



Lövökobbar Stranddetaljplaneändring



*Lövökobbar ja Lövödelen på Stora Ångesö.
Satellitbild över planeområdet. © Google*

Stranddetaljplaneändring

20.03.2022

Oy Wixplan Ab

Godkänd av tekniska nämnden i Kimitoöns kommun xx.xx.2022 § xx

Godkänd av kommunstyrelsen i Kimitoöns kommun xx.xx.2022 § xx

Godkänd av kommunfullmäktige i Kimitoöns kommun xx.xx.2022 § xx

Lövökobbar stranddetaljplaneändring

1

Bas- och identifikationsuppgifter

1.1

Planeområde

Stranddetaljplanen berör lägenheten Lövökobbar 322-495-2-38 samt lägenheten Lövödelan 322-495-1-31 i Hitis i Kimitoöns kommun.



Stranddetaljplaneområdets läge. ©Lantmäteristyrelsen.

1.2

Detaljpaneläggare

Oy Wixplan Ab, Henrik Wickström Dipl.ing, YKS-160.
Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors
henrik.wickstrom@sulo.fi, tel: +358 50 56 99188

1.3

Anhängigjörd

Planeändringen har anhängiggjorts med markägarens planeändringsansökan i juni 2021.

1.4

Handläggning

Plan för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet framlagt till påseende 22.12.2021 – 21.1.2022.

Stranddetaljplaneändringen officiellt framlagd 00.00.2021 – 00.00.2021

Stranddetaljplaneändringen godkänd i tekniska nämnden 00.00.2022 § 00

Stranddetaljplaneändringen godkänd i kommunstyrelsen 00.00.2022 § 00

Stranddetaljplaneändringen godkänd i kommunfullmäktige 00.00.2022 § 00

1.5

Kontaktuppgifter

Kimitoöns kommun:

Planläggningsingenjör Maria Taipale

tel/puh: (02) 4260 880, e-post: maria.taipale@kimitoon.fi

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Planläggare:

Oy Wixplan Ab, Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors

Henrik Wickström, henrik.wickstrom@sulo.fi

1. Bas- och identifikationsuppgifter	
1.1	Planeområde 1
1.2	Planläggare 1
1.3	Anhängiggörande 1
1.4	Handläggning 1
1.5	Kontaktuppgifter 1
2. Planeområdets läge och sammandrag	
2.1	Stranddetaljplaneområdets läge 3
2.2	Planens namn och ändamål 3
2.3	Förteckning över utredningar och bilagor 3
2.4	Sammandrag 3
3. Utgångspunkter	
3.1	Allmän beskrivning och naturmiljö 4
3.2	Bebyggelse 4
3.3	Trafik 4
3.4	Markägoförhållanden 4
3.5	Baskarta 5
3.6	Planläggningssituation 5
3.7	Skydds- och andra beslut 5
3.8	Byggnadsordning 5
4. Planeringsskeden	
4.1	Påbörjandet av planeringen och beslut 6
4.2	Deltagande och samråd 6
4.3	Myndighetssamråd 6
4.4	Stranddetaljplaneändringens mål 6
5. Beskrivning av stranddetaljplaneändringen	
5.1	Planens struktur 6
5.2	Dimensionering 6
5.3	Områdesreserveringar 6
5.4	Kvartersområden 7
5.5	Trafik 7
5.6	Teknisk försörjning 7
6. Stranddetaljplaneändringens konsekvenser	
6.1	Allmänna konsekvenser 7
6.2	Konsekvenser för miljö och landskapet 7
6.3	Störande faktorer i miljön 8
6.4	Lägsta rekommenderade byggnadshöjd 8
6.5	Planbeteckningar och bestämmelser 8
7. Genomförandet av stranddetaljplanen	
7.1	Genomförandeansvar 8
7.2	Tidtabell för genomförandet 8
7.3	Uppföljning av genomförandet 8

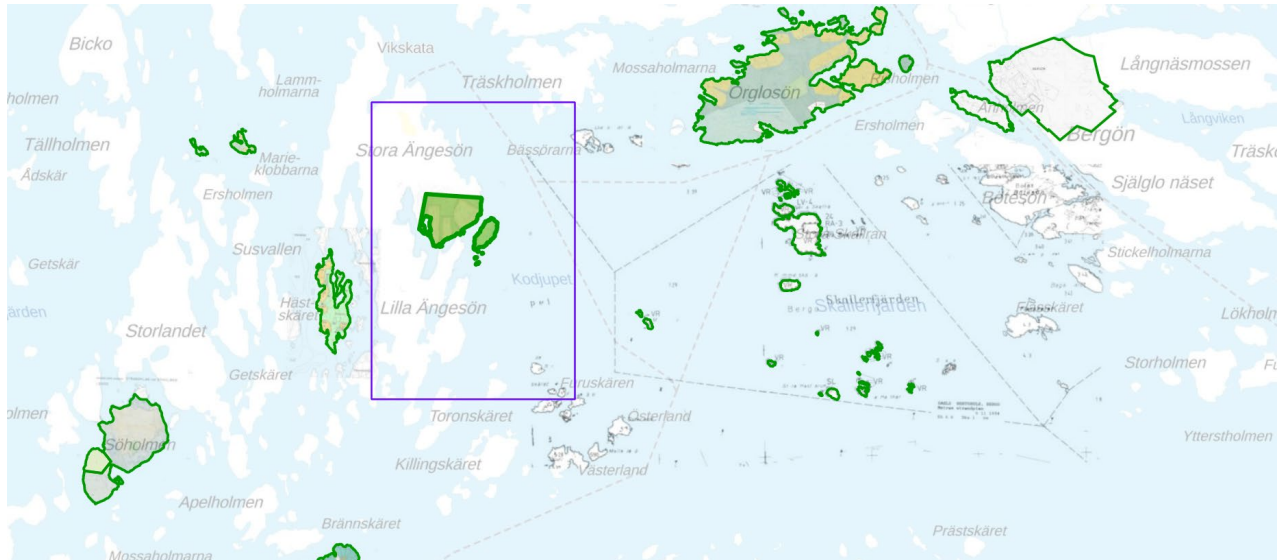
2

Planområdets läge och sammandrag

2.1

Stranddetaljplaneområdet läge

Planområdet är beläget på holmen Stora Ängesö cirka 10 km söderut från Dalsbruk tätort och ca 6 km österut från Kasnäs servicecentrum.



Kuva1. Stranddetaljplaneområdets läge.

Källa©: Kimitoöns kommun.

2.2

Planens namn och ändamål

Planens namn är Lövökobbar stranddetaljplaneändring. Målet för detaljplaneändringen är, att ändra byggnadsrättsbestämmelsen för RA-byggnadsplatserna, sålunda att bestämmelsen motsvarar den i kraft varande stranddelgeneralplanens byggnadsrättsbestämmelse för byggnadsplatser på RA-områden.

2.3

Förteckning över utredningar och bilagor

Över stranddetaljplaneområdet har inte utförts nya utredningar, eftersom den fastställda stranddetaljplanens områdesreserveringar inte ändras.

Separata bilagor:

1. Plan för deltagande och bedömning 29.8.2021.
2. Stranddetaljplanelekta med bestämmelser.

2.4

Sammandrag

Lövökobbar stranddetaljplan (strandplan) har fastställts den 26.11.1992. Revideringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har godkänts den 28.5.2018 och har vunnit laga kraft. I delgeneralplanen har på stranddetaljplaneområdet anvisats tre RA-områden med sammanlagt 7 möjliga byggnadsplatser såsom i den fastställda stranddetaljplanen. I delgeneralplanen är byggnadsrätten per byggnadsplats dock 40 km² större än i stranddetaljplanen och med stranddetaljplaneändringen ändras detaljplanens RA-bestämmelse så att bestämmelsen om byggnadsrätten blir lika till sitt innehåll som delgeneralplanens bestämmelse för RA-områdena. Inga ändringar görs i stranddetaljplaneområdets avgränsning eller dess områdesreserveringar. Byggnadsytorna och byggnadernas instruktiva placering och avloppsbestämmelserna justeras utgående ifrån givna utlåtanden.

3

Utgångspunkter

3.1

Allmän beskrivning och naturmiljö

Lövökobbar stranddetaljplaneområde består av två skilda lägenheter. Till lägenheten Lövökobbar hör också den framförliggande holmen Stenverksklobben samt de fyra små kobbarna söder om.

Detaljplaneområdet terräng utgörs till största delen av helt normal bergig skärgårdsskogsterräng. På områdets inre delar har utförts skogsvårdsåtgärder för ett par år den. Bergs- och strandskogen har till största delen lämnats utanför hyggesområdena. Stenverksklobben har också lämnats i orört naturtillstånd.



Satellitbild från området 2021. Holmens inre delar har huggits i fröträdsställning men bergs- och strandskogspartierna och byggnadsytorna har huvudsakligen lämnats ohuggna. Källa©: Lantmäteriverkets kartplats.

3.2

Bebyggelse

Stranddetaljplaneområdet är obebyggt.

3.3

Trafik

Lägenheterna har servitutsbåtplatser på Lövö intill landsvägsbron.

3.4

Markägoförhållanden

Båda lägenheterna ägs av samma ägare.

3.5

Baskarta

Planens baskarta i skalan 1:2000 har uppgjorts av DI Olavi Hiekka och den har godkänts av Matti Alilontinen 16.7.1990. Baskartan har år 2021 överförs till digital form från den godkända plastoriginalkartan. På området har inte byggts byggnader eller utförts andra åtgärder i terrängen med undantag för skogsvårdsåtgärder, varför baskartan fortsättningsvis uppfyller kravet på tidsenlighet. Eftersom inga ändringar görs i detaljplanens gränser eller dess områdesreserveringar så har baskartan heller ingen större betydelse.

3.6

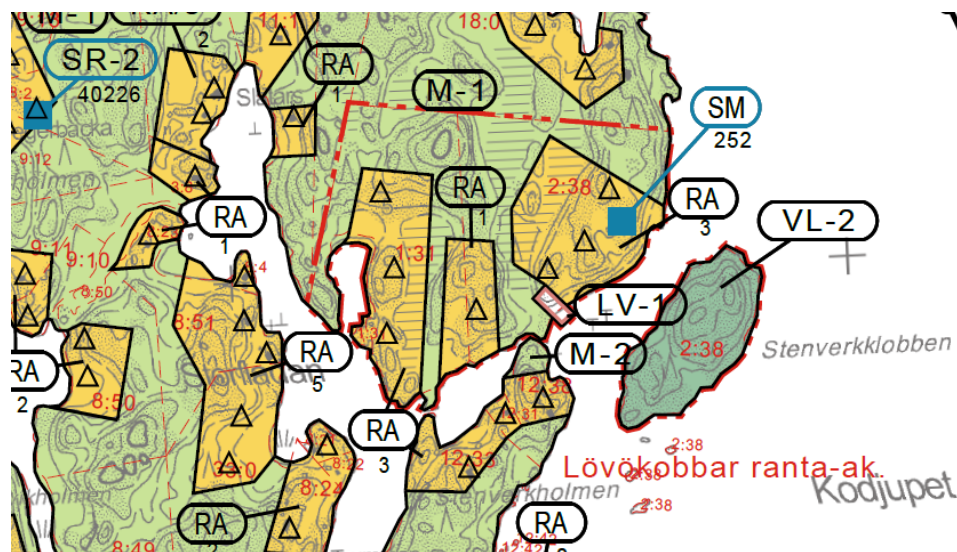
Planläggningssituation

Landskapsplan:

Egentliga-Finlands landskapsplan har godkänts av landskapsfullmäktige den 10.12.2010 och planen har fastställts av miljöministeriet den 20.3.2013. Etapplanen för naturvärden och -resurser har godkänts den 14.6.2021 och har vunnit laga kraft.

Generalplan:

För området gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som godkänts den 28.5.2018. I stranddelgeneralplanen har anvisats tre RA-områden med 7 instruktiva byggnadsplatser såsom i den fastställda stranddetaljplanen. Stranddelgeneralplanen är inte i kraft på det fastställda stranddetaljplaneområdet, men generalplanen skall följas vid detaljplaneändringar.



Utdrag från den 28.5.2018 godkända strandgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

3.7

Skydds- och andra beslut

Planområdet ingår i en områdesavgränsning för fornminnen i landskapsplanen och i generalplanen har anvisats ett fornlämningsobjekt (SM 252) på detaljplaneområdet. I museieverkets fornlämningsregister finns på området ett verifierat fornlämningsobjekt samt fyra möjliga kartlagda historiska fornlämningsobjekt. I bilaga 1 finns en förteckning och beskrivning på alla dessa objekt.

3.8

Byggnadsordningen

Kimitoöns byggnadsordning har godkänts den 10.12.2008. Till den del bestämmelser inte finns i stranddetaljplanen följs den i kommunen gällande byggnadsordningens bestämmelser.

4

Planeringsskeden

4.1

Påbörjandet av planeringen och beslut

Ändringen av Lövökobbar stranddetaljplan påbörjades på sommaren 2021 genom att inlämna en ansökan om till Kimitoöns kommun. Markägaren lät uppgöra en plan för deltagande och bedömning (PDB) som inlämnades till kommunen för handläggning den 20.10.2021. PDB samt beredningsmaterialet har varit framlagt till påseende under tiden 22.12.2021 – 21.1.2022.

Förslaget till stranddetaljplaneändring har godkänts av tekniska nämnden för officiell framläggning den 00.00.2022 § 00, varit till påseende under tiden 00.00.-00.00.2022 och godkänts av tekniska nämnden den 00.00.2022 § 00.

Förslaget till stranddetaljplaneändring har godkänts av kommunstyrelsen i Kimitoöns kommun den 00.00.2022 § 00 och i Kimitoöns kommunfullmäktige den 00.00.2022 § 000.

4.2

Deltagande och samråd

Meddelande om att planändringen är anhängiggjord och att planen för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet finns framlagt till påseende under tiden 22.12.2021-21.1.2022 har kungjorts i kommunen den 20.12.2021. Utlåtanden har inbegärts av berörda myndigheter.

4.3

Samråd

Över planen för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet har Egentliga-Finlands närings-, trafik-, och miljöcentral (ELY) samt bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun avgivit utlåtanden. Egentliga-Finlands förbund meddelar att de inte avger utlåtande i ärendet.

4.4

Målen för stranddetaljplaneändringen

Målet med stranddetaljplaneändringen är att ändra bestämmelsen för RA-byggnadsplatsernas byggnadsrätt så, att den motsvarar stranddelgeneralplanens bestämmelser för byggnadsrätt för byggnadsplatser inom RA-områdena.

5

Beskrivning av stranddetaljplaneändringen

5.1

Planens struktur

Stranddetaljplanens struktur ändras inte.

5.2

Dimensionering

Stranddetaljplanens dimensionering ändras inte och följer stranddelgeneralplanens dimensionering för området dvs. 7 fritidsbyggnadsplatser.

5.3

Områdesreserveringar

Områdesreserveringarna ändras inte. I den gällande stranddetaljplanen är RA-kvartersområdenas sammanlagda areal 9,12 ha, vilket är 42 % av detaljplaneområdets

areal och RA- områdenas sammanlagda strandlinjelängd är 0,85 km, vilket är 38 % av stranddetaljplaneområdets totala strandlinje på 2,22 km. Friområdenas (M och VP) areal är sammanlagt 12,19 ha och 57 % av planområdets totala areal och 61 % av stranddetaljplaneområdets strandlinjelängd. Planlösningen uppfyller MBL:s krav på tillräcklig fri enhetlig strandlinje samt tillräckliga skydds- och friområden, som kan till exempel utnyttjas för rekreation.

5.4

Kvartersområden

I den fastställda stranddetaljplanen har anvisats tre RA-kvartersområden, av vilka ett är beläget på lägenhetens östra sida ut mot Kodjupet-fjärden och två kvarter gränsar till den mera skyddande Storfladan. Kvartersområdenas gränser ändras inte. I stranddetaljplaneändringen har en del av de anvisade byggnadsytorna förminskats och justerats på grund av fornlämningsobjektsavgränsningarna och på basen av de avgivna utlåtandena. Också de instruktiva placeringarna för byggnaderna har justerats utgående ifrån de delvis ändrade naturförhållandena efter skogshyggen.

5.5

Trafik

Trafiken till holmen sker med båt från fastlandet. För byggnadsplatserna har anvisats gemensam bryggplats på ett skyddat ställe gränsande till kvarter 3, eftersom farleden in till Storfladan är grund och besvärlig för större båtar. Lägenheterna har två servitutsområden för båtplatser på Lövö vid landsvägen till Kasnäs intill Lövö bron.

5.6

Teknisk försörjning

I de gällande planbestämmelserna ingår ett förbud för att installera vattenklosett. Bestämmelsen om hanteringen av avloppsvatten från fastigheterna har också justerats på basen av bygg- och miljötillsynsnämndens utlåtande. Avfallshanteringen sköts sålunda, att återvinningsdugligt icke brännbart och komposterbart avfall transporteras till insamlingsstationerna på fastlandet.

6

Planens konsekvenser

6.1

Allmänna konsekvenser

Stranddetaljplanens konsekvenser berör huvudsakligen själva byggnadsplatserna samt deras närområde och konsekvenserna sträcker sig mycket lite ytterom fastigheternas område med undantag för att byggnationen kan synas i områdets stormiljö.

6.2

Konsekvenser för miljön och landskapet

Byggandet kommer inte någon större utsträckning att påverka kvartersområdenas naturmiljö, eftersom byggnadsplatserna är rätt stora och byggnaderna styrs med byggnadsrutorna och planbestämmelser till lämpliga ställen. Byggnaderna i kvarteren 1 och 2 kommer inte att synas ut mot havet och byggnadsplatserna i kvarter 3 ligger delvis i skydd bakom Stenverksklobben. Ändringen av byggrättsbestämmelsen tillåter en lite större huvudbyggnad, men detta kommer inte märkbart att förändra byggandets inverkan på miljöbilden eller landskapet.

Byggnadsplatsernas miljö och terrängformer skall bevaras i naturenligt tillstånd och mella byggnaderna och stranden skall lämnas skyddande trädbestånd om sådant finns på stället.

På basen av utlåtandena har ytterligare tillagts en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

6.3

Störande faktorer i miljön

Inom planområdets närområden finns inga störande miljöfaktorer.

6.4

Lägsta rekommenderade byggnadshöjd

En översvämningsriskbedömning har gjorts för alla byggnadsplatser. Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden under vilken inte skall placeras byggnadsdelar, som kan ta skada av vata, är enligt Kimitoöns kommuns byggnadsordning + 2,5 meter från MVH. Alla byggnadsytor ligger högre än denna rekommenderade lägsta byggnadshöjd.

6.5

Planbeteckningar och bestämmelser

I planen har använts de planbeteckningar som fastställts i miljöministeriets planbeteckningsförordning från den 31.3.2000.

7

Genomförandet av stranddetaljplanen

7.1

Genomförandeansvar

Markägaren ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen. Eftersom i planen inte ingår allmänna områden finns det inga skäl för att ge särskilda genomförandebestämmelser.

7.2

Tidtabell

Stranddetaljplaneområdet har stått länge obebyggt, men markägaren kommer troligtvis inom den närmaste åren, efter det att stranddetaljplaneändringe vunnit laga kraft, att låta bygga fritidsbostäder på åtminstone några av byggnadsplatserna.

7.3

Uppföljning av genomförandet

Byggnadsinspektionen i Kimitoöns kommun ombesörjer uppföljningen av genomförandet vid den normala byggnads- och åtgärdstillståndsförfarandet.

Helsingfors den 23.03.2022

Oy Wixplan Ab,

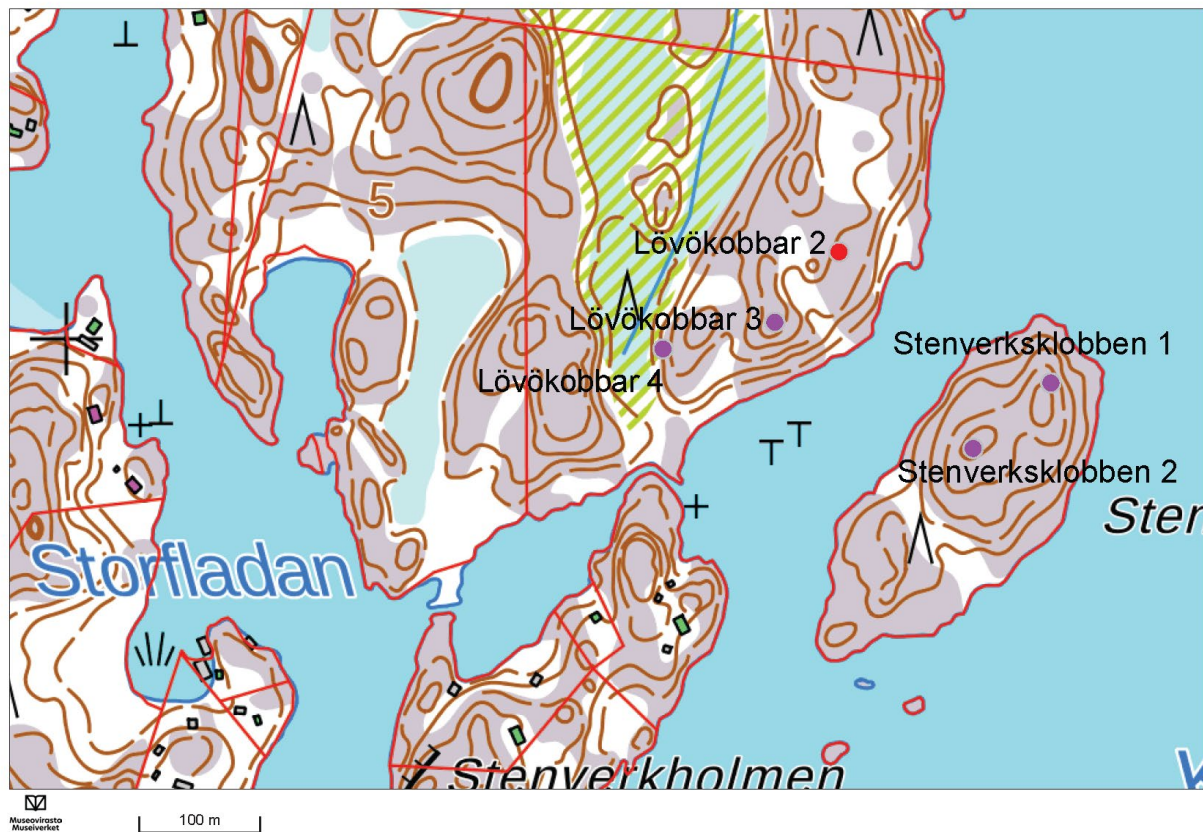
Henrik Wickström

HENRIK WICKSTRÖM

Henrik Wickström

Utdrag ur museieverkets register över fornlämningar och möjliga fornlämningar
Ote museoviraston rekisteristä muinaismuistoista ja mahdollisista muinaismuistoista

2022-03-16

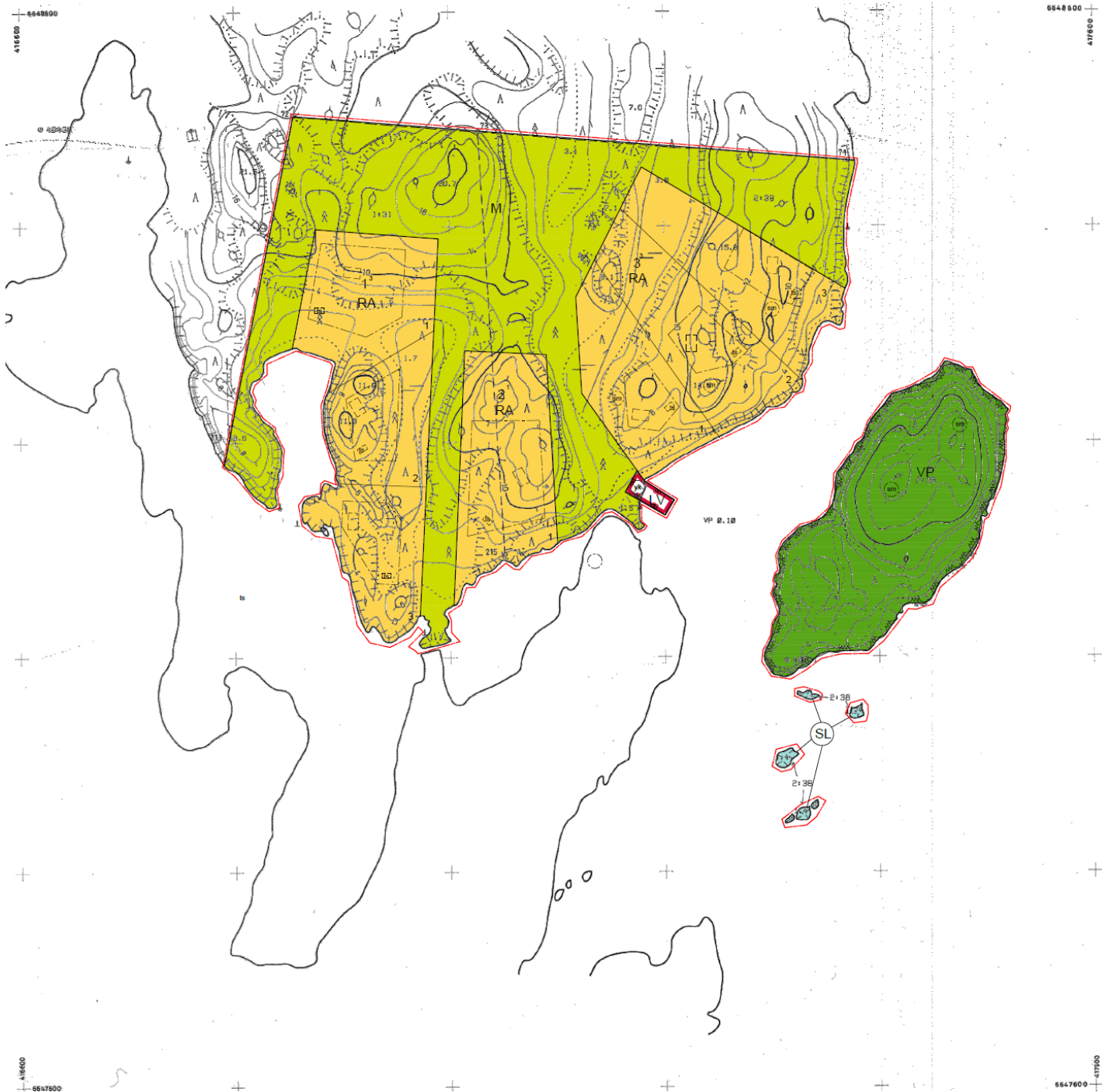


Lövökobbar 2: nro 40010096	fast fornlämning kiinteä muinaisjäännös	ryssugn ryssänuuni
Lövökobbar 3: nro 40000028	möjlig fornlämning mahdollinen muinaisjäännös	kummel kummeli
Lövökobbar 4: nro 40000029	möjlig fornlämning mahdollinen muinaisjäännös	ryssugn ryssänuuni
Stenverksklobben 1: nro 40000030	möjlig fornlämning mahdollinen muinaisjäännös	kummel kummeli
Stenverksklobben 2: nro 40000031	möjlig fornlämning mahdollinen muinaisjäännös	kummel kummeli

Bilaga 2 a

Lövökobbar stranddetaljplaneändring.

Den ikraftvarande stranddetaljplanens gränser och områdesreserveringar ändras ej.



Bilaga 2 b

LÖVÖKOBBAR

Ändring av stranddetaljplan

Berör/Koskee: Lövökobbar 322-495-2-38, Lövödeln 322-495-1-31

Stranddetaljplaneändringen berör bestämmelsen för kvartersområden för fritidsbostäder RA.

Med strandplanen bildas kvarteren nr: 1-3, park-, skydds-, båtplats- samt jord- och skogsbruksområden.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad med en våningsyta på högst 100 m², en bastubyggnad med en våningsyta på högst 20 m² samt kalla ekonomibyggnader på högst 40 m² vy.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m² vy, en gäststuga om högst 25 m² vy, en bastu om högst 25 m² vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m² vy.

Utgående bestämmelse
Poistuva määräysNy ändrad bestämmelse
Uusi muutettu määräys

Parkområde.

Området trädbestånd och annan växtlighet bör bevaras möjligast naturliga.

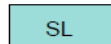


Område för båtbyggor.

På området får byggas båtbyggor för högst 10 båtar.

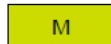


Naturskyddsområde.



Jord- och skogsbruksområde.

På området får ej uppföras byggnader.



Linje 3 m utanför det område fastställelsen gäller.

Kvarters, kvartersdels- och områdesgräns.

Bestämmelsegräns.

Riktgivande gräns för byggnadsplats.

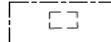
Kvartersnummer. Indexet anger det största tillåtna antalet byggnadsplatser inom kvarteret.

Byggnadsplatsnummer.

Byggnadsyta och riktgivande plats för byggnad.

2²

2



Byggnadsyta och riktgivande plats för bastu.



Samnyttjo-område.



Forminnesobjekt. På basen av forminneslagen (295 /1963) skyddad fast formlämnning. Grävning, täckning, skadegörelse undanröjning eller annan åtgärd på objektet är förbjudet. Om planer, som berör objektet skall inbegäras museiemyndigheternas utlåtande.



ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Installation av vattenklosett är förbjudet. Avloppsvattnet från fastigheter ska hanteras på ett av miljöförhållanden godkänt sätt.

Byggnadsplatsernas trädbestånd och övrig vegetation samt terrängformationerna skall bevaras möjligast naturliga. Byggnaderna skall placeras så, att mellan byggnaderna och stranden alltid finns träd eller annat tillräckligt exponeringsskydd. Byggnaderna får vara högst i en och en halv våning. På stranddetaljplaneområdet gäller åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Borgå den 21 september 1991

Henrik Wickström

Denna strandplan jämte beskrivning har godkänts av kommunfullmäktige i Dragsfjärds kommun den 26.03.1992 § 27 och fastställt av länsstyrelsen i Åbo och Björneborgs län den 26.11.1992 Nr 1265 KK.

Helsingfors den 20.03.2022

Henrik Wickström

Stranddetaljplaneändringen som gäller planebestämmelsen för kvartersområden för fritidsbostäder RA har godkänts av Kimitöns kommunfullmäktige den _____ 2022 § _____

Ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavan muutos koskee loma-asuntojen korttelialuetta RA

Rantakaavalla muodostuu kortteli nrot: 1-3, puisto-, suojelu-, venevalkama- sekä maa- ja metsätalousalueita.

Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 100 m², saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 20 m² sekä korkeintaan 40 k-m² kylmiä talousrakennuksia.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 km² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallien enintään 200 k-m².

Puistoalue.

Alueen puisto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Venevalkama-alue.

Alueelle saa rakentaa korkeintaan 10 venepaikan laiturin.

Luonnonsuojelualue.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

Korttelin numero. Indeksio osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän korttelialueella.

Rakennuspaikan numero.

Rakennusala ja ohjeellinen rakennuksen paikka.

Rakennusala ja ohjeellinen saunan paikka.

Yhteiskäyttöalue.

Muinaismuistokohde. Muinaismuistoilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Vesikäymälän rakentaminen on kiellettyä. Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus sekä maastomuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnon- mukaisina. Rakennukset on sijoitettava siten, että rakennusten ja rannan välisellä alueella on puustoa tai muu riittävä näköeste. Rakennukset saavat olla korkeintaan puolitoistakerroksisia. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Porvoossa 21 syyskuuta 1991

Henrik Wickström

Tämä rantakaava sekä kaavaselostus on hyväksytty Dragsfjärdsin kunnan kunnanvaltuustossa 26.03.1992 § 27 sekä vahvistettu Turun ja Porin läänin lääninhallituksessa 26.11.1992 Nr 1265 KK

Helsingissä 20.03.2022

Henrik Wickström

Ranta-asemakaavamuutos, joka koskee loma-asuntojen korttelialuetta RA, on hyväksytty Kemiön saaren kunnan kunnanvaltuustossa _____ 2022 § _____



Lövökobbar

Ranta-asemakaavan muutos



*Lövökobbar ja Lövödelens Stora Ängesön saarella.
Ilmakuva kaavamuutosalueelta. © Google*

Ranta-asemakaavan muutos

20.03.2022

Oy Wixplan Ab

Hyväksytty Kemiönsaaren kunnan teknisessä lautakunnassa
Hyväksytty Kemiönsaaren kunnan kunnanhallituksessa
Hyväksytty Kemiönsaaren kunnan kunnanvaltuustossa

xx.xx.2022 § xx
xx.xx.2022 § zz
xx.xx.2022 § yy

Lövökobbar ranta-asemakaavan muutos

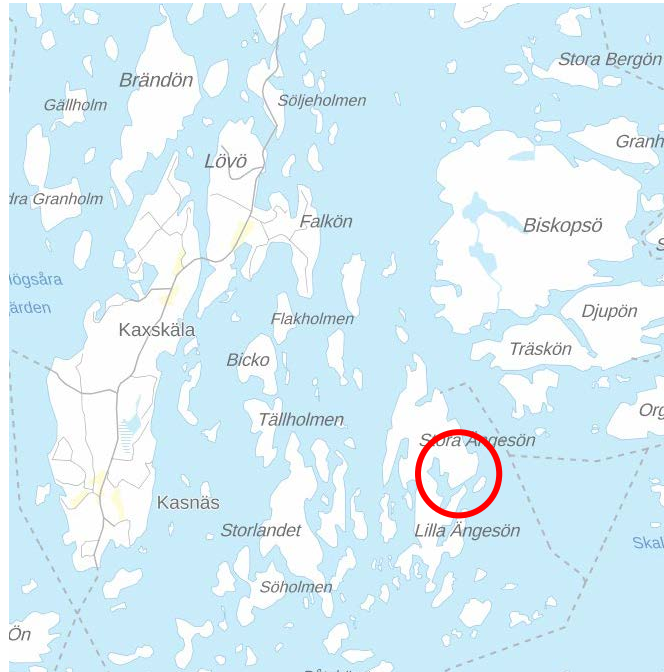
1

Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Kaava-alue

Ranta-asemakaava koskee Lövökobbar nimistä tilaa 322-495-2-38 sekä Lövödelen nimistä tilaa 322-495-1-31 Kemiönsaaren kunnan Hiittiksen kylässä.



Ranta-asemakaava-alueen sijainti. ©Maanmittaushallitus.

1.2

Asemakaavan laatija

Oy Wixplan Ab, Henrik Wickström Dipl.ins, YKS-160.
Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors
henrik.wickstrom@sulo.fi, tel: +358 50 56 99188

1.3

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille kaavamuutoshakemuksella kesäkuussa 2021.

1.4

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu 20.12.2021 ja ollut nähtävillä 22.12.2021-21.1.2022.

Ranta-asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä 00.00.2022–00.00.2022

Ranta-asemakaavaehdotus hyväksytty teknisessä lautakunnassa 00.00.2022 § 00

Ranta-asemakaavaehdotus hyväksytty kunnanhallituksessa 00.00.2022 § 00

Ranta-asemakaavaehdotus hyväksytty kunnanvaltuustossa 00.00.2022 § 00

1.5

Yhteystiedot

Kemiönsaaren kunta:

Kaavoitusinsinööri Maria Taipale

tel/puh: (02) 4260 880, e-posti: maria.taipale@kimitoon.fi

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Kaavan laatija:

Oy Wixplan Ab, Rosalankuja 1 D 57, 00590 Helsinki

Henrik Wickström, henrik.wickstrom@sulo.fi

Sisällysluettelo

sivu

1. Perus- ja tunnistetiedot	
1.1 Kaava-alue	1
1.2 Ranta-asemakaavan laatija	1
1.3 Vireilletulo	1
1.4 Käsittely	1
1.5 Yhteystiedot	1
2. Kaava-alueen sijainti ja tiivistelmä	
2.1 Ranta-asemakaava-alueen sijainti	3
2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2.3 Luettelo selvityksistä ja liitteistä	3
2.4 Tiivistelmä	3
3. Lähtökohdat	
3.1 Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö	4
3.2 Rakennettu ympäristö	4
3.3 Liikenne	4
3.4 Maanomistus	4
3.5 Pohjakartta	5
3.6 Kaavoitustilanne	5
3.7 Suojelu- ja muita päätöksiä	5
3.8 Rakennusjärjestys	5
4. Kaavoitusvaiheet	
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen ja päätökset	6
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3 Viranomaisyhteistyö	6
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	6
5. Ranta-asemakaavan kuvaus	
5.1 Kaavan rakenne	6
5.2 Mitoitus	6
5.3 Aluevaraukset	6
5.4 Korttelialueet	7
5.5 Liikenne	7
5.6 Tekninen huolto	7
6. Kaavan vaikutukset	
6.1 Yleisvaikutukset	7
6.2 Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan	7
6.3 Ympäristön häiriötekijät	8
6.4 Alin suositeltava rakentamiskorkeus	8
6.5 Kaavamerkinnot ja määräykset	8
7. Ranta-asemakaavan toteuttaminen	
7.1 Toteuttamisvastuu	8
7.2 Toteuttamisaikataulu	8
7.3 Toteuttamisen seuranta	8

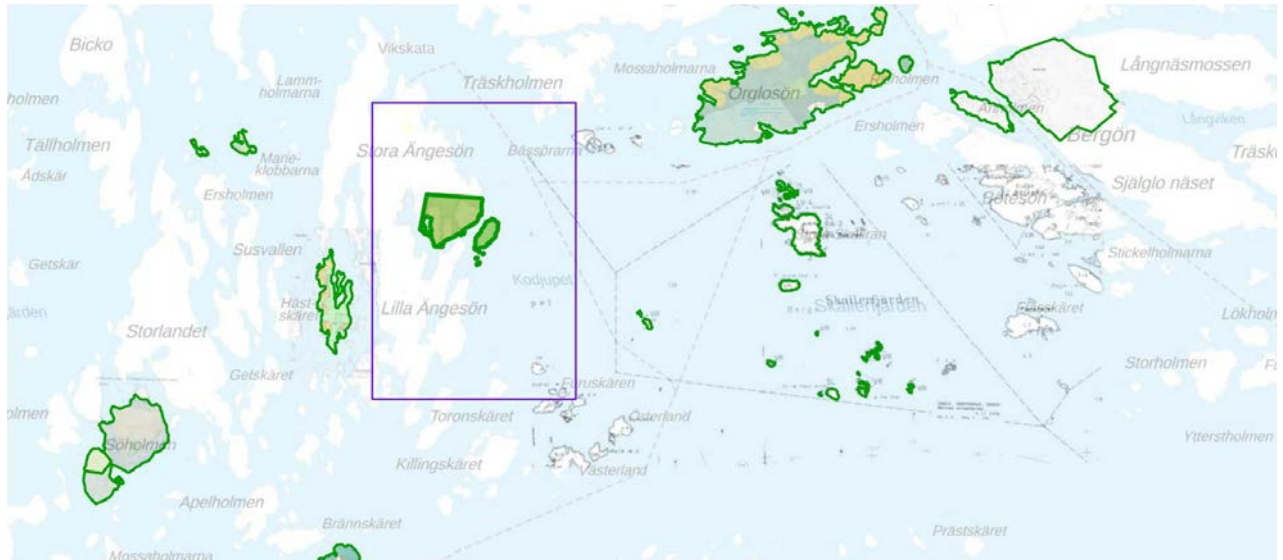
2

Kaava-alueen sijainti ja tiivistelmä

2.1

Ranta-asetakaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Stora Ängesön saarella noin 10 km etelälän Taalintehtaan taajamasta ja noin 6 km itään Kasnäsin palvelukeskuksesta.



Kuva1. Ranta-asetakaava-alueen sijainti.

Lähde©: Kemiön kunta.

2.2

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Lövököbbar ranta-asetakaavan muutos. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeusmääräys siten, että se vastaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan RA-alueiden rakennusoikeutta.

2.3

Luettelo selvityksistä ja liitteistä

Asemakaava-alueella ei ole laadittu uusia selvityksiä, koska vahvistetun ja voimassa olevaan ranta-asetakaavan aluevarauksiin ei tehdä muutoksia.

Erilliset liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.8.2021, tarkistettu 20.3.2022.
2. Ranta-asetakaavakartta määräyksineen.

2.4

Tiivistelmä

Lövököbbar ranta-asetakaava (rantakaava) on vahvistettu 26.11.1992. Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan tarkistus on hyväksytty 28.5.2018 ja on lainvoimainen. Osayleiskaavassa on ranta-asetakaavan alueelle osoitettu kolme RA-alueita, joissa on yhteensä 7 rakennuspaikka kuten vahvistetussa ranta-asetakaavassa on. Osayleiskaavassa on tonttikohtainen rakennusoikeus kuitenkin 40 k-m2 suurempi kuin ranta-asetakaavassa ja kaavamuutoksella muutetaan ranta-asetakaavan RA-määräys samansisältöiseksi rakennusoikeuden osalta kuin rantaosayleiskaavan RA-määräyksessä. Ranta-asetakaavan kaava-alueeseen ja sen aluevarauksiin ei tehdä muutoksia. Rakennusalat sekä rakennusten ohjeelliset sijainnit sekä jätevesimääräykset on tarkistettu annettujen lausuntojen mukaisesti.

3

Lähtökohdat

3.1

Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö

Lövökobbar ranta-asemakaava-alue koostuu kahdesta eri tilasta. Lövökobbar nimiseen tilaan kuuluu myös sen edustalla oleva Stenverksklobben niminen saari sekä sen eteläpuolella olevat neljä pientä luotoa.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Alueen sisäosilla on suoritettu metsänhoitotoimenpiteitä pari vuotta sitten. Kallio- ja rantametsät on pääosin jätetty hakkaamatta. Stenverksklobben on myös jätetty koskematta luonnontilaan.



Kaava-alueen ilmakekuva 2021. Saaren sisäosien metsät on hakattu siemenpuuasentoon mutta kallio- ja rantametsät sekä rakennusalat on jätetty hakkaamatta. Lähde©: Maanmittauslaitoksen karttapaiikka.

3.2

Rakennettu ympäristö

Ranta-asemakaava-alue on rakentamaton.

3.3

Liikenne

Tiloilla on venepaikkarasiteoikeus Lövön saarella maantiesillan vieressä.

3.4

Maanomistus

Molemmat tilat ovat saman omistajan omistuksessa.

3.5

Pohjakartta

Kaavan pohjakartta mittakaavaan 1:2000 on laatinut DI Olavi Hiekka ja sen on hyväksynyt Matti Ailionttinen 16.7.1990. Karttapohja on vuonna 2021 siirretty digitaaliseen muotoon hyväksytystä muovioriginaalikartasta. Alueelle ei ole rakennettu rakennuksia eikä muitakaan toimenpiteitä ole tehty maastossa, metsänhoitotoimenpiteitä lukuun ottamatta, minkä takia pohjakartta on edelleen ajan tasalla. Koska kaava-alueen maankäyttövarauksiin ja rajoihin ei tehdä muutoksia kaavan pohjakartalla ei ole muutenkaan suurempaa merkitystä.

3.6

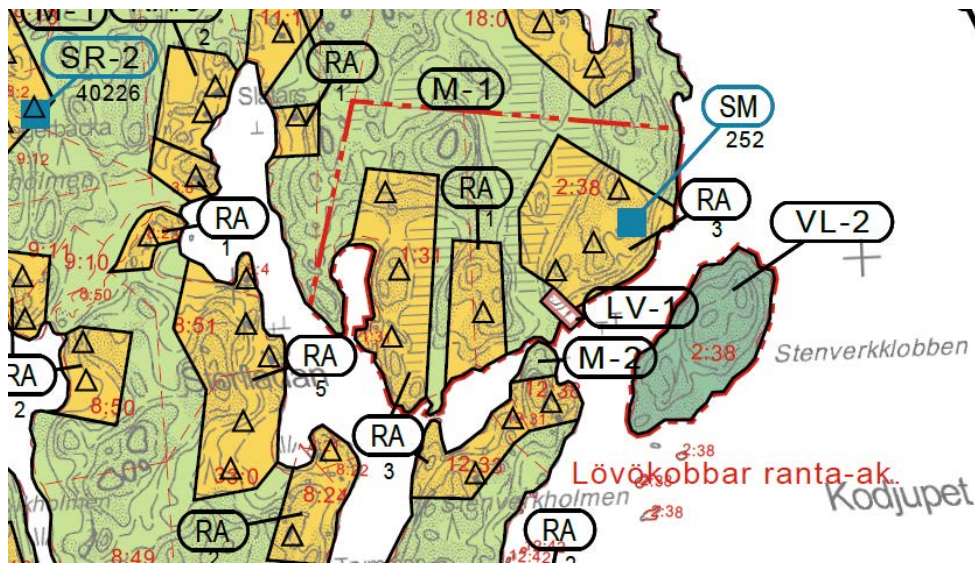
Kaavoitustilanne

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 10.12.2010 ja kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 14.6.2021 ja se on lainvoimainen.

Yleiskaava:

Alueella on voimassa 28.05.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavassa on ranta-asemakaava-alueelle osoitettu kolme RA-aluetta, joilla on yhteensä 7 ohjeellista rakennuspaikkaa vahvistetun ranta-asemakaavan mukaisesti. Rantaosayleiskaava ei ole voimassa vahvistetulla ranta-asemakaava-alueella, mutta yleiskaavaa on noudatettava ranta-asemakaavaa muutettaessa.



Ote 28.5.2018 hyväksytystä Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta.

3.7

Suojelu- ja muita päätöksiä

Kaava-alue on maakuntakaavan muinaisjäännösaluearajauksen sisällä ja yleiskaavassa on osoitettu yksi muinaisjäännöskohde SM 252. Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä alueella on yksi vahvistettu muinaisjäännös sekä neljä mahdollista kartoitettua muinaisjäännöstä. Liitteessä 1 on luettelo ja selostus näistä kohteista.

3.8

Rakennusjärjestys

Kemiön saaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008. Siltä osin kun ranta-asemakaavassa ei ole annettu määräyksiä rakentamisesta noudatetaan kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

4

Kaavoitusvaiheet

4.1

Kaavoituksen käynnistäminen ja päätökset

Lövökobbar ranta-asetemakaavamuutos aloitettiin kesällä 2021 jättämällä kaavamuutoshakemuksen Kemiönsaaren kuntaan. Maanomistaja laati osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnoksen (OAS) ja jätti sen kunnan käsittelyyn 20.10.2021. OAS sekä kaavamuutoksen valmistelumateriaali on ollut nähtävillä 22.12.2021-21.1.2022.

Ranta-asetemakaavamuutosehdotus on hyväksytty teknisessä lautakunnassa nähtäville asettamista varten 00.00.2021 § 00, ollut julkisesti nähtävillä 00.00.2022–00.00.2022 ja hyväksytty teknisessä lautakunnassa 00.00.2022 § 00.

Ranta-asetemakaavamuutosehdotus on hyväksytty Kemiönsaaren kunnanhallituksessa 00.00.2022 § 00. Ranta-asetemakaavamuutos on hyväksytty Kemiönsaaren kunnan kunnanvaltuustossa 00.00.2022 § 00.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

Ilmoitus kaavoituksen aloittamisesta ja siitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 22.12.2021-21.1.2022 on julkaistu kunnan kuulutuksissa 20.12.2021. Lausuntoja pyydettiin myös viranomaisilta.

4.3

Viranomaisyhteistyö

OAS:sta on saatu lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta sekä Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnalta. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti ettei liitto anna lausuntoa ranta-asetemakaavamuutoksesta.

4.4

Ranta-asetemakaavan tavoitteet

Ranta-asetemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeusmääräys siten, että se vastaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan RA-alueiden määräystä rakennusoikeudesta.

5

Ranta-asetemakaavan kuvaus

5.1

Kaavan rakenne

Ranta-asetemakaavan rakennetta ei muuteta.

5.2

Mitoitus

Ranta-asetemakaavamuutoksen mitoitusta ei muuteta ja mitoitus noudattaa rantaosayleiskaavan mitoitusta eli alueella on 7 loma-asuntorakennuspaikkaa.

5.3

Aluevaraukset

Aluevaraukset eivät muutu. Voimassa olevassa ranta-asetemakaavassa RA-korttelialueiden yhteinen pinta-ala on 9,12 ha, mikä on 42% kaava-alueen pinta-alasta ja niiden yhteinen rantaviivan pituus on 0,85 km mikä on 38 % ranta-asetemakaava-alueen rantaviivan kokonaispituudesta 2,22 km (rantaosayleiskaavan mukaan). Vapaa-

alueiden (M ja VP) pinta-alat on yhteensä 12,19 ha ja 57 % kaava-alueen kokonaispinta-alasta sekä 61 % ranta-asemakaava-alueen rantaviivasta. Kaavaratkaisu täyttää MRL vaatimukset riittävästä yhtenäisestä vapaasta rantaviivasta sekä riittävästä suojelu- ja vapaa-alueista, joita voidaan esimerkiksi käyttää jokamiehenoikeuden nojalla.

5.4

Korttelialueet

Vahvistetussa ranta-asemakaavassa on osoitettu kolme RA-korttelialuetta, joista yksi on tilan itärannalla Kodjupetin selälle päin ja kaksi korttelia rajoittuu suojaiseen Storfladaan. Korttelialueiden rajauksia ei muuteta. Kaavamuutoksessa on osa rakennuspaikojen rakennusaloja pienennetty ja tarkistettu muinaismuistojen rajausalueiden sekä annettujen lausuntojen mukaisesti. Myös ohjeelliset rakennusten paikat on tarkistettu hakkuiden myötä muuttuneiden luontosuhteiden takia.

5.5

Liikenne

Liikenne saarille tapahtuu veneellä mantereelta. Rakennuspaikkoja varten on osoitettu yksi yhteinen venelaiturialue suojaiseen paikkaan korttelin 3 etelärajaan rajoittuen, koska kulku sisään Storfladaan on hankalaa isoilla veneillä. Tiloilla on kaksi venerasitealuetta Lövön saarella Kasnäksintien varrella Lövön sillan vieressä.

5.6

Tekninen huolto

Voimassa olevissa kaavamääräyksissä on vesivessakielto. Kiinteistöjen jätevesien käsittelymääräykset on tarkistettu Kemiönsaaren rakennus- ja ympäristövalvontalautakunnan antaman lausunnon mukaisesti.

Jätehuolto hoidetaan niin, että kierrätettävät ei poltettavissa olevat jätteet, tuodaan mantereeseen keräysasemille.

6

Kaavan vaikutukset

6.1

Yleisvaikutukset

Ranta-asemakaavan vaikutukset kohdistuvat pääosin itse rakennuspaikkoihin sekä niiden lähialueille, eikä vaikutukset ulotu juurikaan tilojen alueiden ulkopuolelle muutoin kuin miten rakentaminen saattaa vaikuttaa ympäröivään suurmaisemaan.

6.2

Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan

Rakentaminen ei tule suuresti vaikuttamaan korttelialueiden luonnonympäristöön, koska rakennuspaikat ovat suhteellisen suuria ja rakentaminen ohjataan kaavamääräyksien ja rakennusalojen avulla sopiviin kohtiin. Kortteleiden 1 ja 2 rakennuspaikkojen rakennukset eivät tule näkymään merelle päin ja korttelin 3 rakennuspaikat ovat osittain Stenverkslobbenin suojassa. Rakennusoikeusmääräyksen muutos sallii isomman päärakennukset, mutta tämä ei tule mainittavammin lisäämään taikka muuttamaan rakentamisen vaikutuksia maisemakuvaan taikka ympäristöön.

Rakennuspaikkojen ympäristö ja maastomuodot tulee säilyttää luonnonmukaisina ja rannan ja rakennusten välissä on säilytettävä suojapuustoa, jos sellaista paikalla on.

ELY:n lausunnon mukaisesti on ranta-asemakaavaan lisätty maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

6.3

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

6.4

Alin suositeltava rakentamiskorkeus

Tulvariskitarkastelu on tehty kaikille rakennuspaikoille. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa rakennusosia, jotka voivat vahingoittua kastuessa, on Kemiön saaren rakennusjärjestyksessä +2,5 m MVH. Kaikki rakennusalat sijaitsevat tämän korkeustason yläpuolella.

6.5

Kaavamerkinnt ja määräykset

Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen 31.3.2000 mukaisia asemakaavamääräyksiä.

7

Ranta-asemakaavan toteuttaminen

7.1

Toteuttamisvastuu

Vastuu ranta-asemakaavan toteuttamisesta on maanomistajalla. Koska ranta-asemakaavaan ei sisälly yleisiä alueita, ei ole syytä kaavassa antaa erityisiä toteuttamismääräyksiä.

7.2

Aikataulu

Ranta-asemakaava on ollut pitkään rakentamatta, mutta maanomistaja tulee todennäköisesti lähivuosina kaavamutoksen voimaantulon jälkeen rakennuttamaan loma-asuntoja ainakin muutamalle rakennuspaikalle.

7.3

Toteuttamisen seuranta

Kemiönsaaren rakennusvalvonta huolehtii kaavan toteuttamisen seurannasta rakennus- ja toimenpidelupamenettelyjen avulla.

Helsingissä 20.03.2022

Oy Wixplan Ab,

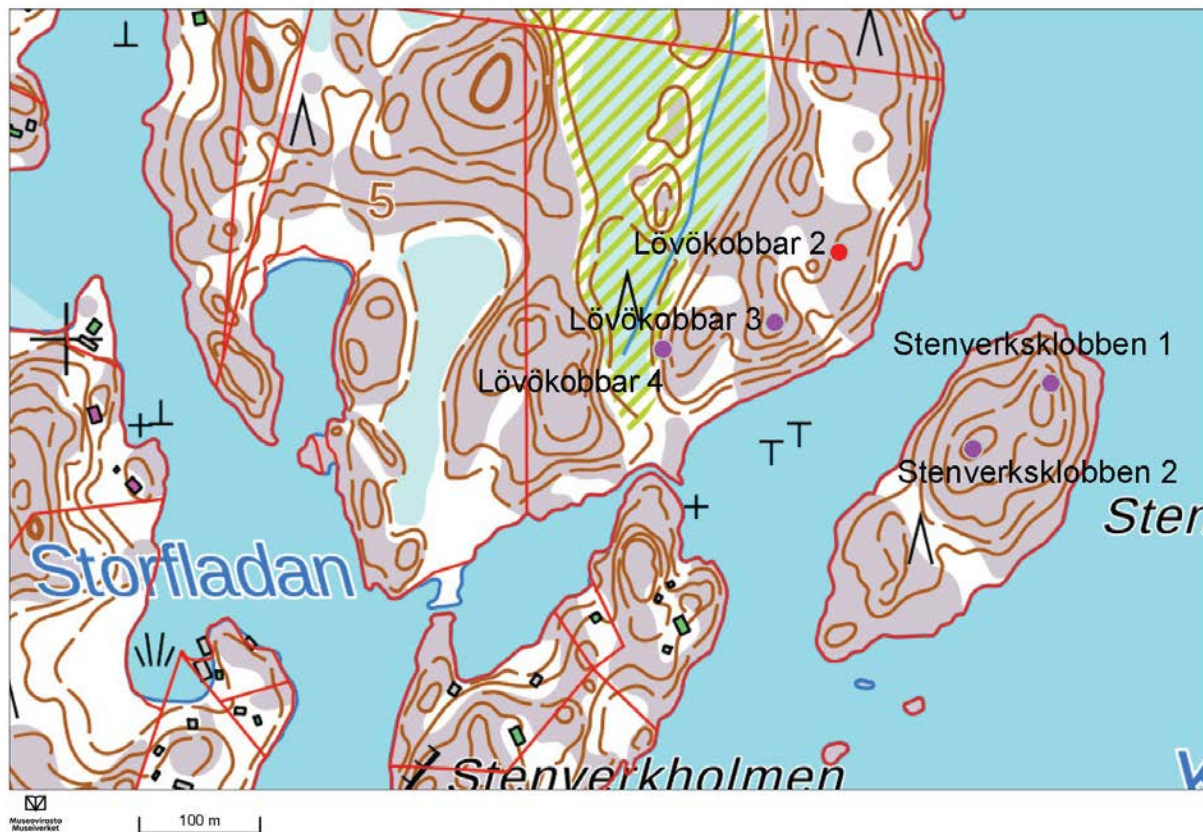
Henrik Wickström

HENRIK WICKSTRÖM

Henrik Wickström

Utdrag ur museieverkets register över fornlämningar och möjliga fornlämningar
Ote museoviraston rekisteristä muinaismuistoista ja mahdollisista muinaismuistoista

2022-03-16

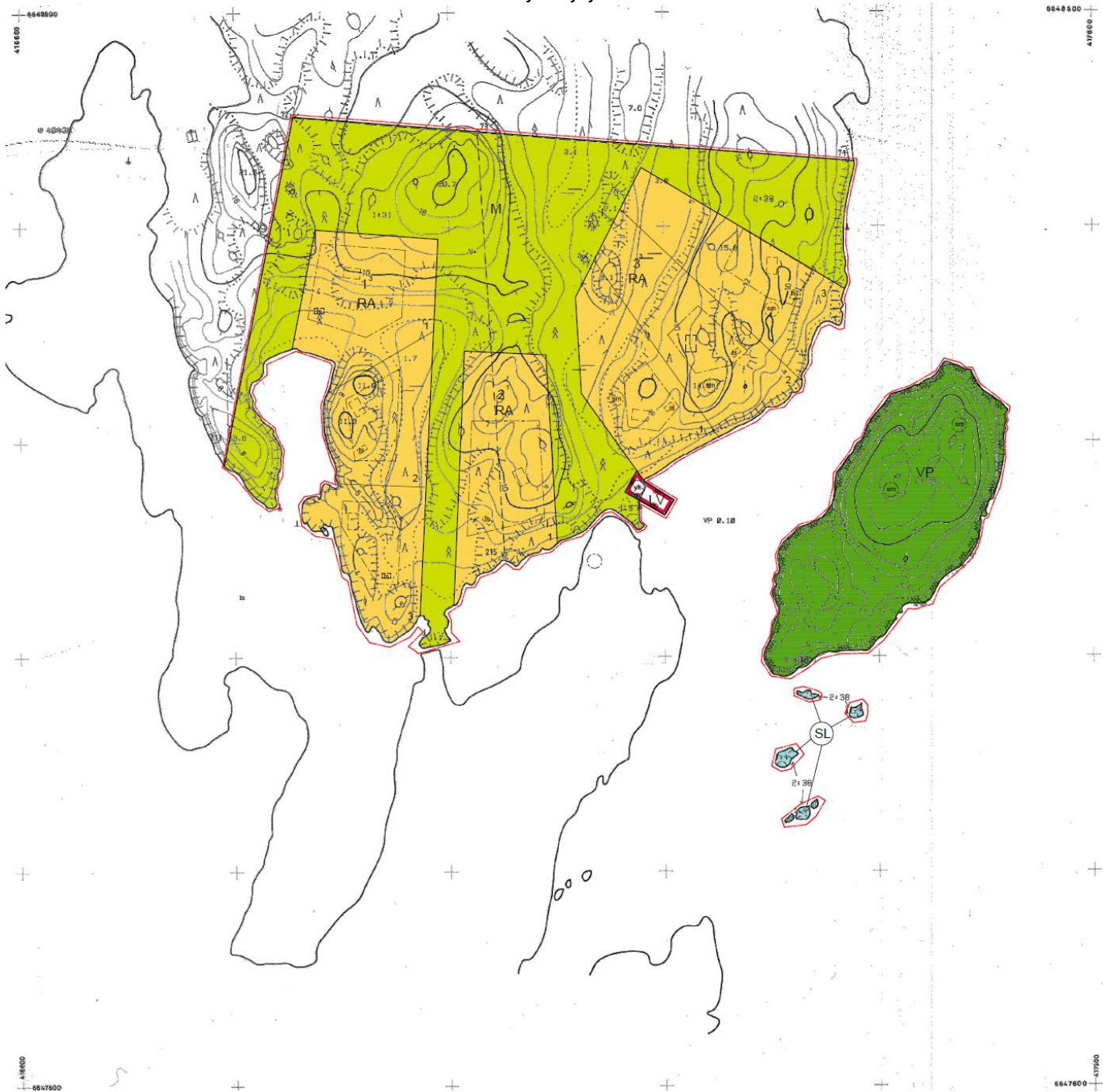


Lövökobbar 2: nro 40010096	fast fornlämning kiinteä muinaisjäännös	ryssugn ryssänuuni
Lövökobbar 3: nro 40000028	möjlig fornlämning mahdollinen muinaisjäännös	kummel kummeli
Lövökobbar 4: nro 40000029	möjlig fornlämning mahdollinen muinaisjäännös	ryssugn ryssänuuni
Stenverksklobben 1: nro 40000030	möjlig fornlämning mahdollinen muinaisjäännös	kummel kummeli
Stenverksklobben 2: nro 40000031	möjlig fornlämning mahdollinen muinaisjäännös	kummel kummeli

Liite 2 a

Lövökobbar ranta-asemakaavamuutos.

Voimassa oleva ranta-asemakaavan aluevarauksia ja rajoja ei muuteta.



Liite 2 b

LÖVÖKOBBAR

Ändring av stranddetaljplan

Berör/Koskee: Lövökobbar 322-495-2-38, Lövödeln 322-495-1-31

Stranddetaljplaneändringen berör bestämmelsen för kvartersområden för fritidsbostäder RA.

Med strandplanen bildas kvarteren nr: 1-3, park-, skydds-, båtplats- samt jord- och skogsbruksområden.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad med en våningsyta på högst 100 m², en bastubyggnad med en våningsyta på högst 20 m² samt kalla ekonomibyggnader på högst 40 m² vy.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m² vy, en gäststuga om högst 25 m² vy, en bastu om högst 25 m² vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m² vy.



Utgående bestämmelse
Poistuva-määräys

Ny ändrad bestämmelse
Uusi muutettu määräys

Parkområde.

Området trädbestånd och annan växtlighet bör bevaras möjligast naturliga.

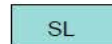


Område för båtbyggor.

På området får byggas båtbyggor för högst 10 båtar.



Naturskyddsområde.



Jord- och skogsbruksområde.

På området får ej uppföras byggnader.



Linje 3 m utanför det område fastställelsen gäller.

Kvarters, kvartersdels- och områdesgräns.

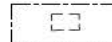
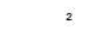
Bestämmelsegräns.

Riktgivande gräns för byggnadsplats.

Kvartersnummer. Indexet anger det största tillåtna antalet byggnadsplatser inom kvarteret.

Byggnadsplatsnummer.

Byggnadsyta och riktgivande plats för byggnad.



Samnyttjo-område.



Forminnesobjekt. På basen av forminneslagen (295 /1963) skyddad fast formlämnning. Grävning, täckning, skadegörelse undanröjning eller annan åtgärd på objektet är förbjudet. Om planer, som berör objektet skall inbegäras museiemyndigheternas utlåtande.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Installation av vattenklosett är förbjudet. Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöförvaltningsmyndigheterna godkänt sätt.

Byggnadsplatsernas trädbestånd och övrig vegetation samt terrängformationerna skall bevaras möjligast naturliga. Byggnaderna skall placeras så, att mellan byggnaderna och stranden alltid finns träd eller annat tillräckligt exponeringsskydd. Byggnaderna får vara högst i en och en halv våning. På stranddetaljplaneområdet gäller åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Borgå den 21 september 1991

Henrik Wickström

Denna strandplan jämte beskrivning har godkänts av kommunfullmäktige i Dragsfjärds kommun den 26.03.1992 § 27 och fastställt av länsstyrelsen i Åbo och Björneborgs län den 26.11.1992 Nr 1265 KK.

Helsingfors den 20.03.2022

Henrik Wickström

Stranddetaljplaneändringen som gäller planebestämmelsen för kvartersområden för fritidsbostäder RA har godkänts av Kimitoöns kommunfullmäktige den _____.2022 § ____.

Ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavan muutos koskee loma-asuntojen korttelialuetta RA

Rantakaavalla muodostuu kortteli nro: 1-3, puisto-, suojelu-, venevalkama- sekä maa- ja metsätalousalueita.

Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 100 m², saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 20 m² sekä korkeintaan 40 k-m² kylmiä talousrakennuksia.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 km² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².

Puistoalue.

Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Venevalkama-alue.

Alueelle saa rakentaa korkeintaan 10 venepaikan laiturin.

Luonnonsuojelualue.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

Korttelin numero. Indeksio osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän korttelialueella.

Rakennuspaikan numero.

Rakennusala ja ohjeellinen rakennuksen paikka.

Rakennusala ja ohjeellinen saunan paikka.

Yhteiskäyttöalue.

Muinaismuistokohde. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Vesikäymälän rakentaminen on kiellettyä. Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus sekä maastomuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennukset on sijoitettava siten, että rakennusten ja rannan välisellä alueella on puustoa tai muu riittävä näköeste. Rakennukset saavat olla korkeintaan puolitoistakerroksisia. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Porvoossa 21 syyskuuta 1991

Henrik Wickström

Tämä rantakaava sekä kaavaselostus on hyväksytty Dragsfjärdsin kunnan kunnanvaltuustossa 26.03.1992 § 27 sekä vahvistettu Turun ja Porin läänin lääninhallituksessa 26.11.1992 Nr 1265 KK

Helsingissä 20.03.2022

Henrik Wickström

Ranta-asemakaavamuutos, joka koskee loma-asuntojen korttelialuetta RA, on hyväksytty Kemiön saaren kunnan kunnanvaltuustossa _____.2022 § ____.



KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA

LÖVÖKOBBAR ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN

LÖVÖKOBBAR RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Program för deltagande och bedömning
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~29.8.2021~~ tarkistettu/justerad 20.3.2022
Oy Wixplan Ab

1

Inledning /Johdanto

Programmet för deltagande och bedömning beskriver stranddetaljplanens mål och hur utarbetandet av planen och planeringen fortskrider. Programmet för deltagande och bedömning omfattar också basinformation omplanområdet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

2

Planeringsområde / Suunnittelualue

2.1

Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Stranddetaljplaneändringen gäller fastigheterna 322-495-1-31 Lövödelen och 322-495-2-38 Lövökobbar. Planområdets areal är 21,32 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt cirka 2,22 km och den omräknade strandlinjen är enligt generalplanen cirka 0,92 km.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 322-495-1-31 Lövödelen sekä 322-495-2-38 Lövökobbar. Kaava-alueen pinta-ala on 21,32 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on yhteensä noin 2,22 km, ja muunnettua rantaviivaa yleiskaavan mukaan noin 0,92 km.

2.2

Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

Planområdet är beläget på Stora Ängesö, cirka 10 kilometer söderut från Dalsbruk och ca. 6 km österut från Kasnäs servicecentrum.

Lägenheterna har servitutsrätt för båtplatser på Lövö strax intill landsvägsbron.

Kaava-alue sijaitsee Stora Ängesön saarella noin 10 kilometriä etelään Taalinthaasta ja n. 6 km itään Kasnäsin palvelukeskukselta.

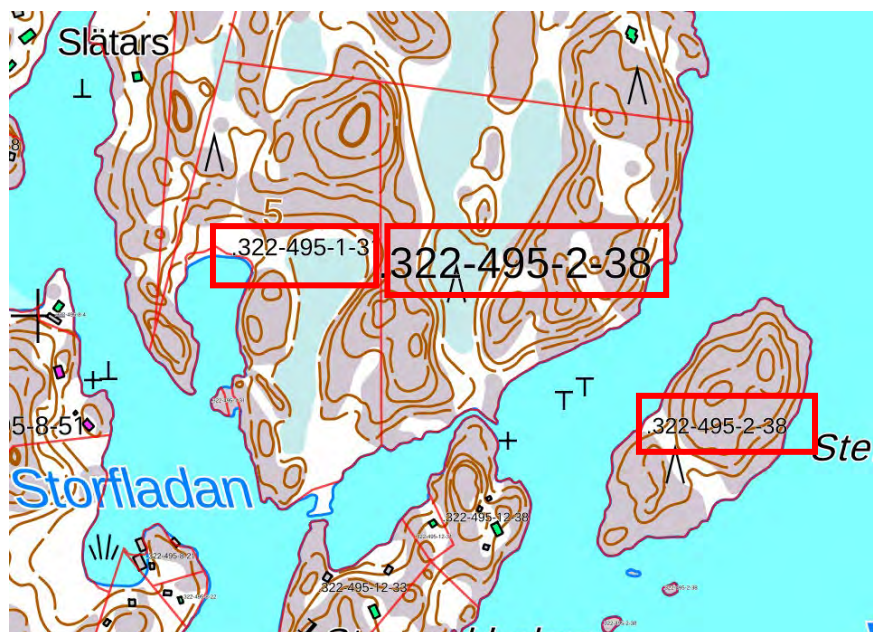
Tiloilla on rasiteoikeus venepaikolle Lövön saarella maantiesillan vieressä.

2.3

Planområdets ungefärliga läge på kartan / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Källa: Lantmäteriverkets bakgrundskartserie. ©LMV
Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML



Planområdets lägheter 322-495-1-31 och 322-495-2-38/ Kaava-alueen kiinteistöt.

3

Utgångspunkter och mål för planeringen/ Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

3.1

Naturmiljö / Luonnonympäristö

Terrängen i planeringsområdet består i huvudsak av en för skärgården typisk klippig skogsmark. På områdets inre delar har utförts skogsvårdsåtgärder för ett par år sen.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Alueen sisäosilla on suoritettu metsänhoitotoimenpiteitä pari vuotta sitten.

3.2

Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

Planeområdet är obebyggt.

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu rakennuksia.

3.3

Landskapsplan / Maakuntakaava

Miljöministeriet har fastställt landskapsplanen för Egentliga Finland den 20.3.2013.

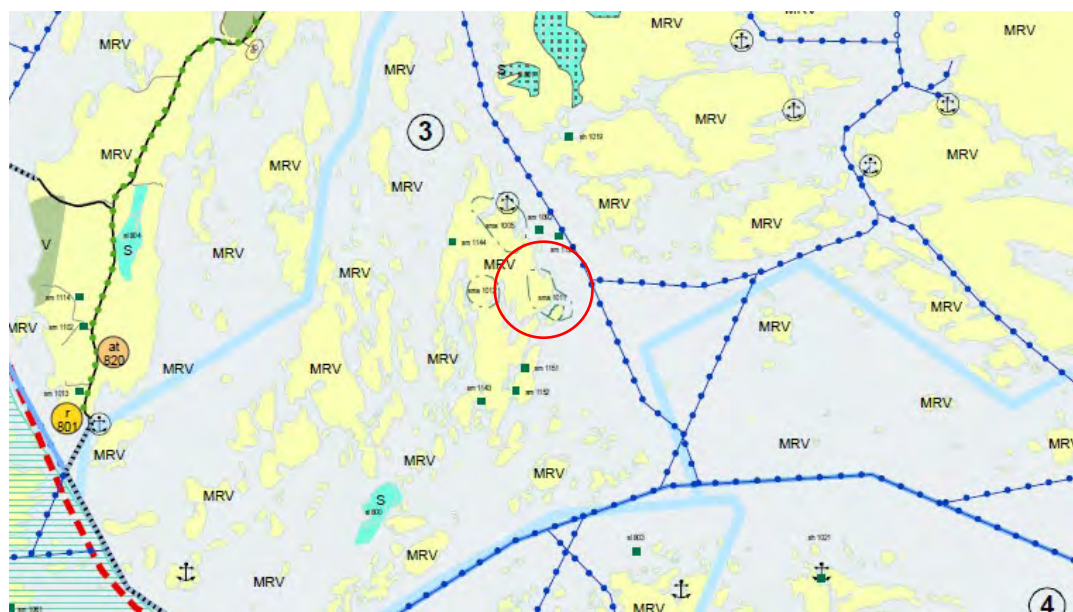
Etapplanen för naturvärden och -resurser har godkänts den 14.6.2021.

I landskapsplanen är detaljplaneområdet ett jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Varsinais-Suomen maakuntakaavan 20.3.2013.

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 14.6.2021

Maakuntakaavassa on ranta-asemakaava-alue maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV).



Utdrag ur den fastställda landskapsplanen/Ote vahvistetusta maakuntakaavasta.

Planeområdet hör till delområde 3 för dimensioneringen av fritidsbebyggelsen, dvs. 3-5 fritidsbostäder/km och 50 % fri strand.

Kaava-alue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, eli 3-5 lay/km ja 50 % vapaata rantaa.

För området finns inga andra beteckningar eller bestämmelser i de godkända etapp-landskapsplanerna

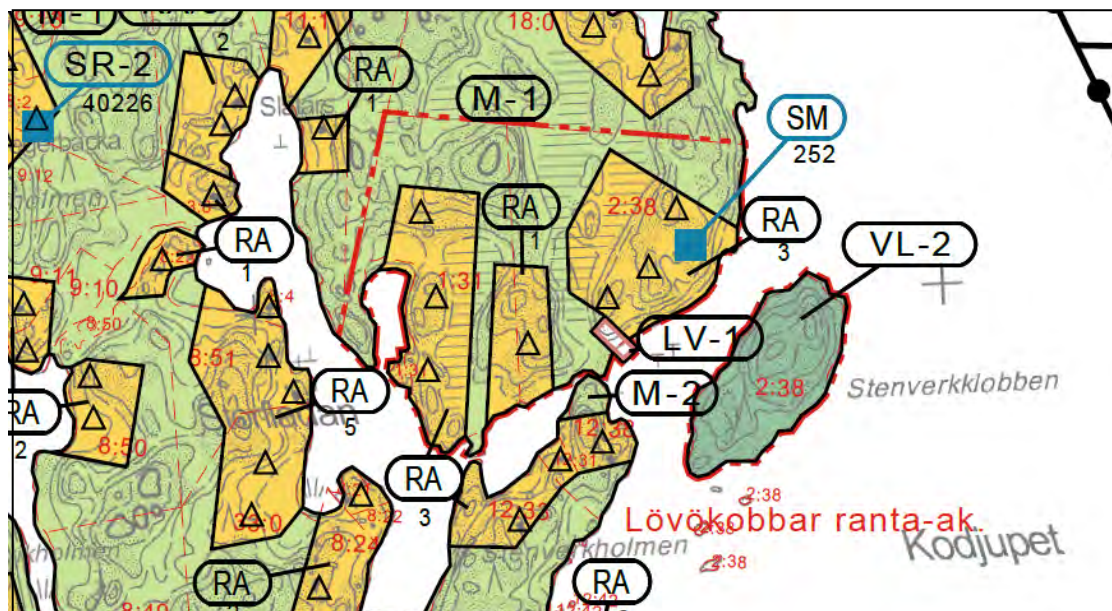
Alueelle ei ole vahvistettu muita maankäyttövarauksia taikka määräyksiä hyväksytyissä vaihemaakuntakaavoissa.

3.4

Generalplan / Yleiskaava

För området är den 28.05.2018 godkända reviderade strandgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård i kraft. I generalplanen finns tre RA-områden anvisade med sammanlagt 7 instruktiva byggnadsplatser i enlighet med den fastställda stranddetaljplanen. Generalplan gäller inte på stranddetaljplaneområdet men skall följas vid ändring av stranddetaljplanen.

Alueella on voimassa 28.05.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Rantayleiskaavassa on osoitettu kolme RA-alueita, joilla on yhteensä 7 ohjeellista rakennuspaikkaa vahvistetun ranta-asemakaavan mukaisesti. Rantaosayleiskaava ei ole voimassa vahvistetulla ranta-asemakaava-alueella, mutta yleiskaavaa on noudatettava ranta-asemakaavaa muutettaessa.



Utdrag ur den 28.5.2018 godkända strandgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Nedan finns också ett utdrag ur RA- områdenas planbestämmelser. Ote 28.5.2018 hyväksytystä Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta. Alla on myös ote RA-alueiden kaavamääräyksistä.

RA

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

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-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetaisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²: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 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-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 m²-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 m²-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.

3.5

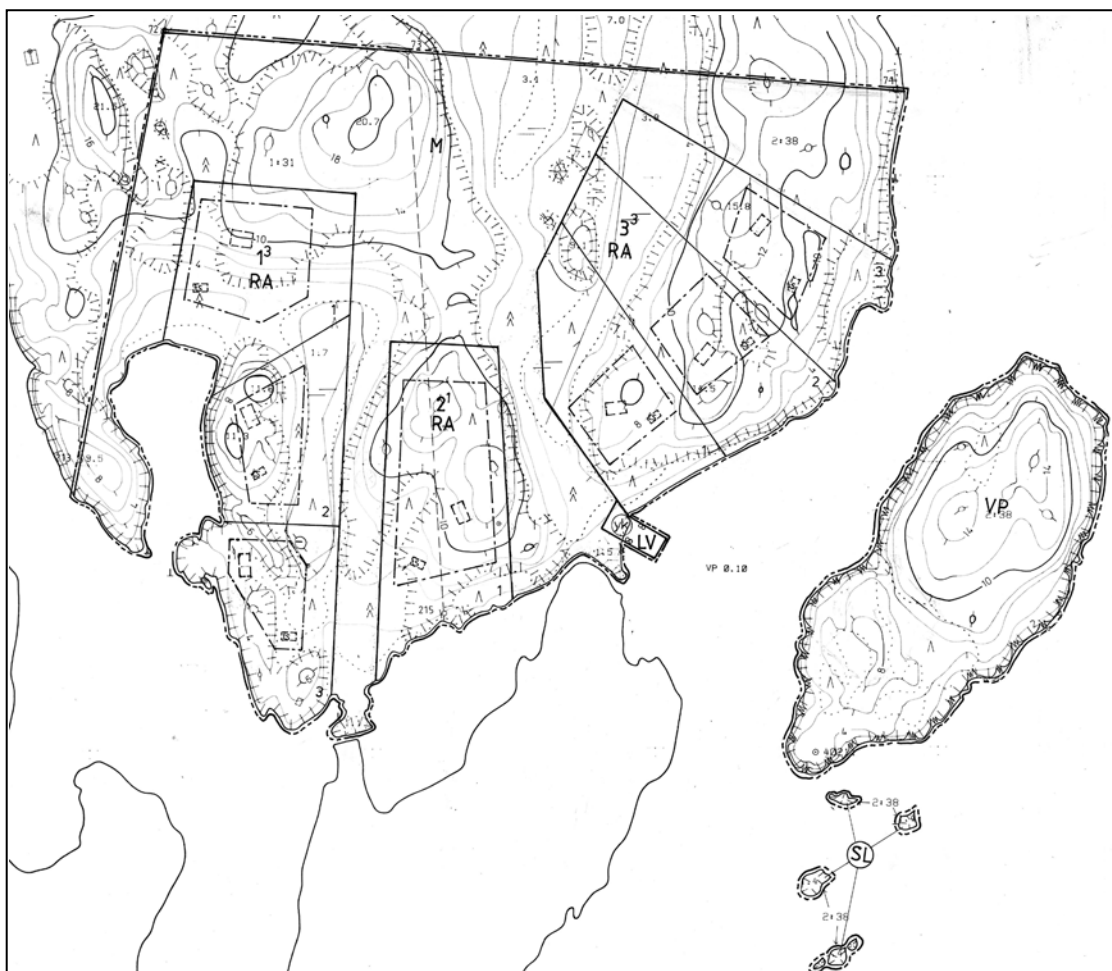
Stranddetaljplan

För planeområdet gäller den 26.11.1992 av länsstyrelsen fastställda stranddetaljplanen för Lövökobbar. I stranddetaljplanen har anvisats tre kvartersområden för fritidsbostäder RA med sammanlagt 7 fritidstomter, jord- och skogsbruksområden M, Stenverksklobben som VP-område, ett gemensamt LV-område samt en del kobbar som SL-områden.

På RA-byggnadsplatserna får byggas en fritidsbostad en en våningsyta på högst 100 v-m2, en bastubyggnad på högst 20 v-m2 och kalla ekonomibyggnader högst 40 v-m2.

Kaava-alueella on voimassa lääninhallituksen 26.11.1992 vahvistama Lövököbbar ranta-asemakaava. Asemakaavassa on osoitettu kolme RA-korttelia, joissa on yhteensä 7 rakennuspaikkaa, maa- ja metsätalousalueita M, Stenverksklobben on osoitettu VP-alueeksi, yksi yhteinen LV-alue sekä pieniä luotoja SL-alueina.

Kullekin RA-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 100 m2, saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 20 m2 sekä korkeintaan 40 ka-m2 kylmiä taloustiloja.



Lövököbbar gällande stranddetaljplan. Lövököbbar voimassa oleva ranta-asemakaava.

Med strandplanen bildas kvarteren nr: 1-3, park-, skydds-, bättnings- samt jord- och skogsbruksområden.

Rantakaavalla muodostuu korttelit n:o 1-3, puisto-, suojelu-, venevalkama- sekä maa- ja metsätalousalueita

Kvartersområde för fritidsbostäder

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad med en våningsyta på högst 100 m2, en bastubyggnad med en våningsyta på högst 20 m2 samt kalla ekonomieutrymmen på högst 40 m2-vy.

RA

Loma-asuntojen korttelialue

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 100 m2, saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 20 m2 sekä korkeintaan 40 k-m2 kylmiä taloustiloja.

Planebestämmelserna för RA-kvartersområdena som skall ändras. Muutettaviksi tarkoitettujen RA-korttelialueiden kaavamääräykset.

Stranddetaljplanens allmänna bestämmelser:

Installation av vattenklosett är förbjudet på planeområdet. Byggnadsplatsens trädbestånd och övrig vegetation samt terrängformationerna skall bevaras möjligast naturliga. Byggnaderna skall placeras så, att mellan byggnaderna och stranden alltid finns träd eller annat tillräckligt exponeringsskydd. Byggnaderna får vara högst i en och en halv våning.

I planen har för varje byggnadsplats angetts bindande byggnadszoner och byggnadernas placering har angetts instruktivt.

Ranta-asemakaavan yleismääräykset:

Vesikäymälän rakentaminen on kiellettyä. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus sekä maastomuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennukset on sijoitettava siten, että rakennusten ja rannan välisellä alueella on puustoa tai muu riittävä näköeste. Rakennukset saavat olla korkeintaan puolitoistakerroksisia.

Kaavassa on jokaiselle rakennuspaikalle osoitettu sitovat rakennusalat sekä ohjeelliset rakennusten paikat.

3.6

Planens baskarta / Kaavan pohjakartta

Planens baskarta i skalan 1:2000 har uppgjorts av DI Olavi Hiekka och har godkänts av Martti Alilonttinen 16.7.1990. Kartan har år 2021 överförs till digital form från den godkända originalkartan. Inga byggnader har uppförts eller andra åtgärder har företagits i terrängen med undantag för skogsvårdsåtgärder, varför kartan fortsättningsvis är tidsenligt. Inga ändringar skall heller inte göras i byggnadsplatsernas avgränsningar eller byggnadszonernas placeringar.

Kaavan pohjakartta mittakaavaan 1:2000 on laatinut DI Olavi Hiekka ja sen on hyväksynyt Matti Alilonttinen 16.7.1990. Karttapohja on vuonna 2021 siirretty digitaaliseen muotoon hyväksytystä originaalikartasta. Alueelle ei ole rakennettu rakennuksia eikä muitakaan toimenpiteitä ole tehty maastossa, metsänhoitotoimenpiteitä lukuun ottamatta, minkä takia pohjakartta edelleen on ajan tasalla. Rakennuspaikkojen rajoihin eikä rakennusalojen sijoituksiin ole tarkoitus tehdä muutoksia.

4

Planeändringen mål / Kaavamuutoksen tavoite

Målet med stranddetaljplaneändringen är att ändra RA-byggnadsplatsernas byggnadsrätt så att den motsvarar den gällande stranddelgeneralplanens byggnadsrättsbestämmelser för RA-områdena.

Genomförandet av planändringen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå och inverkar heller inte nämnvärt på omgivningen eller naturmiljön eftersom inga ändringar görs i byggnadsplatsernas och byggnadszonernas fastställda placeringar.

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeus siten, että se vastaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan RA-alueiden rakennusoikeutta.

Toteutuessaan ranta-asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia eikä muutos vaikuta myöskään mainittavammin maisemaan taikka luonnonympäristöön kun muutoksia ei tehdä rakennuspaikkojen rajoihin taikka vahvistettuihin rakennusaloihin.

5

Planeringsförfarande / Kaavoitusmenettely

5.1

Behov av utredningar / Selvitystarve

Eftersom inga nya byggnadsplatser skall planeras eller befintliga flyttas, så finns det inget behov av nya miljö- eller andra utredningar för denna planändring.

Koska kaavamuutoksella ei suunnitella uusia rakennuspaikkoja eikä olemassa olevia siirretä, ei ole tarvetta uusiin ympäristö- taikka muihin selvityksiin.

5.2

Konsekvensbedömning / Vaikutusten arviointi

Planändringens konsekvenser utreds i den utsträckning som ändringen kan tänkas påverka miljön eller eventuella övriga konsekvenser.

Kaavamuutoksen vaikutukset selvitetään ainoastaan siinä laajuudessa kuin muutos voi vaikuttaa ympäristöön taikka muihin vaikutuksiin.

5.3

Intressenter / Osalliset

Intressenter i detta planeädringsprojekt är följande:

- naapurikiinteistöjen omistajat
- Kimito kommuns bygg- och miljötillsynsnämnd
- Egentliga Finlands närings-, trafik- och miljöcentral

Osallisia kaavamuutoshankkeessa ovat ainakin:

- naapurikiinteistöjen omistajat
- Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
- Varsinais-Suomen ELY-keskus.

6

Planeringsskeden och växelverkan / Kaavoitusvaiheet ja vuorovaikutus

Beredningsskede: (september-december 2021)

Planeändringen och planen för deltagande och bedömning tillsammans med planeändringsutkastet kungörs och läggs fram offentligt. Vid behov inbegärs myndighetsutlåtanden.

Förslagsskedet: (januari-mars 2022)

Planeändringsförslaget framläggs offentligt i 30 dar. Vid behov inbegärs myndighetsutlåtanden.

Godkännande: (maj-juni 2022)

Kommunen fattar beslut om godkännandet.

Valmisteluvaihe: (syyskuu-joulukuu 2021)

Kaavamuutos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma yhdessä kaavamuutosluonnoksen kanssa kuulutetaan vireille sekä asetetaan nähtäville. Tarpeen mukaan pyydetään lausuntoja viranomaisilta.

Ehdotusvaihe: (tammi-maaliskuu 2022)

Kaavamuutos asetetaan virallisesti nähtäville 30 päiväksi. Tarvittaessa kunta pyytää muutoksesta viranomaislausuntoja.

Hyväksymisvaihe: (touko-kesäkuu 2022)

Kunta hyväksyy ranta-asemakaavamuutoksen.

7

Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

Ansvarig planläggare/Vastuullinen kaavan laatija:

Oy Wixplan Ab
DI Henrik Wickström
Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsinki
tel/puh: 050 5699188
e-posti: henrik.wickstrom@sulo.fi

Kimitoöns kommun/Kemiönsaaren kunta:

Planläggningsingenjör/Kaavoitusinsinööri Maria Taipale
tel/puh: (02) 4260 880
e-posti: maria.taipale@kimitoon.fi
Vretavägen 19, 25700 KIMITO