

Näsudden

Ändring av Sundviken stranddelgeneralplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



18.12.2022

ÄNDRING AV SUNDVIKEN STRANDDELGENERALPLAN FÖR NÄSUDDEN

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på kommunens hemsidor www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer och www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat samt på kommunhuset, Vretavägen 19, 25700 Kimito under hela planläggningstiden.

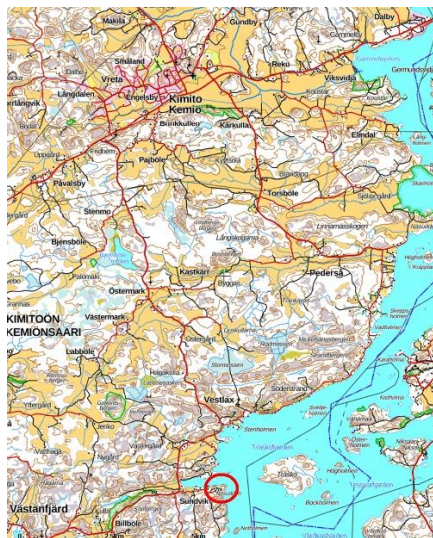
2. Initiativ och planeringsbehov

På initiativ av markägaren justeras avgränsningen för planändringsområdets egnahemstomter i den gällande delgeneralplanen så, att tomterna får ett mera ändamålsenligt läge och egnahemshusens placering på tomterna lämpar sig bättre i terrängen.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

Området omfattar fastigheterna Näshöjden 322-536-2-69, Näsudden 322-536-2-70 och Sydnäs 322-536-2-142 vid Näsudden i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 6,3 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 580 meter.

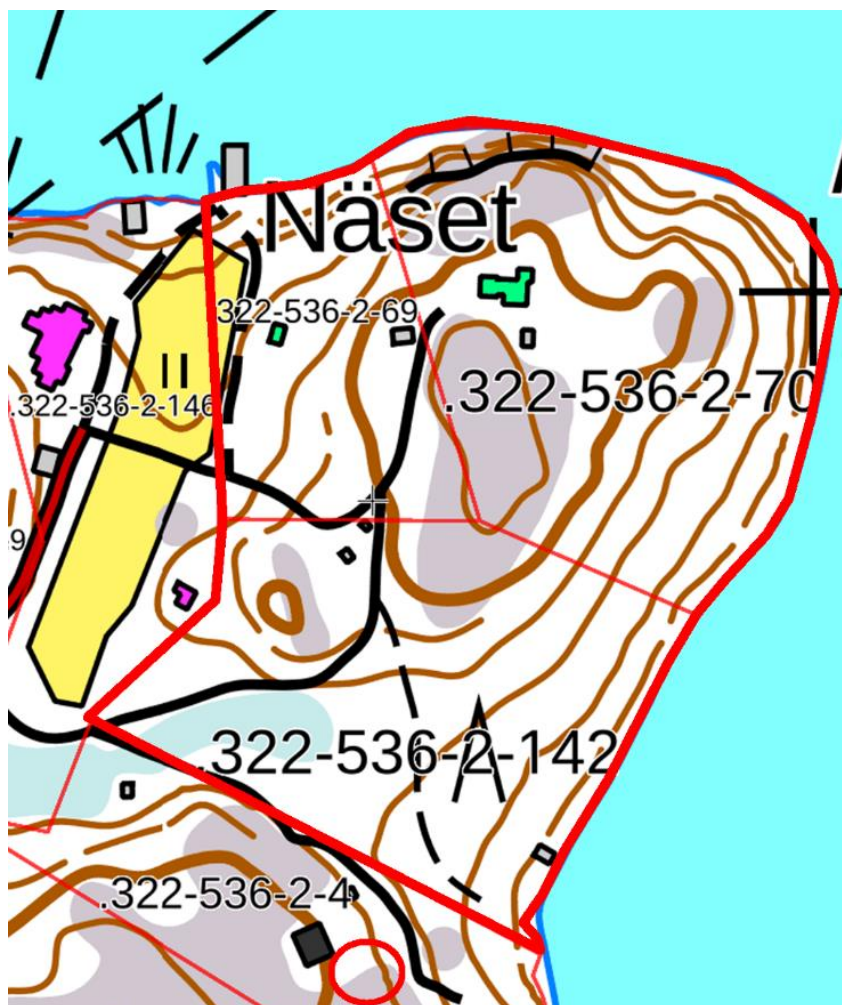


Planområdet ligger vid Sundviken öster om Västanfjärd kyrkby (röd ring).

3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar tre fastigheter vid Näsudden på den södra stranden av Sundviken öster om Västanfjärd centrum. Fastigheterna är delvis bebyggda. Nuvarande huvudbyggnad är belägen på fastigheten Näsudden 2-70. Ekonomibygnaderna är utspridda på alla tre fastigheter. På fastigheten Näsudden 2-69 finns ett traditionellt båthus.

Området har kraftig blandskog som växer ända när till vattenbrynet. Skogen är gallrad för ett antal år sedan. Höjdförhållandena är vid själva udden och därifrån västerut är branta med ett brant stup på den norra stranden av fastigheten Näsudden. Det högsta stället på området ligger på över 25 meters höjd ovan havsytan.



Planområdet (avgränsat med grov röd linje) består av fastigheterna 322-536-2-69, 322-536-2-70 och 322-536-2-142.

3.3 Markägförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

4. Målsättningar

I den gällande stranddelgeneralplanen har planändringsområdet anvisats med 5 egnahemstomter. Vid avgränsningen av byggplatserna har man bundit sig vid den gällande fastighetsindelningen, vilket inte gett en ändamålsenlig placering av byggplatserna. Terrängen på området är kuperad, vilket kräver en nogsam avvägning av var de enskilda byggnaderna på ett ändamålsenligt sätt ska vara placerade. Planändringen görs för att detta mål ska kunna uppnås.

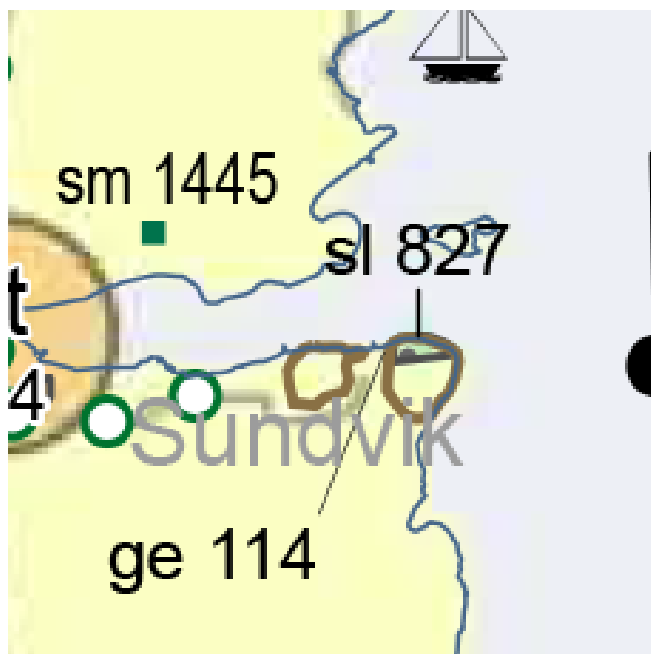
5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

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

5.2 Landskapsplanering

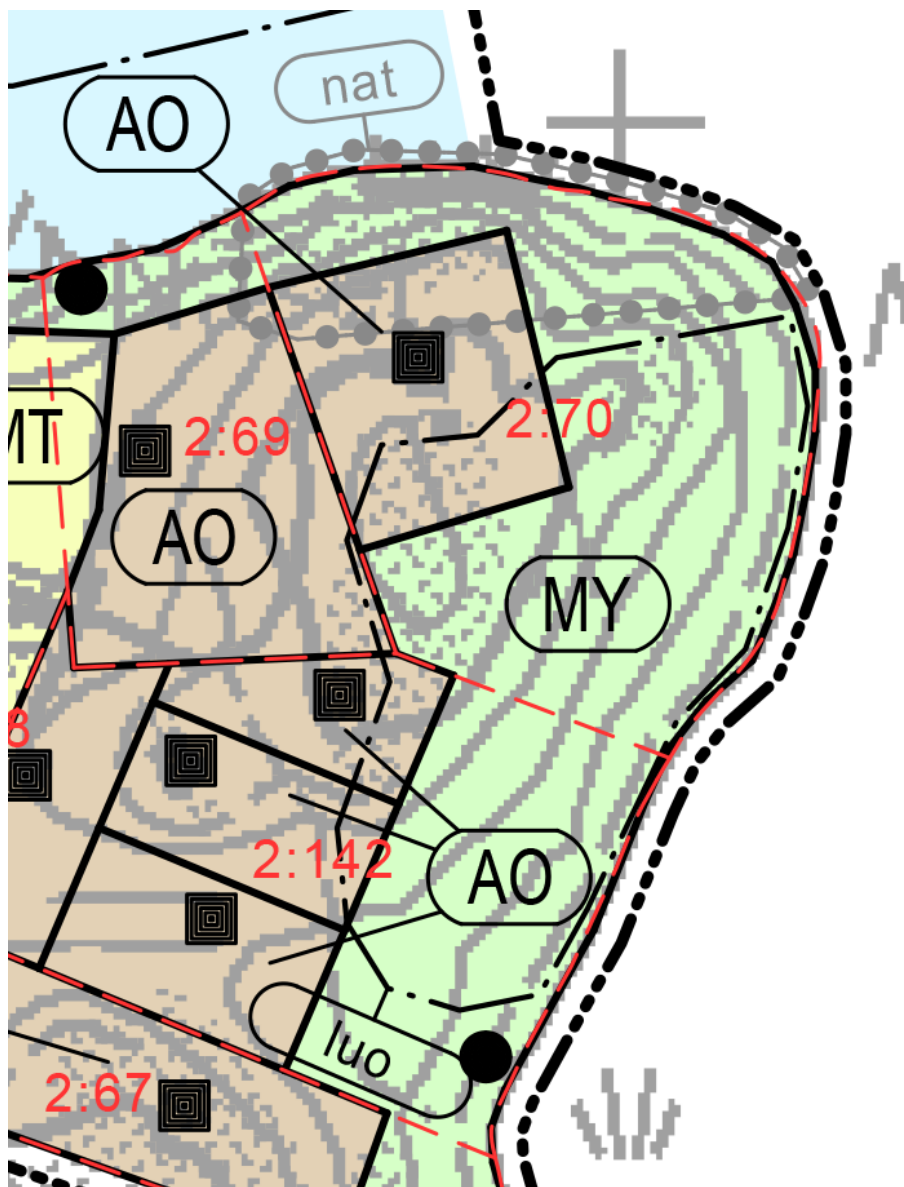
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För de områden i landskapsplanen som planändringen berör finns en avgränsning för ett naturskyddsobjekt (sl 827) vid stupet på den norra stranden samt ett värdefullt bergs- eller åsområde (ge 114).



Den gällande landskapsplanen vid Näsudden.

5.3 Generalplanering

På området gäller Sundvikens stranddelgeneralplan, som godkännts 26.2.2007. I generalplanen anvisas de tre fastigheterna som är aktuella för planändring med 5 områden för egnahemshus (AO). Strandzonen är anvisad som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). En del av den norra stranden är avgränsad som Natura-område (nat) och den västra strandlutningen som område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo).



Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen för Sundviken. I planen har fastigheterna 2-69 och 2-70 anvisats med varsitt egnahemsområde och fastigheten 2-142 med tre egnahemsområden.

Bestämmelserna för egnahemsområdet är följande:

AO

Område för egnahemshus.

På området får uppföras ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m², varav bostaden får vara högst 300 v-m². Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal.

Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m². Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

5.5 Byggnadsordningen

Kimitoön kommuns byggnadsordning har godkänts 10.12.2008.

5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Planlösning och planens framställningsprincip

Planändringen anvisas i princip med samma beteckningar och våningsytor som i den gällande planen och i samma kartskala.

7. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

7.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och 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 vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena

7.2 Utredningar

För området görs en detaljerad och preciserande naturutredning för att i detalj kunna bedöma avgränsningen av byggplatserna och placeringen av byggnaderna.

7.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängkarta.

8. Intressenter

Intressenter är områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (MBL 62 §).

Intressenter är

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare
- Myndigheter
- Egentliga Finlands NTM-central (miljö och naturresurser)
- Kimitoöns kommuns bygg- och miljötillsynsnämnd

9. Myndighetssamarbete och tidtabell

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer. Kommunen informerar om PDB.
- Planförslag utarbetas under våren och sommaren 2023.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetssamaråd (MBL 66 §, MBF 26 §).

10. Information

Planen kungörs anhängig, framläggningen av planförslaget till påseende och till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på kommunens officiella anslagstavla, adress www.kimitoon.fi.

Planen för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägare. Därtill finns den till påseende på kommunens hemsida under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på Kimitoöns kommuns hemsidor, adress www.kimitoon.fi. Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.

11. Växelverkan med intressenter

Intressenterna kan kontakta plankonsulten under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det om behov föreligger informations- och förhandlingsträff med intressenter.

12. Kontaktinformation

Mera information om planeringen fås av följande personer:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Kimitoöns kommun
Vretavägen 19, 25700 Kimito
Tfn 040 688 8292
heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Planläggare Sten Öhman

LANTMÄTARE ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs
Tfn 044 253 0464
sten.ohman@netsten.fi

Kommentarer om planen för deltagande och bedömning

Planen för deltagande och bedömning kan underställas NTM-centralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning kan rekvireras från Kimitoöns kommun eller planläggaren.