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

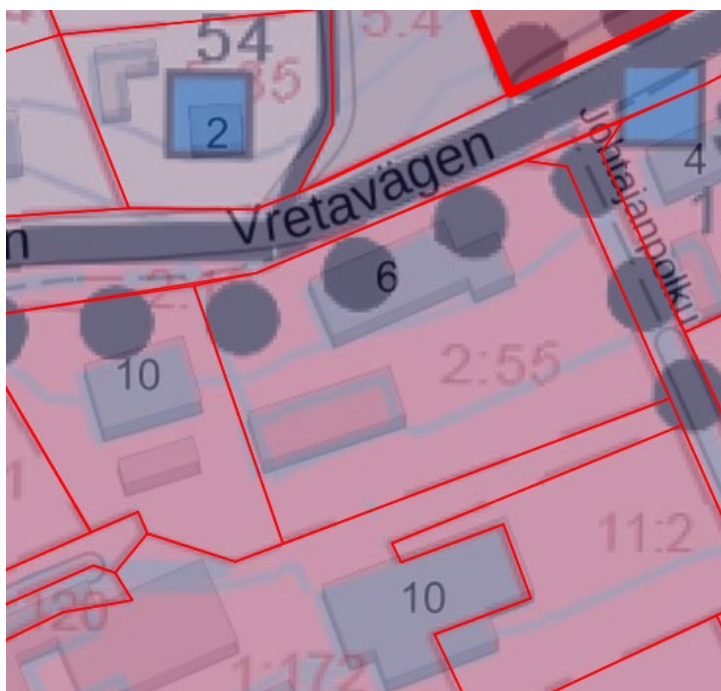
Bild: Planeringsområdets läge på en guidekarta





Kuva: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Varsinais-Suomen liitto

Bild: Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av landskapsplaner. Egentliga Finlands förbund



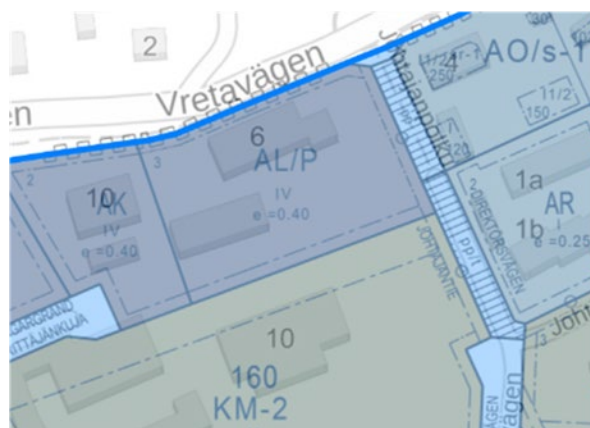
Kuva: Ote voimassa olevasta Kemiönsaaren osayleiskaavasta

Bild: Utdrag ur gällande delgeneralplanen för Kimito centrum



## Asemakaava

Alueella on voimassa Kemiön keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos II, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.10.2017. Siinä kiinteistö on osoitettu AL/P-merkinnällä, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena/Palvelurakennusten korttelialueena. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on IV ja rakennustehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on  $e=0,4$ .



## Detaljplan

På området gäller Kimito centrum detaljplan och detaljplanändring II, som godkänts av fullmäktige 30.10.2017. I planen har fastigheten anvisats med beteckningen AL/P, Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader/Kvartersområde för servicebyggnader. Största tillåtna antalet våningar i byggnaderna är IV och exploateringsantalet, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta är  $e=0,4$ .

## Selvitykset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) sekä asetuksen (MRA 1 §) edellyttämällä tavalla.

Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Asemakaavan yhteydessä selvitetään kaavan vaikutuksia mm. alueen liikenteeseen ja liikkumisen järjestämiseen sekä taajamakuvaan.

## Utredningar

I samband med detaljplaneringen utreds miljökonsekvenserna för planens genomförande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen (MBL 9 §) och -förordningen (MBF 1 §) förutsätter.

I utredningen av konsekvenserna beaktas planens uppgift och syfte. I samband med detaljplanen utreds dess konsekvenser för bl.a. trafikarrangemangen i området samt tätortsbild.



## Muut lähtökohdat

### Alustavat kaavatyön tavoitteet

Asemankaavan muutoksessa tarkastellaan kiinteistön tontin rakennustehokkuuden nostamista nykyisestä voimassa olevan kaavan rakennustehokkuudesta. Tontilla on jo toteutunut voimassa olevassa kaavassa sallittu enimmäiskerrosalan määrä (2767 m<sup>2</sup>.) Tontilla sijaitsee nykyisin palveluasumisen rakennus. Nykyiset tilat eivät salli kuitenkaan toiminnan laajentamista. Uudisrakennuksella täydennetään korttelin nykyistä käyttöä.

Samalla tutkitaan AL/P korttelin muiden käyttötarkoitusten sijoittamisen kehittämisen mahdollisuudet, liikkumisjärjestelyt sekä alueen täydennysrakentamisen soveltuminen ympäristöön, Kemiön keskustaan ja sen taajamakuvaan. Tavoitteena on rakentaa kiinteistön tontin kaakkoiskulmaan uusi rivitalo senioreille. Uudisrakentamisen tavoitteena on parantaa ja kehittää senioriasumisen ja -hoivan palveluja kunnassa.

### Sopimukset

Asemakaavaan saattaa liittyä maankäyttösopimuksia (MRL 91 § b).

### Vaikutusten arviointi

Asemakaavatyön aikana arvioidaan MRA 1 § mukaisesti ainakin seuraavia vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

### Osalliset

Osallisia ovat kaikki alueen maanomistajat ja asukkaat ja kaikki ne, joiden asumiseeseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja ne viranomaiset tai yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- kuntalaiset
- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien maa-alueiden omistajat

## Övriga utgångspunkter

### Preliminära målsättningar för planarbetet

I ändringen av detaljplanen undersöks en höjning av exploateringstalet på fastighetens tomt från exploateringstalet i den gällande planen. Den maximala tillåtna våningsytan enligt planen (2767 m<sup>2</sup>) har redan använts på tomten. På tomten finns en byggnad för serviceboende. Nuvarande utrymmen tillåter inte utvidgning av verksamheten. Med nybygget kompletteras kvarterets nuvarande användning.

Samtidigt undersöks möjligheterna att utveckla placeringen av andra användningsändamål i AL/P-kvarteret, trafikarrangemangen samt hur det kompletterande byggandet passar in i omgivningen samt i Kimito centrum och dess tätortsbild.

Målsättningen är att bygga ett nytt radhus för seniorboende på tomtens sydöstra del.

Målsättningen med nybygget är att förbättra och utveckla tjänsterna för seniorboende och -vård i kommunen.

### Avtal

Markanvändningsavtal ingår eventuellt i detaljplanen (MBL 91 § b).

### Konsekvensbedömning

Under detaljplanearbetet bedöms enligt MBF 1 § åtminstone följande konsekvenser:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

### Intressenter

Delaktiga är markägararna och invånarna i området samt alla de, vars boende, arbete eller andra omständigheter märkbart kan påverkas samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

- Kommuninvånarna
- Ägarna till markområdena på

- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaat
- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen elinkeinon harjoittajat

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen elinkeino, - liikenne- ja ympäristökeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Museovirasto/Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Varsinais-Suomen hyvinvointialue
- Kemiönsaaren kunta
  - Rakennus- ja ympäristölautakunta
  - Kemiönsaaren Vesi

- planområdet och till markområdena som gränsar till planområdet
- Invånarna i planområdet och dess konsekvensområde
- Näringsutövare i planområdet och dess konsekvensområde

Myndigheter:

- Egentliga Finlands närings-, trafik- och miljöcentral
- Egentliga Finlands förbund
- Museiverket/ Regionalt ansvarsmuseum för Egentliga Finland
- Egentliga Finlands räddningsverk
- Egentliga Finlands välfärdsområde
- Kimitoön kommun
  - Bygg- och miljötillsynsnämnden
  - Kimitoöns Vatten

### Osallistumisen järjestäminen

Suunnittelutyön aikana järjestetään tarvittavia neuvotteluja.

Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti kantansa asiasta.

Kunnanvaltuusto hyväksymästä päätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

### Alustava aikataulu

Aloitusvaihe helmikuu 2023

Valmisteluvaihe helmi-toukokuu 2023

Ehdotusvaihe kevät-syky 2023

Alustavana tavoitteena, että kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan syksyllä 2023

### Arrangerandet av deltagandet

Förhandlingar ordnas vid behov under planeringen.

Kommuninvånarna och övriga delaktiga har möjlighet att delta i planens beredning, bedömningen av konsekvenserna samt uttrycka skriftliga eller muntliga åsikter angående saken.

Besvär över kommunfullmäktiges beslut kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol och vidare hos högsta förvaltningsdomstolen.

### Preliminär tidtabell

Inledningsskede februari 2023

Beredningsskede februari-maj 2023

Förslagsskede våren-hösten 2023

Preliminärt mål att kommunfullmäktige godkänner planen hösten 2023

## Suunnittelu ja osallistuminen kaavaprosessin eri vaiheissa:

### Aloitusvaihe

Aloite kaavan laatimisesta.

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. (MRL 63 §)

### Valmisteluvaihe

Perusselvitysten laadinta. Kaavaluonnos ja muu aineisto nähtävillä (MRL 62 §). Tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Saadun palautteen käsittely.

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmistuu ja on nähtävillä (MRL 65 §).

Mahdollisuus muistutusten ja lausuntojen antamiseen.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin.

### Hyväksymisvaihe

Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. Ilmoitus kaavan hyväksymisestä.

Mahdollisuus kirjallisen valituksen tekoon. Kuulutus kaavan voimaan tulosta.

## Planering och deltagande i planeringsprocessens olika

### Inledningskede

Initiativ till uppgörande av planen. Meddelande om anhängiggörandet av planläggningen samt program om deltagande och bedömning. (MBL 63 §)

### Beredningskede

Grundutredningar görs, planutkastet och övrigt material läggs fram till påseende (MBL 62 §). Tillfälle att uttala sin åsikt. Behandling av respons.

### Förslagsskede

Planförslaget färdigställs och finns till påseende (MBL 65 §).

Möjlighet att göra anmärkningar och ge utlåtanden.

Genmälen till utlåtanden och anmärkningar.

### Godkännande

Kommunfullmäktige godkänner planen. Meddelande om planens godkännande. Möjlighet till skriftliga besvär. Kungörande om planes ikraftträdande.



## Tiedottaminen

Kaavan vireilletulosta, luonnos- ja ehdotusvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla, ja Ilmoituslehdessä. Viranomaisilta ja tarvittavilta muilta tahoilta pyydetään valmisteluaineistosta ja ehdotusvaiheessa lausunnot.

[Ajankohtaiset kaavat - Kemiönsaari \(kemionsaari.fi\)](#)

## Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Kaavoitusarkkitehti  
Heli Vauhkonen p. 040 484 6826

Toimistosihtööri  
Heidi Lindén p. 040 759 28 28

Sähköpostit muotoa:  
[etunimi.sukunimi@kimitoon.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kimitoon.fi)

## Information

Om planens anhängiggörande samt dess utkast- och förslagsskeden publiceras en kungörelse på kommunens webbplats och i Annonsbladet. Utlåtanden inbegärs av myndigheter och eventuella andra aktörer i berednings- och förslagsskedet.

[Aktuella planer - Kimitoön \(kimitoon.fi\)](#)

## Mer information

För mer information om projektet under hela planläggningsprocessen:

Planläggningsarkitekt  
Heli Vauhkonen, tfn 040 484 6826

Byråsekreterare  
Heidi Lindén, tfn 040 759 2828

E-post:  
[fornamn.efternamn@kimitoon.fi](mailto:fornamn.efternamn@kimitoon.fi)

