

KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA

LÖVÖKOBBAR ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN

LÖVÖKOBBAR RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Program för deltagande och bedömning
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



29.8.2021
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 om planområdet.

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.

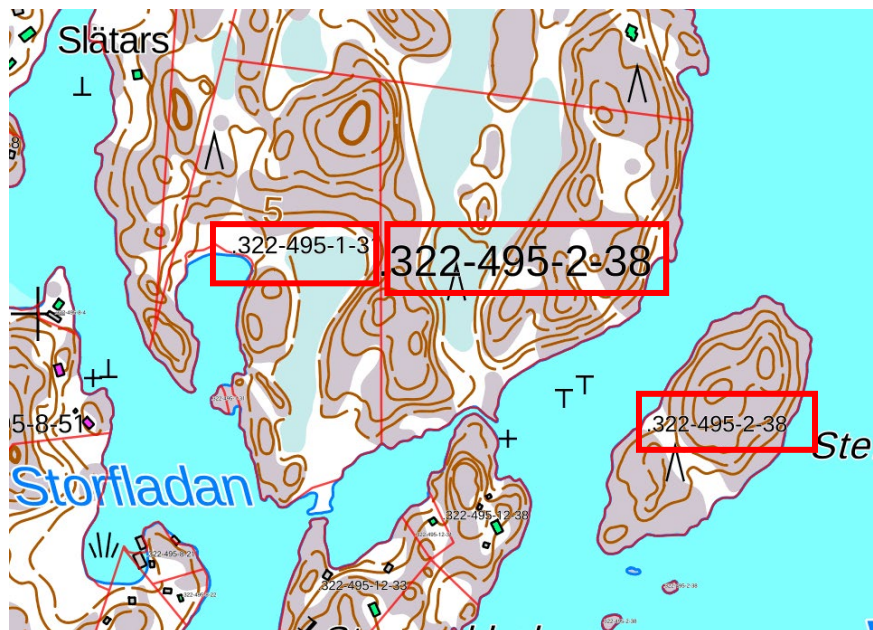
Tiloilla on rasiteoikeus venepaikolle Lövön saarella maantiesillan vieressä.

2.3

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



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



Planområdets lägeheter 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 inom de fem senaste åren.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Alueen sisäosilla on suoritettu metsänhoitotoimenpiteitä viimeisten viiden vuoden aikana.

3.2

Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

Planeområdet är obebyggt.

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu rakennuksia.

3.3

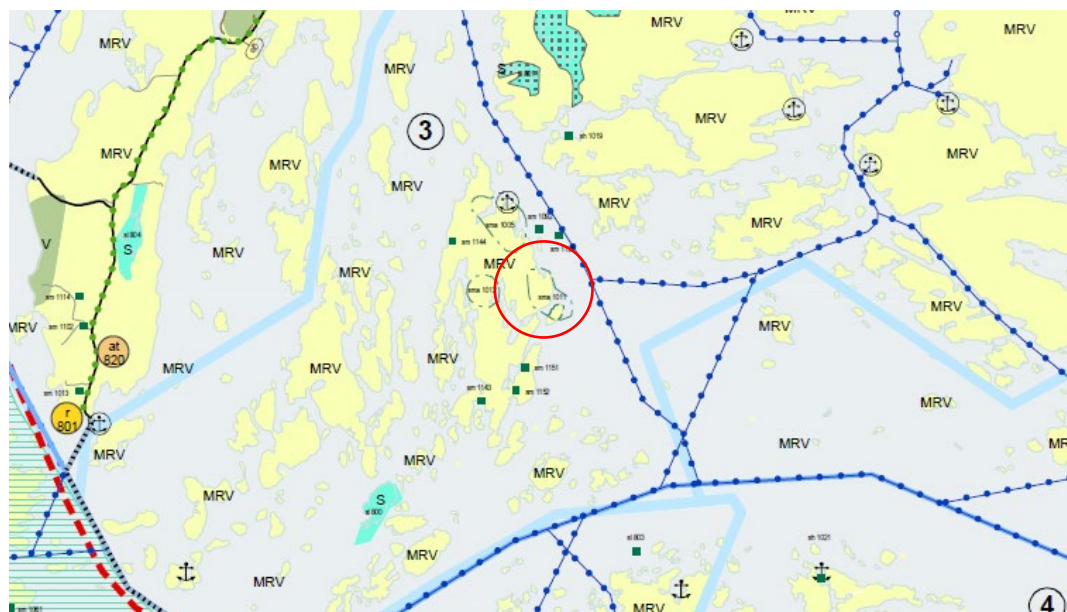
Landskapsplan / Maakuntakaava

Miljöministeriet har fastställt landskapsplanen för Egentliga Finland den 20.3.2013.

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.

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

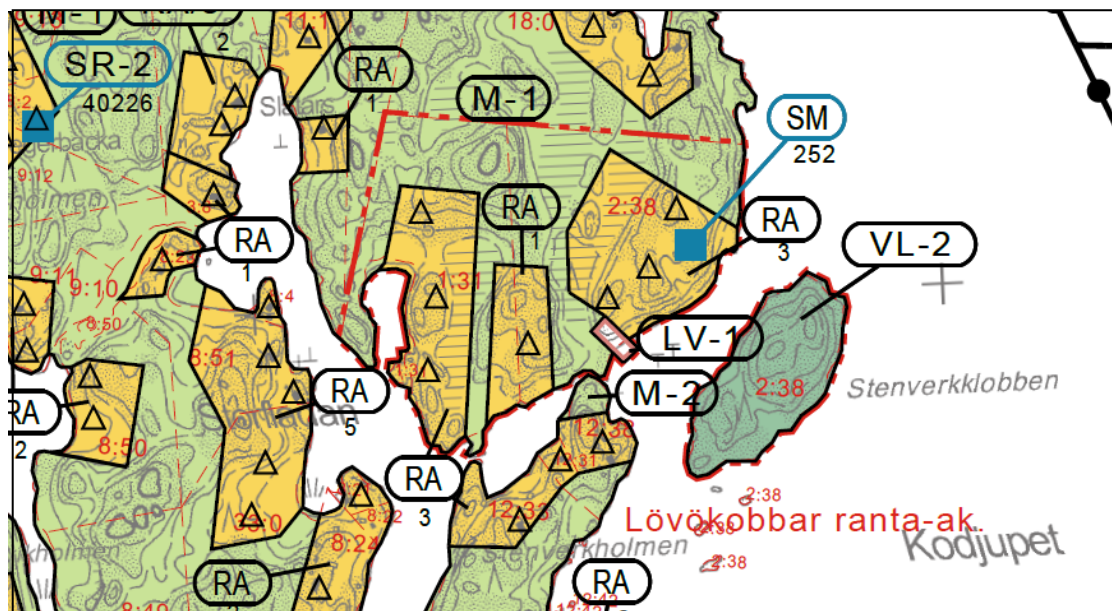
Aleelle ei ole vahvistettu muita maankäyttövarauksia taikka määräyksiä hyväksytyissä vaihemaakuntakaavoissa.

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-asetakaava. 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-asetakaava.

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

Rantakaavalla muodostuu korttelit nro 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 byggnadsytor 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 byggnadsytornas 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 stranddelgenralplanens byggnadsrättsbestämmelser för RA-områdena.

Genomförandet av planeändringen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå och inverkar heller inte nämnvärt på omgivningen eller naturmiljön eftersom inga ändringar görs i byggnadsplatsernas och byggnadsytornas 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 planeändring.

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

5.2

Konsekvensbedömning / Vaikutusten arviointi

Planeändringens 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 planeändringsprojekt 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-oktober 2021)

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

Förslagsskedet: (november-december 2021)

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

Godkännande: (januari-februari 2022)

Kommunen fattar beslut om godkännandet.

Valmisteluvaihe: (syyskuu-lokakuu 2021)

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

Ehdotusvaihe: (marras-joulukuu 2021)

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

Hyväksymisvaihe: (tammi-helmikuu 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@kemionsaari.fi
Vretavägen 19, 25700 KIMITO