

# KIMITOÖN

## ELVIK

### STRANDEDETALJPLAN



Lantmätare Öhman  
2023

## BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har anhängiggjorts med beslut xxxx.  
 PDB har varit framlagt xxxx.  
 Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.  
 Planförslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.  
 Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.  
 Kungjord i kraft xxxx.

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKA TIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46 sydost om Bredvik i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 2,66 hektar. Den dimens ionerande strandlinjen uppgår till ca 340 meter.



Planområdet (den röda ringen) ligger sydost om Bredvik i Västanfjärd.



Planområdets fastigheter Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Elvik stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målsättningen med stranddetaljplanen är att korrigera avgränsningen av bostads- och fritidsbo-stadsområden i strandgeneralplanen med stranddetaljplan så, att den motsvarar fastighetsindelningen och äganderätten på området. I stranddetaljplanen följs bestämmelserna för AO- och RA-områdena i strandgeneralplanen i tillämplig utsträckning med beaktande av det redan befintliga byggnadsbeståndet.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut xxx.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt xxxx.

## **2.2 Strandgeneralplaneändring**

Stranddetaljplanen följer i fråga om områdesreserveringarna den gällande Kimito strandgeneralplanen. Avgränsningen av de två byggplatserna (RA/s och AO) i generalplanen ändras så, att områdesreserveringarna följer fastighetsindelningen och därmed även äganderättsgränserna.

## **2.3 Genomförande**

Byggplatserna är från tidigare nästan färdigt bebyggda.

# **3 UTGÅNGSLÄGE**

## **3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden**

Planområdet omfattar två fastigheter, som vardera bildar en egen byggplats. På fastigheterna finns följande byggnader och anläggningar:

Villa Saga 322-536-1-9

1. Bostadsbyggnad, 110 m<sup>2</sup>. Byggnadsår 1912. Byggnaden har landskapsvärde.
2. Bastu, 40 m<sup>2</sup>. Byggnadsår 1912.
3. ”Gäststuga”, 175 m<sup>2</sup>. I byggnaden finns även en simhallsdel och bastu samt ett skilt utrymme. Byggnadsår 2002.
4. Båthus, 123 m<sup>2</sup>, befinner sig i huvudsak på samfällt vattenområde. Okänt byggnadsår, grundrenoverat 1995.

Elvik 322-536-1-46

5. Bostadsbyggnad, 360 m<sup>2</sup>.
6. Bilstall (2 st.) och lagerbyggnader, 113 m<sup>2</sup>.
7. Paviljong, 18 m<sup>2</sup>.
8. Bastu, 26 m<sup>2</sup>.
9. Bilmuseum, 260 m<sup>2</sup>.

I följande bildkollage är områdets byggnadsbestånd och miljö mera detaljerat beskrivet. Kartan nedan och förteckningen ovan följer bildernas numrering.



Bild 1. Bostadsbyggnad.



Bild 2. Bastu.



Bild 3. Gäststuga.



Bild 4. Båthuset.



Bild 5. Bostadsbyggnad.



Bild 6. Bilstallen och lagerbyggnad.



Bild 7. Paviljong.



Bild 8. Bastu.



Bild 9. Bilmuseum.



Bild 10. Fastigheten Villa Sagas strand.



Planområdets byggnadsbestånd i enlighet med numreringen ovan.

Planområdet omfattar i sin helhet vardera fastighetens (byggplatsens) gårdstun. Området har inga speciella naturvärden, men byggnadsbeståndet på fastigheten Villa Saga är landskapsmässigt värdefullt. Endast fastigheten Elviks stränder är i praktiken klippstränder i naturtillstånd.

### 3.2 Planeringssituationen

#### 3.21 Riksomfattande mål för områdesanvändning

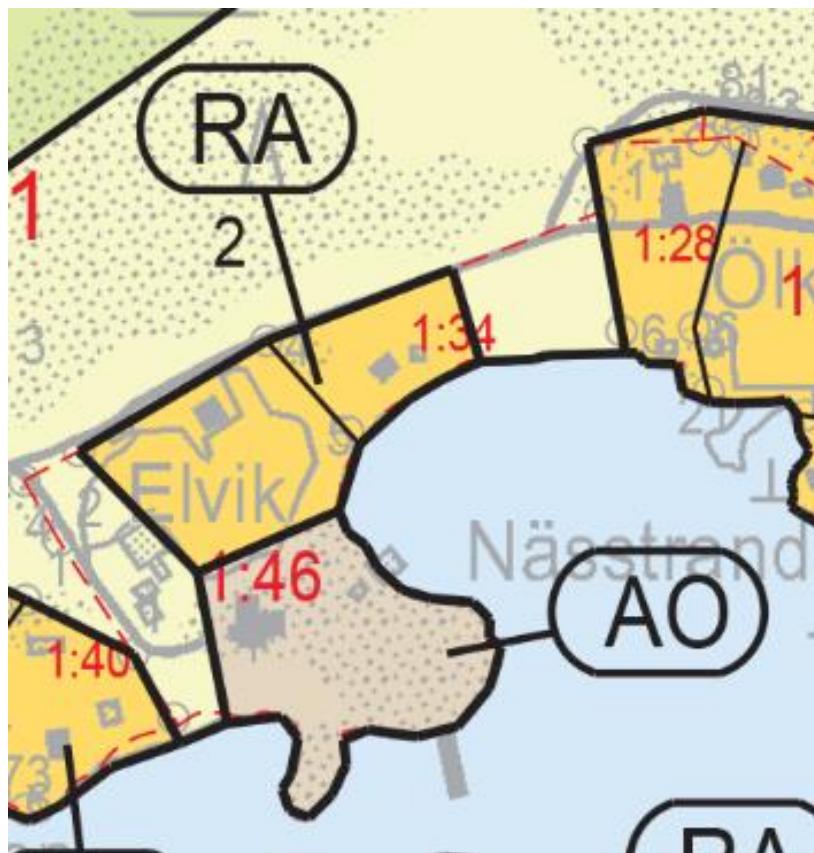
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

#### 3.22 Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För stranddetaljplaneområdets del finns det i landskapsplanen inga särskilda beteckningar.

#### 3.23 Generalplan

På området gäller Västanfjärd strandgeneralplan, som godkänts 13.3.2006. Generalplanen styr stranddetaljplaneringen.



Planområdet i Västanfjärds strandgeneralplan.

**RA**

3

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>, dock högst 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m<sup>2</sup> och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m<sup>2</sup>. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.

**AO**

1

Område för egnahemshus.

Siffran anger största tillåtna antalet byggnadsplatser på område.

På området får ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m<sup>2</sup>, varav bostaden får vara högst 300 k-m<sup>2</sup>. Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m<sup>2</sup> och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m<sup>2</sup>.

Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

RA- och AO-områdenas bestämmelser i strandgeneralplanen.

### 3.24 Stranddetaljplan

Området har ingen detaljplan från tidigare.

### 3.25 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsrämaterial kompletterat med en meters höjdkurvor.

## 4 STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut xxx. PDB hölls framlagt xxx

### 4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskedan

Planförslaget framlades tekniska nämndens beslut xxxx. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx. Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

## 5 STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningen med stranddetaljplanen är att korrigera avgränsningen av bostads- och fritidsbostadsområden i strandgeneralplanen med stranddetaljplan så, att den motsvarar fastighetsindelningen och äganderätten på området. I stranddetaljplanen följs bestämmelserna för AO- och RA-områdena i strandgeneralplanen i tillämplig utsträckning med beaktande av det redan befintliga byggnadsbeståndet.

## **6 BESKRIVNING AV STRANDDELGENERALPLANEN**

### **6.1 Områdesreserveringarna**

På området anvisas två byggplatser i enlighet med generalplanen, den ena en fritidsbostadsbyggnad (RA/s) och den andra en byggplats för fristående bostadsbyggnader (AO). Vardera bildar ett eget kvartersområde. RA-byggplatsen är landskapsmässigt värdefull och betecknas /s.

På AO-byggplatsen får uppföras en bostadsbyggnad och en separat bastu samt till boendet anslutna ekonomi- och företagsutrymmen. Den sammanlagda våningsytan för byggnaderna är 800 m<sup>2</sup>. Våningsytan för skild bastu är högst 30 m<sup>2</sup>. Förutom den separata bastun kan det även finnas bastu i bostaden. Den sammanlagda våningsytan för de redan befintliga byggnaderna är 777 m<sup>2</sup>. På byggplatsen finns en museibyggnad, som anvisas med bindande våningsyta ym, byggnadsyta för museiverksamheter.

På RA-byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en separat bastu och en gäststuga samt till boendet anslutna förråds- och verksamhetsutrymmen. Den sammanlagda våningsytan för byggnaderna är 370 m<sup>2</sup>. Våningsytan för separat bastu är högst 40 m<sup>2</sup>. På området finns en byggnad som inrymmer gästutrymmen och bastu samt bl.a. simbassäng. Byggnadsytan för denna anvisas som vu, där det får finnas utrymmen för motionsändamål. Den sammanlagda våningsytan för de redan befintliga byggnaderna är 325 m<sup>2</sup>.

Båhuset i stranden sträcker sig i huvudsak på det samfälliga vattenområdet, som inte ingår i planområdet. Den del som finns på planområdet är anvisat som byggnadsyta för ekonomibyggnader (t).

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

### **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 Inverkan på miljön**

Området utgör i sin helhet gårdstun för de befintliga byggplatserna, som i sin helhet är bebyggda. Området vid strand i AO-kvarteret har avgränsats utanför byggnadsytan och förblir därmed oförändrat. Stranddetaljplanen har inga negativa konsekvenser för miljön.

Raseborg, 3.10.2023

Sten Öhman  
dipl.ing.

# KEMIÖNSAARI

## ELVIK

### RANTA-ASEMAKAAVA



Maanmittari Öhman  
2023

## KÄSITTELÝVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.  
 OAS on ollut nähtävillä xxxx.  
 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 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 ja Elvik 322-536-1-46 Västanfjärdin Bredvikin kaakkoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,66 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 340 metriä.



Kaava-alue (punaympyrä) sijaitsee Västanfjärdin Bredvikin kaakkoispuolella.



Kaava-alueen kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 ja Elvik 322-536-1-46.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Elvik ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata rantayleiskaavan asunto- ja loma-asuntoalueiden raukuksia ranta-asemakaavalla niin, että ne vastaavat alueen kiinteistöjaotusta ja omistusoikeutta. Ranta-asemakaavassa noudatetaan rantayleiskaavan AO- ja RA-määräyksiä soveltuvin osin ottaen huomioon jo olemassa oleva rakennuskanta.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä xxx.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx.

Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

## **2.2 Ranta-asemakaava**

Ranta-asemakaavan noudattaa aluevarauksien osalta pääosin voimassa olevaa Västanfjärdin rantatyleiskaavaa. Yleiskaavan mukaiset kahden rakennuspaikan (RA/s ja AO) rajaaukset muutetaan siten, että aluevaraukset noudattavat kiinteistöjaotusta ja samalla omistusoikeusrajoja.

## **2.3 Toteuttaminen**

Rakennuspaikat ovat ennestään lähes valmiiksi rakennettuja.

# **3 LÄHTÖKOHDAT**

## **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

Kaava-alue käsittää kaksi kiinteistöä, jotka muodostavat kukin oman rakennuspaikkansa.

Kiinteistöillä on seuraavat rakennukset ja laitteet:

Villa Saga 322-536-1-9

1. Asuinrakennus, 110 m2. Rakennusvuosi 1912. Rakennus on maisemallisesti arvokas.
2. Sauna, 40 m2. Rakennusvuosi 1912.
3. "Vierasmaja", 175 m2. Sisältää myös uimahalliosion ja saunan sekä erillishuoneen. Rakennusvuosi 2002.
4. Venevaja, 123 m2, sijaitsee laitureineen pääosin yhteisellä vesialueella. Rakennusvuosi tuntematon, peruskorjattu 1995.

Elvik 322-536-1-46

5. Asuinrakennus, 360 m2.
6. Autotallit (2 kpl) ja varastorakennukset, 113 m2.
7. Paviljonki, 18 m2.
8. Sauna, 26 m2.
9. Automuseo, 260 m2.

Seuraavassa kuvakokoelmassa on yksityiskohtaisemmin selostettu alueen rakennuskanta ja ympäristö. Karttaesitys alla ja yllä oleva luettelo noudattavat kuvien numerointia.



Kuva 1. Asuinrakennus.



Kuva 2. Sauna.



Kuva 3. Vierasmaja.



Kuva 4. Venevaja.



Kuva 5. Asuinrakennus.



Kuva 6. Autotallit ja varastorakennus.



Kuva 7. Paviljonki.



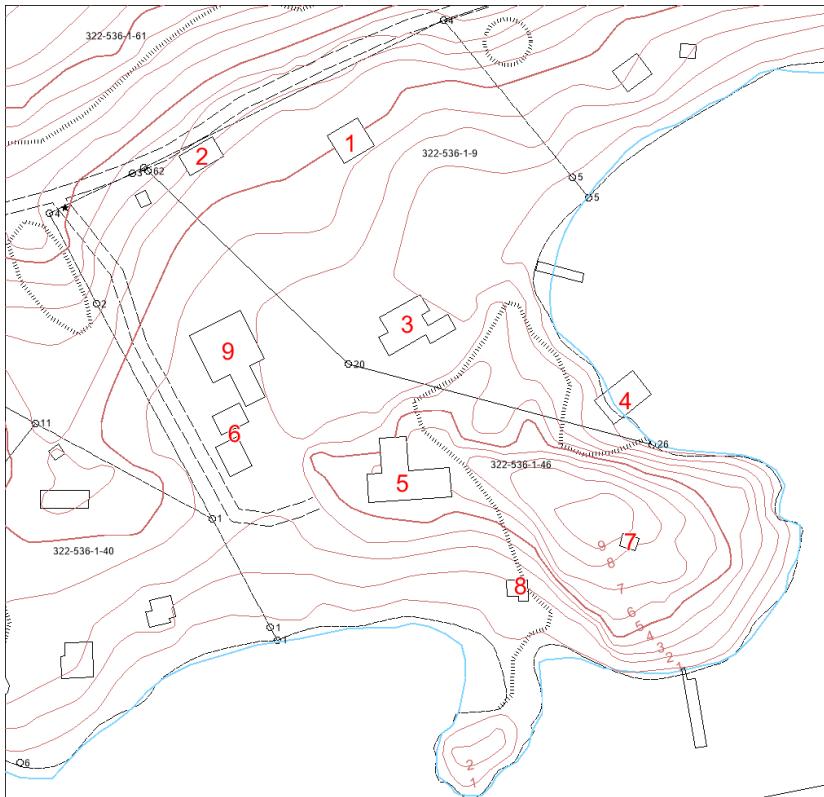
Kuva 8. Sauna.



Kuva 9. Automuseo.



Kuva 10. Villa Saga kiinteistön rantaa.



Kaava-alueen rakennuskanta yllä olevan numeroinnin mukaisesti.

Kaava-alue käsittää kokonaisuudessaan kummankin kiinteistön (rakennuspaikan) pihapiirit. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta kiinteistön Villa Saga rakennuskanta on maisemalliseksi arvokas. Ainoastaan Elvikin kiinteistön rannat ovat käytännössä rantakallioinen luonnontilassa olevaa aluetta.

### **3.2 Suunnittelutilanne**

#### **3.2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

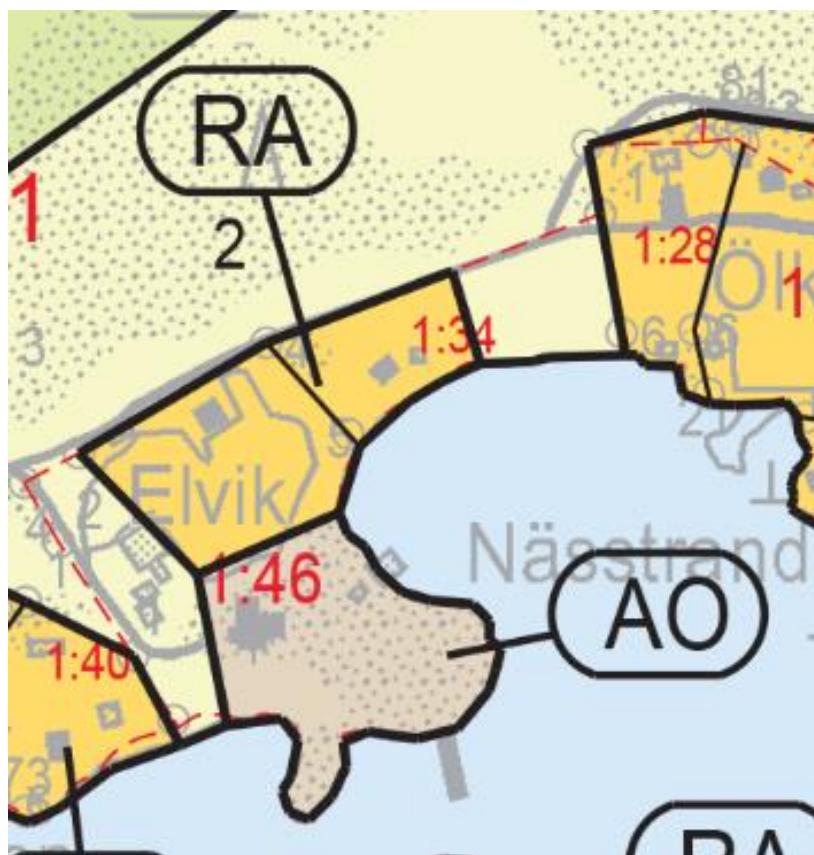
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtäväänä on osaltaan tukea ja edistää maankäytö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittivät paikallissuunnittelun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

#### **3.2.2 Maakuntakaava**

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

#### **3.2.3 Yleiskaava**

Alueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaava. Yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laatinisen.



Ranta-asemakaava-alue Västanfjärdin rantayleiskaavassa.

**RA**  
3

Loma-asuntoalue.

Luku osoittaa alueella olevien omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 m<sup>2</sup>, ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.

**AO**  
1

Omakotitalojen alue.

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin sallissa olla enintään 380 m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>.

Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa sauna.

RA- ja AO-alueiden määräykset rantayleiskaavassa.

### 3.24 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

### 3.25 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrästöllä.

## 4 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä xxx. OAS pidettiin nähtävillä xxx.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxx. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27) xxx. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

## 5 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata rantayleiskaavan asunto- ja loma-asuntoalueiden rajoja ranta-asemakaavalla niin, että ne vastaavat alueen kiinteistöjaotusta ja omistusoikeutta. Ranta-asemakaavassa noudatetaan rantayleiskaavan AO- ja RA-määräyksiä soveltuvin osin ottaen huomioon jo olemassa oleva rakennuskanta.

## **6 RANTAOISAYLEISKAAVAN KUVAUS**

### **6.1 Aluevaraukset**

Alueelle osoitetaan rantayleiskaavan mukaisesti kaksi rakennuspaikkaa, toinen loma-asuntorakennuspaikka (RA/s) ja toinen erillisasuinrakennusten rakennuspaikka (AO). Kumpikin muodostaa oman korttelialueensa. RA-rakennuspaikka on maisemallisesti arvokas ja merkitään /s.

AO-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja yhden erillisen saunan sekä asumiseen liittyviä yritys- ja taloustiloja. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 800 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 30 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan lisäksi voi myös asunnossa olla sauna. Jo rakennettujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 777 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalla on museorakennus, joka osoitetaan sitovalla merkinnällä ym, museotoimintojen rakennusala. RA-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan ja yhden vierasmajan sekä asumiseen liittyviä talous- ja toimintatiloja. Rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 370 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan kerrosala enintään 40 m<sup>2</sup>. Alueella on rakennus, jossa on vierastilat ja sauna sekä mm. uima-allas. Tämän rakennusala osoitetaan merkinnällä vu, rakennusala, jossa voi olla tiloja kuntoilutarkoituksia varten. Jo rakennettujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 325 m<sup>2</sup>.

Rannassa oleva veneaja ulottuu pääosin yhteiselle vesialueelle, joka ei sisällä kaava-alueeseen. Kaava-alueelle ulottuva osa on osoitettu talousrakennusten rakennusalaksi (t).

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

### **6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

### **6.3 Vaikutukset luontoon**

Alue on kokonaisuudessaan rakennuspaikkoina käytössä oleva pihapiirialue, joka on kokonaan rakennettu. AO-kortteli ranta-alue on rajattu rakennusalan ulkopuolelle ja säilyy siten muuttumattomana. Ranta-asemakaavalla ei ole kielteisiä ympäristövaikutuksia.

Raasepori, 3.10.2023

Sten Öhman  
dipl.ins.

# Elvik

## stranddetaljplan

---

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



# ELVIK STRANDEDETALJPLAN

## 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.kimito.on.fi/bo\\_miljo/planlaggning/aktuella\\_planer](http://www.kimito.on.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer) och [www.kemionsaari.fi/fi/asuminen\\_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset\\_kaavat](http://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat) samt på kommunhuset, Vretavägen 19, 25700 Kimito under hela planläggningstiden.

### 2. Initiativ och planeringsbehov

Stranddetaljplanen uppgörs på initiativ av markägarna. Med planen korrigeras strandgeneralplanens avgränsning av bostads- och fritidsbostadsområdena med stranddetaljplan så, att den motsvarar fastighetsindelningen och äganderätten på området.

### 3. Planeringsområde

#### 3.1 Planeringsområdets läge

Planområdet omfattar fastigheterna Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46 sydost om Bredvik i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 2,66 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 340 meter.



Planområdet (den röda ringen) ligger sydost om Bredvik i Västanfjärd.

### 3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar fastigheterna fastigheterna Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46, vilka båda är bebyggda och representerar i praktiken varsin byggplats med gårdstun. Byggnationen och markanvändningen framgår tydligt på närbildens flygfoto. Området sydöstra udde är rätt kal med vissa buskageinslag, medan stranden i övrigt är skogbevuxen med blandskog.



Planområdets fastigheter Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46.



Lantmäteriverkets flygbild av planområdet finns på pärmen. Ovan GoogleMaps satellitbild.

### 3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

## 4. Målsättningar

Målsättningen med stranddetaljplanen är att korrigera avgränsningen av bostads- och fritidsbostadsområden i strandgeneralplanen med stranddetaljplan så, att den motsvarar fastighetsindelningen och äganderätten på området. I stranddetaljplanen följs bestämmelserna för AO- och RA-områdena i strandgeneralplanen i tillämplig utsträckning.

## 5. Planeringens utgångsläge

### 5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

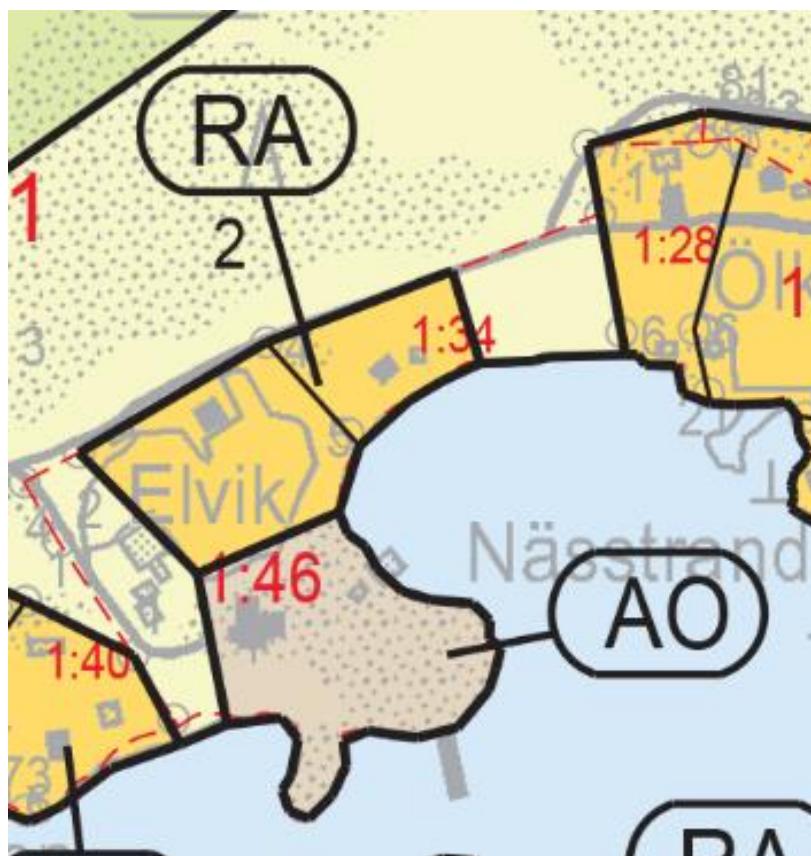
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesandvändningen 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 stranddetaljplaneområdet finns det inga särskilda beteckningar i landskapsplanen.

### 5.3 Generalplanering

På området gäller Västanfjärd strandgeneralplan, som godkänts 13.3.2006. Generalplanen styr stranddetaljplaneringen.



Planområdet i Västanfjärds strandgeneralplan.

**RA**  
3

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>, dock högst 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m<sup>2</sup> och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m<sup>2</sup>. Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m<sup>2</sup>. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.

**AO**  
1

Område för egnahemshus.

Siffran anger största tillåtna antalet byggnadsplatser på område.

På området får ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m<sup>2</sup>, varav bostaden får vara högst 300 k-m<sup>2</sup>. Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m<sup>2</sup> och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m<sup>2</sup>.

Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

RA- och AO-områdenas bestämmelser i strandgeneralplanen.

#### **5.4 Detaljplanering**

Området har ingen detaljplan från tidigare.

#### **5.5 Byggnadsordningen**

Kimitööns kommunens 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 de gällande planerna. Planen uppgörs i skalan 1:2000.

### **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.

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

Planområdet är i sin helhet bebyggt och därför behövs inga speciella utredningar.

## 7.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med råar och höjdkurvor.

## 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 utarbeting, 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 kommunens 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.kimitoön.fi](http://www.kimitoön.fi).

Planen för deltagande och bedömning framläggs på kommunens hemsida under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på Kimitoöns kommunens hemsidor, adress [www.kimitoön.fi](http://www.kimitoön.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@kimitoön.fi](mailto:heli.vauhkonen@kimitoön.fi)

### **Planläggare Sten Öhman**

LANTMÄTARE ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB  
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs  
Tfn 044 253 0464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto: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 rekviseras från Kimitoöns kommun eller planläggaren.

# Elvikin ranta-asemakaava

---

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



# ELVIKIN RANTA-ASEMAKAAVA

## Osallistumis- ja arvointisuunnitelma

### 1. Johdanto

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvaksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoiteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kunnan kotisivulla, osoitteissa [www.kemionsaari.fi/fi/asuminen\\_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset\\_kavat](http://www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kavat) ja [www.kimito.on.fi/bo\\_miljo/planlaggning/aktuella\\_planer](http://www.kimito.on.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer) sekä kunnantalolla, osoitteessa Vretantie 19, 25700 Kemiö, koko kaavoituksen ajan.

### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajien aloitteesta. Kaavalla korjataan rantayleiskaavan asunto- ja loma-asuntoalueiden rajoja ranta-asemakaavalla niin, että ne vastaavat alueen kiinteistöjaotusta ja omistusoikeutta.

### 3. Suunnittelualue

#### 3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 ja Elvik 322-536-1-46 Västanfjärdin Bredvikin kaakkoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,66 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 340 metriä.



Kaava-alue (punaympyrä) sijaitsee Västanfjärdin Bredvikin kaakkoispuolella.

### 3.2 Suunnittelalueen kuvaus

Kaava-alue käsittää kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 och Elvik 322-536-1-46, jotka molemmat on rakennettu ja edustavat kumpikin käytännössä oman rakennuspaikan pihapiireineen. Rakennuskanta ilmenee selvästi kansikuvan ilmakuvasta. Alueen kaakkoisniemi on melko paljas muutamine pensaineen, mutta rannassa muutoin kasvaa sekametsää.



Kaava-alueen kiinteistöt Villa Saga 322-536-1-9 ja Elvik 322-536-1-46.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva kaava-alueesta on kansikuvassa. Yllä GoogleMapsin satelliittikuva.

### 3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## 4. Tavoitteet

Kaavalla korjataan rantayleiskaavan asunto- ja loma-asuntoalueiden rajoja ranta- asemakaavalla niin, että ne vastaavat alueen kiinteistöjaotusta ja omistusoikeutta. Ranta- asemakaavassa noudatetaan rantayleiskaavan AO- ja RA-määräyksiä soveltuvin osin.

## 5. Suunnittelutilanne

### 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

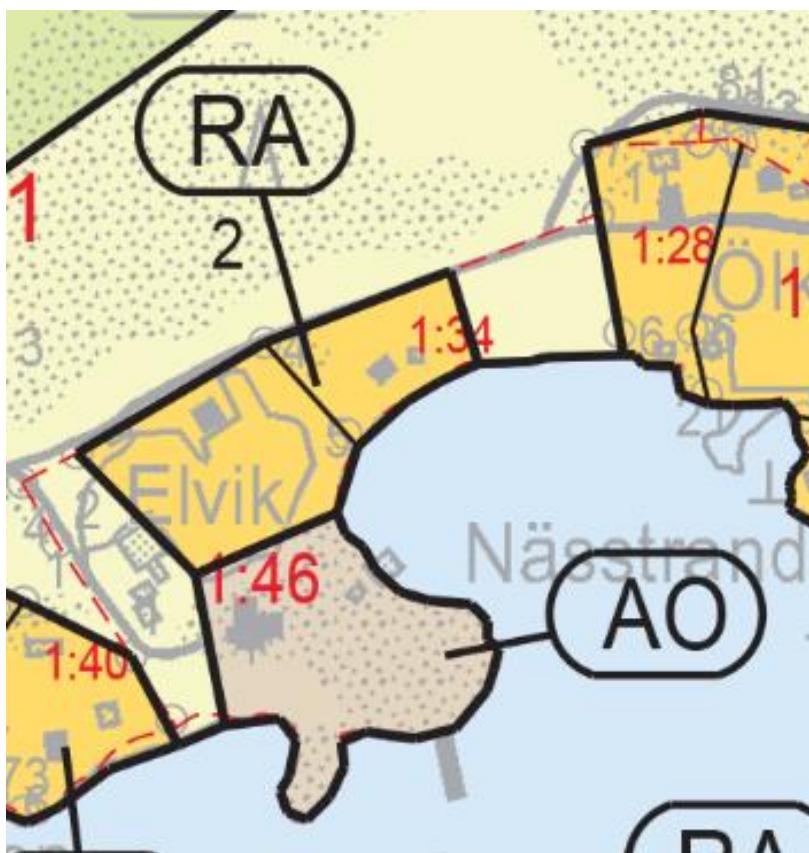
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön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

### 5.2 Maakuntakaavoitus

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Ranta-asemakaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole erityisiä merkintöjä.

### 5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaava. Yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimisen.



Kaava-alue Västanfjärdin rantayleiskaavassa.

**RA**

3

Loma-asuntoalue.

Luku osoittaa alueella olevien omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 m<sup>2</sup>, ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m<sup>2</sup>. Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.

**AO**

1

Omakotitalojen alue.

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>.

Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa sauna.

RA- ja AO-alueiden määräykset rantayleiskaavassa.

#### **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**

Kaavamuutoksessa käytetään periaatteessa samoja merkintöjä ja kerrosaloja kuin voimassa olevissa kaavoissa. Kaava laaditaan mittakaavaan 1:2000.

### **7. Vaikutusten arvointi ja suunnittelualueen selvitykset**

#### **7.1 Vaikutusten arvointi**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluum 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 ilmastoон
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energialouteen 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 lomasutuksen 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, vesien suojaus ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

## **7.2 Selvitykset**

Alue on kokonaisuudessaan rakennettu eikä sen takia erityisiä selvityksiä tarvita.

## **7.3 Pohjakartta**

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä rajatiedoilla ja korkeuskäyrillä.

## **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 arvointisuunnitelma (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 nähtäväksi, 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 arvointisuunnitelma asetetaan nähtäville koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivulla.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Kemiönsaaren kunnan kotisivulla, osoitteessa [www.kemionsaari.fi](http://www.kemionsaari.fi). Kaavan liittyyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivulla 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 arviontisuunnitelmastä**

Osallistumia osallistumis- ja arviontisuunnitelma voidaan alistaan ELY-keskukselle neuvotteluja varten, mikäli osallinen ei katso sitä riittäväksi.

Tämä osallistumis- ja arviontisuunnitelma on saatavissa Kemiönsaaren kunnalta tai kaavan laatijalta.