

Näsudden Sundvikenin rantaosayleiskaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



18.12.2022

SUNDBIKENIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, NÄSUDDEN

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 selvittävät 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 korjataan kaavamuutosalueen omakotitonttien rajauksia voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa siten, että tonttien sijainti muodostuu tarkoituksenmukaisemmaksi ja omakotitalojen sijoittelu tonteilla soveltuvat paremmin maastoon.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Näshöjden 322-536-2-69, Näsudden 322-536-2-70 ja Sydnäs 322-536-2-142 Västanfjärdin Näsudden-alueella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,3 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 580 metriä.

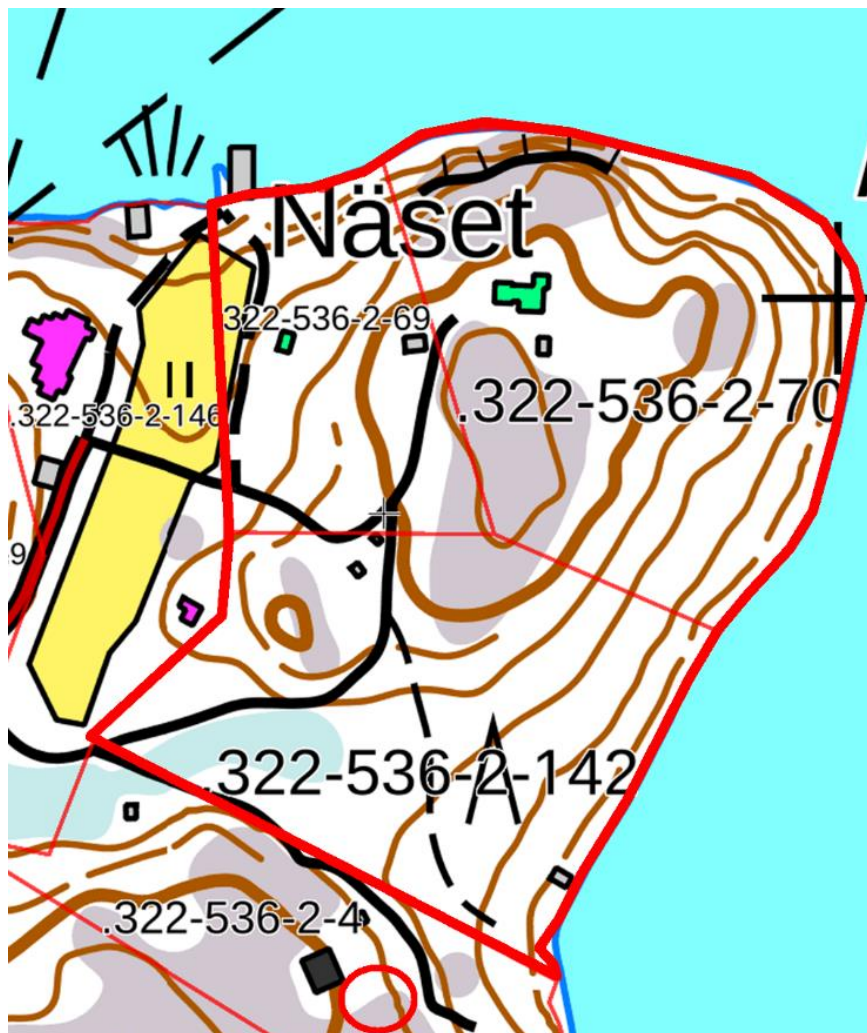


Kaava-alue sijaitsee Sundvikenissä Västanfjärdin kirkonkylän itäpuolella (punainen ympyrä).

3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää kolme kiinteistöä Västanfjärdin keskustan itäpuolella olevan Sundvikenin etelärannan Näsuddenin niemessä. Kiinteistöt on osittain rakennettu. Nykyinen päärakennus sijaitsee kiinteistöllä Näsudden 2-70. Talousrakennukset ovat hajallaan kaikilla kolmella kiinteistöllä. Kiinteistöllä Näsudden 2-69 on perinteinen venevaja.

Alueella kasvaa vankkaa sekametsää rantaan asti. Metsää on joitakin vuosia sitten harvennettu. Korkeussuhteet varsinaisen niemekkeen kohdalla ja siitä länteen ovat jyrkät Näsudden kiinteistön pohjoisrannassa olevine jyrkänteineen. Alueen korkein kohta ulottuu yli 25 metrin korkeudelle merenpinnasta.



Kaava-alue (punaisen paksun viivan raja) käsittää kiinteistöt 322-536-2-69, 322-536-2-70 ja 322-536-2-142.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kaavamuuosalueelle on osoitettu 5 omakotitonttia. Rakennuspaikkoja rajattaessa on noudatettu voimassa olevaa kiinteistöjaotusta, mikä ei ole johtanut tarkoituksenmukaiseen rakennuspaikkojen sijoitteluun. Alueen maasto on kumpuilevaa, mikä vaatii tarkkaa harkintaa erillisten rakennusten tarkoituksenmukaiselle sijoittelulle. Kaavamuuos laaditaan, jotta tämä tavoite voitaisiin saavuttaa.

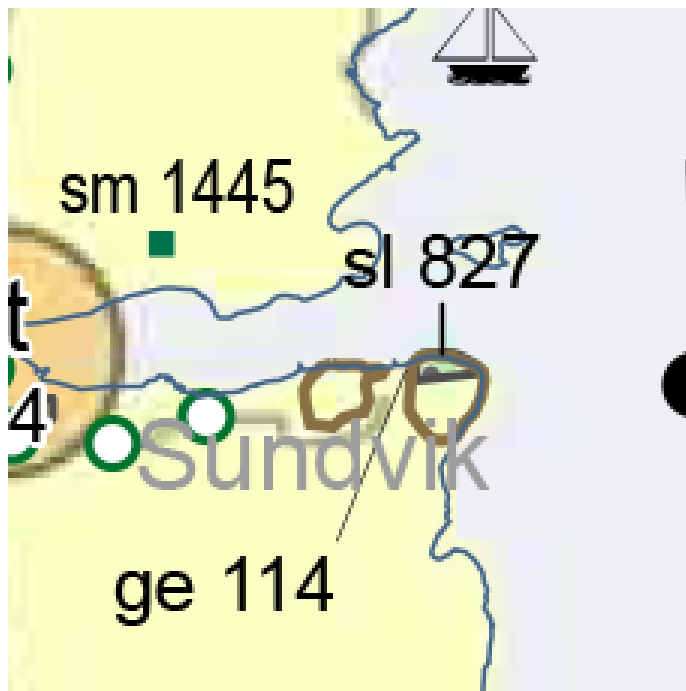
5. Suunnittelutilanne

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

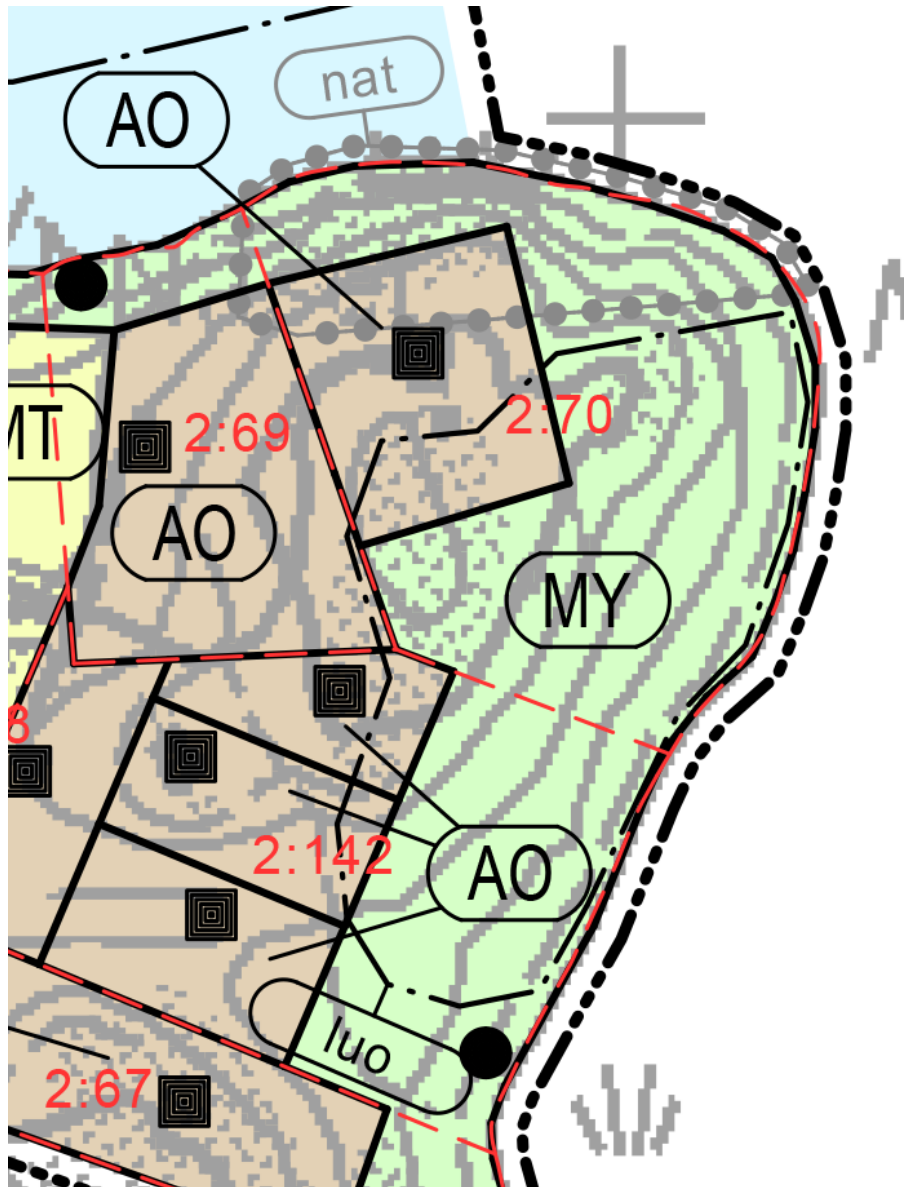
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaavamuuos aluetta koskevilta osin maakuntakaavaan on osoitettu luonnonsuojelukohderajaus (sl 827) pohjoisrannan jyrkänten kohdalla ja sekä arvokas kallio- tai harjualue (ge 114).



Voimassa oleva maakuntakaava Näsuddenin kohdalta.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 26.2.2007 hyväksytty Sundvikin rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa kaavam muutosta koskeville kolmelle kiinteistölle on osoitettu 5 omakotialuetta (AO). Rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jossa on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Osa pohjoisrannasta on rajattu Natura-alueeksi (nat) ja läntinen rantarinne luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).



Ote voimassa olevasta Sundvikenin rantaosayleiskaavasta. Kaavassa kiinteistöille 2-69 ja 2-70 on kummallekin osoitettu omakotialue ja kiinteistölle 2-142 kolme omakotialuetta.

Omakotialueen määräykset ovat seuraavat:

AO

Omakotitalojen alue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m², josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m². Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m². Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaavamuutoksessa käytetään periaatteessa samoja merkintöjä ja kerrosaloja kuin voimassa olevassa kaavassa ja saman mittakaavaista karttaa.

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.

7.2 Laaditut selvitykset

Alueelle tehdään yksityiskohtainen ja täsmentävä luontoselvitys, jotta rakennuspaikkojen rajauksia ja rakennusten sijoittelua voidaan yksityiskohtaisesti arvioida

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 keväällä 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 nähtävillä 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.