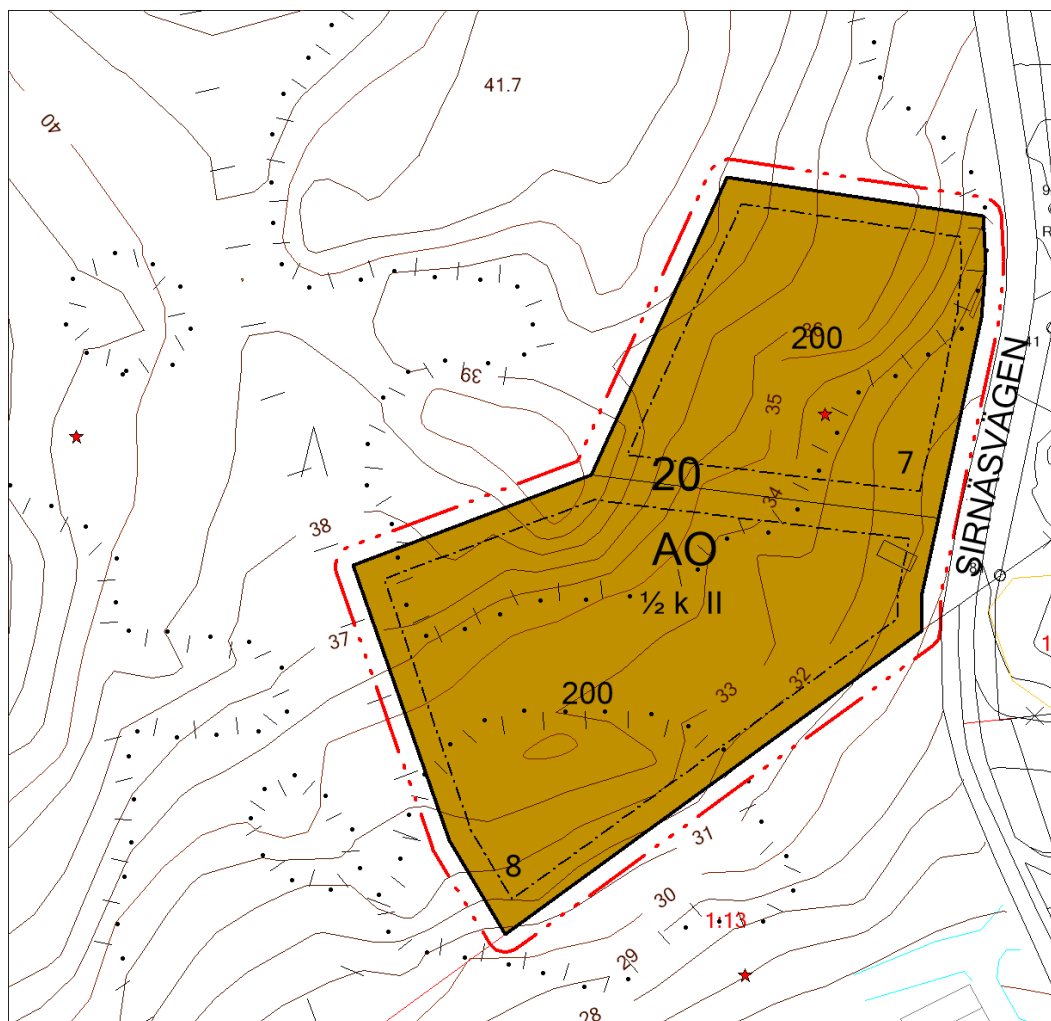


KIMITOÖN

ÄNDRING AV LAMMALA DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING



Lantmätare Öhman
2024

BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har anhängiggjorts med beslut 30.11.2023 § 127.
 PDB har varit framlagt från 30.11.2023.
 Planutkastet hölls framlagt 14.12.2023-12.1.2024.
 Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.
 Planförslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.
 Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.
 Kungjord i kraft xxxx.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

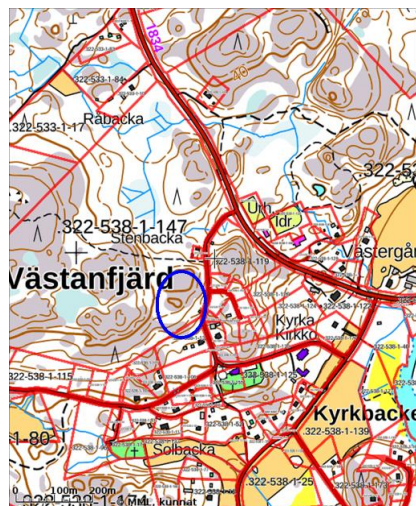
Beskrivning av ändringen av detaljplan som gäller 10.2.2024 daterad detaljplanekarta.

Detaljplaneändringen gäller Lammala detaljplan, som godkänts 29.9.2014.

Med detaljplaneändringen bildas tomterna 7 och 8 i kvarter 20.

1.2 Planområdet och dess läge

Planändringsområdet omfattar en del av kvarteret 20 och ett jord- och skogsbruksområde i gällande Lammala detaljplan. Området hör till fastigheten Vestergård 322-538-1-147. Området ligger väster om Sirnäsvägen ca 0,3 km från Västanfjärdsvägen. Områdets areal uppgår till ca 6900 m². Områdets läge framgår av nedanstående karta.



Planområdet ligger invid Sirnäsvägen i Lammala.

1.3 Planens namn och ändamål

Planens namn

Planen heter Lammala detaljplaneändring.

Planens ändamål

Målet med planändringen är att förstora tomt 1 i kvarteret 20 så, att det bildas två byggnadsplatser. Kvarteret förstoras i någon mån mot sydväst inkluderande ett område som i den gällande detaljplanen utgör jord- och skogsbruksområde. Områdets sammanlagda våningsyta bibehålls oförändrad.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 30.11.2023 § 127. Programmet för deltagande och bedömning har hållits framlagt från och med samma datum.

Planutkastet hölls framlagt 14.12.2023-12.1.2024.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt xxxx.

2.2 Detaljplaneändring

Med detaljplaneändringen förstoras kvarter 20. Förstoringen angränsar till tomt 1 i kvarteret och med det ändras ca 3000 m² av jord- och skogsbruksområdet (M) intill i den gällande planen till egnehemsområde (AO). Området delas i två tomter och så, att byggrätten delas i två lika stora våningsytor 200 m² för vardera tomten.

2.3 Genomförande

De obebyggda tomterna bebyggs i enlighet med markägarens egna planer. Områdets infrastruktur är utbyggd.

3 UTGÅNGSLÄGE

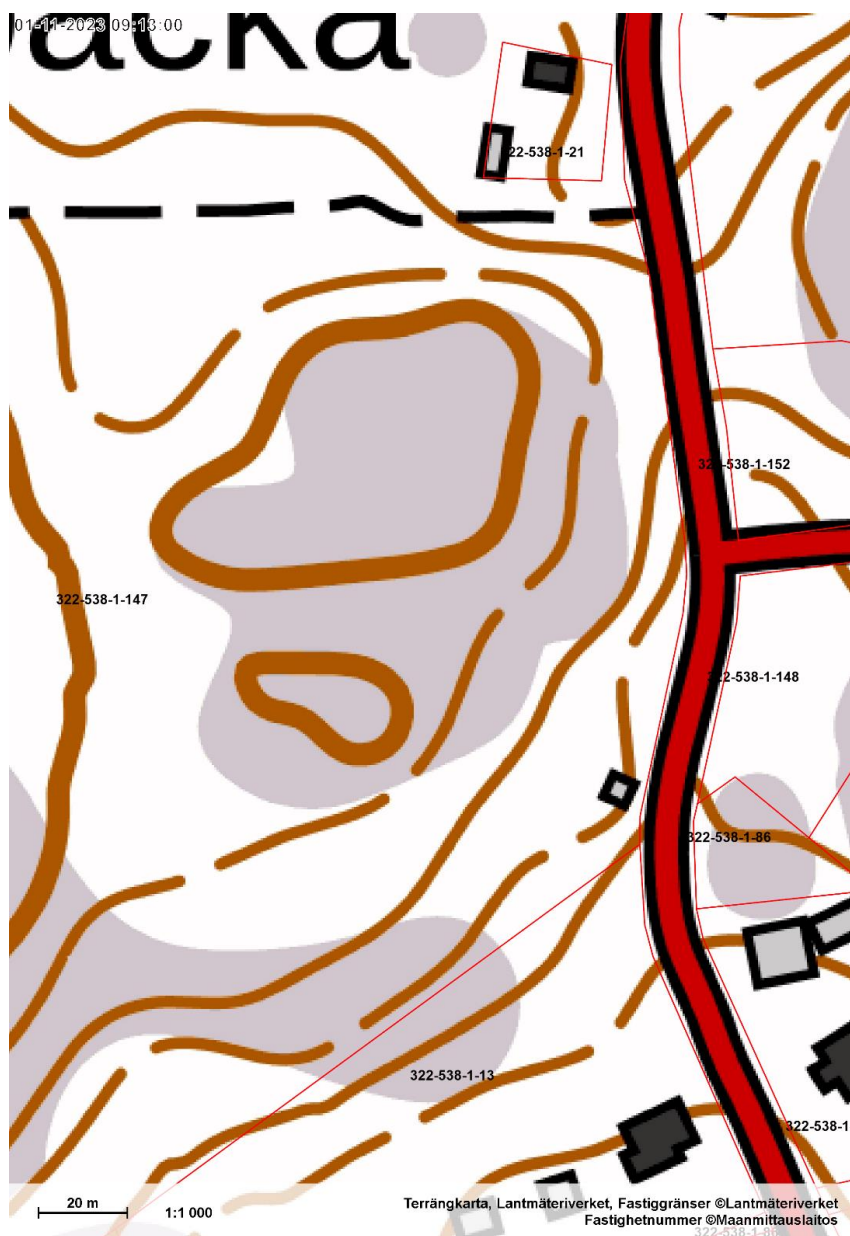
3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet utgör obebyggd skogsmark med undantag av ett uthus i rivningsskick invid Sirnäsvägen. Naturförhållandena är karga och området utgör för det mesta bergs- och moränmark med ett glest tvingskogsbestånd av tall och delvis blandskog.

Gator och kommunalteknik är utbyggd i praktiken fram till tomtgränsen.



Flygfoto över området som ligger i mitten av bilden.



På grundkartan ovan ses den närmast angränsande bebyggelsen

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

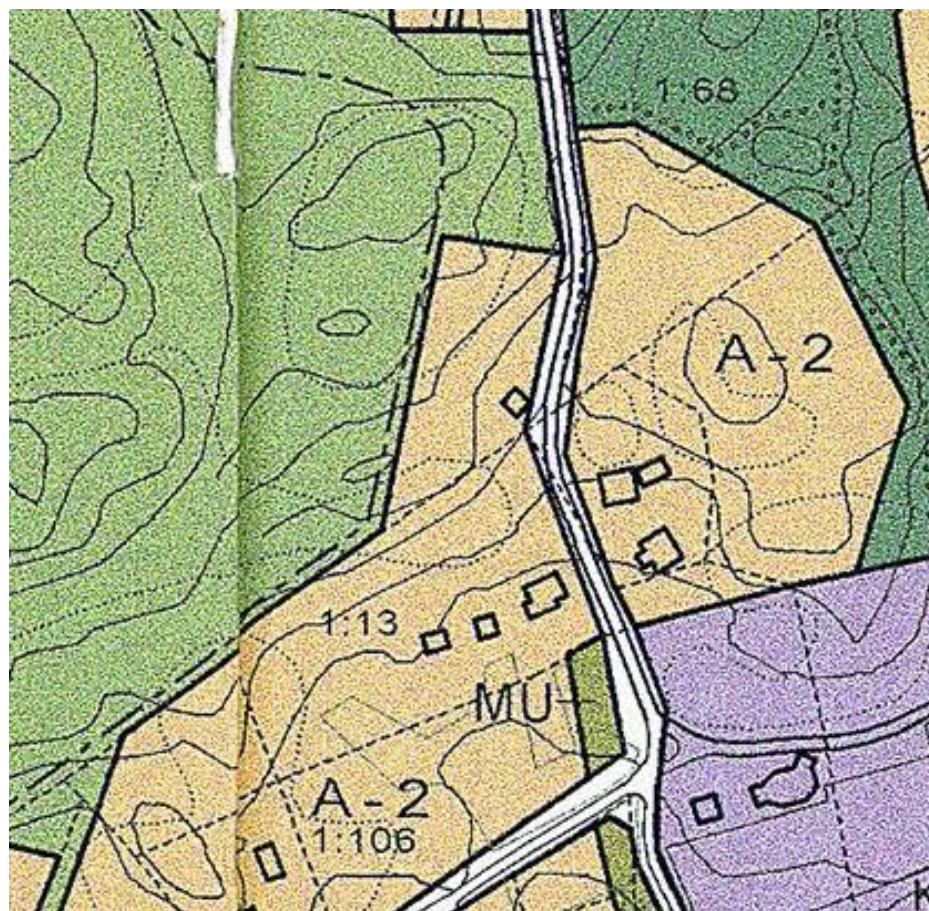
I området gäller Åbolands landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik har godkänts i landskapsfullmäktige 11.6.2018. Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser har godkänts av landskapsfullmäktige 14.5.2021. Planändringsområdet ansluter sig till byområdet (AT) i Lammala.



Utdrag ur landskapsplanen.

3.23 Generalplan

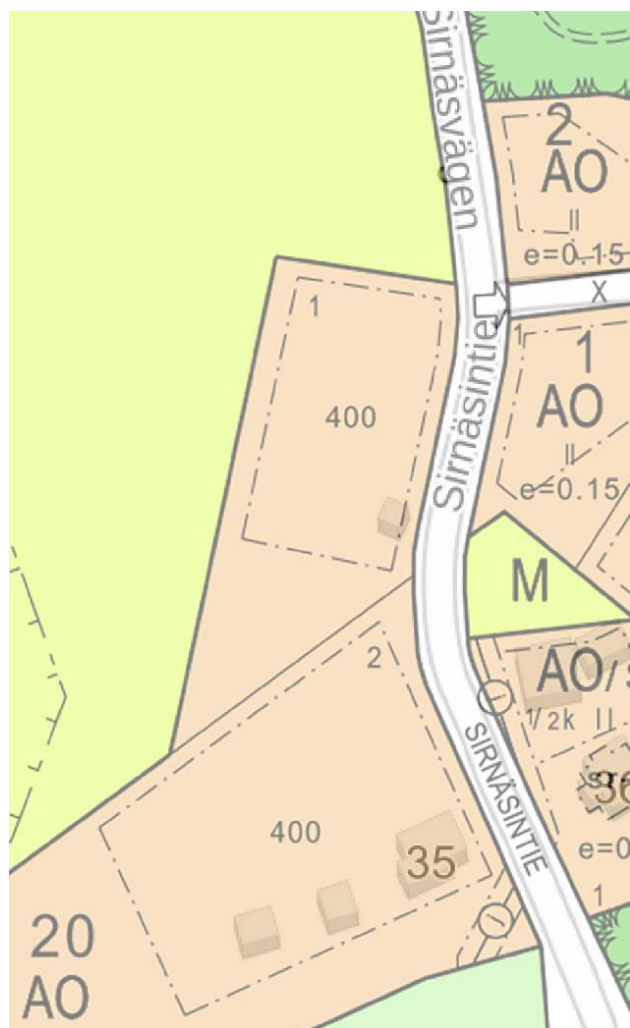
Delgeneralplanen över centrumområdet i Västanfjärd är godkänd 11.3.2002.



Utdrag ur delgeneralplanen över centrumområdet av Västanfjärd. Planändringsområdet ingår i delgeneralplanens bostadsområde A-2 och jord- och skogsbruksområdet..

3.24 Detaljplan

Detaljplanen för Lammala är godkänd 29.9.2014. I detaljplanen är kvarter 20 anvisat som kvartersområde för fristående småhus. Tomt 1 som ska ändras är anvisad med en byggrätt på 400 m² våningsyta.



Utdrag ur den gällande detaljplanen. I mitten på bilden tomt 1 i kvarter 20, som planändringen omfattar. Till vänster på bilden syns en geologisk formation (värdefullt bergsområde).

3.25 Baskarta

Detaljplanens baskarta 1:2000 är uppgjord 2008 och kompletterad 2013. Kartan är ajour för planändringsområdet.

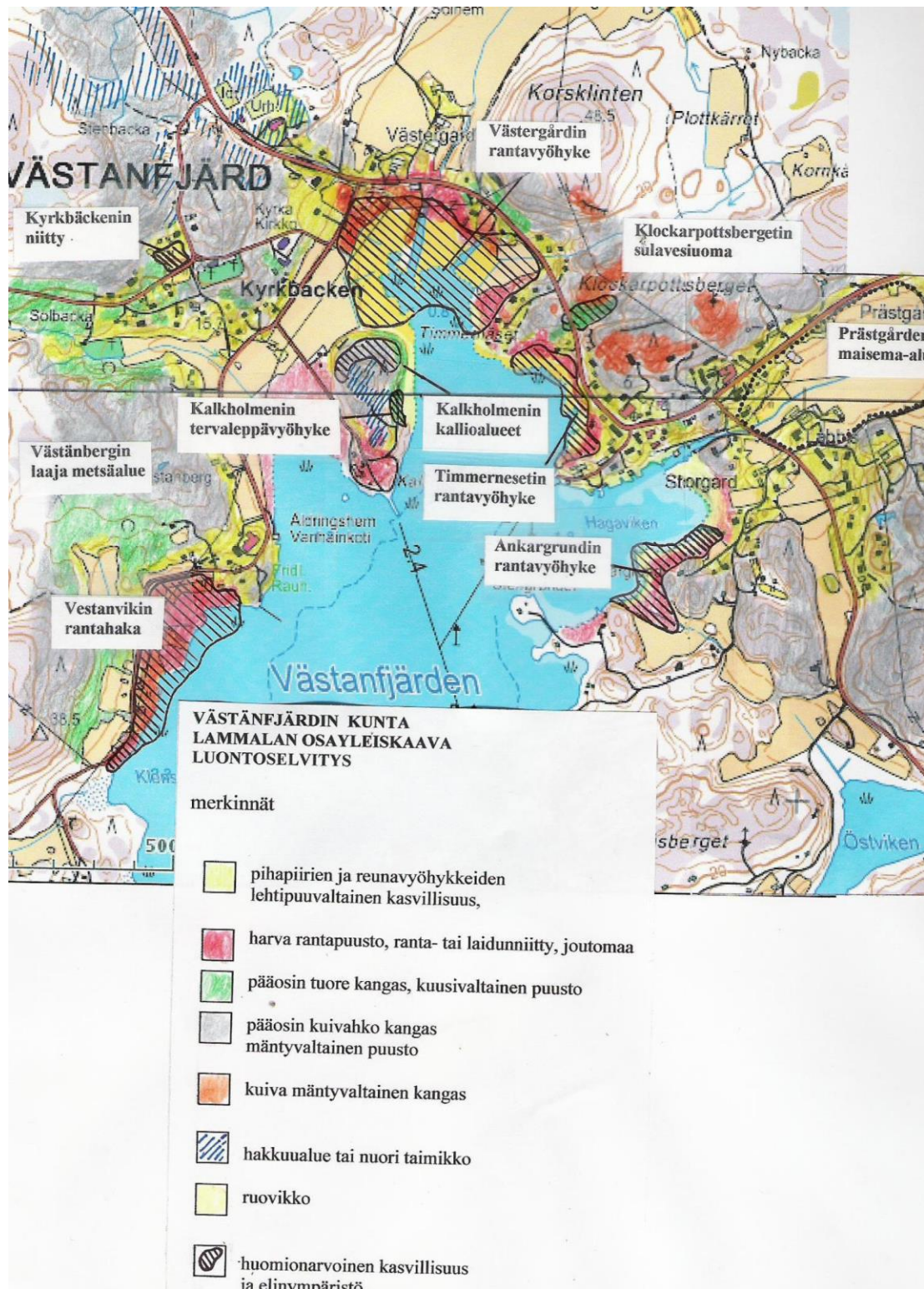
3.26 Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Kimitoöns kommun är godkänd av kommunfullmäktige 10.12.2008.

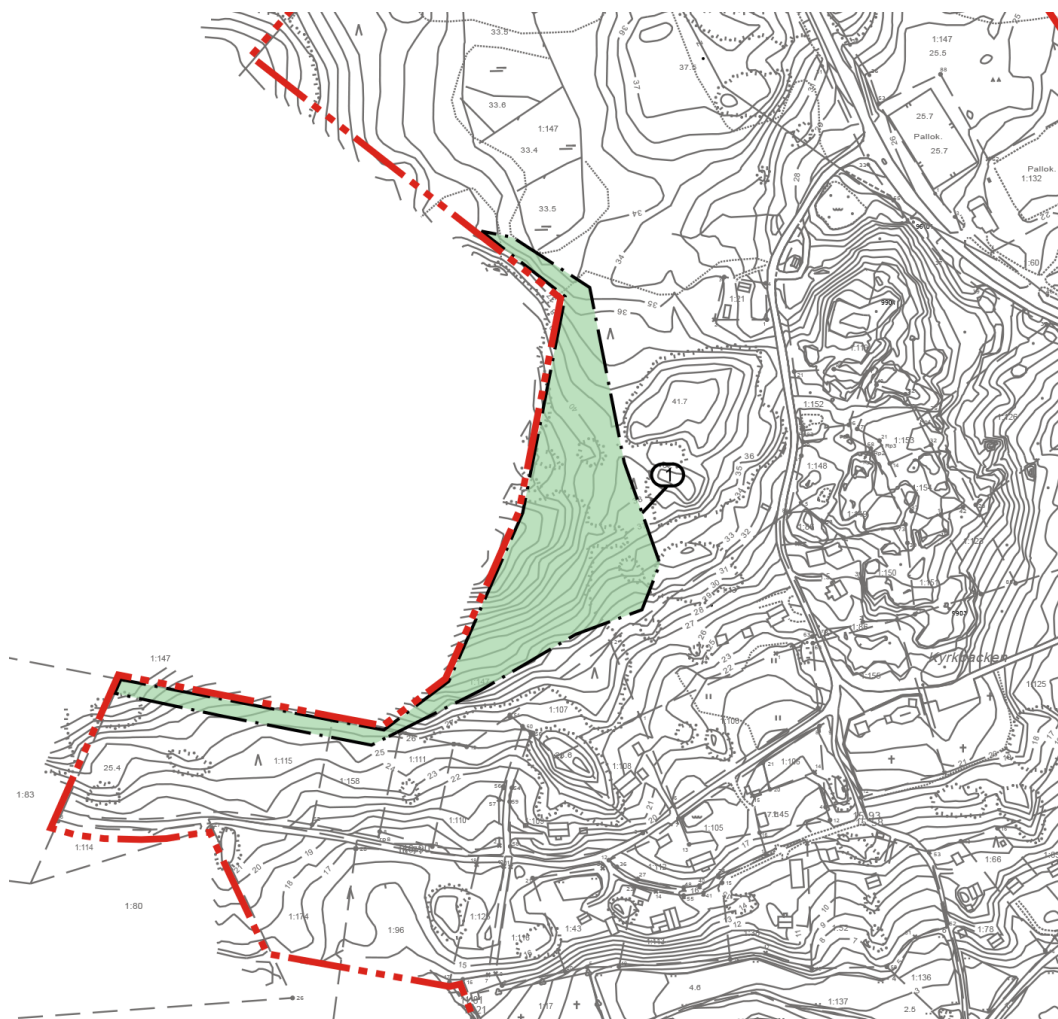
3.27 Utredningar

För Lammala detaljplan har 2014 gjorts en naturutredning av FM ,biolog Marja Nuottajärvi hos FCG Sunnittelä ja tekniikka Oy, Lammalan asemakaava Luontoselvitys 27.3.2014. Utredningen finns som skild utgåva. I utredningen har behandlats och beaktats även tidigare gjorda utredningar. Enligt utredningen finns det på planändringsområdet inga objekt, som skulle förutsätta skyddsbebyggelser. Planändringsområdets kvarter är avgränsat utanför det i utredningen noterade jungfrudansens bergsområde (KAO020078). Jungfrudansens område utgör den bergshöjd som sträcker sig västerut från kvartersområdet, som inte äventyrar själva jungfrudansen, som

befinner sig på ca en halv kilometers avstånd från kvarteret, eller bergsområdets övriga värden. Enligt naturutredningen finns det heller inga objekt enligt skogslagen 10 §. Det ca 3000 m² stora området, som är föremål för ändring, utgör berg och bergsaktig morän med fattig. Planändringen har marginella inverknings på miljön och eftersom en naturinventering är gjord år 2014 och inga förändringar har skett på området efter det föreligger det inga behov att uppgöra nya utredningar.



Den år 2014 gjorda naturinventeringens figurkarta, där det framgår att planändringsområdet inte har särskilda naturvärden.



Avgränsningen av jungfrudansens bergsområde i grönt. Själva jungfrudansen ligger cirka en halv kilometer västerut från planändringens kvartersområde.

4 DETALJPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 30.11.2023 § 127. PDB har varit framlagt från 30.11.2023.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

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

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

5 DETALJPLANEÄNDRINGENS BEHOV OCH MÅLSÄTTNINGAR

I den gällande detaljplanen är de flesta tomterna anvisade med en byggrätt på 400 m² våningsyta. Den senaste utvecklingen i fråga om egnahemsbyggande har visat att denna byggrätt ofta är onödigt stor och behovet av mindre bostäder har tilltagit. Målet med planändringen är att dela den befintliga byggrätten på tomt 1 i kvarteret 20 så, att det bildas två byggnadsplatser med

halva våningsyta 200 m² för vardera. Kvarteret förstoras i någon mån mot sydväst inkluderande ett område som i den gällande detaljplanen utgör jord- och skogsbruksområde. Områdets sammanlagda våningsyta bibehålls oförändrad.

6 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

6.1 Områdesreserveringarna

Med planändringen anvisas ett förstorat område av kvarter 20 för fristående småhus (AO) med två tomter 7 och 8. Storleken på tomterna är 2620 m² respektive 4260 m².

I den gällande planen är det förstorade området jord- och skogsbruksområde (M). I övrigt följer planändringen den gällande detaljplanen.

Vid nybyggande och grundrenovering av gamla byggnader bör särskild uppmärksamhet fästas vid anpassande av byggnaderna till terrängen, bybilden och den omgivande byggnationen. Våningstalet är ½ k II.

6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt i kraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

6.3 Planens konsekvenser

Planändringens konsekvenser i förhållande till den gällande planen är marginella. Kvartersområdets areal utvidgas med ca 3000 och jord- och skogsområdet som består av moränmark och berg minskas i samma grad.

Speciella naturvärden finns inte på området. S140-området i generalplanen, vilket område inte är anvisat i den gällande detaljplanen, har inga specialvärden på utvidgningsområdet. Området utgör berg. De nybildade tomterna har en undanskymd plats i bybilden och nybyggnaderna kommer inte att synas annat än intill Sirnäsvägen.

Det utvidgade kvartersområdet angränsar till en beteckning för geologisk formation i landskapsplanen (värdefullt bergsområde). Avgränsningen finns även i den gällande detaljplanen. Kvartersområde AO utsträcker sig inte över den geologiska formationen.

Tomterna anslutning till gatan anordnas gemensamt vid gränsen mellan tomterna.

Planändringen har inga konsekvenser för klimatförändringen eller naturens mångfald, eftersom byggandet som följd av planändringen inte förorsakar åtgärder, som skulle förändra mångfalden eller klimatet.

Planändringen har inga ekonomiska eller sociala konsekvenser.

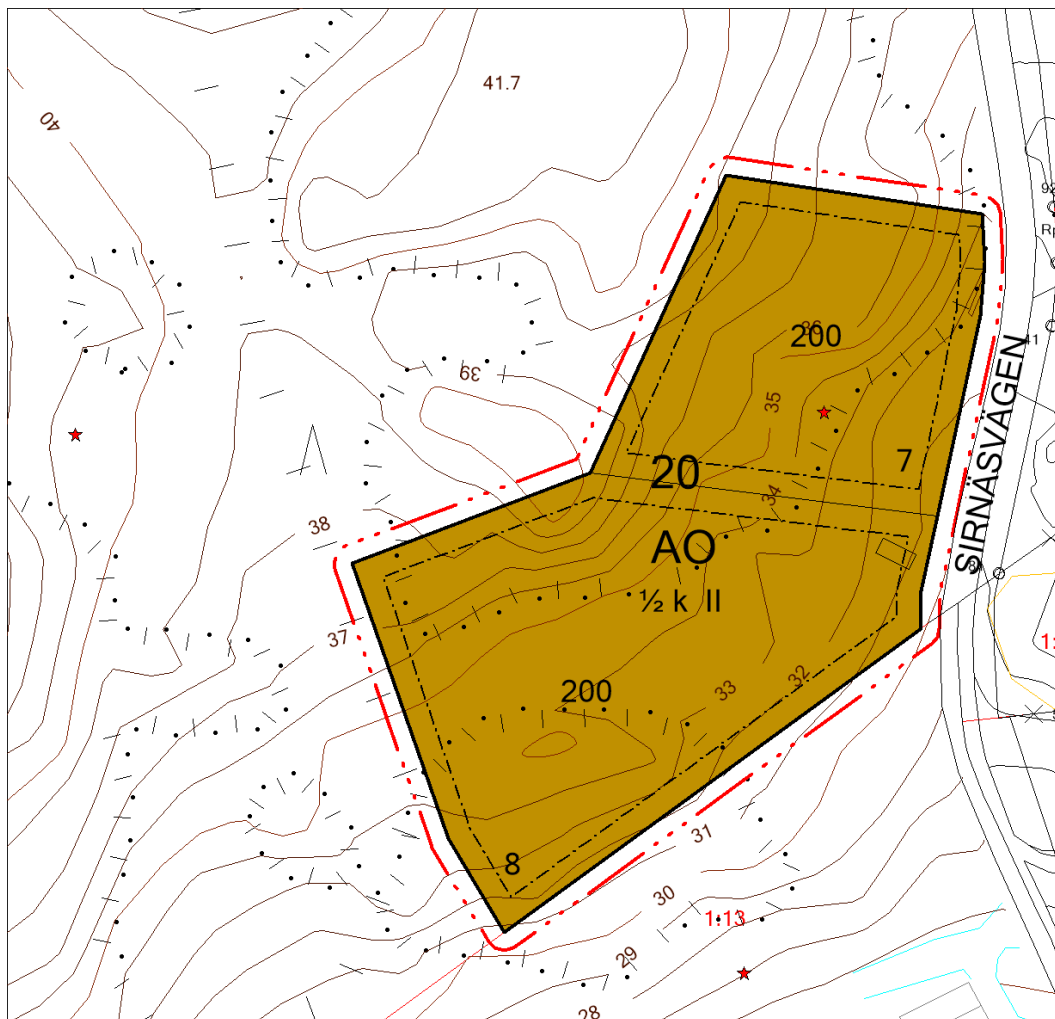
Raseborg, 5.2.2024

Sten Öhman
dipl.ing.

KEMIÖNSAARI

LAMMALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



Maanmittari Öhman
2024

KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 30.11.2023 § 127.
 OAS on ollut nähtävillä 30.11.2023 alkaen.
 Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.12.2023-12.1.2024.
 Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.
 Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.
 Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.
 Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 29.9.2014 hyväksyttyä Lammalan asemakaavaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 20 tontit 7 ja 8.

1.2 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan osan korttelia 20 ja maa- ja metsätalousaluetta. Alue kuuluu kiinteistöön Vestergård 322-538-1-147. Alue sijaitsee Sirnäsiintien länsipuolella n. 0,3 km Västänfjärdintiestä. Alueen pinta-ala on n. 6900 m².



Kaava-alue sijaitsee Sirnäsiintien varrella Lammalassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kaavan nimi on Lammalan asemakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on suurentaa korttelin 20 tonttia 1, niin että tontista muodostuu kaksi rakennuspaikkaa. Korttelia laajennetaan jossain määrin lounaseen sisällyttäen aluetta, joka voimassa olevassa asemakaavassa on maa- ja metsätalousaluetta. Alueen yhteenlaskettu kerrosala säilytetään entisellään.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 30.11.2023 § 106. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä samasta päivämäärästä lähtien.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 14.12.2023-12.1.2024.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella laajennetaan korttelia 20. Laajennus rajoittuu korttelin tonttiin 1 ja laajennuksella muutetaan n. 3000 m² voimassa olevan kaavan maa- ja metsätalousalueesta (M) omakotialueeksi (AO). Alue jaetaan kahdeksi tontiksi siten, että rakennusoikeus jaetaan kahdeksi yhtä suureksi kerrosalaksi kummallekin tontille.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat rakennetaan maanomistajan erillissuunnitelman mukaisesti. Alueen infrastruktuuri on rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on rakentamatonta metsäaluetta lukuun ottamatta Sirnäsiintien viereistä purkukuntoista ulkorakennusta. Luonnonolot ovat karut ja alue on pääosin kallio- ja moreenimaata, jossa kasvaa harvaa kituista mäntymetsää, osin sekametsää.

Kadut ja kunnallistekniikka on käytännössä rakennettu tontinrajalle.



Ilmakuva alueesta, kuvan keskellä.



Peruskartalta näkyy suunnittelualan lähistöllä oleva asutus.,

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltujen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

3.22 Maakuntakaava

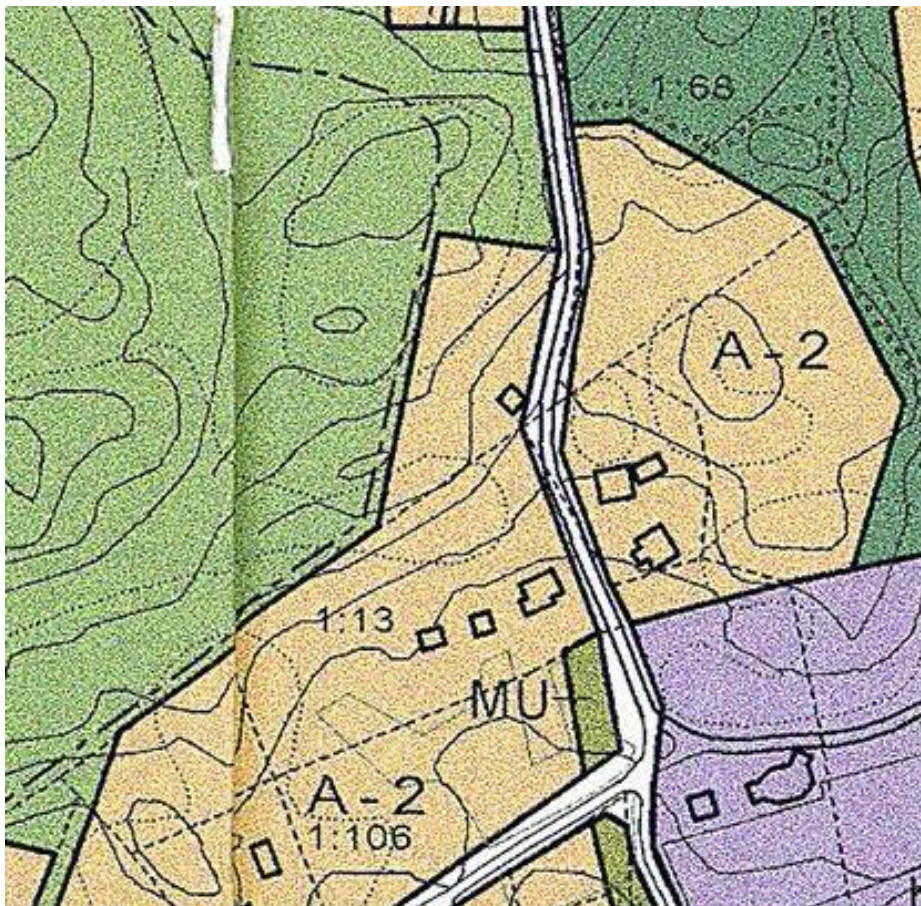
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Kaavamuutosalue on yhteydessä Lammalan kyläalueeseen (AT).



Ote maakuntakaavasta.

3.23 Yleiskaava

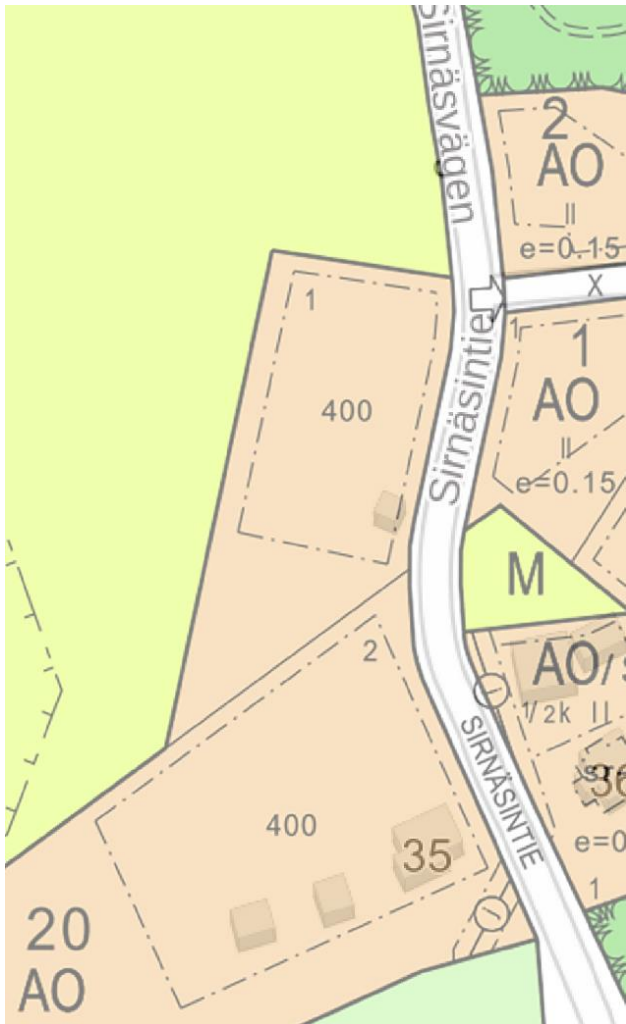
Västanfjärdin keskusta-alueen osayleiskaavan on hyväksytty 11.3.2002.



Ote Västanfjärdin keskusta-alueen osayleiskaavasta. Kaavamuuotosalue i osa asuntoaluetta A-2 ja maa- ja metsätalousaluetta.

3.24 Asemakaava

Lammalan asemakaava on hyväksytty 29.9.2014. Asemakaavassa kortteli 20 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Muutettava tontti 1 on osoitettu rakennusoikeudella 400 kerrosalamm2.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kuvan keskellä kaavamuutoksen korttelinosan 20 tontti 1. Kuvan vasemmassa reunassa geologinen muodostelma (arvokas kallioalue).

3.25 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakartta 1:2000 on laadittu v. 2008 ja täydennetty v. 2013. Kaavamuutosalueen osalta kartta on ajan tasalla.

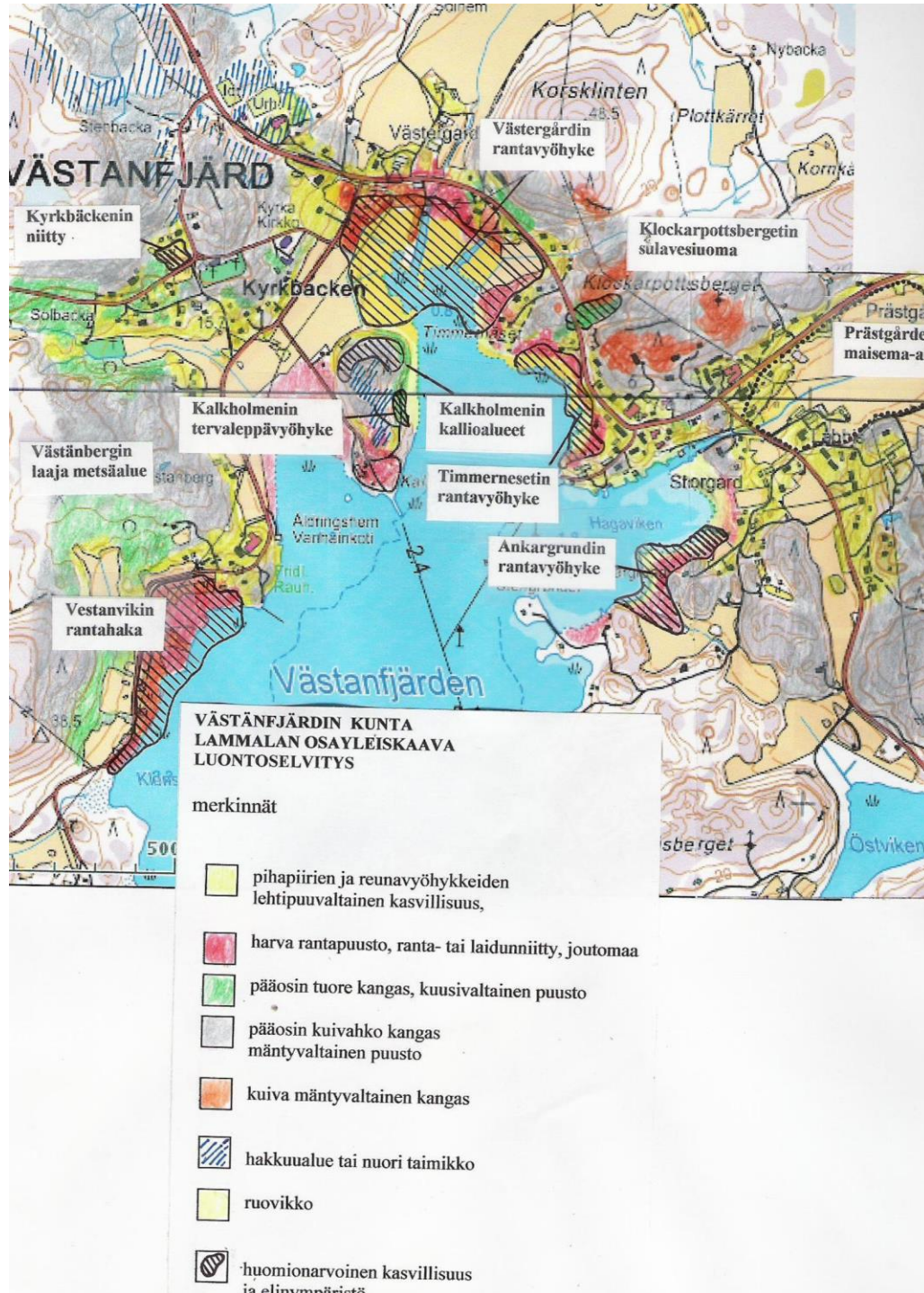
3.26 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

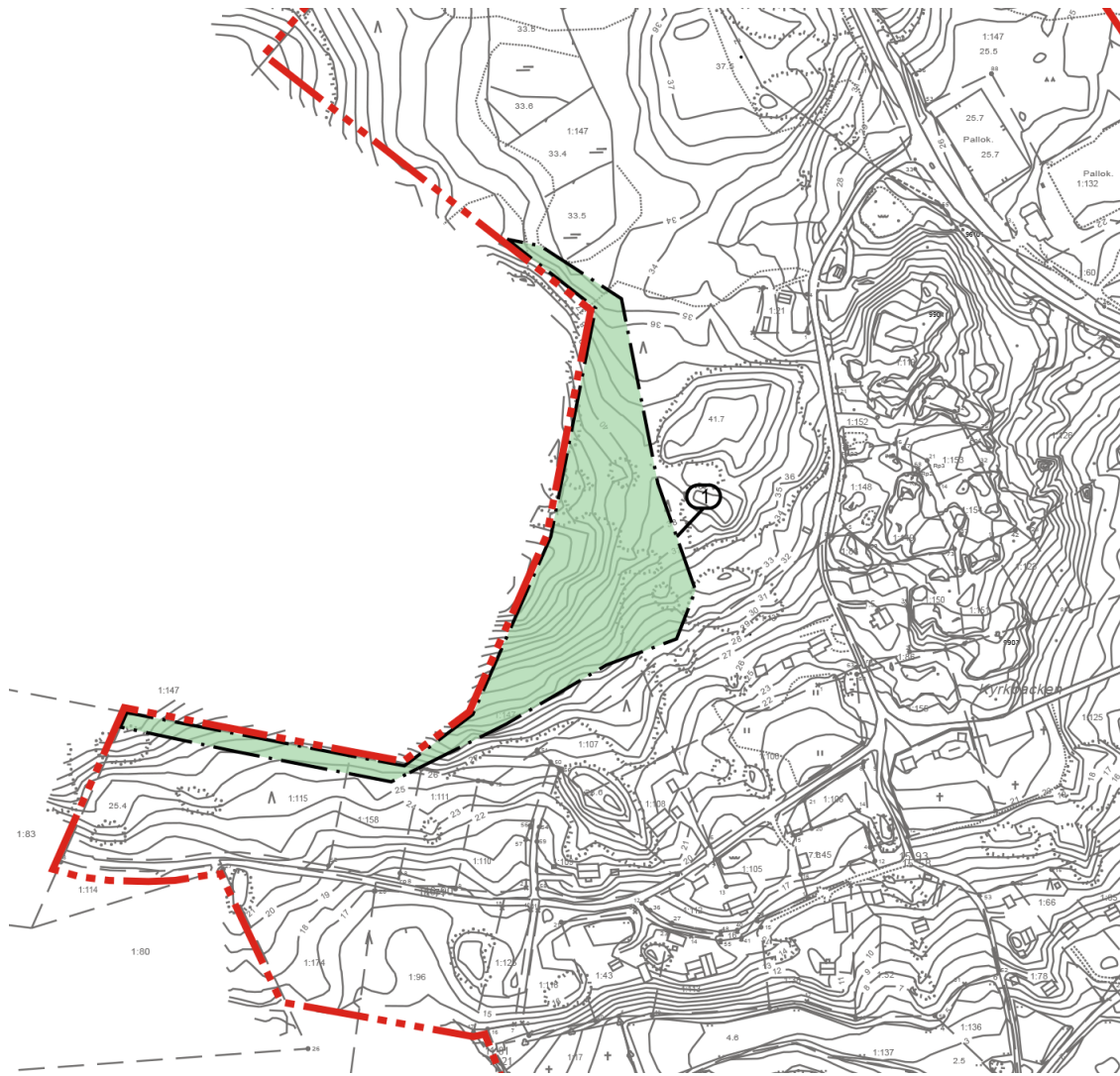
3.27 Selvitykset

Lammalan asemakaavaa varten och v. 2014 tehty luontoselvitys RM, biologi Marja Nuottajärvi hos FCG Sunnittelu ja tekniikka Oy, Lammalan asemakaava Luontoselvitys 27.3.2014. Selvitys on erillisjulkaisuna. Selvityksessä on käsitelty ja otettu huomioon myös aikaisemmin tehtyjä selvityksiä. Selvityksen mukaan kaavamuutosalueella ei ole kohteita, jotka edellyttäisivät suoje-lumerkintöjä. Kaavamuutoksen korttelialue on rajattu selvityksessä todetun jatulitarhan kallio-

alueen (KAO020078) ulkopuolelle. Jatulitarhan alue käsittää korttelialueesta länteen olevan kalliokukkulaston eikä korttelialue vaaranna n. puolen kilometrin etäisyydellä olevaa jatulintarhaa ei mahdollisia muita kalliialueen arvoja. Luontoselvityksen mukaan alueella ei myöskään ole metsälain 10 §:n mukaisia kohteita. Kaavamutoksen kohteena olevan n. 3000 m²:n suuruinen alue on kallio- ja kalliosta moreenimaata, jossa on köyhää kasvillisuutta. Kaavamutoksella on suhteessa voimassa olevaan kaavaan vähäiset vaikutuksen ympäristöön ja koska luontoselvitys on tehty v. 2014 eikä alueella ole sen jälkeen tapahtunut muutoksia ei uusien selvitysten tekeminen ole tarpeen.



Vuonna 2014 tehdyn luontoselvityksen kuviokartta, josta selviää ettei alueella esiinny erityisiä luontoarvoja.



Jatulitarhan kallioalueen rajausta vihreällä. Itse jatulitarha sijaitsee n. puolen kilometrin etäisyydellä kaavam muutoksen korttelialueesta.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 30.11.2023 § 127. OAS pidetään nähtävillä 30.11.2023 lähtien.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin osa tonteista on osoitettu rakennusoikeudella 400 m² kerrosalaa. Viime aikojen kehitys omakotirakentamisella on osoittanut, että tämä rakennusoikeus usein on turhan iso ja pienempien asuntojen tarve on kasvanut. Kaavam muutoksen tavoitteena on suurentaa korttelin 20 tonttia 1, niin että tontista muodostuu kaksi rakennuspaikkaa puolelta rakennusoikeudella 200 m² kummallekin. Korttelia laajennetaan jossain määrin lounaaseen

sisällyttäen aluetta, joka voimassa olevassa asemakaavassa on maa- ja metsätalousaluetta. Alueen yhteenlaskettu kerrosala säilyy entisellään.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Kaavamuutoksella osoitetaan laajennettu erillispientalojen kortteli (AO) 20 kahdella tontilla 7 ja 8. Tonttien koko on 2620 m² ja 4260 m². Voimassa olevassa kaavassa laajennusalue on maa- ja metsätalousaluetta (M). Muutoin kaavamuutos noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa. Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen maastoon, kyläkuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Kerrosluku on ½ k II.

6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

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

6.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutukset suhteessa voimassa olevaan kaavaan ovat vähäiset. Korttelialueen pinta-ala laajenee n. 3000 m²:llä ja moreenimaata ja kalliota oleva maa- ja metsätalousalue pienenee vastaavasti.

Erityisiä luontoarvoja alueella ei ole. Yleiskaavan sl40 alueella, jota ei ole osoitettu voimassa olevaan asemakaavaan, ei ole korttelin laajennusalueella erityisarvoja. Alue on kalliota. Uudet tontit sijoittuvat kyläkuvasa näkösuojaiseen paikkaan ja uudisrakennukset eivät näy muualle kuin Sirnäsintielle.

Laajennettu korttelialue rajoittuu maakuntakaavaan merkittyyn geologiseen muodostelmaan (arvokas kallioalue). Merkintä on osoitettu myös voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelialue AO ei ulotu geologiseen muodostelmaan.

Tonttien liittyminen katualueeseen tapahtuu tonttien välisen rajan kohdalla yhteisenä liittymänä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ilmastomuutokseen eikä luonnon monimuotoisuuteen, koska rakentamisesta kaavamuutoksen seurauksena ei ole aiheudu toimenpiteitä, jotka muuttaisivat monimuotoisuutta taikka ilmastoa.

Kaavamuutoksella ei ole taloudellisia tai sosiaalisia vaikutuksia.

Raasepori, 5.2.2024

Sten Öhman
dipl.ins.