

Tallholmen

Ändring av Kimito strandgeneralplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



11.10.2023

ÄNDRING AV KIMITO STRANDGENERALPLAN FÖR TALLHOLMEN

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 flyttas tre byggrätter (byggplatser) från Tallholmen 322-464-1-37 till samma markägares tre skilda fastigheter Örudden 322-464-1-32, Gärdan 322-464-1-28 och Lövudden 322-441-1-35.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

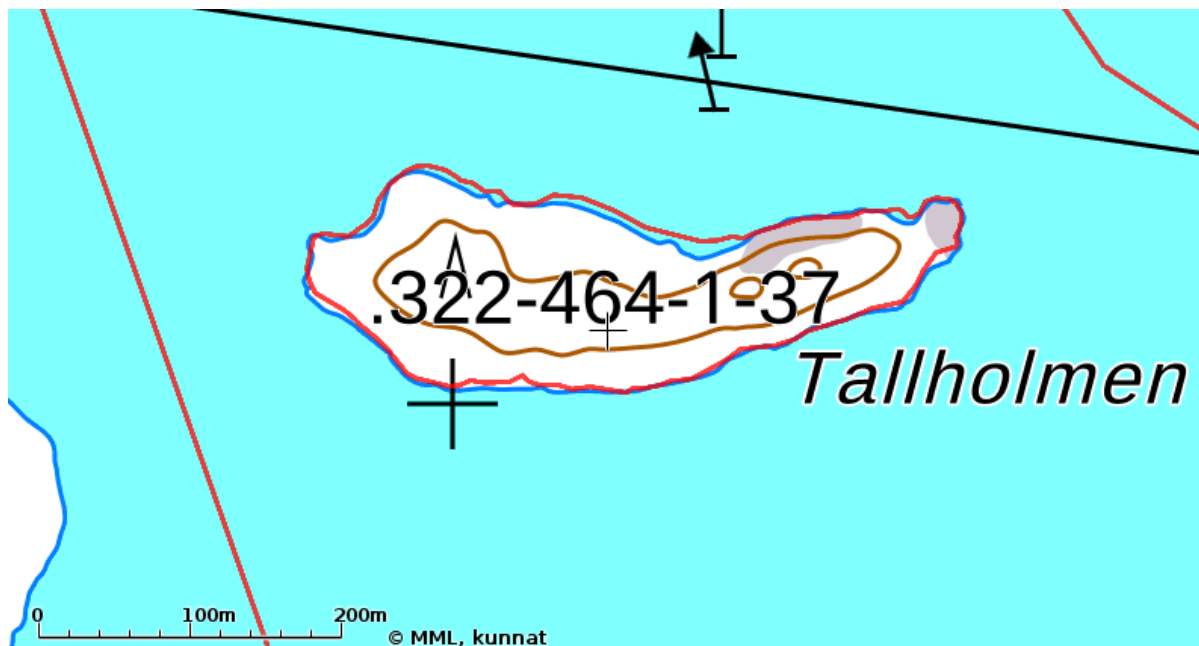
Området omfattar fastigheterna Tallholmen 322-464-1-37, Örudden 322-464-1-32, Gärdan 322-464-1-28 och Lövudden 322-441-1-35 i Norrlångviken, nordöstra Kimito. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 6,7 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 800 meter.



Planområdet ligger vid Norrlångviken i nordöstra Kimito (röda ringar).

3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar fyra fastigheter av vilka endast Tallholmen 1-37 är obebyggd. De tre övriga fastigheterna, till vilka byggrätt med planändringen flyttas, är alla bebyggda med sommarstugor och diverse andra byggnader av mindre omfång. Tallholmen är en typisk tallbevuxen holme med rätt tätt trädbestånd i huvudsak ända till stranden. Trädbeståndet framgår av pärbilden.



Fastigheten Tallholmen 322-464-1-37.



Fastigheten Lovudden 322-441-1-35.



Fastigheten Örudden 322-464-1-32.



Fastigheten Gärdan 322-464-1-28.

3.3 Markägförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

4. Målsättningar

I den gällande strandgeneralplanen har Tallholmen anvisats med ett område för fritidsbostäder, där det kan placeras 4 fritidstomter. Att genomföra detta antal tomter på det rätt snäva området har visat sig vara oändamålsenligt. Tallholmen ägs gemensamt av 4 markägare, som alla har varsin i generalplanen anvisad fritidstomt på den södra stranden av Norrlångviken. Med generalplaneändringen är målet att flytta 3 av Tallholmens byggrätter till var och en av de 3 fritidstomterna vid Norrlångviken. Ifrågavarande fastigheter framgår av fastighetskartorna ovan. Med planändringen kvarstår en byggrätt på Tallholmen.

5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

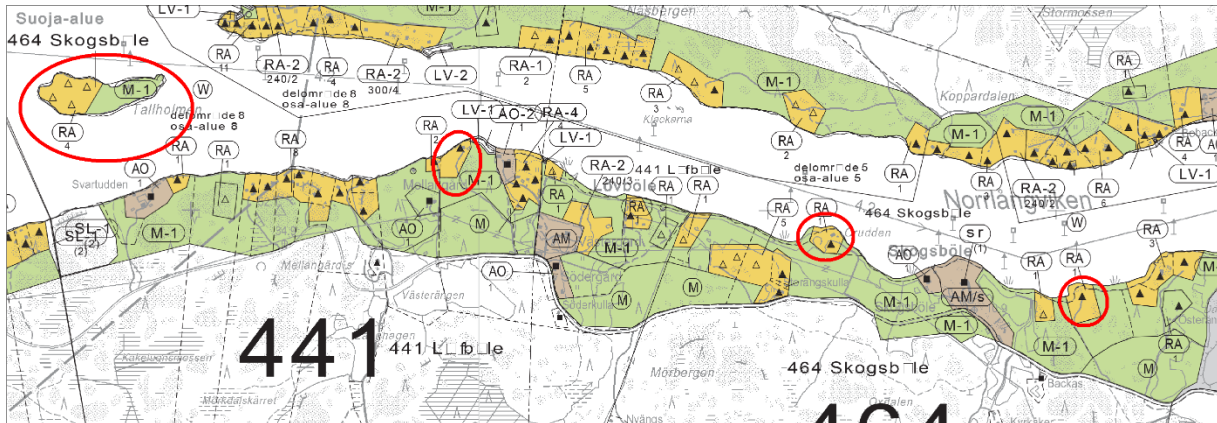
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och 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. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För de områden i landskapsplanen som planändringen berör finns inga speciella reserveringar.



Den gällande landskapsplanen vid Norrlångviken.

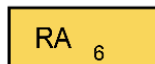


5.3 Generalplanering

På området gäller Kimito strandgeneralplan, som godkänts 14.6.2005. I generalplanen anvisas Tallholmen med ett område för fritidsbostäder med 4 byggplatser (RA) och som jord- och skogsbruksområde (M-1). De 3 fastigheterna dit en byggrätt flyttas per fastighet är betecknade som fritidsbebyggelseområde med en byggrätt.

Utdrag ur den gällande strandgeneralplanen för Kimito. I planen har Tallholmen 1-37 anvisats med ett fritidsbostadsområde (RA) med 4 byggrätter. De övriga 3 fastigheterna (de mindre röda cirklarna ovan) har var och en anvisats som fritidsbostadsområde med en byggrätt.

Bestämmelserna för fritidsbostadsområdet är följande:



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anvisar det maximala antalet byggnadsplatser på området.

På envar byggnadsplats får byggas en fritidsbostad, en separat bastu och en gäststuga samt till boendet anslutna förrådsutrymmen. Det maximala antalet byggnader på tomten är sex. Den sammanlagda våningsytan för byggnader får vara högst 240 m² vy förutsatt att terrängen det medger. Våningsytan får dock inte överskrida 10 % av den i planen anvisade byggnadsplatsens areal.

Om man bygger bastu eller gäststuga som skilda byggnader är våningsytan för vardera högst 25 m² vy. Gäststugan bör placeras klart inom fritidsbostadens gårdområde. Förutom den separata bastun kan det även finnas en bastu i fritidsbostaden.

Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

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 princip med samma beteckningar och våningsytor som i 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 energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Därtill vid bedömningen av konsekvenserna på strandområdena måste man iaktta MBL 73 §:s särskilda krav; när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om detaljplan ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenskydd och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena

7.2 Utredningar

Områdena som berörs i strandgeneralplaneändringen är i den gällande planen från tidigare anvisade som fritidsbebyggelseområden och därmed är någon naturinventering inte behövlig. Behov av andra utredningar föreligger inte heller. I planeringen fästes speciell uppmärksamhet att

byggrätterna som flyttas kan förverkligas så, att det passar in i den bebyggda miljön och landskapet på de fastigheter dit de flyttas.

7.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängkarta.

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 vintern och 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 framläggs 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.

Tallholmen Kemiön rantayleiskaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



11.10.2023

TALLHOLMENIN KEMIÖN RANTAYLEISKAAVAN 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 siirretään kolme rakennusoikeutta saaresta Tallholmen 322-464-1-37 samojen maanomistajien kolmeen erilliseen kiinteistöön Örudden 322-464-1-32, Gärden 322-464-1-28 ja Lövudden 322-441-1-35.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

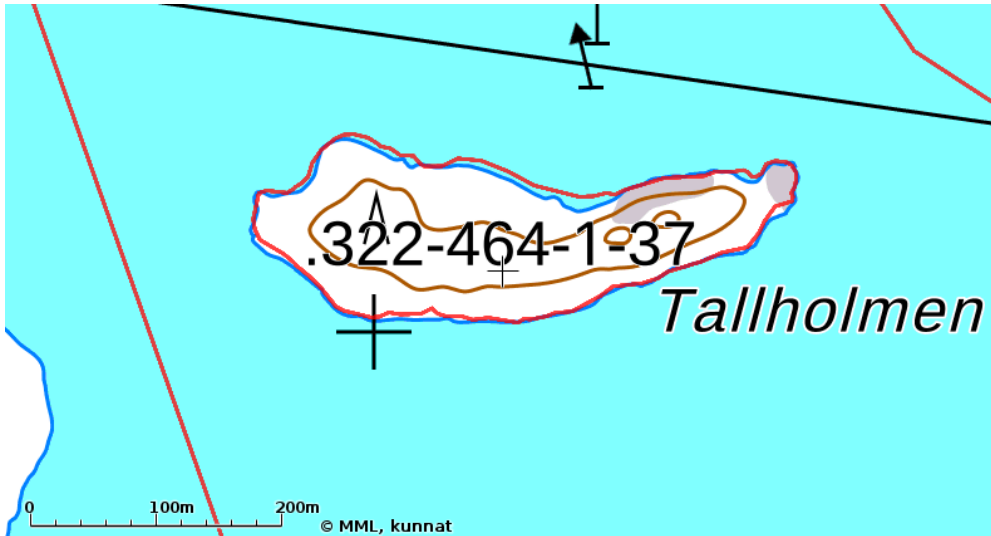
Alue käsittää kiinteistöt Tallholmen 322-464-1-37, Örudden 322-464-1-32, Gärden 322-464-1-28 ja Lövudden 322-441-1-35 luoteisen Kemiön Norrlångvikenissä. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 6,7 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 800 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Kemiön luoteisosan Norrlångvikenissä (punaiset ympyrät).

3.2 Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää neljä, joista ainoastaan Tallholmen 1-37 on rakentamatta. Muut kolme kiinteistöä, joihin rakennusoikeutta siirretään, ovat kaikki rakennettu kesämökeillä ja joillakin muilla pienehköillä rakennuksilla. Tallholmen on saaristo-olosuhteissa tyypillinen mäntyvaltainen saari, jonka tiheähkö puusto pääasiassa ulottuu rantaan saakka. Puustoisuus ilmenee kansikuvasta.



Kiinteistö Tallholmen 322-464-1-37.



Kiinteistö Lövudden 322-441-1-35.



Kiinteistö Örudden 322-464-1-32.



Kiinteistö Tallholmen 322-464-1-28.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa Tallholmen on osoitettu loma-asuntoalueeksi, johon voidaan sijoittaa 4 lomatonttia. Tämän tonttimäärän toteuttaminen tälle kohtuullisen pienelle alueelle on osoittautunut epätarkoituksenmukaiseksi. Tallholmen on 4 maanomistajan yhteisomistuksessa, joilla kaikilla on oma yleiskaavan osoitettu lomatontti Norrlångvikenin etelärannalla. Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on siirtää 3 Tallholmenin rakennusoikeutta kullekin 3 lomatontille Långvikenissä. Kyseiset kiinteistöt ilmenevät yllä olevista kiinteistökartoista. Kaavamuutoksella Tallholmen saareen jää yksi rakennusoikeus.

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. Kaavamuutosta koskevilta osiltaan maakuntakaavassa ei ole erityisiä varauksia.

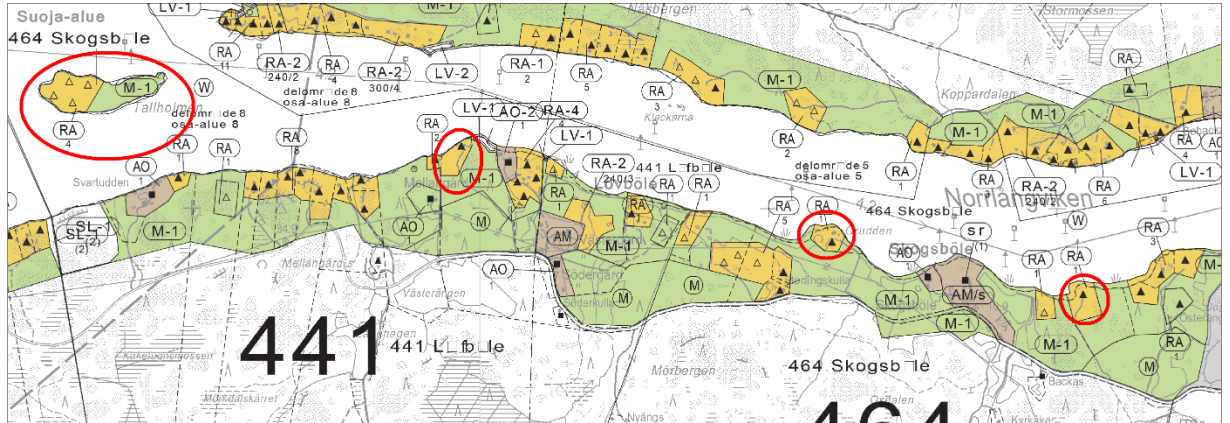


Voimassa oleva maakuntakaava Norrlångvikenin kohdalta.

5.3 Yleiskaavoitus

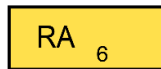
Alueella on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Yleiskaavassa Tallholmen saareen on osoitettu 4 rakennuspaikan loma-asuntoalue (RA) ja maa- ja metsätalousalue (M-1).

Kolmeen kiinteistöön, johon siirretään yksi rakennusoikeus per kiinteistö, on osoitettu yhden rakennusoikeuden loma-asutusalueeksi.



Ote voimassa olevasta Kemiön rantayleiskaavasta. Kaavassa Tallholmen 1-37 saaren on osoitettu loma-asutusalue (RA), jossa on 4 rakennusoikeutta. Muille kiinteistöille (pienet punaympyrät) on kullekin osoitettu yhden rakennusoikeuden loma-asutusalue.

Loma-asutusalueen määräykset ovat seuraavat:



LOMA-ASUNTOALUE

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Suurin sallittu rakennusten määrä tontilla on kuusi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla yhteensä enintään 240 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa sauna tai vierasmaja erillisenä, on kummankin enimmäiskerrosala 25 k-m². Vierasmaja on sijoitettava selvästi loma-asunnon pihapiiriin. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan sekä olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan ja -tyyliin.

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaavamuutokseen osoitetaan periaatteessa samoja merkintöjä ja kerrosaloja kuin voimassa olevassa kaavassa ja se laaditaan 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 selvittävä 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 Selvitykset

Yleiskaavamuutoksen kohteena olevat alueet on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asutusalueiksi ja siten luontoinventointia ei ole tarpeen tehdä. Muita selvityksiä ei myöskään ole tarpeen tehdä. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että siirrettävät rakennusoikeudet voidaan toteuttaa siten, että siirto sopeutuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan niillä kiinteistöillä, mihin ne siirretään.

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 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 on 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.