Näsudden

Ändring av Sundviken stranddelgeneralplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



8.12.2022, uppdaterat 17.2.2026

ÄNDRING AV SUNDVIKEN STRANDDELGENERALPLAN FÖR NÄSUDDEN

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt 63 § områdesanvändningslagen. 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.

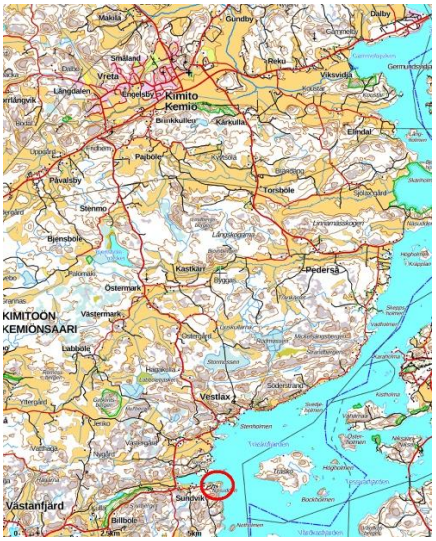
2. Initiativ och planeringsbehov

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.

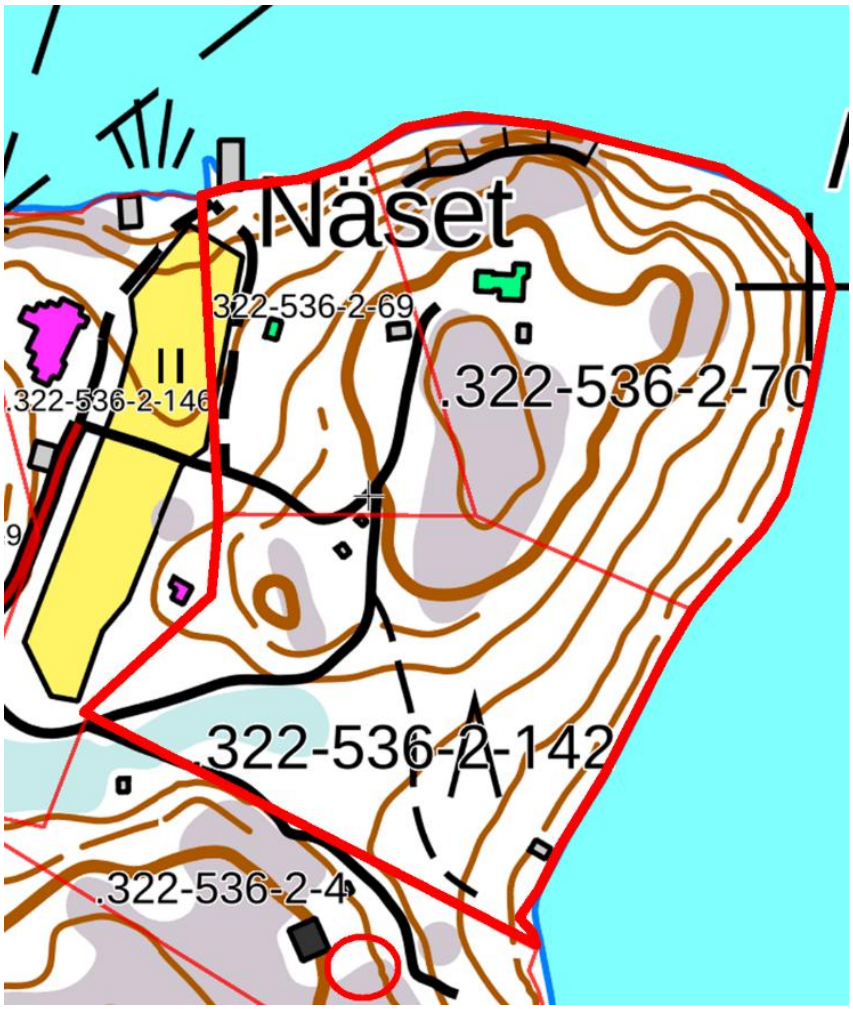


Planområdet ligger vid Sundviken öster om Västanfjärd kyrkby (röd ring).

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. Ekonomibyggnaderna är utspridda på alla tre fastigheter. På fastigheten Näshöjden 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 Markägoförhållanden

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.

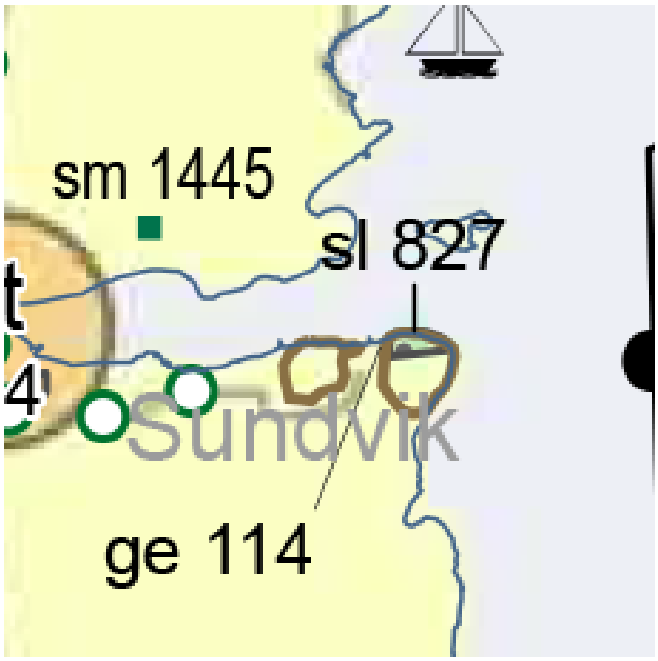
5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivån 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 områdesandvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

5.2 Landskapsplanering

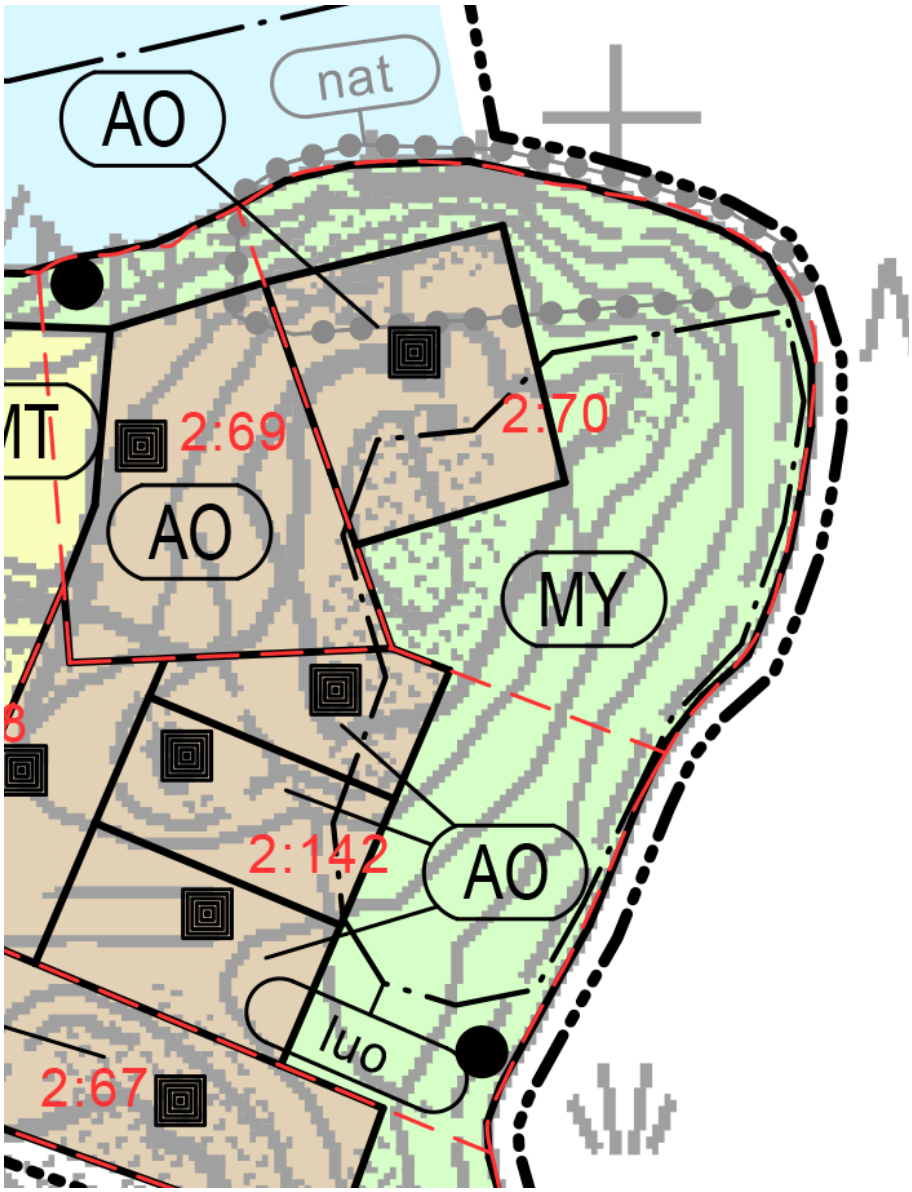
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För de områden i landskapsplanen som planändringen berör finns en avgränsning för ett naturskyddsobjekt (sl 827) vid stupet på den norra stranden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



Den gällande landskapsplanen vid Näsudden.

5.3 Generalplanering

På området gäller Sundvikens stranddelgeneralplan, som godkänts 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 strandsluttningen 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 områdesanvändningslagens 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 OAL 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 vattnens, 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 (OAL 62 §).

Intressenter är

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare
  Myndigheter
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Kimitoöns kommuns myndighetsnämnd

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 vintern och 2026.
- Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetssamråd (OAL 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.

Näsudden
Sundvikenin rantaosayleiskaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



18.12.2022, ajantasaistettu 17.2.2026

SUNDVIKENIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, NÄSUDDEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kunnan kotisivuilla, 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 korjataan kaavamuutosalueen omakotitonttien rajauksia voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa siten, että tonttien sijainti muodostuu tarkoituksenmukaisemmaksi ja omakotitalojen sijoittelu tonteilla soveltuvat paremmin maastoon.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Näshöjden 322-536-2-69, Näsudden 322-536-2-70 ja Sydnäs 322-536-2-142 Västanfjärdin Näsudden-alueella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,3 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 580 metriä.

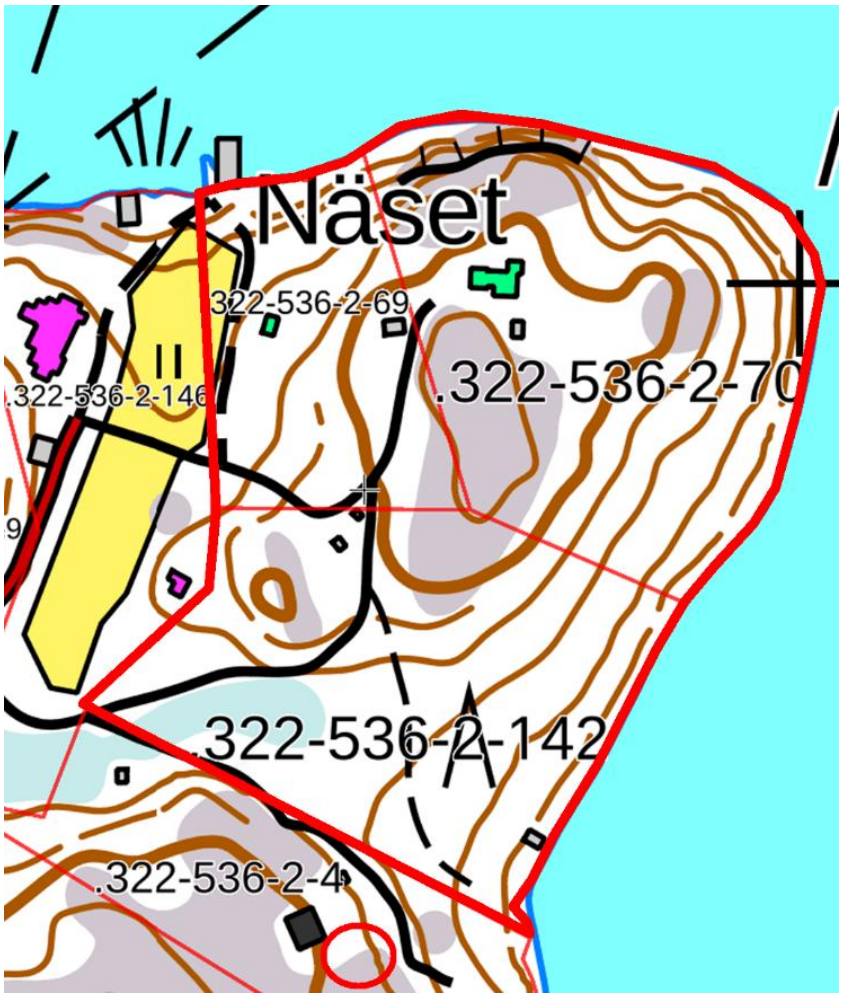


Kaava-alue sijaitsee Sundvikenissä Västanfjärdin kirkonkylän itäpuolella (punainen ympyrä).

3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää kolme kiinteistöä Västanfjärdin keskustan itäpuolella olevan Sundvikenin etelärannan Näsuddenin niemessä. Kiinteistöt on osittain rakennettu. Nykyinen päärakennus sijaitsee kiinteistöllä Näsudden 2-70. Talousrakennukset ovat hajallaan kaikilla kolmella kiinteistöllä. Kiinteistöllä Näshöjden 2-69 on perinteinen venevaja.

Alueella kasvaa vankkaa sekametsää rantaan asti. Metsää on joitakin vuosia sitten harvennettu. Korkeussuhteet varsinaisen niemekkeen kohdalla ja siitä länteen ovat jyrkät Näsudden kiinteistön pohjoisrannassa olevine jyrkänteineen. Alueen korkein kohta ulottuu yli 25 metrin korkeudelle merenpinnasta.



Kaava-alue (punaisen paksun viivan rajaus) käsittää kiinteistöt 322-536-2-69, 322-536-2-70 ja 322-536-2-142.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu 5 omakotitonttia. Rakennuspaikkoja rajattaessa on noudatettu voimassa olevaa kiinteistöjaotusta, mikä ei ole johtanut tarkoituksenmukaiseen rakennuspaikkojen sijoitteluun. Alueen maasto on kumpuilevaa, mikä vaatii tarkkaa harkintaa erillisten rakennusten tarkoituksenmukaiselle sijoittelulle. Kaavamuutos laaditaan, jotta tämä tavoite voitaisiin saavuttaa.

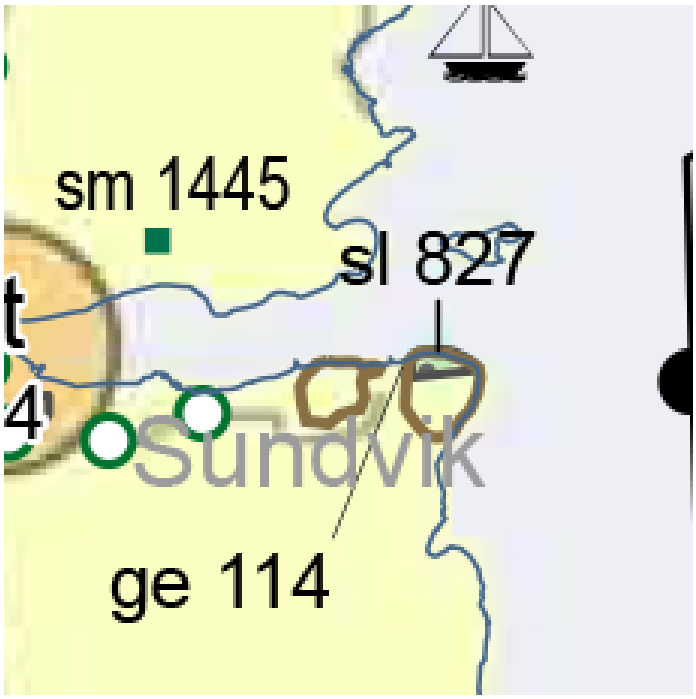
5. Suunnittelutilanne

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

5.2 Maakuntakaavoitus

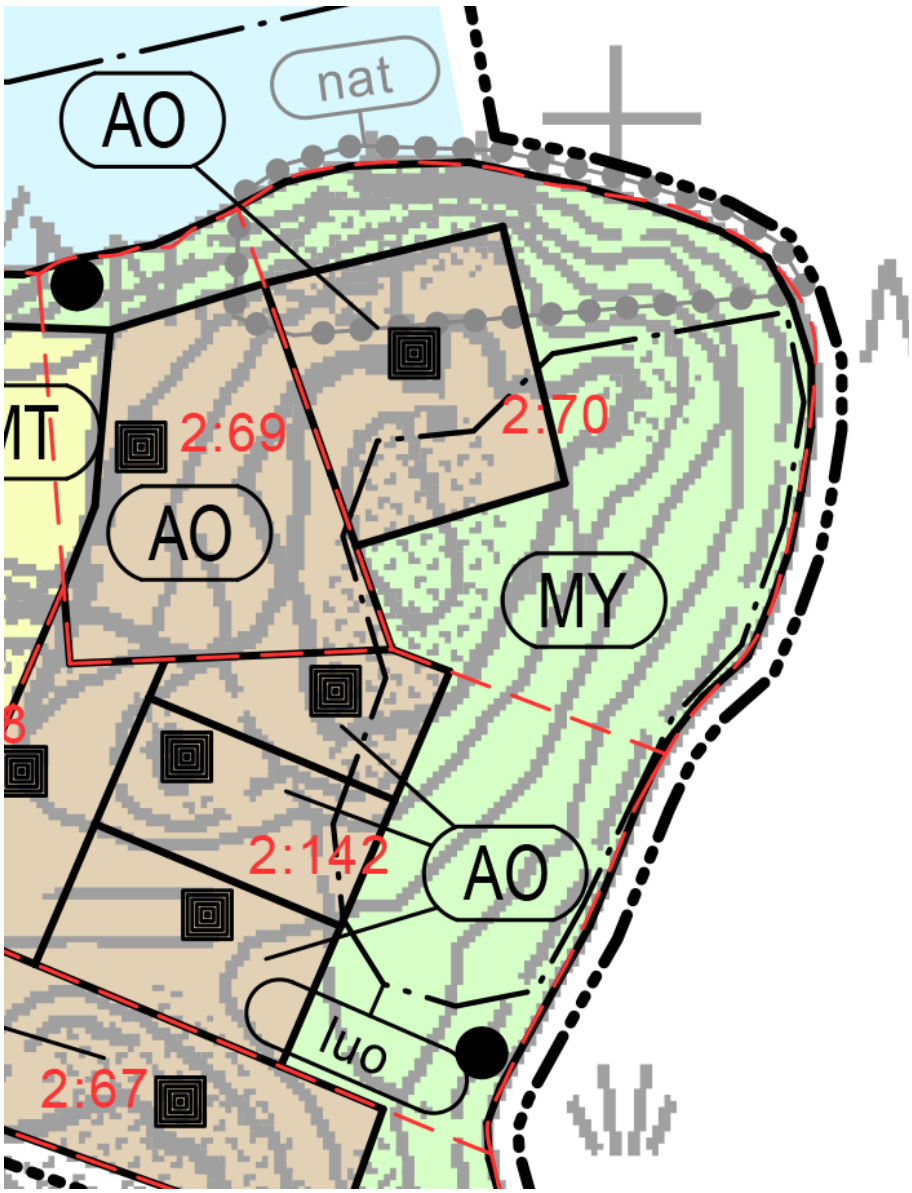
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaavamuutosaluetta koskevilta osin maakuntakaavaan on osoitettu luonnonsuojelukohderajaus (sl 827) pohjoisrannan jyrkänteen kohdalla ja sekä arvokas kallio- tai harjualue (ge 114).



Voimassa oleva maakuntakaava Näsuddenin kohdalta.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 26.2.2007 hyväksytty Sundvikin rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa kaavamuutosta koskeville kolmelle kii8nteisölle on osoitettu 5 omakotialuetta (AO). Rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jossa on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Osa pohjoisrannasta on rajattu Natura-alueeksi (nat) ja läntinen rantarinne luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).



Ote voimassa olevasta Sundvikenin rantaosayleiskaavasta. Kaavassa kiinteistöille 2-69 ja 2-70 on kummallekin osoitettu omakotialue ja kiinteistölle 2-142 kolme omakotialuetta.

Omakotialueen määräykset ovat seuraavat:

AO	Omakotitalojen alue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin salliessa olla enintään 380 m2, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m2. Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2. Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Kaavaratkaisu ja kaavan esittämisperiaate

Kaavamuutoksessa käytetään periaatteessa samoja merkintöjä ja kerrosaloja kuin voimassa olevassa kaavassa ja saman mittakaavaista karttaa.

7. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

7.1 Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun 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 ilmastoon
3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat AKL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

7.2 Laaditut selvitykset

Alueelle tehdään yksityiskohtainen ja täsmentävä luontoselvitys, jotta rakennuspaikkojen rajauksia ja rakennusten sijoittelua voidaan yksityiskohtaisesti arvioida

7.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

8. Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 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 (AKL 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistaja
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Viranomaiset

- Lupa ja valvontavirasto
- Kemiönsaaren kunnan viranomaislautakunta

9. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kunta tiedottaa OAS:sta.
- Kaavaehdotus laaditaan keväällä 2023.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta.
  Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (AKL 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 arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Kemiönsaaren kunnan kotisivuilla, osoitteessa www.kemionsaari.fi. Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

11. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, 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

Kommentteja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumia osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan alistaa ELY-keskukselle neuvotteluja varten, mikäli osallinen ei katso sitä riittäväksi.
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Kemiönsaaren kunnalta tai kaavan laatijalta.