

# Norra Furuholmen rantaosayleiskaavamuutos

---

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



2.10.2022

# NORRA FURUHOLMEN RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä 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](http://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat) ja [www.kimitoon.fi/bo\\_miljo/planlaggning/aktuella\\_planer](http://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 siirretään yksi RA-rakennusoikeus Rosalan Enholmen itäosasta viereiseen Norra Furuholmenin saareen RA-2-alueen yhteyteen.

### 3. Suunnittelualue

#### 3.1 Suunnittelualueen sijainti

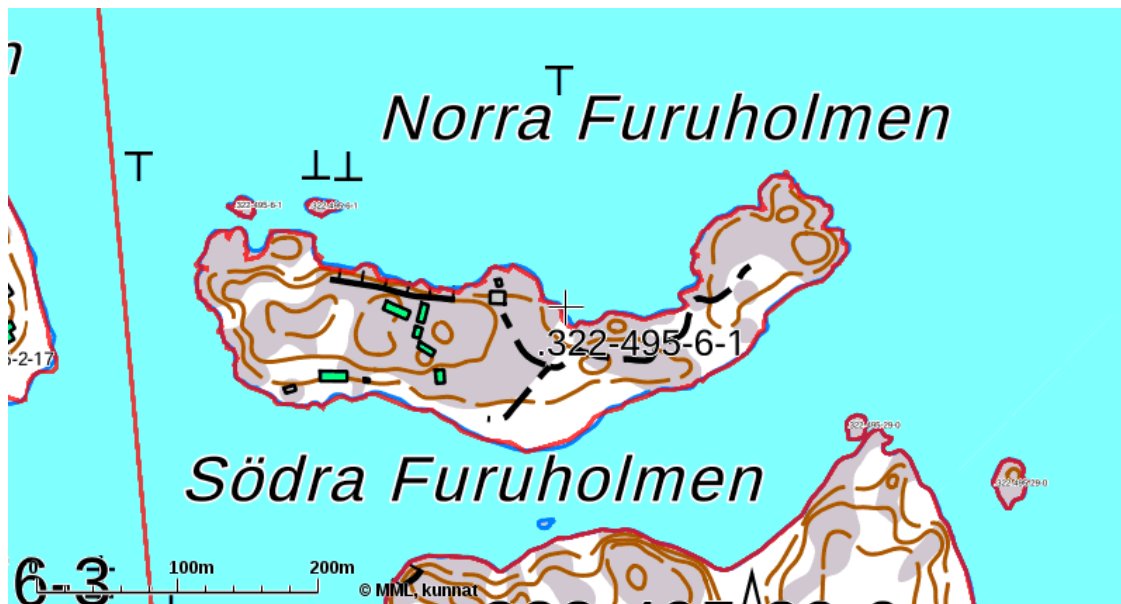
Alue käsittää kiinteistöt Norra Furuholmen RNo 6:1 (322-495-6-1), joka käsittää samannimisen saaren, ja Valdemarsudden RN:o 2:37 (322-515-2-37) Kemiönsaaren kunnan Rosalalandetin itäosassa. Kaava-alue sijaitsee Hiittisten pääsaaren eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 5,7 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 700 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Hiittisten kirkonkylän eteläpuolella (punainen ympyrä).

### 3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Norra Furuholmen on loma-asutussaari, joka voimassa olevan rantaosayleiskaavan osalta on valmiiksi rakennettu. Rakennuskanta sijoittuu saaren keskiosaan ja molemmat länsi-itäsuunnassa pitkänomaisessa saarella olevat metsäalueet ovat rakentamatta. Kaava-alue on kokonaisuudessaan tonttialueen pihapiiriä ja saaren molempia kärkiä lukuun ottamatta metsän peitossa, vallitseva puustona mäntyä. Valdemarsuddenin kiinteistön pohjoisosa on rakennettu omakotitonttina. Sen yhteyteen rantaosayleiskaavassa osoitettu toteuttamaton loma-asuntorakennusoikeus siirretään Norra Furuholmenin saareen.



Norra Furuholmenin kiinteistö ja saari.



Valdemarsuddenin kiinteistö 322-515-2-37.

### 3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## 4. Tavoitteet

Rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa nykyisen rakennuskannan rakennusoikeus sekä siirtää yksi RA-rakennusoikeus Valdemarsuddenin kiinteistöstä Norra Furuholmenin saareen.

## 5. Suunnittelutilanne

### 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

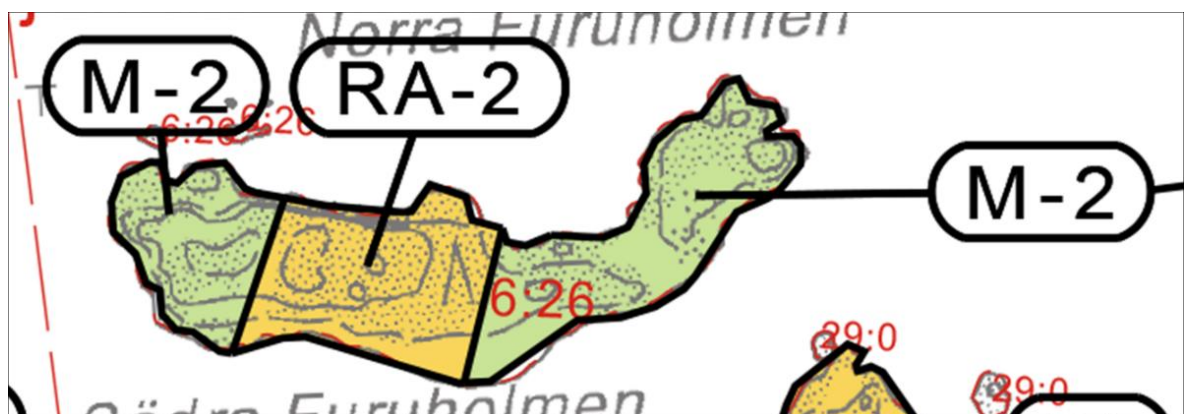
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

### 5.2 Maakuntakaavoitus

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä.

### 5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa on Norra Furuholmenin saareen osoitettu yksi RA-2-alue sekä saaren itäpuoliskoon ja länsikärkeen M-2-alue.



**RA-2****Loma-asuntoalue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa, kaksi vierasmajaa ja kaksi saunaa sekä talous- ja varastorakennuksia, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 400 k-m<sup>2</sup>.

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Område för fritidsbostäder.

På byggnadsplatsen får byggas två fritidsbostäder, två gäststugor och två bastubyggnader samt ekonomi- och förrådsbyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 400 m<sup>2</sup>-vy.

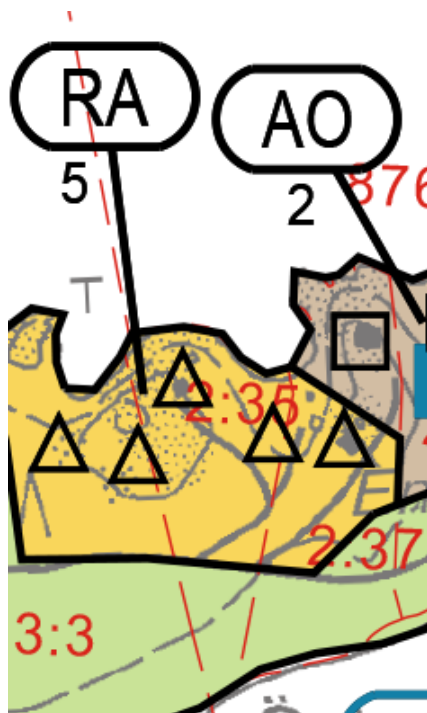
Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden ha en bastu.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil.

Valdemarsudden on osoitettu omakotialueella, yhdellä RA-rakennusoikeudella (itäisin kolmio) sekä maa- ja metsätalousalueella.



RA

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Ote voimassa olevasta Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta sekä RA-2- ja RA-alueen merkkienselyksistä ja kaavamääräyksistä.

#### 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

Kaava esitetään kiinteistön Valdemarsuddenin osalta siten, että käytetään voimassa olevan rantaosayleiskaavan kaavakarttaa 1:10000 ja poistetaan siirrettävä RA-rakennusoikeutta osoittava kolmio. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ei muuteta.

Norra Furuholmenin alue osoitetaan kaavakartalla mittakaavaan 1:2000 soveltaen ranta-asemakaavan merkintätapoja. Rakentamisaluetta isonnetaan hieman itään. Rakennuksia ja kerrosalaa osoitetaan siten, ettei voimassa olevan kaavan rakennusoikeuksien yhteenlaskettu rakennusten määrää tai kerrosalaa ylitetä.

### 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

Koska saari on ennestään rakennettu ja yleiskaavassa on osoitettu rakentamiseen, erityisiä luonnon-oloja koskevia selvityksiä ei ole tarpeen tehdä.

### 7.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa täydennettynä maastomittauksin ja korkeuskäyrin.

## 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 nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa [www.kemionsaari.fi](http://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](http://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](mailto: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](mailto: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.