



**KIMITOÖNS KOMMUN
KEMIÖNSAAREN KUNTA**

**STRANDETALJPLANEÄNDRING FÖR LÅNGHOLMEN
LÅNGHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**Program för deltagande och bedömning
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

~~7.1.2019~~ 30.3.2020

Nosto Consulting Oy

Programmet för deltagande och bedömning beskriver stranddetaljplanens mål och hur förfarandet för utarbetandet och planeringen fortskrider. Programmet för deltagande och bedömning innehåller också basinformation om planområdet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asebakaavan tavoitteet sekä sen, miten laa- timis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Planeringsområde / Suunnittelualue

Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

Planområdet är beläget på Långholmen i norra delen av Kimitoöns kommun på ett avstånd av cirka 8 kilometer norrut från Kimitoöns kommuncentrum och 12 kilometer söderut från Sagu fågelvägen. Det finns ingen färje- eller vägförbindelse till Långholmen. Planområdet är privatägt.

Kaava-alue sijaitsee Kemiönsaaren kunnan pohjoisosassa Långholmenin saarella noin kahdeksan kilometriä Kemiönsaaren kuntakeskuksesta linnuntietä pohjoiseen ja Sauvon kuntakeskuksesta 12 kilometriä etelään. Långholmenin saareen ei ole lautta- tai tieyhteyttä. Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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



Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV

Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote. ©MML

Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Ändringen av stranddetaljplanen gäller följande fastigheter:

RN:r	Namn	Areal ha	Verklig strandlinje m	Fastighetsbet.
1:6	Haaparinne	0,900	110	322-440-1-6
1:8	Kuusirinne	0,520	80	322-440-1-8
1:25	Laurila	1,082	155	322-440-1-25
1:29	Kesäranta	0,517	70	322-440-1-29
1:30	Kesäranta I	0,203	40	322-440-1-30
1:41	Långholmen	7,052	1500	322-440-1-41

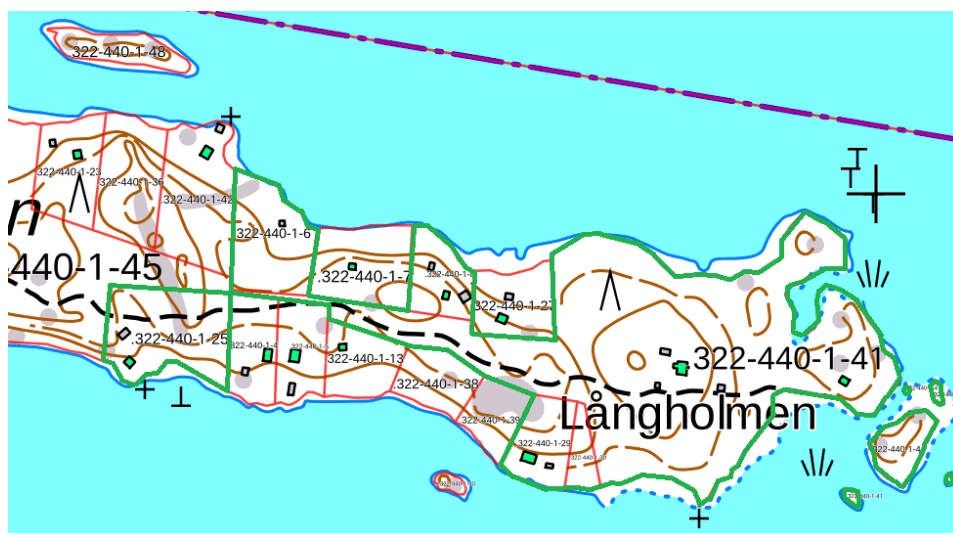
Ranta-asetakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä:

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Kiinteistötunnus
1:6	Haaparinne	0,900	110	322-440-1-6
1:8	Kuusirinne	0,520	80	322-440-1-8
1:25	Laurila	1,082	155	322-440-1-25
1:29	Kesäranta	0,517	70	322-440-1-29
1:30	Kesäranta I	0,203	40	322-440-1-30
1:41	Långholmen	7,052	1500	322-440-1-41

Planeringsområdet omfattar cirka 10,2 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt cirka 1 900 meter och den omräknade strandlinjen cirka 1 350 meter.

Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 10,2 hehtaaria. Todellista rantaviivaa on yhteensä noin 1900 metriä, ja muunnettua rantaviivaa on noin 1350 metriä.

Riktgivande avgränsning av planområdet (grön linje) / Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (vihreällä):



Källa: Fastighetsdatatjänsten, karttutdrag. ©LMV
 Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Flygbild över planområdet (med vitt) / Kaava-alue ilmakuvasa (valkoisella):



Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV
Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Utgångspunkter och mål för planeringen / Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Utgångspunkter / Lähtökohdat

Naturmiljö / Luonnonympäristö

Terrängen i planeringsområdet består i huvudsak av en för skärgården typisk klippig skogsmark.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin saariston kallioista metsämaata.

Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

Fem fritidsbostäder med ekonomibyggnader har uppförts i planeringsområdet.

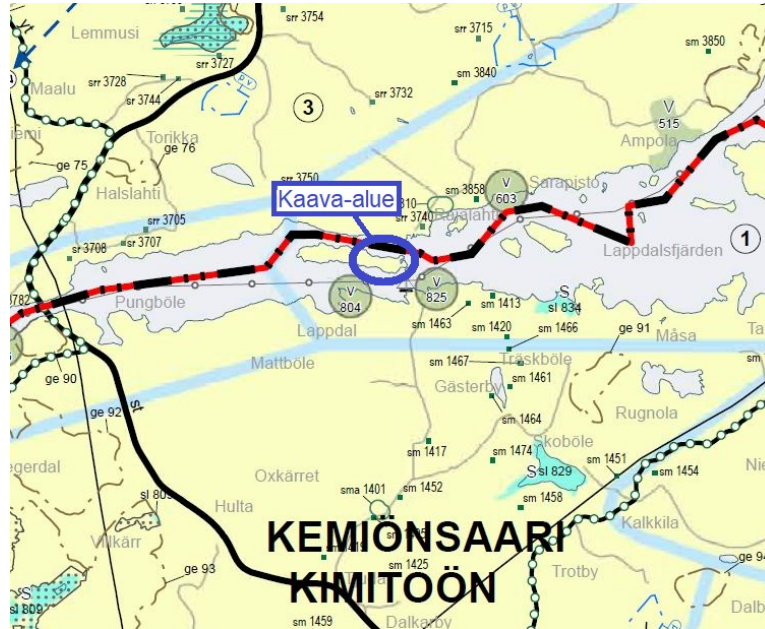
Suunnittelualueella on rakennettuna viisi loma-asuntoa sekä talousrakennuksia.

Landskapsplan / Maakuntakaava

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan.

Planområdets ungefärliga läge i landskapsplanen / Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Källa: Landskapsplanens karta / Lähde: Maakuntakaavakartta

I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV).

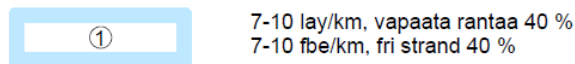
MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE
 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.
SUUNNITTELUÄÄRÄYS:
 Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE
 Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvärksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.
PLANERINGSBESTÄMMELSE:
 Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som beräknas för fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Planeringsområdet hör till delområde 1 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 7–10 fbe/km och 40 % fri strand.

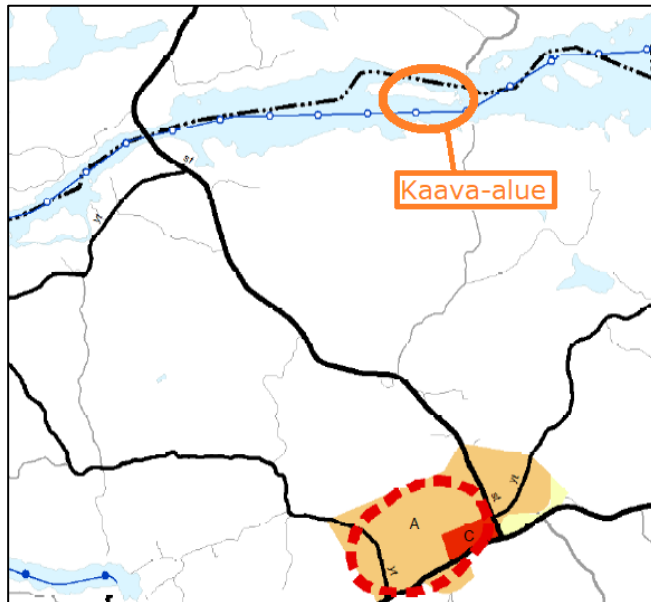
Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.



Egentliga Finlands landskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik godkändes 11.6.2018. Landskapsstyrelsen beslöt 27.8.2018 att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etapplandskapsplanen innehåller inga beteckningar som gäller planändringsområdet.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Planområdet i etapplandskapsplanen /Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:



Generalplan / Yleiskaava

Det finns ingen gällande generalplan i området. Kimitoöns strandgeneralplan, godkänd 14.6.2005, är i kraft i omgivningen. I Strandgeneralplanen har inga stranddetaljplaneområden inkluderats, men sådana har avgränsats och reserveringar för markanvändningen ritats ut på plankartan i syfte att förtydliga läget beträffande markanvändningen och planeringen i hela området.

Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Alueen ympäristössä on voimassa 14.6.2005 hyväksytty Kemiön rantayleiskaava. Rantayleiskaavaan

ei ole sisällytetty ranta-asetakaavojen alueita, mutta niiden alueet on rajattu ja maankäyttövaraukset on piirretty kaavakartalle selventämään koko alueen maankäytön ja sen suunnittelun tilannetta.

Stranddetaljplan / Ranta-asetakaava

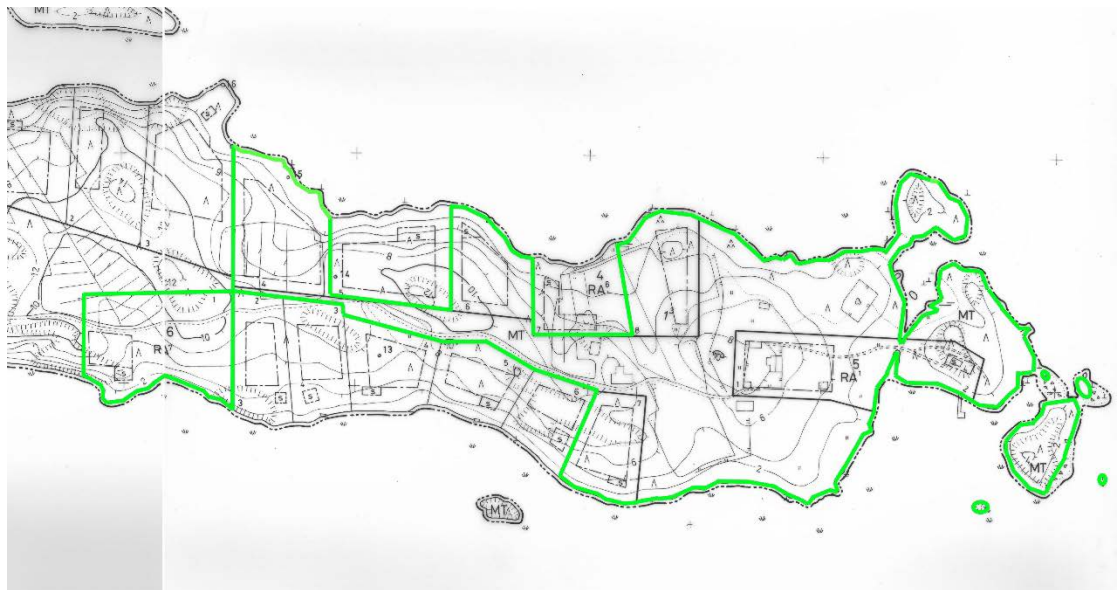
I planeringsområdet gäller Långholmens stranddetaljplan, som trädde i kraft 23.12.1982.

I den gällande planen är planområdet ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) samt lantbruksområde (MT), på vilket får byggas endast strandplanevägar och dricksvattenbrunnar för strandplaneområdets gemensamma bruk. Det finns sex byggplatser för fritidsbostäder på planområdet, med en total byggrätt på 140 m² vardera. Därmed uppgår byggrätten i planområdet till sammanlagt 840 m².

Suunnittelualueella on voimassa Långholmenin ranta-asetakaava, joka on tullut voimaan 23.12.1982.

Kaava-alue on voimassa olevassa kaavassa loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maatalousaluetta (MT), jolle saa rakentaa ainoastaan rantakaava-alueella palvelevia rantakaavateitä ja juomavedenottoaikoja. Kaava-alueella on kuusi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joiden kunkin kokonaisrakennusoikeus on 140 k-m². Kaava-alueella on siten rakennusoikeutta yhteensä 840 k-m².

Utdrag ur den stranddetaljplan som ska ändras / Ote muutettavasta ranta-asetakaavasta:



En stranddetaljplan som godkändes 4.10.1979 är i kraft intill planområdet i västra delen av Långholmen.

Långholmenin saaren länsiosassa kaava-alueen vieressä on voimassa 4.10.1979 vahvistettu ranta-asetakaava.

Byggnadsordning / Rakennusjärjestys

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Enligt byggnadsordningen gäller följande:

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m². Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.

- Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.

- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriel och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.

- På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd.

- Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

- Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvatten.

Byggnadsordningen är ingen bindande anvisning när stranddetaljplaner ska utarbetas eller ändras.

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia,

kokonaisrakennusoikeus on 240 km². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.

- Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriiviä ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asetakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Planens baskarta / Kaavan pohjakartta

Över planeringsområdet har en ny baskarta utarbetats (1:2000). Kartan uppfyller de krav som ställs på en stranddetaljplans baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen. Barkartan har sammanställts av Maanmittauspalvelu Puttonen Oy och godkänts 9.10.2018 av Sami Kääriäinen, chef för geografisk information i S:t Karins stad.

Suunnittelualueesta on laadittu uusi kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartan on laatinut Maanmittauspalvelu Puttonen Oy. Pohjakartta on hyväksytty 9.10.2018, paikkatietopäällikkö Sami Kääriäinen, Kaarinan kaupunki.

2.2 Mål / Tavoite

Målet med ändringen av stranddetaljplanen är att för fastigheten Långholmen 322-440-1-41 anvisa det antal byggplatser för fritidsboende som den moderfastighetsutredning som utarbetas under planarbetet möjliggör och

för vilka byggrätten enligt strandgeneralplanen är 240 kvadratmeter våningsyta.

Ett mål är också att ändra byggrätterna för byggplatserna för fritidsbostäder på fastigheterna Haaparinne 322-440-1-6, Kuusirinne 322-440-1-8, Laurila 322-440-1-25, Kesäranta 322-440-1-29 och Kesäranta I 322-440-1-30 så att de motsvarar den maximala omfattningen i strandgeneralplanen (240 kvadratmeter våningsyta).

Genomförandet av planändringen har inga betydande konsekvenser på riksplanet eller landskapsplanet.

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistön 322-440-1-41 Långholmen alueelle kaavatyön aikana laadittavan emätilaselvityksen mahdollistama määrä loma-asunnon rakennuspaikkoja, joissa rakennusoikeus on rantayleiskaavan mukaisesti 240 kerrosneliömetriä.

Tavoitteena on lisäksi muuttaa loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeudet vastaamaan lähialueen rantayleiskaavan mukaista enimmäismäärää kiinteistöjen 322-440-1-8 Kuusirinne, 322-440-1-25 Laurila, 322-440-1-29 Kesäranta, 322-440-1-30 Kesäranta I ja 322-440-1-6 Haaparinne alueilla.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Utredningar som ska sammanställas / Laadittavat selvitykset

Över planeringsområdet kommer följande utredningar att sammanställas:

- Nuläget
- Moderfastighetsutredning
- Naturinventering

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Emätilaselvitys
- Luontoselvitys

2.4 Konsekvenser som ska bedömas / Arvioitavat vaikutukset

Planen utvärderas med hänsyn till följande egenskaper:

- Konsekvenser för miljön
- Sociala konsekvenser
- Ekonomiska konsekvenser
- Eventuella övriga konsekvenser.

Konsekvenserna diskuteras vid behov i samband med myndigheternas samråd. Den slutliga bedömningen läggs fram i beskrivningen av planförslaget.

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Intressenter / Osalliset

Intressenter i planprojektet är åtminstone följande:

- markägare och innehavare av nyttjanderätt i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- Kimitoöns kommuns bygg- och miljötillsynsnämnd
- myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualan maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristönvalvontalautakunta
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Planarbetets skeden och ordnandet av växelverkan / Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Berednings- dvs. utkastskedet

Januari 2019:

Ändringen av stranddetaljplanen görs anhängig. *Programmet för deltagande och bedömning samt planens beredningsmaterial tillkännages och läggs fram offentligt* på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Annons i kommunens officiella annonsorgan, till kännedom för intressenterna i planarbetet. Materialet hålls framlagt hos kommunen i 30 dagar. Under denna tid kan intressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planutkastet.

Förslagsskedet

April 2020: *Planförslaget läggs fram offentligt.* Kommunen lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar. Kommunen informerar intressenterna om framläggandet och publicerar en kungörelse i kommunens officiella annonsorgan, varvid intressenterna kan göra anmärkningar om planförslaget. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planförslaget.

Godkännande

Juni 2020: Kommunen fattar *beslut om godkännande.* Besvär över beslutet om godkännande kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2019: Ranta-asebakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Huhtikuu 2020: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Kesäkuu 2020: Kunnan *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

För utarbetandet av planen fram till behandlingen för godkännande ansvarar Nosto Consulting Oy (FO-nummer 2343223-6).

Planen utarbetas av:

dipl.ing. Pasi Lappalainen

Tfn 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

planeringsassistent, FM Päivi Leppänen

Tfn 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Brahegatan 7, 20100 ÅBO

Kimitoöns kommun:

planläggningsingenjör Maria Taipale

Tfn (02) 4260 880, maria.taipale@kimitoon.fi

Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen

puh. 050 345 400, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kemiönsaaren kunta:

kaavoitusinsinööri Maria Taipale

puh. (02) 4260 880, maria.taipale@kimitoon.fi

Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

6. Respons på programmet för deltagande och bedömning / Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Förslag till förbättringar av programmet för deltagande och bedömning kan riktas till ovan nämnda personer under planarbetets gång.

Kimitoöns kommun: Stranddetaljplaneändring för Långholmen

Kemiönsaaren kunta: Långholmenin ranta-asemakaavan muutos

Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

30.3.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy