

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



KEMIÖNSAAREN KUNTA
Kiinteistö Oy Bindas, RANTA-ASEMAKAAVA

KIMITOÖNS KOMMUN

Kiinteistö Oy Bindas, STRANDETALJPLAN

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Bindaksen tilalle Kemiönsaaren kunnassa laadittavan ranta-asemakaavan laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

Detta program för deltagande och bedömning visar utgångsläget, innehållet och mål för planerandet av stranddetaljplanen på lägenheten Bindas i Kimitoöns kommun. Programmet innehåller också en plan över hur man under planerandet hör involverade och berörda beträffande stranddetaljplanens inverknings.

1 SUUNNITTELUALUE

Kaavan muutos laaditaan Bindaksen tilalle (322-494-1-3). Kemiönsaaren kunnassa. Alue (16,6 ha) sijaitsee 6 km koilliseen Taalintehtaalta Galtarbyvikenin rannalla.

Alueella on toiminut koulutus- ja kurssikeskus. Nykyisellään alue on loma-asuntokäytössä.

1 PLANERINGSOMRÅDE

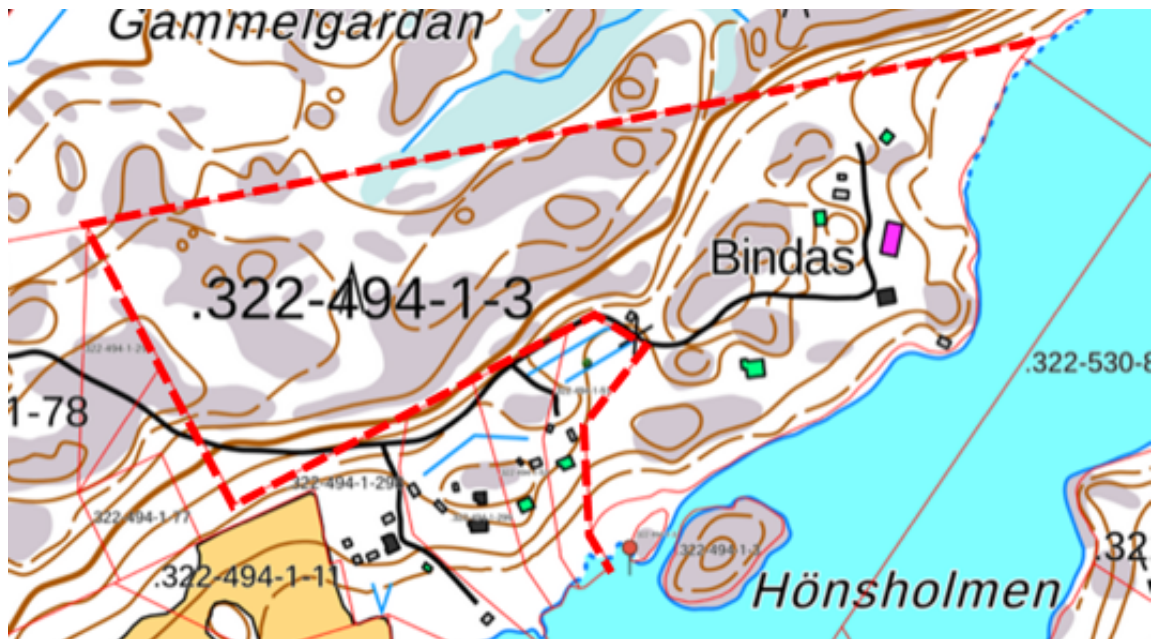
Planeändringen berör fastigheten Bindas 322-494-1-3 i Kimitoöns kommun. Området är beläget 6 km nordost om Dalsbruk vid Galtarbyvikens strand.

På området har funnits sedan tidigare skolnings- och kurscenter. Nu är det i fritidsbruk.



Kuva 1. Sijainti Kemiönsaarella

Bild 1. Placering på Kimitoön



Kuva 2. Karttaote kaava-alueelta

Bild 2. Kartutdrag över planeområdet

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 KAAVOITUSTILANNE

Kaavoitettava alue sijaitsee Dragsfjärdin Läntisen Saariston rantaosayleiskaava-alueella. Osayleiskaava on hyväksytty 28.02.2003. Osayleiskaavan päivitystyö on alkamassa. Suunnittelualue kuuluu päivitettävän osayleiskaavan kolmanteen osa-alueeseen, joten suunnittelualuetta koskevan kaavoituksen aikataulu ei ole vielä tiedossa.

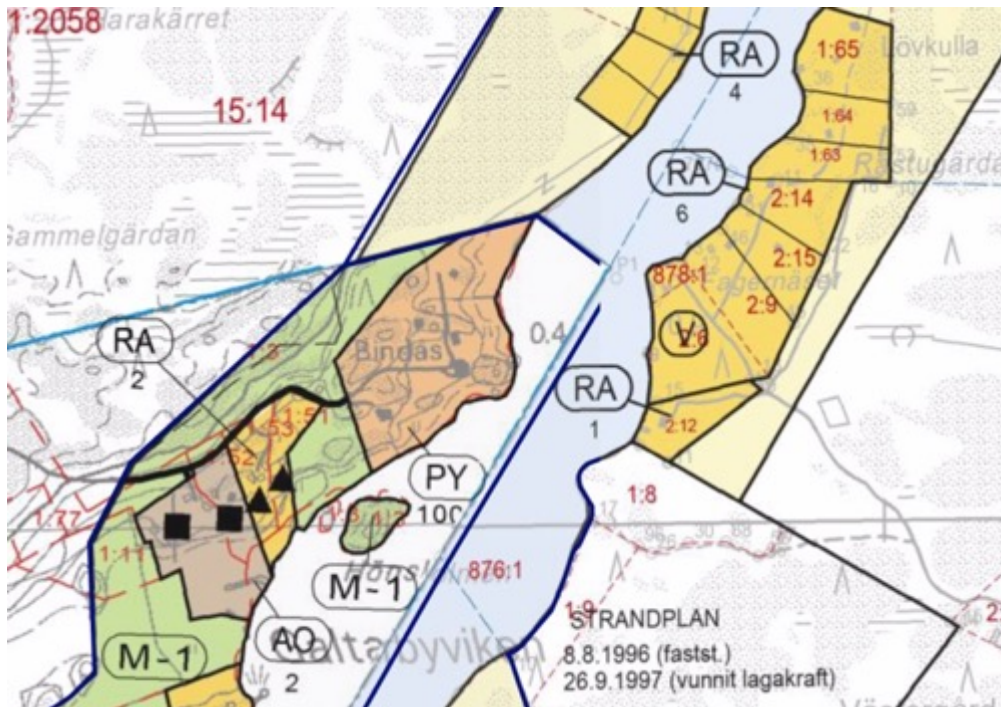
Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alue on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi, kaavamerkinnällä PY, sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, kaavamerkinnällä M.

2. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

Området som ska planläggas finns på Dragsfjärds Västra Skärgårds stranddelgeneralplan. Delgeneralplanen har godkänts 28.03 2003. Delgeneralplanen kommer att börja revideras och hör till den tredje delområdet inom Dragsfjärds Västra Skärgårds delgeneralplaneområde. Tidtabellen för revideringen är oklar.

I den ikraftvarande delgeneralplanen är området ett PY-område som står för allmän service och administration, samt ett M-område som står för jord- och skogsbruksområde.



Kuva 3. Ote rantaosayleiskaavasta.

Bild 3. Utdrag ur strandsdelgeneralplanen

2.2 MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue Bindas 322-494-1-3 on yksityisessä omistuksessa.

2.2 MARKÄGARE

Planläggningsområdet Bindas 322-494-1-3 är i privat ägo.

2.3 RAKENTAMISTILANNE

Bindaksen tilalla sijaitsevat rakennukset:

1. Koulutusrakennus 215 k-m²
2. Talousrakennus / vaja 75 k-m²
3. Asuinrakennus 222 k-m²
4. Vapaa-ajan asuinrakennus / vanha koulutusrakennus 83 k-m²
5. Vapaa-ajan asuinrakennus 45 k-m²
6. Vapaa-ajan asuinrakennus 94 k-m²
7. Saunarakennus 30 k-m²

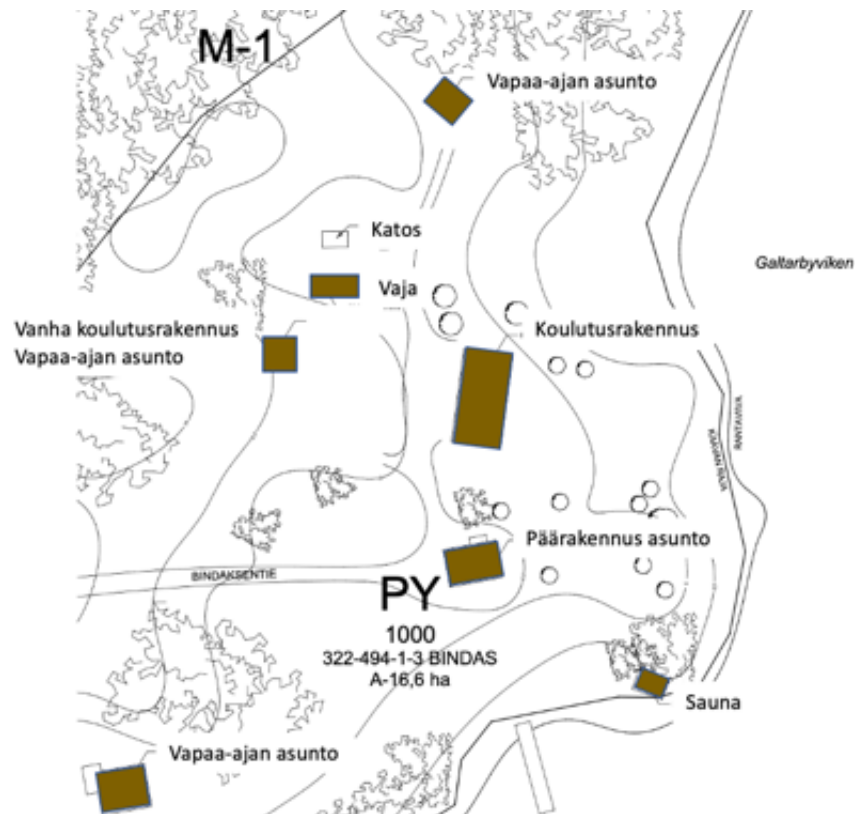
Alueen koko on 16,6 ha.

2.3 BYGGSITUATION

Byggnader som finns på fastigheten

1. Skolningsbyggnad 215 vy- m2
2. Ekonomibyggnad/lider 75 vy- m2
3. Bostadsbyggnad 222 vy- m2
4. Fritidsbostad/fd.skolningsbyggnad 83 vy- m2
5. Fritidsbostad 45 vy-m2
6. Fritidsbostad 94 vy- m2
7. Bastubyggnad 30 vy- m2

Områdets storlek är 16.6 ha.



Kuva 4. Asemapiirros nykytilanteesta

2.4 TEHDYT PERUSSELVITYKSET

Tärkeimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi ranta-asemakaavan muutos perustuu rakennuttajan tekemiin selvityksiin sekä ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin.

Paikkatietojen perusteella suunnittelualueella ei ole tiedossa arvokkaita kohteita tai alueita.

2.4 GJORDA BASUTRDEDNINGAR

De viktigaste kulturhistoriska värdefulla områdena och objekten och skyddade områden och objekt har utretts i landskapsplanen för Egentliga Finland. Utöver detta baserar sig planeändringen på byggherrens gjorda utredningar baserade på uppgifter man får från miljöförvaltningen och museiverket

Det finns inga definierat värdefulla naturobjekt eller objekt av byggnadshistoriskt värde baserat på den platsinformationen som finns.

2.5 RAKENNUSOIKEUDEN MITOITTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa 1000 k-m² rakennusoikeutta. Voimassa olevan Dragsfjärdin Läntisen Saariston osayleiskaavan yhteydessä laaditun kantatilatarkastelun mukaan suunnittelualueella on neljä rakennuspaikkaa.

Varsinais-Suomen maakuntakaavan osa-alueella kaksi on loma-asutuksen mitoitus 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus on 40 %

Ranta-asetakaavassa esitetään 1140 m² rakennusoikeutta sekä oikeutta rakentaa viisi enintään 25 m² suuruista, erillistä saunarakennusta. Rakennusoikeuden lisäksi sallitaan rakennusala-kohtaiset, kylmät varastorakennukset.

2.5 DIMENSIONERING AV BYGGRÄTT PÅ STRANDOMRÅDEN

På planområdet finns i den gällande delgeneralplanen 1000 m² byggrätt. I samband med kontrollen över stomfastigheten i den ikraftvarande Dragsfjärd Västra Skärgårds delgeneralplan finns fyra byggplatser.

I Egentliga Finlands landskapsplans delområde två är dimensioneringen för fritidsbostäder 5-7 st/km

På planområdet har det i den ikraftvarande generalplanen getts 1000 m² byggrätt. I den nya stranddetalplanen föreslås 1140 m² byggrätt, samt byggrätt för 5 st bastubyggnader med våningsytan 25 m². Utöver byggrätten godkänns byggandet av kalla liderbyggnader enligt given byggrätt för specifik byggplats.

2.6 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Kaavan muutoksen laadinnan alussa on tehty alustava kaavaluonnos maanomistajan tavoitteiden perusteella. Alustava luonnos on toimitettu kunnan kaavoitusviranomaiselle alustavia kannanottoja varten.

Ennen kaavoitustyön aloittamista on neuvoteltu kaavan tavoitteista ja suoritettu suunnittelualueen katselmus kunnan kaavoitusviranomaisten kanssa sekä esitelty alustava kaavaluonnos.

2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSLÄGEN

I början av planeändringsprocessen gjordes en preliminär planeskiss enligt fastighetsägarens mål. Denna preliminära skiss gavs åt kommunens planläggningsenhet för preliminära kommentarer.

Innan påbörjandet av planeändringen har det gjorts en utvärdering i terrängen av planeområdet och så har det diskuterats i samråd med kommunens planläggningsavdelning. I samband med detta har planeändringen presenterats.

2.7 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Uuden ranta-asemakaavan tavoitteena on tukea alueen elinvoimaisuutta mahdollistaen vakituisen asumisen sekä alueen loma-asuntojen uusimisen ja kehittämisen.

2.7 PRELIMINÄR MÄLSÄTTNING

Målsättningen för den nya planen är att stödja regionens livskraft genom att erbjuda möjlighet till fast boende samt att kunna ge möjligheter för utvecklad och förnyad fritidsbosättning.

3 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Kaavaluonnos laaditaan maaomistajan tavoitteiden, suunnitelmien ja yhteydenpidon pohjalta. Ranta-asemakaava laaditaan yhteistyössä kunnan kaavoitus- ja rakennuslupaviranomaisen kanssa, jolloin alueen kokonaisuus, luonto ja maisemalliset arvot tulee parhaiten huomioitua.

3 ALTERNATIV FÖR UPPGÖRANDET

Planeutkastet görs baserat på markägarens mål, planer och kontakt till planläggaren. Strandetaljplanen görs i samråd med kommunens planläggningsenhet och byggtillsynsmyndigheter, varvid områdets helhet, natur och landskapliga värden beaktas.

4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat

- - taloudelliset vaikutukset
- - liikenteelliset vaikutukset
- - ympäristövaikutukset(luonto,maisema,maaperä,vesialueet,kulttuurihistoria)

4 KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS

I samband med planerandet utvärderas följande:

- - ekonomiska konsekvenser
- - trafikmässiga konsekvenser
- - konsekvenser för miljön (natur, landskap, jordmån, vattenområden, kulturhistoria)

5 OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Varsinas-Suomen alueellinen vastuumuseo

Maanomistajat ja asukkaat

- - kaavoitettavan alueen maanomistajat
- - lähialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat

- - rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta
- - tekninen lautakunta

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus) - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

5 INTRESSENTER

Med en preliminär utredning konstateras som intressenter:

Regionala ansvarsmuséet i Egentliga Finland

Fastighetsägare och bosatta

- - markägare för planeändringsområdet
- - markägare för närliggande områden

Kommunens organ

- - bygg- och miljötillsynsnämnden
- - tekniska nämnden

Myndigheter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen Egentliga Finland
- Egentliga Finlands förbund (landsapsplanläggning)
- Regionala ansvarsmuséet i Egentliga Finland

Listan på delaktiga kompletteras vid behov

6 TYÖVAIHEET, OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

6 ARBETSSKEDEN, ORNDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

6.1 ALOITUS

- Kaavan laadinta käynnistettiin maanomistajan aloitteesta.
- Maanomistajan tavoitteiden perusteella laadittiin alustava kaavaluonnos viranomaiskantojen selvittämiseksi.

6.1 INLEDNINGSSKEDE

- Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.
- På basen av markägarens önskemål gjordes ett utkast till en ny detaljplan för planläggningsenheten att ta del av.

6.2 LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 9.11.2022.
- Tekninen lautakunta hyväksyy ja päättää ranta-asemakaavan vireille tulosta 22.11.2022.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan kunnan ilmoitustaululla. Samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos nähtäville

6.2 UTKASTSSKEDE

- Planeutkastet och programmet för deltagande och bedömning färdigställs 9.11.2022.
- Tekniska nämnden godkänner och beslutar om planens anhängiggörande 22.11.2022
- På kommunens annonstavla görs en kungöelse om att planen är anhängiggjord. Samtidigt ställs planeutkastet och programmet för deltagande ut till påseende.

6.3 EHDOTUSVAIHE

- Tekninen lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja kaava asetetaan virallisesti nähtäville tammi-helmikuussa 2023
- Pyydetään tarvittavat lausunnot lautakunnilta ja viranomaisilta luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä

6.3 FÖRSLAGSSKEDE

- Tekniska nämnden godkänner planeförslaget och lägger fram det till påseende officiellt i januari-februari 2023
- I samband med att planförslaget läggs ut för påseende frågas utlåtande av berörda nämnder och myndigheter.

6.4 HYVÄKSYMINEN

- Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja esittää sen hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle alustavan aikataulun mukaan touko-kesäkuussa 2023
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan alustavan aikataulun mukaan kesällä 2023

6.4 GODKÄNNANDE

- Kommunstyrelsen godkänner planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att godkänna enligt preliminär tidtabell i maj-juni 2023.
- Kommunfullmäktige godkänner planförslaget till stranddetaljplan enligt preliminär tidtabell på sommaren 2023.

7. LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Kaavan laativa konsultti: Ferragosto Oy

Arkkitehti Vesa Olkkola, puh 040 544 23 21, vesa@ferragosto.fi

Kemiönsaaren kunta

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen, puh 040 484 6826, heli.vauhkonen@kimitoon.fi

7. TILLÄGGSUPPGIFTER

Tilläggsuppgifter angående stranddetaljplanen ges av:

Planläggningskonsultföretag: Ferragosto Oy

Arkitekt Vesa Olkkola, tel 040 544 23 21, vesa@ferragosto.fi

Kimitoöns Kommun

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen, tel 040 484 6826, heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Helsingissä
1.12.2022

Vesa Olkkola
Arkkitehti SAFA