

KIMITOÖN

ÄNDRING AV WESTANPARK DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING



Lantmätare Öhman
2024

BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har anhängiggjorts med beslut 17.10.2023 § 106.
 PDB har varit framlagt från 17.10.2023.
 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 20.12.2023 daterad detaljplanekarta.

Detaljplaneändringen gäller Westanparks detaljplan, som godkänkts 16.11.2015.

Med detaljplaneändringen bildas kvarteren 1-13 samt närrecreations- och gatuområde.

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar ett större antal fastigheter, som omfattas av den gällande detaljplanen Westanpark. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 41,8 hektar och strandlinjen till 660 meter. Områdets läge framgår av nedanstående karta.



Planområdet (den röda ringen) ligger i Mjösund ca 17 km från Kimitoöns kommuncentrum.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Planen fortgår att heta Westanpark detaljplan.

Planens ändamål

Målet med planändringen är att uppdatera kvarteren 10, 11 och 12 så, att detaljplanens tomtin-

delning motsvarar nuläget. Ytterligare görs vissa ändringar av användningsändamålet för vissa kvarter samt textändringar för vissa bestämmelser. Vissa byggnadsytor justeras.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 17.10.2023 § 106. Programmet för deltagande och bedömning har hållits framlagt från och med samma datum.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt xxxx.

2.2 Detaljplaneändring

Detaljplanens kvartersavgränsningar och sammanlagda byggrätt följer den gällande detaljplanen för Westanpark. Användningsändamålet för vissa kvarter har förenhetligats och möjligheten att uppföra våningshus i kvarteren 5 och 7 har strukits. Tomtindelningen i kvarteren 10, 11 och 12 har med undantagslov för byggande förverkligats på ett från den gällande planen avvikande sätt. Detta korrigeras så att situationen motsvarar nuläget. Vissa planbestämmelser har förenklats och förenhetligats.

2.3 Genomförande

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

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet är en sammanhängande sluttande sandås med tall som dominerande trädslag. Jordmånen är tämligen väl byggbar sandhaltig jord. Nära stranden finns en klibbalslund.

Gator och kommunalteknik har byggts enligt den gällande planen. Kommunaltekniken ansluter till det gemensamma avloppssystemet i Mjösund. Byggandet och underhållet av kommunaltekniken i området sker privat. En privat aktör, Mjösunds Vattenservice Ab, tar vid behov hand om eventuella ändringar som bör göras i kommunaltekniken allteftersom planområdet byggs ut. Det nuvarande reningsverket för avloppsvatten ha en kapacitet för cirka 100 personer.

När kapaciteten för det nuvarande reningsverket blivit utnyttjad till fullo byggs ett likadant reningsverk intill det nuvarande reningsverket och renat avloppsvatten pumpas längs Keramias avlopp via utloppsbrunnar till Pemarn. Slutna cisterner tas i bruk tillfälligt intill detaljplaneområdet och avloppsvattnet transporteras till kommunens reningsverk. Denna temporära lösning skulle fungera tills dess att gränsen för kapaciteten i det nuvarande reningsverket uppnås och det behövs mer reningskapacitet.



Översikt över Westanparks fastighetsindelning med Lantmäteriverket flygbild som underlag.

I det följande ett bildkollage av vissa obebyggda kvarter och det byggnadsbestånd som hittills uppförts på området.



Bild 1. Googles satellitbild illustrerar områdets skogsbestånd och ett visst skede av genomfört byggande. Några befintliga nybyggen på området finns inte med på bilden.



Bild 2. Körförbindelsen genom närreklamationsområdet söder om kvarteret 7.



Bild 3. Området där kvarteret 7 kommer att bebyggas.



Bild 4. Gatan ner till kvarter 13 och hamnen.



Bild 5. Kvarteret 12 är nästan i sin helhet färdigbyggd.



Bild 6. Här byggs promenadstråket söder om kvarter 8 till stranden.



Bild 7. Huvudbyggnaden på tomt 3 i kvarter 8.



Bild 8. Nybyggt på tomt 1 i kvarter 8.



Bild 9. Byggnaderna på tomterna 2-4 i kvarter 9.



Bild 10. Byggnaderna på tomterna 1 och 2 i kvarter 11 har en form, färg och fasader som styrs av planbestämmelserna.



Bild 11. Byggnaderna vid Havsbulevarden i kvarter 12 har en form, färg och fasader som styrs av planbestämmelserna.

3.2 Planeringssituationen

3.21 Riksomfattande mål för områdesanvändning

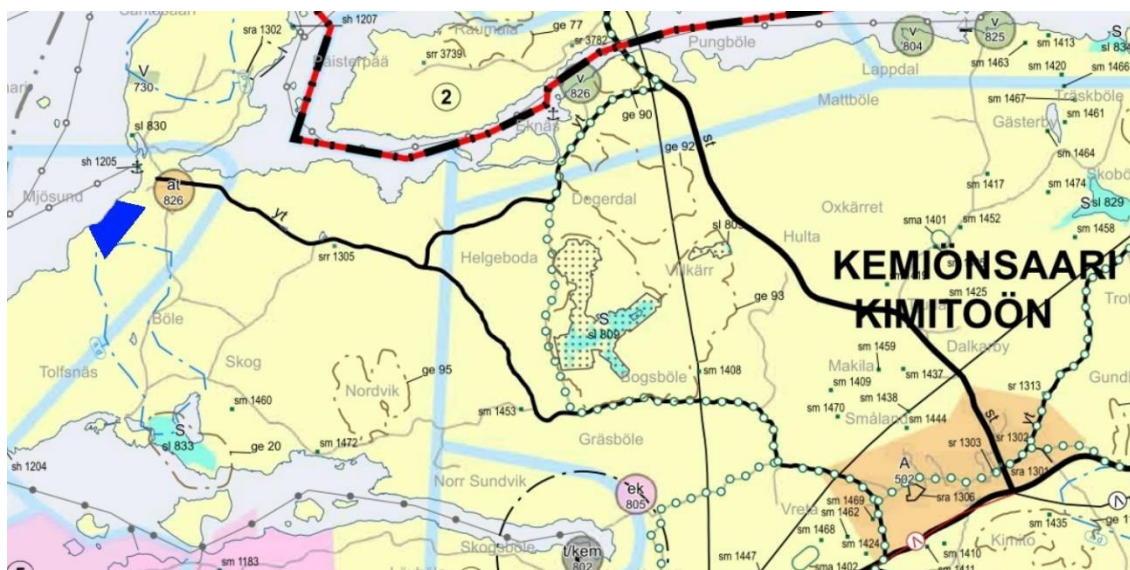
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och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

tige 11.6.2018. Etappplansplanen för naturvärden och -resurser har godkänts av landskapsfullmäktige 14.5.2021.

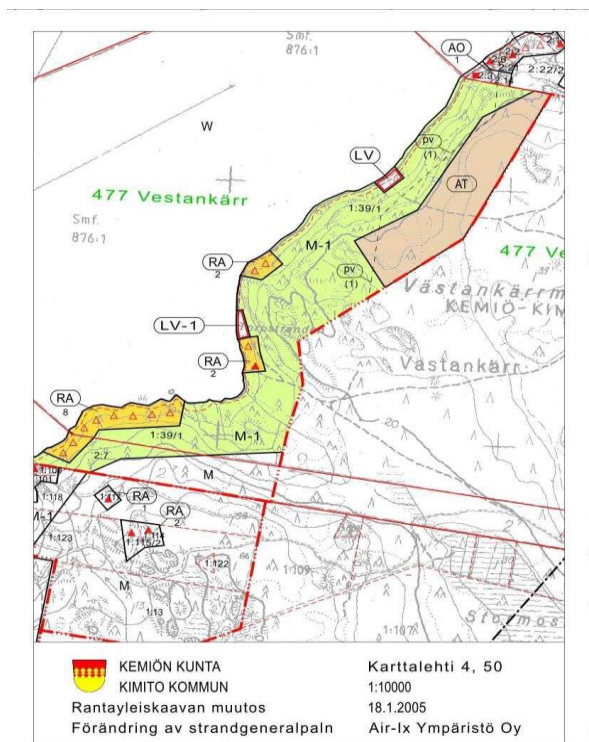
I landskapsplanen har byn Mjösund anvisats med objektsbeteckningen at 826. Ett grundvattenområde (Högåsen) sträcker sig in på planläggningsområdet.



Utdrag ur landskapsplanen, planeringsområdet är tecknat med mörkblått.

3.23 Generalplan

På området gäller Kimito strandgeneralplan, som godkänts 14.6.2005. I generalplanen anvisas Westanpark som byområde (AT) och jord- och skogsbruksområde (M-1) med båthamn (LV) i stranden.



Utdrag ur den gällande strandgeneralplanen för Kimito.

3.24 Detaljplan

Den gällande detaljplanen som nu ändras har godkänts av kommunfullmäktige 16.11.2015.



Den gällande detaljplanen för Westanpark.

- AO-1** Kvartersområde för fristående småhus.
På tomten får byggas en bostadsbyggnad med en våningsyta på högst 300v-m2. Förutom detta får man på tomten bygga högst två ekonomibygnader vilkas sammanräknade våningsyta uppgår till högst 80v-m2.
- AO-2** Kvartersområde för fristående småhus.
På tomten får byggas högst två bostadsbyggnader vilkas sammanräknade våningsyta får uppgå till högst 300v-m2. Förutom detta får man på tomten bygga högst två ekonomibygnader vilkas sammanräknade våningsyta uppgår till högst 80v-m2.
- AP** Kvartersområde för fristående småhus.
En bostadsbyggnad med två bostäder eller högst två bostadsbyggnader med en bostad vardera får uppföras på tomten. Bostadsbyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 400 vy-m2. På tomten får därtill uppföras högst två ekonomibygnader vars sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 100 vy-m2. Byggnaderna kan vara fristående eller kopplade.
- AR** Kvartersområde för fristående småhus.
Området ska genomföras enligt en enhetlig kvartersplan.
- AOR** Kvartersområde för fristående småhus, radhus och andra kopplade bostadsbyggnader.
När det gäller fristående småhus tillåts en bostadsbyggnad med högst två bostäder. Bostadsbyggnadens våningsyta får vara högst 300 vy-m2. På tomten får därtill uppföras högst två ekonomibygnader vars sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 100 vy-m2.
Radhus och övriga kopplade bostadsbyggnader ska byggas enligt en enhetlig kvartersplan.
- APR** Kvartersområde för små bostadshus och radhus.
När det gäller små bostadshus får en bostadsbyggnad med två bostäder eller högst två bostadsbyggnader med en bostad vardera uppföras på tomten. Bostadsbyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 400 vy-m2. På tomten får därtill uppföras högst två ekonomibygnader vars sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 100 vy-m2. Byggnaderna kan vara fristående eller kopplade.
Radhus och övriga kopplade bostadsbyggnader ska byggas enligt en enhetlig kvartersplan.
- AKR** Kvartersområden för flervåningshus och radhus.
Området ska genomföras enligt en enhetlig kvartersplan.
- AH-1** Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
I området får gemensamma lokaler för kvarters 7 egna behov uppföras i en omfattning av högst 300 vy-m2.
- AH-2** Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
I området får gemensamma lokaler för bostadsområdets egna behov uppföras i en omfattning av högst 500 vy-m2.
- VL** Område för närrecreation.
- Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Utdrag ur den gällande detaljplanens teckenförklaringar, där de olika områdenas användningsändamål framgår.

3.25 Baskarta

Detaljplanens baskarta 1:2000 har godkänts i samband med detaljplanens tidigare skeden. Kartan är uppgjord av Suuntakartta Oy från Joensuu och Kainuun kaavoitus- ja mittauspalvelu Oy. Kartan godkändes 20.2.2005. Under senare skeden och för den nu aktuella planändringen har baskartan uppdaterats.

3.26 Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Kimitoöns kommun är godkänd av kommunfullmäktige 10.12.2008.

3.27 Utredningar

Planändringen grundar sig på den gällande detaljplanen och de utredningar som gjorts i tidigare skeden av Westanparks planversioner. Eftersom inga sådana ändringar görs, som skulle inverka på miljön, föreligger det inga behov att uppgöra nya utredningar.

4 DETALJPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 17.10.2023 § 106. PDB har varit framlagt från 17.10.2023.

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

Kvarteren 10, 11 och 12 har förverkligats med en delvis helt annorlunda tomtindelning är vad den riktgivande indelningen anvisar i den gällande detaljplanen. Målet med planändringen är att uppdatera kvarteren 10, 11 och 12 så, att detaljplanens tomtindelning motsvarar nuläget. Marknadsläget med tanke på hustyperna i den gällande planen ger vid handen att våningshus inte på ett ändamålsenligt sätt kan genomföras. Därför styrks alternativet att bygga våningshus i kvarteren 5 och 7. Ytterligare görs vissa ändringar av användningsändamålet för vissa kvarter samt textändringar för vissa bestämmelser. Vissa byggnadsytor justeras.

6 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

6.1 Områdesreserveringarna

Avgränsningen av planområdets kvarter för blir oförändrad. Användningsändamålet för kvarteren förenklas och förenhetligas.

Användningsändamålet för kvartersområdena anvisas så, att kvarteren 1-4 och 8-12 anvisas som egnahemstomter (fristående småhus) (AO-1) och kvarteren 5-7 som egnahemstomter, radhus-tomter eller andra kopplade bostadstomter (AOR). Antalet AO-1-tomter uppgår till 40 st. och AOR-tomterna till 7 st.

En tomt i kvarter 7 och kvarter 13 anvisas att generellt betjäna boendet på planområdet (AH-1).

Markanvändningens exakta formulering i beteckningarna:

AO-1	Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får byggas en bostadsbyggnad och högst två ekonomibygnader.
AOR	Kvartersområde för fristående småhus, radhus och andra kopplade bostadsbyggnader. Området ska genomföras enligt en enhetlig kvartersplan.
AH-1	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. På området får fjär uppföras gemensamma lokaler för bostadsområdets egna behov.
VL	Område för närrecreation.

Även de allmänna bestämmelserna har i någon mån förenklats och beaktar de lösningar som tillämpats i de redan genomförda delarna av planområdet.

De allmänna bestämmelserna i planen:

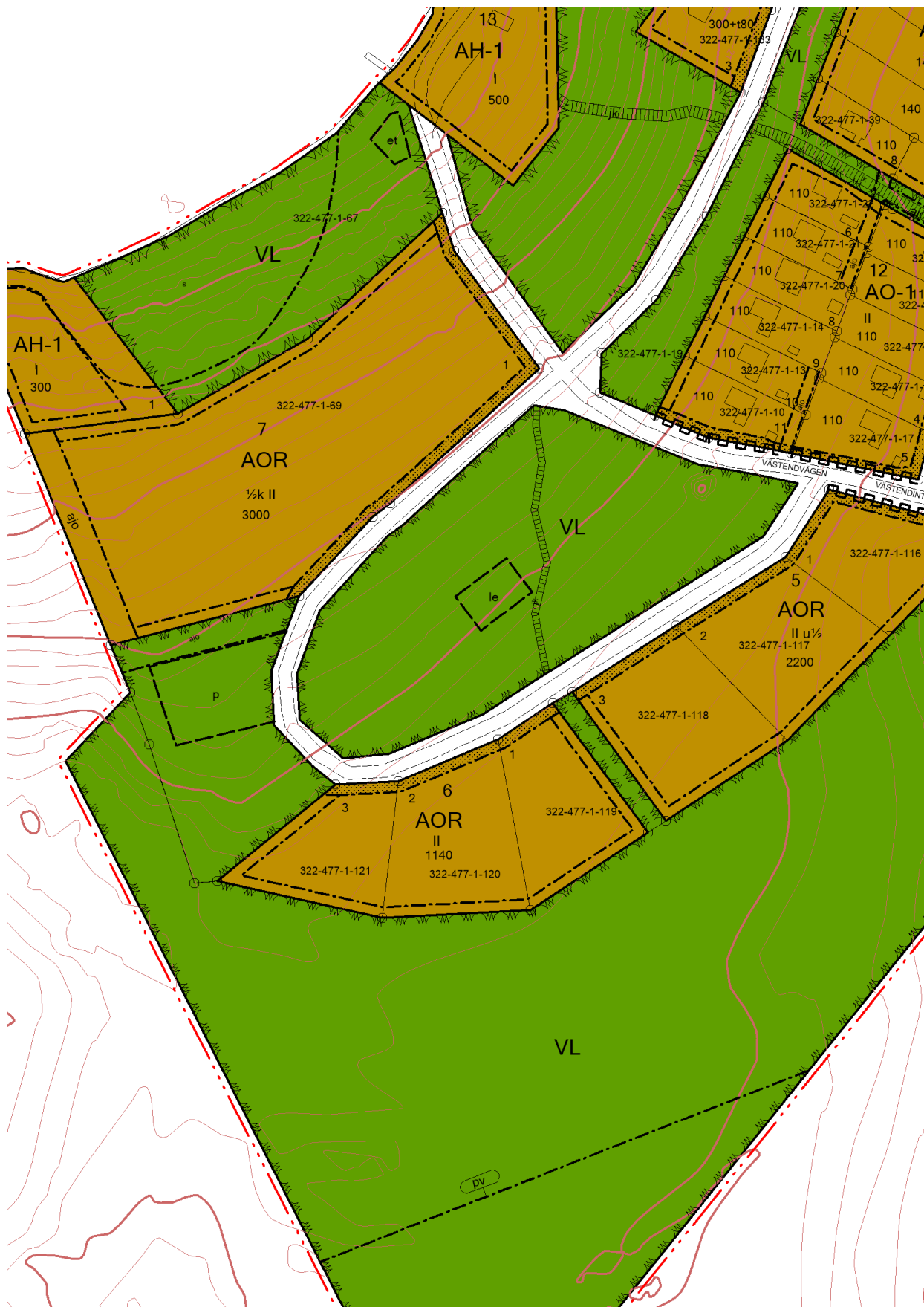
<p>Tomtindelningen är riktgivande.</p> <p>Materialet och färgnyanserna på fasaderna ska smälta bra in i naturen och gärna vara mörka. Glänsande taktäckningsmaterial får inte användas på byggnaderna. Byggandet bör passa bra in i omgivningen. Byggnaderna ska placeras så att det behövs så lite sprängning och terrassering som möjligt. Klippskärningar och vallar ska anpassas till landskapet och planteras så att byggnaderna och de områden som är i naturligt tillstånd smälter samman med varandra. Delar av byggplatser som gränsar till gatuområden ska planteras och obebbyggda kvartersdelar ska vårdas i naturligt tillstånd. Områdets trädbestånd, vegetation och terrängformer ska bevaras i mån av möjlighet.</p> <p>I AO-1 och AOR-kvartersområdena ska två bilplatser byggas per tomt, av vilka den ena bilplatsen ska täckas.</p> <p>Byggplatserna ska anslutas till ett centraliserat, regionalt avloppsreningsverk.</p> <p>Av den sammanlagda byggrätten för en byggplats får högst 25 % användas för arbetslokaler för verksamhet som inte stör miljön.</p>
--

Den totala byggrätten i planen förblir oförändrad. Även kvartersvis förblir den sammanlagda byggrätten oförändrad, men fördelas mellan tomterna på ett annat sätt. Den tomtvisa våningsytan framgår av plankartan nedan.

Inom närrecreationsområdena (VL) anvisas vissa specialområden. Söder om kvarter 7 anvisas ett riktgivande delområde för fordonsförvaring. Detta kan handla om exempelvis bilparkering eller vinterförvaring av båtar. Invid Häggdalsvägen öster om kvarter 2 anvisas ett riktgivande område som motionsplan. Området anvisas med en byggrätt 40 m² våningsyta.



Den riktgivande tomtindelningen och våningsytan per tomt kan utläsas av den förstörade plankartan.



Den riktgivande tomtindelningen och våningsytan per tomt eller kvarter kan utläsas av den förstorade plankartan.

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

Den bebyggda miljön i planändringen ändras inte i förhållande till den gällande planen. När planen genomförs i sin helhet kommer emellertid omfattningen av boendet att väsentligt öka antalet invånare i Mjösund. Genomförandet av det över 40 hektar stora området utvidgar betydligt den byggda miljön i byn Mjösund. I egenskap av bebyggd miljö utgör området en egen helhet.

Planen omfattar inga områdesreserveringar för service. För övrigt stöder sig området på servicen i centrum av Kimitoön. Servicen i Mjösund kan förbättras och utökas beroende på hurdana invånare som kommer till planområdet.

Gatunätet i området och områdets anslutning till det omgivande trafiknätet är oförändrade jämfört med den gällande planen, kommunaltekniken likaså. Gatorna och kommunaltekniken i området har byggts i enlighet med den plan som ska ändras.

Ändringen av detaljplanen har inga konsekvenser för kulturmiljön och landskapet jämfört med den gällande detaljplanen. I planen har inte anvisats byggplatser med egen strand, utan den bygggrätt på stranden som är avsedd för byggnader i sambruk har anvisats på två tomter längs ett kort strandavsnitt. Strandområdet har som i den gällande planen anvisats som område för närrekreation och bevaras i naturligt tillstånd.

För naturen och områdena i naturtillstånd har planändringen inga konsekvenser jämfört med den gällande planen. Av det detaljplanerade strandområdet har största delen anvisats som område för närrekreation som används gemensamt av invånarna i området.

På området finns inga naturtyper som ska skyddas med stöd av naturvårdslagen. Den särskilt viktiga livsmiljön, som är förenlig med 10 § i skogslagen, har beaktats i planen.

Raseborg, 20.12.2023

Sten Öhman
dipl.ing.

Westanpark

Ändring av Westanpark detaljplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



25.8.2023

ÄNDRING AV WESTANPARK DETALJPLAN

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 uppdateras kvarteren 10, 11 och 12 så, att detaljplanen motsvarar nuläget. Ytterligare granskas vissa ändringar av användningsändamålet för kvarter 7 samt görs textändringar för vissa bestämmelser. Vissa byggnadsytor justeras.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

Planändringsområdet omfattar kvarteren 7, 10, 11 och 12. Eventuella ändringsbehov för andra kvarter bedöms under planeringens gång. Området inbegriper ett flertal fastigheter, vilket beaktas i planeringen. Den slutliga avgränsningen av planändringsområdet bedöms under planeringens gång.

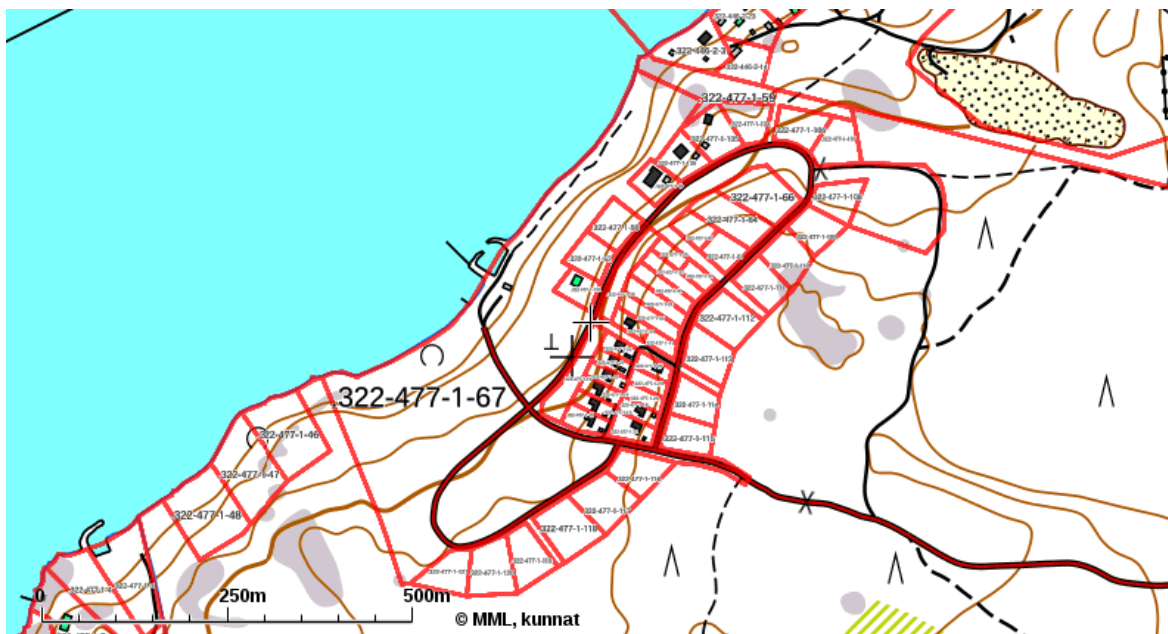


Planområdet ligger vid Mjösund ca 17 km nordväst från Kimitoöns kommuncentrum (röd ring).

3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planändringsområdet omfattar preliminärt kvarteren 7, 10, 11 och 12, områdets slutliga avgränsning avgörs under planeringens gång. Områdets fastighetsindelning och nuvarande bebyggelse framgår av kartbilderna nedan.

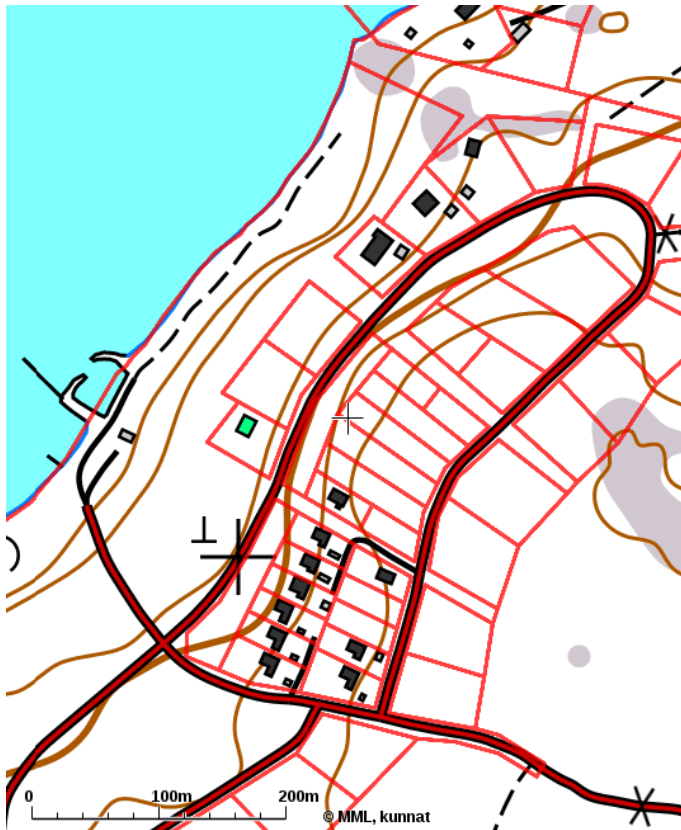
Terrängmässigt är området i sin helhet tallbevuxen momark, som sluttar mot nordväst.



Nuvarande fastighetsindelning i Westanpark.



Lantmäteriverkets flygbild över Westanpark.



Westanparks förverkligandegrad. Kvarteren 8, 9, 11, 12 och 13 är delvis bebyggda.

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

4. Målsättningar

Målet med planändringen är att uppdatera kvarteren 10, 11 och 12 så, att detaljplanen motsvarar nuläget. Ytterligare görs vissa ändringar av användningsändamålet för kvarter 7 samt textändringar för vissa bestämmelser. Vissa byggnadsytor justeras.

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. Etappplanskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. Planändringsområdet har inga specifika beteckningar i landskapsplanen.

5.3 Generalplanering

På området gäller Kimito strandgeneralplan, som godkänkts 14.6.2005. Generalplanen gäller dock inte på själva detaljplaneområdet. I generalplanen anvisas inte heller någon markanvändning som skulle ha relevans för detaljplaneändringen.

5.4 Detaljplanering

Detaljplanen för Westanpark är ursprungligen godkänd 6.9.2006. Den senaste ändringen av detaljplanen är godkänd 16.11.2015.



Den gällande detaljplanen godkänd år 2015.

ÄNDRING AV WESTANPARK DETALJPLAN / PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING
25.8.2023

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 tillämpliga delar utgående från den gällande planen och i samma kartskala.

7. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

7.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

7.2 Utredningar

Området har från tidigare detaljplan och i samband med tidigare planeringsprocesser har bedömning av naturvärden, landskapet och andra förhållanden gjorts i tillräcklig utsträckning. Avsikten med planändringen är inte att ändra markanvändningen för gällande grönområden.

7.3 Baskarta

Områdets baskarta uppdateras.

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

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

10. Information

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

Planen för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägare. Därtill finns den till påseende 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

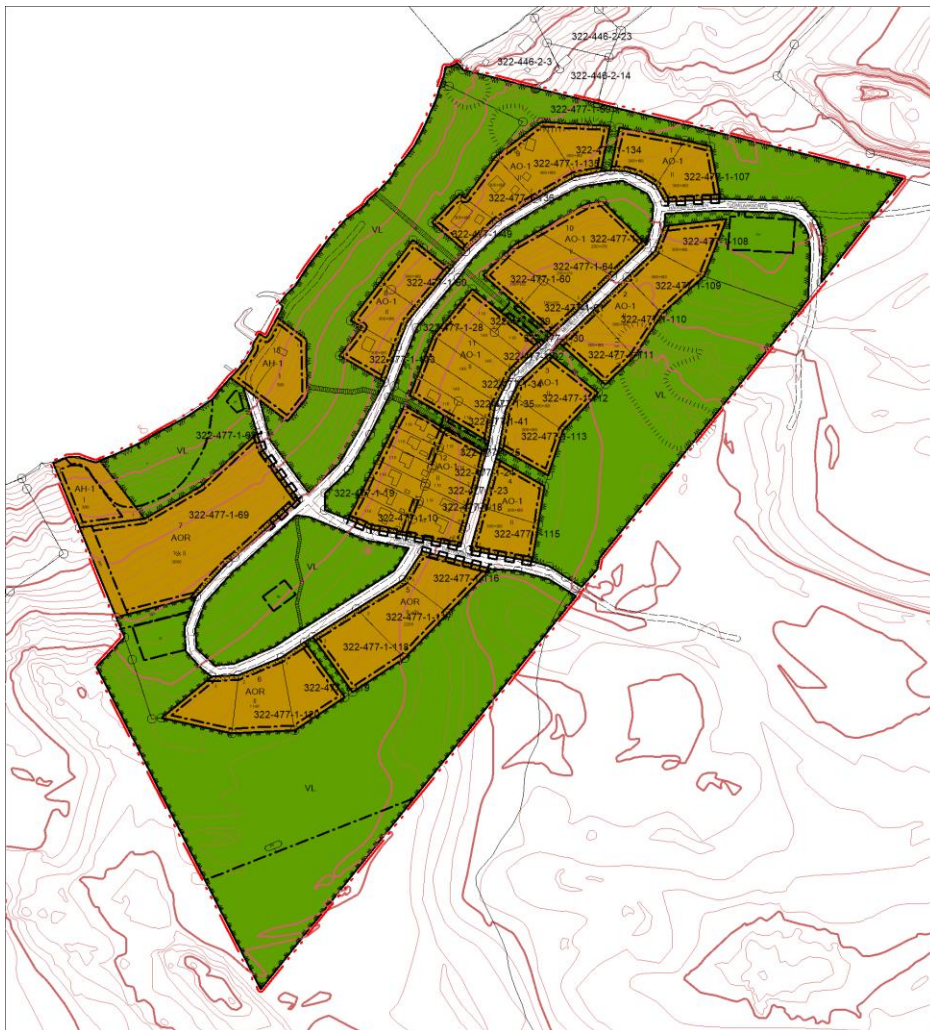
Planen för deltagande och bedömning kan underställas NTM-centralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning kan rekvireras från Kimitoöns kommun eller planläggaren.

KEMIÖNSAARI

WESTANPARKIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



Maanmittari Öhman
2023

KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 17.10.2023 § 106.
 OAS on ollut nähtävillä 17.10.2023 alkaen.
 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 20.12.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 16.11.2015 hyväksyttyä Westanparkin asemakaavaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1-13 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

1.2 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää isohkon määrän kiinteistöjä, joka muodostavat Westanparkin asemakaavan. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 41,8 ha ja rantaviiva 660 metriä. Alueen sijainti ilmenee alla olevasta kartasta.



Kaava-alue (punaympyrä) sijaitsee Mjösundissa n. 17 km Kemiönsaaren kuntakeskuksesta.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kaavan nimi on edelleen Westanparkin asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa kaavatilannetta kortteleiden 10, 11 ja 12 osalta siten, että asemakaavakiinteistöjaotus vastaa nykytilannetta. Lisäksi tarkistetaan käyttötarkoituksia eräiden korttelien osalta sekä tehdään eräitä tekstikorjauksia määräysten osalta. Eräitä rakennusaloja korjataan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 17.10.2023 § 106. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä samasta päivämäärästä lähtien.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavan kortteleiden rajaus ja yhteenlaskettu rakennusoikeus noudattaa Westanparkin voimassa olevaa asemakaavaa. Eräiden kortteleiden käyttötarkoitus on yhtenäistetty ja kerrostalojen rakentamismahdollisuus kortteleissa 5 ja 7 on poistettu. Kortteleiden 10, 11 ja 12 tonttijako on rakentamista koskevien poikkeuslupien seurauksena toteutettu voimassa olevasta kaavasta poiketen. Tätä korjataan nykytilannetta vastaavaksi. Joitakin kaavamääräyksiä on yksinkertaistettu ja yhtenäistetty.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat rakennetaan maanomistajan erillisuunnitelman mukaisesti. Alueen infrastruktuuri on pääosin rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on yhtenäinen hiekkaharjurinne, jossa puuston valtalajina on mänty. Maaperä on varsin rakentamiskelpoista hiekkapitoista maa-ainesta. Kaava-alueella rannan tuntumassa on tervaleppälehto.

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen ja ylläpito toimii yksityisesti. Mahdolliset muutokset kunnallistekniikkaan hoidetaan yksityisen toimijan, Mjösundin Vesihuolto Oy:n toimesta tarpeen mukaan kaavan toteutumisen mukaisesti. Nykyisin käytössä olevan jäteveden puhdistamon kapasiteetti on noin sadalle henkilölle.

Nykyisen puhdistamon kapasiteetti on käytetty, rakennetaan samanlainen puhdistamo nykyisen puhdistamon viereen ja puhdistetut jätevedet pumpataan Keramian viemäriä pitkin Peimarin vesistöön purkukaivojen kautta. Väliaikaisesti otetaan käyttöön umpisäiliöt asemakaava-alueen viereen ja jätevedet kuljetetaan kunnan puhdistamolle. Tämä väliaikainen ratkaisu toimisi siihen asti, kun nykyisen puhdistamon kapasiteetti täyttyy ja lisää puhdistamon kapasiteettia tarvitaan.



Yleiskuva Westanparkin kiinteistöjaotuksesta Maanmittauslaitoksen ilmakuvapohjalla.

Seuraavassa kuvakokoelma eräistä rakentamattomista kortteleista ja tähän asti rakennetusta rakennuskannasta alueella.



Kuva 1. Googlen satelliittikuvasta ilmenee alueen puusto ja erään vaiheen toteutettu rakentaminen. Muutama sittemmin rakennettu rakennus alueella ei vielä näy kuvassa.



Kuva 2. Ajoyhteys lähivirkistysalueen kautta korttelin 7 eteläpuolelle.



Kuva 3. Alue, johon kortteli 7 tullaan rakentamaan.



Kuva 4. Satamaan ja kortteliin 13 johtava katu.



Kuva 5. Kortteli 12 on lähes valmiiksi rakennettu.



Kuva 6. Avoalueelle rantaan rakennetaan korttelin 8 eteläpuolinen kävelyreitti.



Kuva 7. Korttelin 8 tontilla 3 oleva päärakennus.



Kuva 8. Uudisrakennus korttelin 8 tontilla 1.



Kuva 9. Korttelin 9 tonteilla 2-4 oleva rakennukset.



Kuva 10. Korttelin 11 tonteilla 1 ja 2 olevilla rakennuksilla on kaavamääräysten ohjeistuksen mukainen muoto, väritys ja julkisivuja.



Kuva 11. Korttelin 12 rakennuksilla Meribulevardin kohdalla on kaavamääräysten ohjeistuksen mukainen muoto, väritys ja julkisivuja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

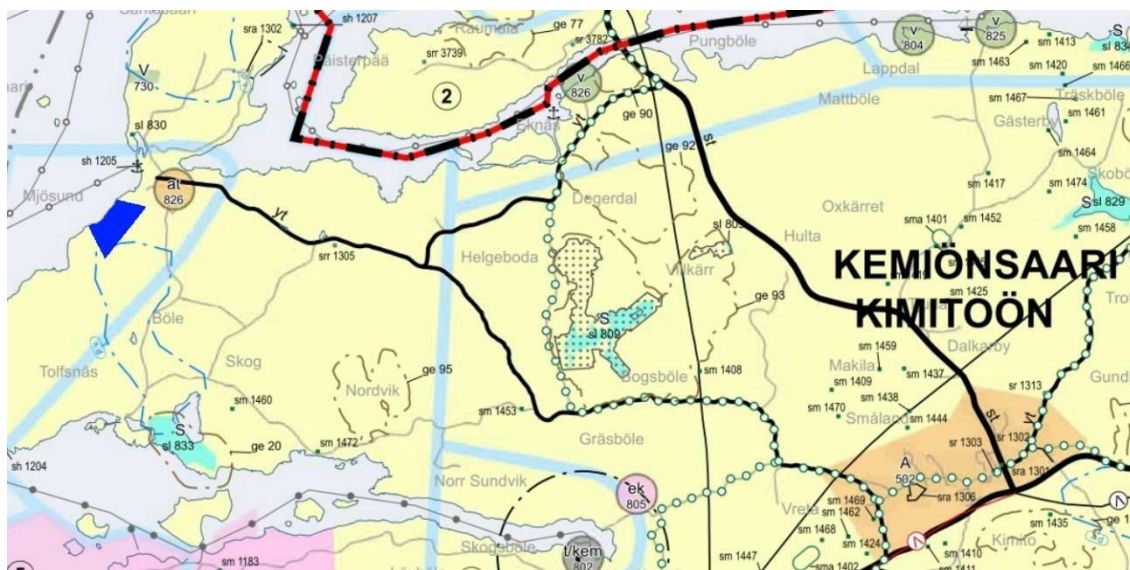
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön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

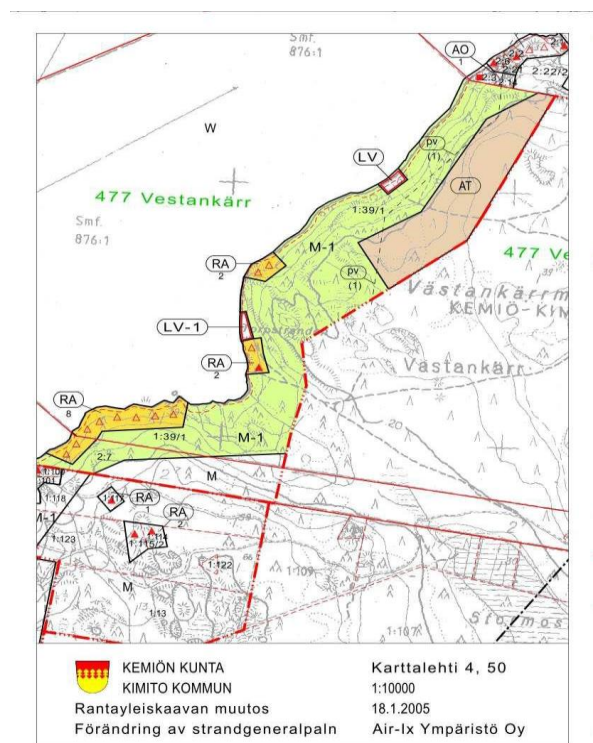
Maakuntakaavassa on Mjösundin kylä osoitettu kohdamerkinnällä (at 826) ja suunnittelualueelle ulottuu pohjavesialue (Högåsen).



Ote maakuntakaavasta, kaava-alue on merkitty tumman sinisellä.

3.23 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kemiön rantayleiskaava, joka on hyväksytty 14.6.2005. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kyläalueena (AT), maa- ja metsätalousalueena (M-1) ja rantaa osoitettuna pienvenesatamana (LV).



Ote voimassa olevasta Kemiön rantayleiskaavasta.

3.24 Asemakaava

Muutoksen kohteena oleva voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.11.2015.



Voimassa oleva Westanparkin asemakaava.

AO-1	<p>Erillispientalojen korttelialue.</p> <p>Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen jonka kerrosala saa olla korkeintaan 300k-m2. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään kaksi talousrakennusta joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 80k-m2</p>
AO-2	<p>Erillispientalojen korttelialue.</p> <p>Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 300 k-m2. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 80 k-m2.</p>
AP	<p>Asuinpientalojen korttelialue.</p> <p>Tontille saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 k-m2. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 100 k-m2. Rakennukset voivat olla erillisiä tai kytkettyjä.</p>
AR	<p>Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.</p> <p>Alue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.</p>
AOR	<p>Erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.</p> <p>Erillispientaloja rakennettaessa tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 300 k-m2. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 100 k-m2.</p> <p>Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentaminen on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.</p>
APR	<p>Asuinpientalojen ja rivitalojen korttelialue.</p> <p>Asuinpientaloja rakennettaessa tontille saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 k-m2. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 100 k-m2. Rakennukset voivat olla erillisiä tai kytkettyjä.</p> <p>Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentaminen on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.</p>
AKR	<p>Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.</p> <p>Alue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.</p>
AH-1	<p>Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa korttelin 7 omaan tarpeeseen tarkoitettuja yhteistiloja korkeintaan 300 k-m2.</p>
AH-2	<p>Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa asuntoalueen omaan tarpeeseen tarkoitettuja yhteistiloja korkeintaan 500 k-m2.</p>
VL	<p>Lähivirkistysalue.</p>

Ote voimassa olevan asemakaavan merkintöjen selityksestä, josta eri alueiden käyttötarkoitus ilmenee.

3.25 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakartta 1:2000 on hyväksytty asemakaavan aiempien vaiheiden yhteydessä. Kartan on laatinut Suuntakartta Oy Joensuusta sekä Kainuun Kaavoitus ja mittauspalvelu Oy. Kartta on hyväksytty 20.2.2005. Myöhemmissä vaiheissa ja nyt käsillä olevaa kaavamuutosta varten kartta on saatettu ajan tasalle.

3.26 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

3.27 Selvitykset

Kaavamuutos perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja aiempien Westanparkin kaavaversioiden laadintavaiheiden yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Koska sellaisia muutoksia jotka vaikuttaisivat ympäristöön ei tehdä, ei myöskään ole tarpeen tehdä uusia selvityksiä.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 17.10.2023 § 106. OAS pidetään nähtävillä 17.10.2023 lähtien.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

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

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE JA TAVOITTEET

Kortteleita 10, 11 ja 12 on toteutettu osin kokonaan toisin kuin voimassa olevan asemakaavan ohjeellinen tonttijako osoittaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa kaavatilannetta kortteleiden 10, 11 ja 12 osalta siten, että asemakaavakiinteistöjaotus vastaa nykytilannetta. Voimassa olevan kaavan talotyyppien markkinatilanteen takia kaavan toteuttaminen tarkoituksenmukaisella tavalla on epävarmaa. Sen takia kerrostalojen rakentamisvaihtoehto kortteleissa 5 ja 7 poistetaan. Lisäksi tarkistetaan käyttötarkoituksia eräiden korttelien osalta sekä tehdään eräitä tekstikorjauksia määräysten osalta. Eräitä rakennusaloja tarkistetaan.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Aluevaraukset

Kaava-alueen kortteleiden rajaus jää ennalleen. Kortteleiden käyttötarkoitus yksinkertaistetaan ja yhtenäistetään.

Kortteleiden käyttötarkoitukset osoitetaan siten, että korttelit 1-4 ja 8-12 osoitetaan omakotitalotonteiksi (erillispientalot, AO-1) ja korttelit 5-7 omakotitalotonteiksi, rivitalotonteiksi ja muiksi kytketyiksi asuntotonteiksi (AOR). AO-1-tonttien lukumäärä 40 kpl ja AOR-tonttien 7 kpl. Korttelin 7 yksi tontti ja kortteli 13 osoitetaan yleisesti palvelemaan kaava-alueen asumista (AH-1).

Maankäytön eksakti muotoilu merkintöjen osalta:

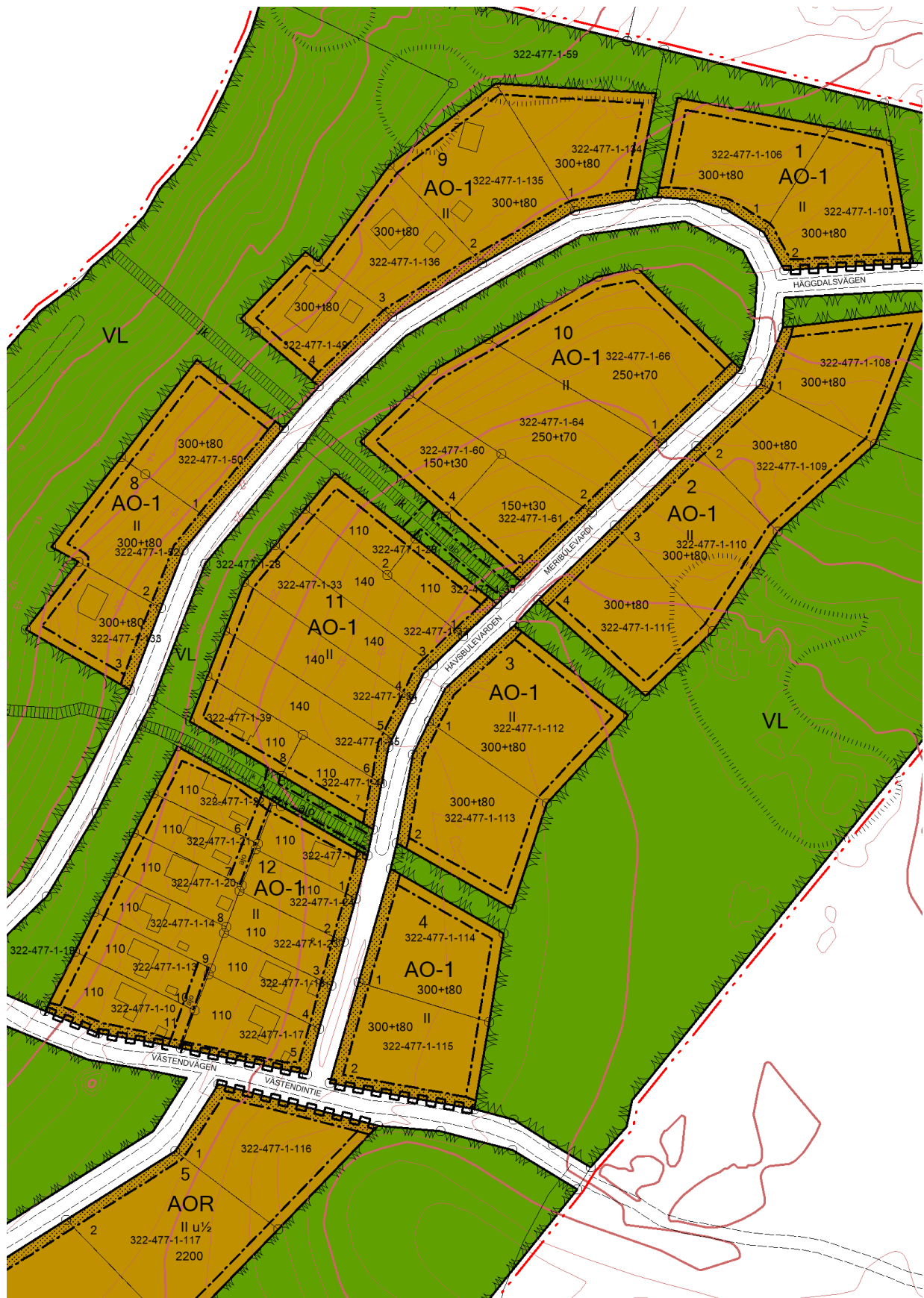
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja enintään kaksi talousrakennusta.
AOR	Erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Korttelin rakentaminen on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
AH-1	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoalueen omaan tarpeeseen tarkoitettuja yhteistiloja.
VL	Lähivirkistysalue.

Myös yleiset määräykset on jossain määrin yksinkertaistettu ja niissä otetaan huomioon kaava-alueen jo toteutetuilla alueilla sovellettuja ratkaisuja.

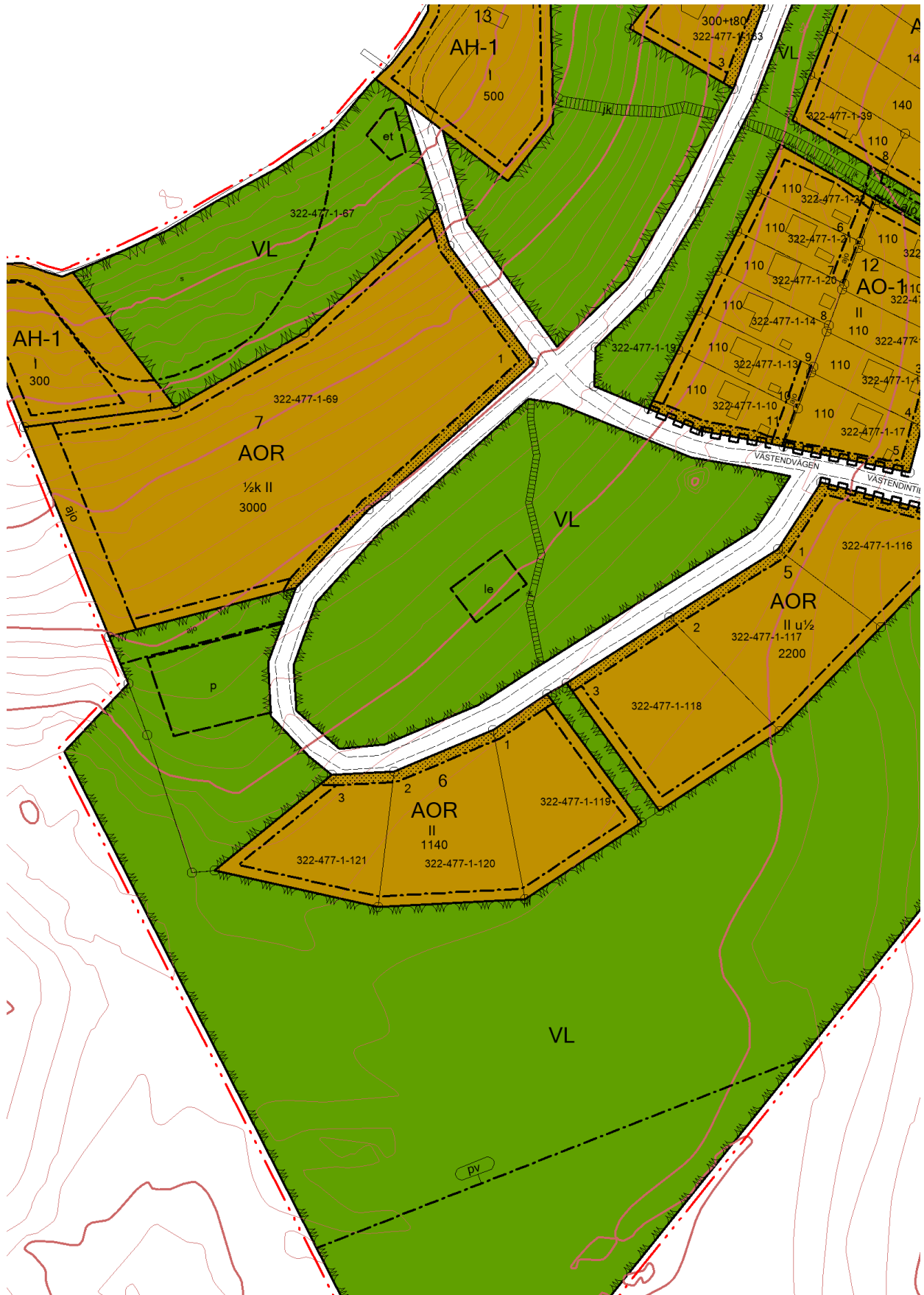
<p>Tonttijako on ohjeellinen.</p> <p>Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia, mielellään tummia materiaaleja ja värisävyjä. Rakennuksissa ei tule käyttää kirkkaita katemateriaaleja. Rakentamisen tulee sopia hyvin ympäristöönsä. Rakennukset on sijoitettava niin, että louhimista ja pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Kallioleikkaukset ja pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennukset ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa. Rakennuspaikkojen katualueisiin rajautuvat osat on istutettava ja rakentamattomat korttelinosat tulee hoitaa luonnontilaisina. Alueen puusto, kasvillisuus ja maastonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.</p> <p>AO-1 ja AOR- korttelialueilla on asuntoa kohti rakennettava kaksi autopaikkaa, joista toinen on katettava.</p> <p>Rakennuspaikkojen on liityttävä keskitettyyn alueelliseen jätevedenpuhdistuslaitokseen.</p> <p>Rakennuspaikan yhteenlasketusta rakennusoikeudesta saadaan enintään 25% käyttää ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen rakentamiseen.</p>

Kaavan kokonaisrakennusoikeus jää entiselleen. Myös korttelikohtainen yhteenlaskettu rakennusoikeus jää entiselleen, mutta se jakautuu tonttien kesken toisella tavalla. Tonttikohtainen kerrosala ilmenee alla olevasta kaavakartasta.

Lähivirkistysalueilla (VL) osoitetaan eräitä erityisalueita. Korttelin 7 eteläpuolelle osoitetaan ohjeellinen osa-alue kulkuneuvojen säilytykseen. Kyseeseen voi esimerkiksi tulla autopaikoitus tai veneiden talvisäilytys. Korttelin 2 itäpuolelle Tuomilaaksontien yhteyteen osoitetaan ohjeellinen kuntoilukenttä. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 40 kerrosala-m².



Ohjeellinen tonttijako ja tonttikohtainen kerrosala ilmenee suurennetusta kaavakartasta.



Ohjeellinen tonttijako ja tonttikohtainen kerrossala ilmenee suurennetusta kaavakartasta.

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 rakennettu ympäristö ei muutu suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Näin ollen kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan, tulee kylään uusia asukkaita merkittävästi lisää. Yli 40 hehtaarin alueen toteuttaminen laajentaa merkittävästi Mjösundin kylän rakennettua ympäristöä. Rakennettuna ympäristönä alue muodostaa oman kokonaisuutensa.

Kaavaan ei osoiteta palvelualuevarauksia. Muutoin alue tukeutuu Kemiönsaaren keskustan palveluihin. Kaavan toteutumisen myötä kaavalla saattaa olla vaikutuksia palveluiden tarpeeseen. Tämä riippuu siitä, miten nopeasti kaava-alueen asuinrakentaminen toteutuu ja mikä on asukkaiden ikäjakauma sekä miten paljon alueelle tulee pysyviä asukkaita ja vapaa-ajan asukkaita.

Alueen katuverkko ja alueen liittyminen ympäristön liikenneverkkoon pysyy ennallaan kuten rakennettu kunnallistekniikkakin. Alueen kadut ja kunnallistekniikka on jo rakennettu muutettavan kaavan mukaisesti.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kulttuuri ympäristöön ja maisemaan verrattuna muutettavaan asemakaavaan. Kaavalla ei ole osoitettu omarantaisia rakennuspaikkoja, vaan rantaan osoitettu yhteiskäyttöisille rakennuksille tarkoitettu rakennusoikeus on osoitettu lyhyelle rannanosalle kahdelle tontille. Alueen ranta-alue on osoitettu lähivirkistysalueen, joka säilyy luonnonmukaisena alueena.

Luontoon ja luonnontilaisiin alueisiin kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia verrattuna muutettavaan kaavaan. Asemakaavoitetusta ranta-alueesta suurin osa on osoitettu lähivirkistysalueena alueen asukkaiden yhteiskäyttöön.

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä. Metsälain 10 §:n tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö on huomioitu kaavassa.

Raasepori, 20.12.2023

Sten Öhman
dipl.ins.

Westanparkin asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



25.8.2023

WESTANPARKIN ASEMAKAAVAN 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 ajantasaistetaan kortteleita 10, 11 ja 12 siten, että asema-kaava vastaa nykytilannetta. Lisäksi tarkistetaan eräitä käyttötarkoituksia korttelin 7 osalta sekä tehdään tekstikorjauksia eräiden määräysten osalta. Eräitä rakennusaloja korjataan.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalue käsittää korttelit 7, 10, 11 ja 12. Mahdollisia muutostarpeita muiden kortteleiden osalta arvioidaan suunnittelun aikana. Alue käsittää useita kiinteistöjä, mikä otetaan suunnittelussa huomioon. Kaavamuutosalueen lopullinen raja-arvio arvioidaan suunnittelun aikana.

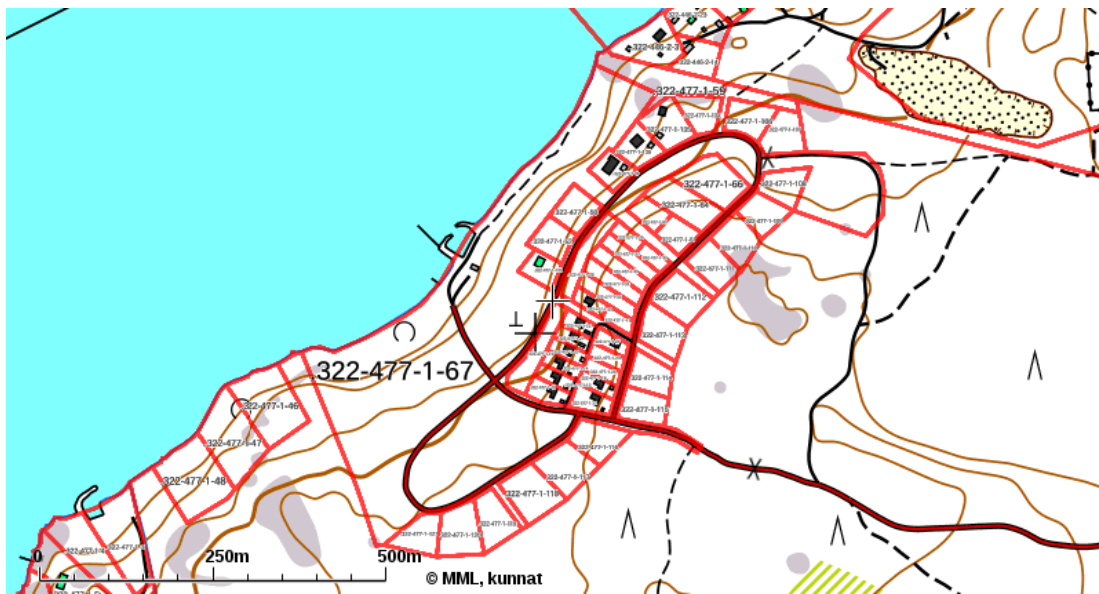


Kaava-alue sijaitsee Mjösundissa n. 17 km Kemiönsaaren kuntakeskuksesta (punainen ympyrä).

3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaavamuutosalue käsittää alustavasti korttelit 7, 10, 11 ja 12, alueen lopullinen rajaus ratkeaa suunnittelun aikana. Alueen kiinteistöjaotus ja nykyinen rakennuskanta ilmenee alle olevista karttakuvista.

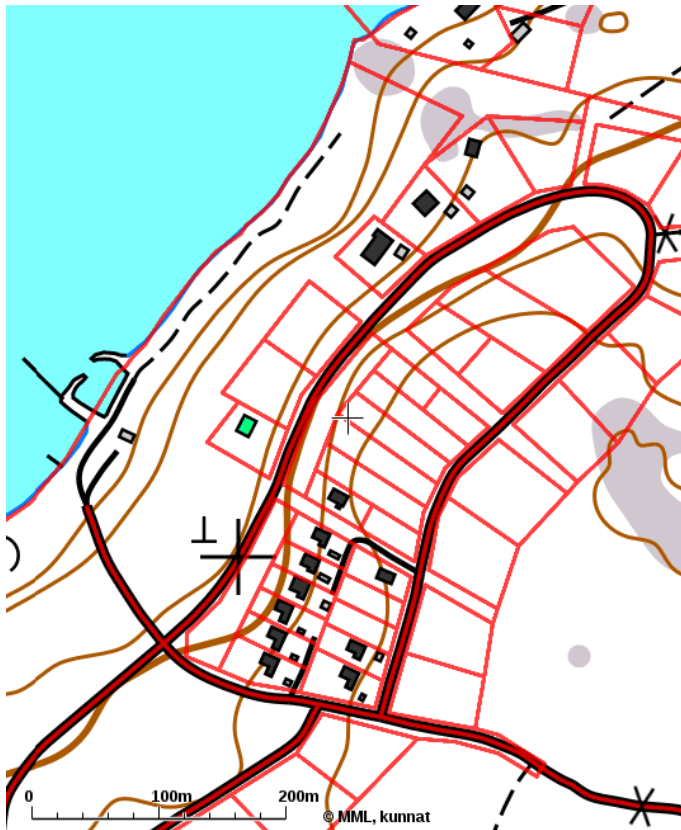
Maastollisesti alue on kokonaisuudessa mäntyä kasvavaa kangasmaata, joka viettää luoteeseen.



Nykyinen Westanparkin kiinteistöjaotus.



Maanmittauslaitoksen ilmakeku Westanparkista.



Westanparkin toteutusaste. Korttelit 8, 9, 11, 12 ja 13 on osittain rakennettu.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa kaavatilannetta kortteleiden 10, 11 ja 12 osalta siten, että asema-kaava vastaa nykytilannetta. Lisäksi tarkistetaan eräitä käyttötarkoituksia korttelin 7 osalta sekä tehdään tekstikorjauksia eräiden määräysten osalta. Eräitä rakennusaloja korjataan.

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. Kaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole erityisiä merkintöjä.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Yleiskaava ei kuitenkaan ole voimassa itse asemakaava-alueella. Yleiskaavassa ei myöskään osoiteta sellaista maankäyttöä, jolla olisi merkitystä asemakaavamuutoksen kannalta.

5.4 Asemakaavoitus

Westanparkin asemakaava on alun perin hyväksytty 6.9.2006. Asemakaavan viimeisin muutos on hyväksytty 16.11.2015.



Voimassa oleva v. 2015 hyväksytty asemakaava.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaavamuutos osoitetaan soveltuvin osin voimassa olevan kaavan pohjalta ja samaan mittakaavaan.

7. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

7.1 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin 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

7.2 Laaditut selvitykset

Alueelle on ennestään asemakaava ja aiempien suunnitteluprosessien yhteydessä luonnonarvoja, maisemaa ja muita olosuhteita koskevia arvioita on suoritettu riittävässä määrin. Kaavamuutoksen tarkoituksena ei ole muuttaa viheralueita koskevaa maankäyttöä.

7.3 Pohjakartta

Alueen pohjakartta täydennetään.

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 ja talvella 2024.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta. Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

10. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, kaavaehdotus 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.