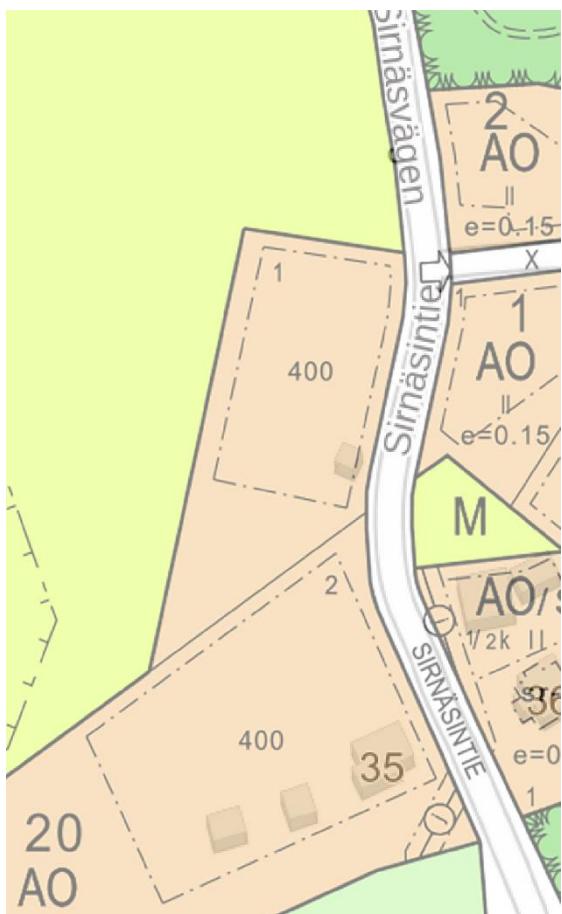


Ändring av Lammala detaljplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



31.10.2023

ÄNDRING AV LAMMALA DETALJPLAN

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.

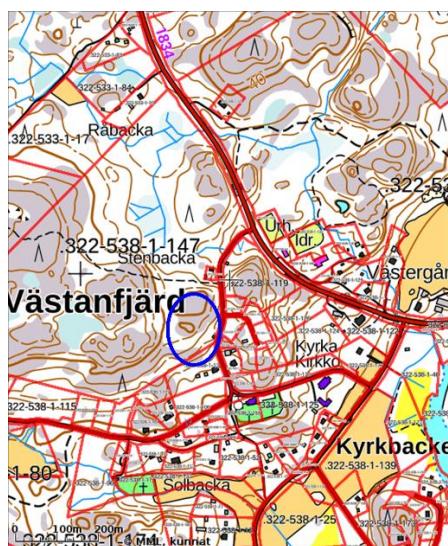
2. Initiativ och planeringsbehov

På initiativ av markägaren omstruktureras kvarteret 20 så, att det av tomt 1 bildas två byggnadsplatser. Kvarteret förstoras i någon mån mot sydväst inkluderande ett område som i den gällande detaljplanen utgör jord- och skogsbruksområde.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

Planändringsområdet omfattar en del av kvarteret 20 och ett jord- och skogsbruksområde i den gällande detaljplanen. Området hör till fastigheten Vestergård 322-538-1-147. Området ligger väster om Sirnäsvägen ca 0,3 km från Västanfjärdsvägen. Områdets areal uppgår till ca 6900 m².



Planområdet ligger invid Sirnäsvägen i Lammala.

3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planändringsområdet omfattar en del av kvarteret 20 (AO) och jord- och skogsbruksområdet (M). Områdets fastighetsgränser och byggnadsbestånd på det närliggande området framgår av kartan nedan. Naturförhållandena är karga och området utgör för det mesta bergs- och moränmark med ett skogsbestånd av tall och delvis blandskog.



Fastighetsgränserna och de närmaste byggnaderna.



Lantmäteriverkets flygbild över området.

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

4. Målsättningar

Målet med planändringen är att förstora tomt 1 i kvarteret 20 så, att det bildas två byggnadsplatser. Kvarteret förstoras i någon mån mot sydväst inkluderande ett område som i den gällande detaljplanen utgör jord- och skogsbruksområde. Områdets sammanlagda våningsyta bibehålls oförändrad.

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 realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

5.2 Landskapsplanering

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. Planändringsområdet ingår i byområdet (AT) i Lammala.

5.3 Generalplanering

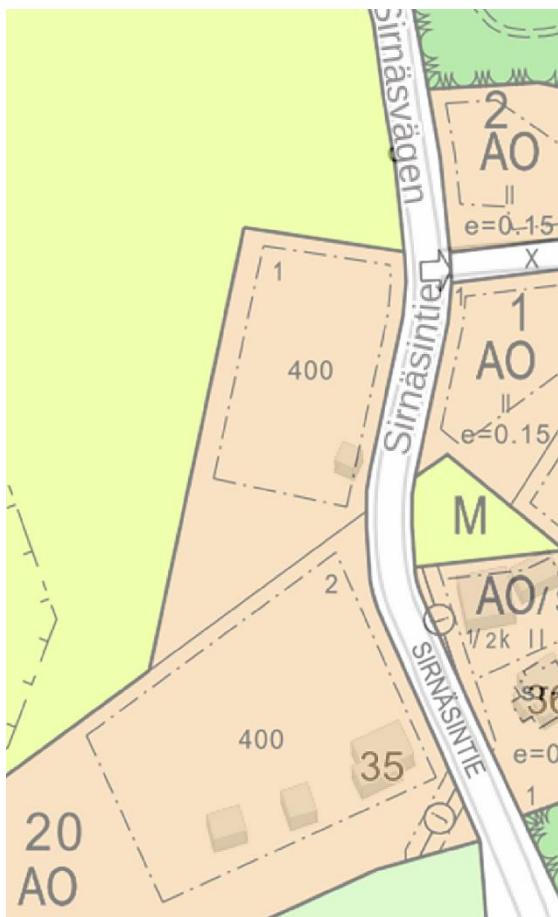
Delgeneralplanen över centrumområdet i Västanfjärd är godkänd 11.3.2002.



Utdrag ur delgeneralplanen över centrumområdet av Västanfjärd. Planändringsområdet ingår i delgeneralplanens bostadsområde A-2.

5.4 Detaljplanering

Detaljplanen för Lammala är godkänd 29.9.2014. I detaljplanen är kvarter 20 anvisat som kvartersområde för fristående småhus. Tomt 1 som ska ändras är anvisad med en byggrätt på 400 m² våningsyta.



I mitten på bilden tomt 1 i kvarter 20 i den gällande detaljplanen för Lammala.

5.5 Byggnadsordningen

Kimitoön kommunens byggnadsordning har godkänts 10.12.2008.

5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Planlösning och planens framställningsprincip

Planändringen anvisas i tillämpliga delar utgående från den gällande planen.

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.

7.2 Utredningar

Områdets markanvändning är i tidigare detaljplan och i samband med tidigare planeringsprocesser bedömd i fråga om naturvärden, landskapet och andra förhållanden i tillräcklig utsträckning.

7.3 Baskarta

Områdets baskarta har inte varit föremål för ändringar sedan den gällande detaljplanen godkändes.

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 kommunens bygg- och miljötillsynsnämnd

9. Myndighetssamarbete och tidtabell

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer. Kommunen informerar om PDB.
- Planförslag utarbetas under hösten 2023 och vintern 2024.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

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

10. Information

Planen kungörs anhängig, framläggningen av planförslaget till påseende och till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på kommunens officiella anslagstavla, adress www.kimitoon.fi. Programmet för deltagande och bedömning finns den till påseende på kommunens hemsida under hela planläggningsprocessen. Planmaterialet läggs offentligt fram på Kimitoöns kommunens 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

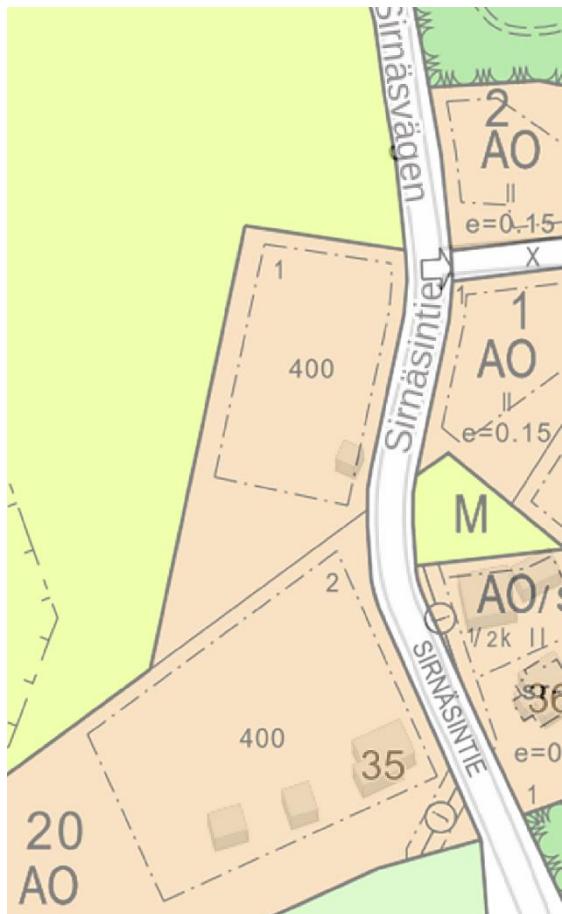
Planen för deltagande och bedömning kan underställas NTM-centralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

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

Lammala

asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



31.10.2023

LAMMALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma

1. Johdanto

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäytö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunnittelavan alueen kuvaksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoiteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kunnan kotisivulla, osoitteissa www.kemionsaari.fi/fi/asuminen_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat ja www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/aktuella_planer sekä kunnantalolla, osoitteessa Vretantie 19, 25700 Kemiö, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajan aloitteesta muutetaan korttelia 20 siten, että tontista 1 muodostuu kaksi rakennuspaikkaa. Korttelia laajennetaan jossain määrin lounaaseen sisällyttäen alue, joka voimassa olevassa asemakaavassa on maa- ja metsätalousalueita.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan osan korttelia 20 ja maa- ja metsätalousalueita. Alue kuuluu kiinteistöön Vestergård 322-538-1-147. Alue sijaitsee Sirnäsintien länsipuolella n. 0,3 km Västanfjärdintiestä. Alueen pinta-ala on n. 6900 m².



Kaava-alue sijaitsee Sirnäsintien varrella Lammalassa.

3.2 Suunnittelalueen kuvaus

Kaava-alue käsittää osan korttelista 20 (AO) ja maa- ja metsätalousalueesta (M). Alueen kiinteistörajat ja lähialueen rakennuskanta ilmenee alla olevasta kartasta. Luonnonolosuhteet ovat karuhkoja ja alue on enimmäkseen kallio- ja moreenimaata, jossa kasvaa mänty metsää, paikoitellen sekametsää.



Alueen kiinteistörajat ja lähimmät rakennukset.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva alueesta.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on suurentaa korttelin 20 tonttia 1, niin että tontista muodostuu kaksi rakennuspaikkaa. Korttelia laajennetaan jossain määrin lounaaseen sisällyttääen aluetta, joka voimassa olevassa asemakaavassa on maa- ja metsätalousalueita. Alueen yhteenlaskettu kerrosala säilytetään entisellään.

5. Suunnittelutilanne

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

5.2 Maakuntakaavoitus

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaavamuutosalue sisältyy Lammalan kyläalueeseen (AT).

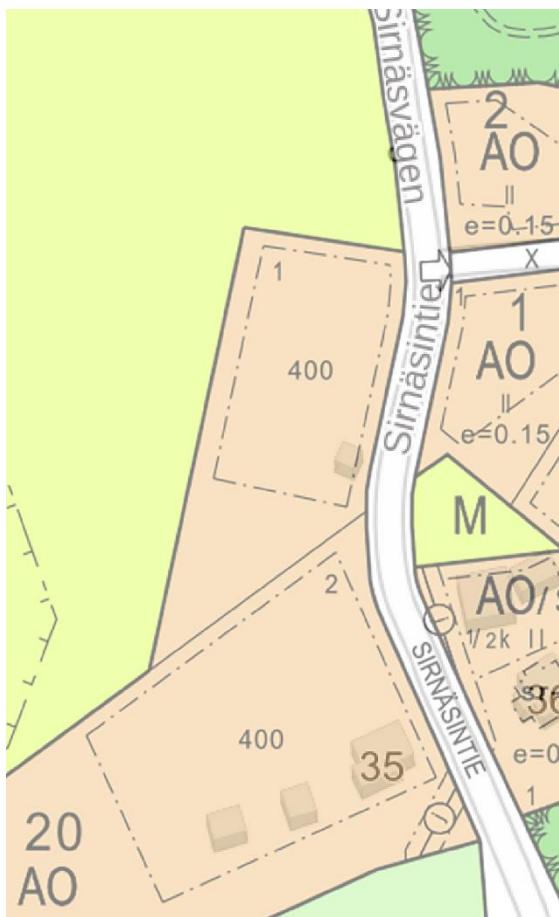
5.3 Yleiskaavoitus

Västanfjärdin keskusta-alueen osayleiskaava on hyväksytty 11.3.2002.



5.4 Asemakaavoitus

Lammalan asemakaava on hyväksytty 29.9.2014. Asemakaavassa kortteli 20 on osoitettu erillispienalojen korttelialueeksi. Muutettava tontti 1 on osoitettu rakennusoikeudella 400 kerrosala-m².



Keskellä kuvaa voimassa olevan Lammalan asemakaavan korttelin 20 tontti 1.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaavamuutos osoitetaan soveltuvin voimassa olevan asemakaavan pohjalta.

7. Vaikutusten arvointi ja suunnittelualueen selvitykset

7.1 Vaikutusten arvointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluum ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien

yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoona
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energialouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maiseman, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

7.2 Selvitykset

Alueen maankäyttöä on aiemmassa asemakaavassa ja aiempien suunnitteluprosessien yhteydessä arvioitu luontoarvojen, maiseman ja muiden olosuhteiden osalta riittävässä määrin.

7.3 Pohjakartta

Pohjakarttaan ei ole kohdistunut muutoksia voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

8. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistaja
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
- Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta

9. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arvointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kunta tiedottaa OAS:sta.
- Kaavaehdotus laaditaan syksyllä 2023 ja talvella 2024.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta. Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

10. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, kaavaehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.kemionsaari.fi. Osallistumis- ja arvointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivulla. Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Kemiönsaaren kunnan kotisivulla, osoitteessa www.kemionsaari.fi. Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivulla koko kaavaprosessin ajan.

11. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuuksia, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillinen info- ja keskustelutapaaminen osallisten kanssa.

12. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

Kemiönsaaren kunta
Vretantie 19, 25700 Kemiö
Puh. 040 688 8292
heli.vauhkonen@kimitoon.fi

Kaavan laatija Sten Öhman

MAANMITTARI ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 044 253 0464
sten.ohman@netsten.fi

Komentteja osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta

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

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