# KIMITOÖN

## KUMMELGRUNDET-BERGBO

## STRANDDETALJPLAN OCH STRANDDETALJPLANEÄNDRING

## PLANBESKRIVNING

Lantmätare Öhman
2024

**BEHANDLINGSSKEDEN**

Planeringen har anhängiggjorts med beslut 23.4.2024 § 38.
PDB har varit framlagt från 23.4.2024.
Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.
Planförslaget hölls framlagt (MRF xxxx.
Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.
Kungjord i kraft xxxx.

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Flada II 322-539-1-45 och Kummelgrundet 322-539-1-74 sydost om Bergön i Västanfjärd samt Bergbo 322-539-2-111 på Runsö i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 4,3 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 500 meter.

Planområdet (de röda ringarna) ligger sydost om Bergön och på Runsö i Västanfjärd.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn
Kummelgrundet-Bergbo stranddetaljplan och stranddetaljplaneändring.

Planens ändamål
Målsättningen med stranddetaljplanen är att flytta byggrätten på fastigheten Flada II 322-539-1-45 i den gällande Kortfladaholmarnas stranddetaljplan till Kummelgrundet. Byggandet på Kummelgrundet är avsett att omfatta en mindre fritidsstuga jämte bastu. Kummelgrundet är i den gällande stranddetaljplanen Ekholmen-Högskär anvisat som skogsbruksområde (MU). I den gällande strandgeneralplanen har fastigheten Bergbo ett för snävt avgränsat RA-område in mot land. Avsikten är att förstora RA-området så, att byggande kan anvisas på ett längre avstånd från stranden än vad generalplanen tillåter.

# 2 SAMMANDRAG

## 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.
Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 23.4.2024 § 38.
Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.
Planförslaget hölls framlagt xxxx.

### 2.2 Stranddetaljplanen

Stranddetaljplanen följer i fråga om fastigheten Bergbo 2-111 områdesreserveringarna och planbestämmelserna i gällande Västanfjärd strandgeneralplanen. Avgränsningen av fritidsbostadskvarteret ändras dock så, att RA-området förstoras in mot land så, att byggandet kan ske på ett längre avstånd från stranden än vad generalplanen tillåter.
Fastigheterna Flada II 1-45 och Kummelgrundet 1-51 har inga beteckningar i generalplanen utan noteras som stranddetaljplaneområde. Stranddetaljplanens fritidsbostadsbyggplats med en byggrätt på fastigheten Flada II flyttas i stranddetaljplaneändringen till Kummelgrundet och Flada II anvisas i sin helhet som jord- och skogsbruksområde.

### 2.3 Genomförande

Byggplatserna bebyggs tidtabellsmässigt i enlighet med markägarens egna planer.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet är i sin helhet obebyggt.

Fastigheten Bergbo utgör ett rätt brant strandområde, även vattendjupet vid stranden är optimalt. Skogsbeståndet består nästan uteslutet av tall, längre upp från stranden av bergtallar.

Bild 1. Bild från mitten av RA-kvarteret 2 på fastigheten Bergbo.

Bild 2. Strandvegetation i RA-kvarteret 2 på fastigheten Bergbo.

Fastigheten Flada II har ett heltäckande skogsbestånd med tall och blandskog. Stranden är rätt långgrund och delvis vassbevuxen. Området kommer i praktiken att bli mer eller mindre orört, eftersom något lönsamt skogsbruk inte på grund av läget kan idkas.

Bild 3. Strandvy mot norr av fastigheten Flada II.

Kummelgrundet är delvis skogbevuxet, uteslutande med tall, delvis utgör holmen kala bergsytor. De kala områdena finns i vardera ändan mot väster och öster av holmen. I naturinventeringen konstateras att Kummelsgrundet är något så när i naturtillstånd. Speciella naturområden eller objekt som skulle förutsätta skydd förekommer inte.

Bild 4. Kummelgrundets östra strand.

Bild 5. Kummelsgrundet västra och södra strand. Byggnadsytan för bastun är avgränsad vid skogsområdet bakom det öppna berget närmast kameran.

Bild 6 Kummelgrundets inre del på den västra halvan av holmen förblir obebyggd.

Bild 7. Vy från den västra kanten av kvarterets byggnadsyta intill bryggan vid den norra stranden.

Bild 8. Kummelgrundets norra strand, där det från tidigare har byggts en brygga. Stugan på holmen placeras bakom träden på den vänstra delen av fotot.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.21 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-

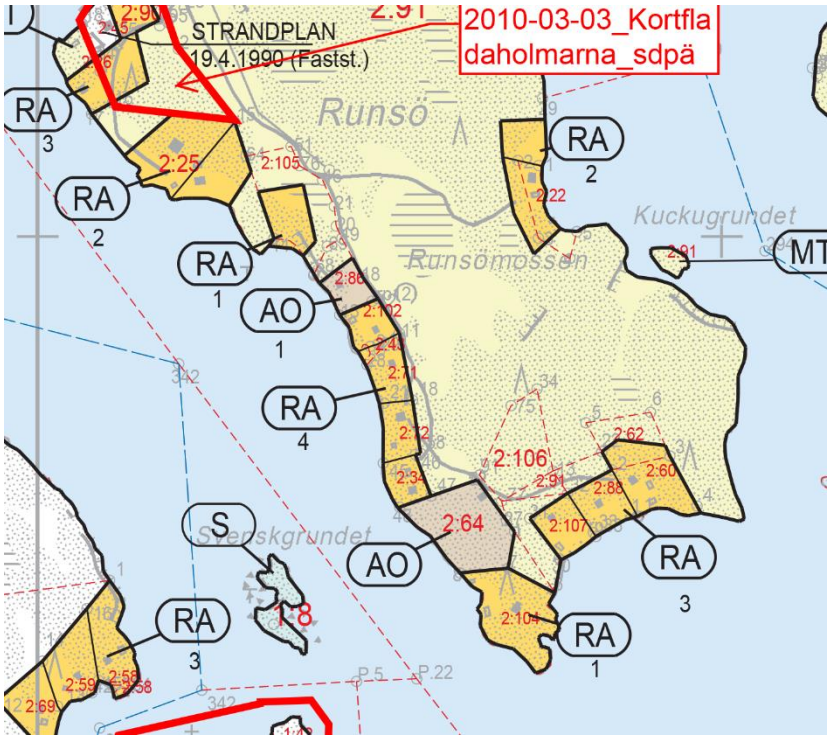
och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesandvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

## 3.22 Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För strandgeneralplaneområdets del finns i landskapsplanen inga speciella beteckningar. På landskapsplanens jord- och skogsbruksområden kan anvisas fritidsbebyggelse.

## 3.23 Generalplan

På området gäller Västanfjärd strandgeneralplan, som godkänts 13.3.2006. I generalplanen anvisas alla stranddetaljplaneområden, som gällde då generalplanen uppgjordes, med anteckningen stranddetaljplaneområde utan innehåll. Generalplanen styr därmed ändringen av stranddetaljplanerna på ett allmänt plan, men inte i fråga om detaljer.



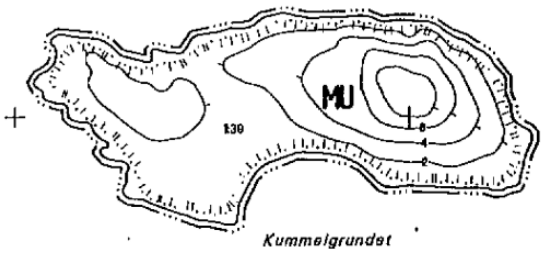

Runsö i Västanfjärds strandgeneralplan. Fastigheten Bergbo utgör den norra delen av RA området med två byggrätter på den östra stranden av Runsö mellan kartanamnen Runsö och Kuckugrundet.

Fritidsbostadsområdets (RA) bestämmelser är följande:

| | |
|---|---|
| RA<br>3 | Område för fritidsbostäder.<br><br>Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.<br><br>På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m2, dock högst 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. Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m2. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden. |

## 3.24 Stranddetaljplan

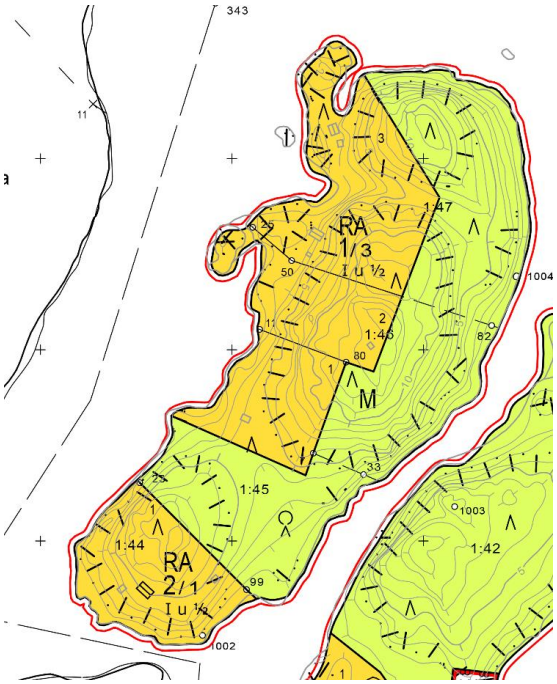
På planändringsområdet gäller de båda stranddetaljplanerna för Ekholmen-Högskär och Kortfladaholmarna.




**MU**

**Skogsbruksområde.**
**Inom området bör miljön bevaras.Inom området får, med speciell beaktan av naturvärden, företagas enstaka skogsförbättringsarbeten. Kalhygge är inte tillåtet.Området saknar byggnadsrätt.**

I stranddetaljplanen Ekholmen-Högskär har Kummelgrundet anvisats som skogsbruksområde (MU). Bilden ovan visar plankartan och planbestämmelserna.




**RA**

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Om inte annat har bestämts, på varje enskild tomt får byggas en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrådsbyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m2 vy. Den fristående bastuns våningsyta får vara högst 25 m2 vy. Den fristående gäststugans våningsyta får vara högst 25 m2 vy. Förutom den fristående bastun, får bastu även finnas i fritidsbyggnaden.

I Kortfladaholmarnas stranddetaljplan har fastigheten Flada II anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder (RA, byggplats 1 i kvarter 1) och skogsbruksområde (M). Bilden ovan visar plankartan och planbestämmelserna för fritidsbostadskvarteret.

3.25 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial kompletterat med en meters höjdkurvor.

# 4 STRANDDELGENERALPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

## 4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 23.4.2024 § 38. PDB hölls framlagt från och med beslutet.

## 4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Planförslaget framlades tekniska nämndens beslut xxxx. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

# 5 STRANDDELGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningen med stranddetaljplanen är att flytta byggrätten på fastigheten Flada II 322-539-1-45 i den gällande Kortfladaholmarnas stranddetaljplan till Kummelgrundet. Byggandet på Kummelgrundet är avsett att omfatta en mindre fritidsstuga jämte bastu. Kummelgrundet är i den gällande stranddetaljplanen Ekholmen-Högskär anvisat som skogsbruksområde (MU).

I den gällande strandgeneralplanen för Västanfjärd har fastigheten Bergbo ett för snävt avgränsat RA-område in mot land. Avsikten är att förstora RA-området så, att byggande kan anvisas på ett längre avstånd från stranden än vad generalplanen tillåter.

# 6 BESKRIVNING AV STRANDDELGENERALPLANEN

## 6.1 Dimensionering

Stranddetaljplanen och -ändringen följer dimensioneringen i de gällande planerna. Antalet byggplatser ändrar inte. Våningsytan i kvarteret RA följer generalplanen bestämmelser i detalj, medan våningsytan i kvarteret RA-2 minskas från 200 m2 i den gällande stranddetaljplanen till 120 m2.

## 6.2 Områdesreserveringarna

I planen anvisas två kvartersområden för fritidsbostäder (RA, RA-2) med varsin byggplats.

På fastigheten Bergbo 322-539-2-111 anvisas RA-kvarteret 2 med en byggplats. På byggplatsen får uppföras en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan är 200 m2. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m2 och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m2. Förrådsbyggnadernas totala våningsytafår vara högst 50 m2. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.

På fastigheten Kummelgrundet 322-539-1-74 anvisas RA-2 kvarteret 1 med en byggplats.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostadsbyggnad, och en förrådsbyggnad. Den högsta totala tillåtna våningsytan är 95 m2. Våningsytan för förrådsbyggnaden får vara högst 15 m2.

Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som jord- och skogsbruksområde med miljövärden. På området anvisas en byggnadsyta för en högst 25 m2 vy stor bastu.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljövårdsmyndigheterna godkänt sätt. Byggnadsplatsernas trädbestånd och övrig vegetation samt terrängformationerna ska bevaras möjligast naturliga. Byggnaderna ska placeras så, att det mellan byggnaderna och stranden alltid finns träd eller annat tillräckligt exponeringsskydd.
På stranddetaljplaneområdet gäller åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.

### 6.3 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt i kraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

### 6.4 Inverkan på miljön

För området är det gjord en naturutredning, Kemiönsaaren Kummelgrundetin ja Bergbon luonto selvitys 2023, utredare Ekotoni Ky/Jari Hietaranta. Utredningen finns som ett skilt dokument. Enligt utredningen är det motiverat att på Kummelgrundet placera en något mindre fritidsstuga placeras i mitten av holmen så, att skogspartierna ger ett tillräckligt skydd i landskapet. Om detta har särskilda bestämmelser tagits in i planen.

Raseborg, 26.9.2024

Sten Öhman
dipl.ing.

# KEMIÖNSAARI

## KUMMELGRUNDET-BERGBO

## RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

## KAAVASELOSTUS

Maanmittari Öhman
2024

## KÄSITTELYVAIHEET

Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 23.2.2024 § 38.
OAS on ollut nähtävillä 23.4.2024 alkaen.
Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.
Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) xxxx.
Hyväksytty kunnanvaltuustossa xxxx.
Kuulutettu lainvoimaiseksi xxxx.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Flada II 322-539-1-45 ja Kummelgrundet 322-539-1-74 Västandfjärdin Bergön kaakkoispuolella sekä Bergbo 322-539-2-111 Västanfjärdin Runsössä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,3 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 500 metriä.

Kaava-alue (punaympyrät) sijaitsee Västanfjärdin Bergön kaakkoispuolella.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi
Kummelgrundet-Bergbo ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus
Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää kiinteistön Flada II 322-539-1-45 voimassa olevan Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan rakennusoikeus Kummelgrundetin saareen. Rakentaminen Kummelgrundetissa on tarkoitus käsittää pienehkön vapaa-ajan mökin saunoineen. Kummelgrundet on voimassa olevassa Ekholmen-Högskärin ranta-asemakaavassa osoitettu metsätalousalueeksi (MU). Voimassa olevassa rantayleiskaava kiinteistölle Bergbo osoitettu RA-alue on rajattu liian pieneksi sisämaan suuntaan. Tarkoituksena on laajentaa aluetta siten, että rakentaminen voidaan toteuttaa kauemmaksi rannasta kuin mitä yleiskaava sallii.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.
Kaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 23.3.2023 § 38.
Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx.
Kaavaehdotus oli nähtävillä xxxx.

### 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava noudattaa kiinteistön Bergbo 2-111 osalta aluevarauksia ja kaavamääräyksiä voimassa olevassa Västanfjärdin rantayleiskaavassa. Loma-asuntokorttelin rajaus muutetaan kuitenkin siten, että RA-korttelia laajennetaan sisämaahan niin, että rakentaminen voidaan toteuttaa kauemmaksi rannasta kuin mitä yleiskaava sallii.
Kiinteistöillä Flada II 1-45 ja Kummelgrundet 1-51 ei ole yleiskaavassa merkintöjä vaan todetaan ranta-asemakaava-alueeksi. Ranta-asemakaavan yhden rakennusoikeuden loma-asuntorakennuspaikka kiinteistön Flada II alueella siirretään ranta-asemakaavamuutoksella Kummelgrundetin saareen ja Flada II osoitetaan kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueeksi.

### 2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat rakennetaan aikataulullisesti maanomistajan erillissuunnitelman mukaisesti.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakentamaton.

Bergbon kiinteistö on suhteellisen jyrkkää ranta-aluetta, myös veden syvyys on optimaalinen. Puusto on lähes yksinomaan mäntymetsää, ylempänä rannasta kallio männikköä.

Kuva 1. RA-korttelin 2 keskiosaa kiinteistöllä Bergbo.

Kuva 2. RA-korttelin 2 rantakasvillisuutta kiinteistöllä Bergbo.

Kiinteistöllä Flada II on peitteinen puusto mäntyä ja sekametsää. Ranta on melko matalaa ja osin kaislikkoinen. Alue tulee käytännössä jäämään koskemattomaksi, koska kannattavaa metsätaloutta sijainnin takia ei ole harjoitettavissa.

Kuva 3. Kiinteistön Flada II rantamaisemaa pohjoiseen suuntaan.

Kummelgrunet on osin metsäinen, valtapuusto mäntyä, osin saarin on paljas kallioinen. Paljaat kallioalueen sijaitsevat saaren kummassakin päässä länteen ja itään. Luontoinventoinnissa todetaan, että Kummelgrundet on verraten luonnontilainen. Erityisiä suojeltavia luontoalueita tai kohteita ei ole.

Kuva 4. Kummelgrundetin itäranta.

Kuva 5. Kummelgrundetin läntinen ja eteläinen ranta. Saunan rakennusala on rajattu metsäalueen kohdalla avokallion taakse lähinnä kameraa.

Kuva 6. Kummelgrundetin länsipuoliskon sisäosa jää rakentamatta.

Kuva 7. Näkymä korttelin rakennusalan länsireunasta pohjoisrannan laiturin kohdalta.

Kuva 8. Kummelgrundetin pohjoisrantaa, johon ennestään on rakennettu laituri. Saaren päärakennus sijoitetaan kuvan vasemman puolen puuston taakse.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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

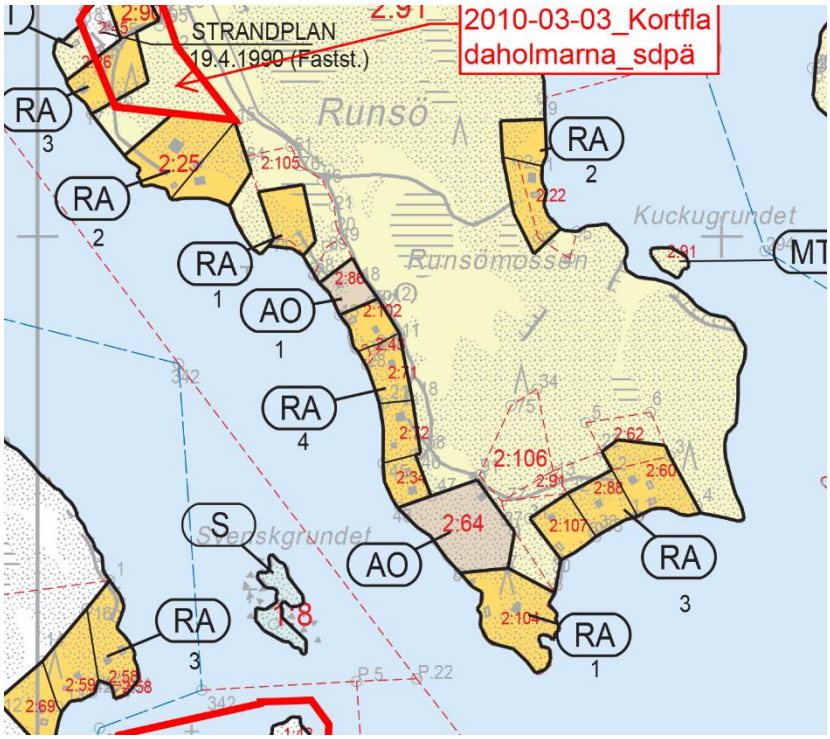
määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

## 3.22 Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Kaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole erityisiä merkintöjä. Maakuntakaavan maa- ja metsätalous alueille voidaan osoittaa loma-asutusta.

## 3.23 Yleiskaava

Alueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaava. Yleiskaavassa kaikki ranta-asemakaava-alueet, jotka olivat voimassa yleiskaavaa laadittaessa, on osoitettu merkinnällä ranta-asemakaava-alue ilman niiden sisältöä. Yleiskaava ohjaa siten ranta-asemakaavojen muutoksia yleisellä tasolla, mutta ei yksityiskohtaisesti.



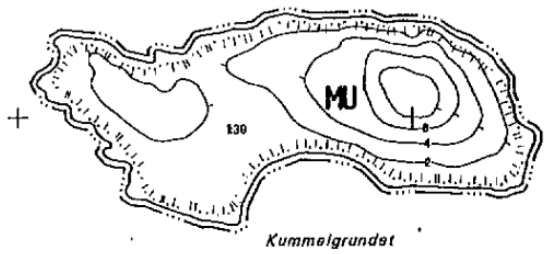

Runsö Västanfjärdin rantayleiskaavassa. Bergbon kiinteistö on kartalla Runsön itärannan kahden rakennusoikeuden RA-alueen pohjoisosa karttanimien Runsö ja Kuckugrundet välissä.

Loma-asutusalueen (RA) määräykset ovat seuraavat:

| | |
|---|---|
| RA<br>3 | Område för fritidsbostäder.<br><br>Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.<br><br>På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m2, dock högst 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. Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m2. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden. |

## 3.24 Ranta-asemakaava

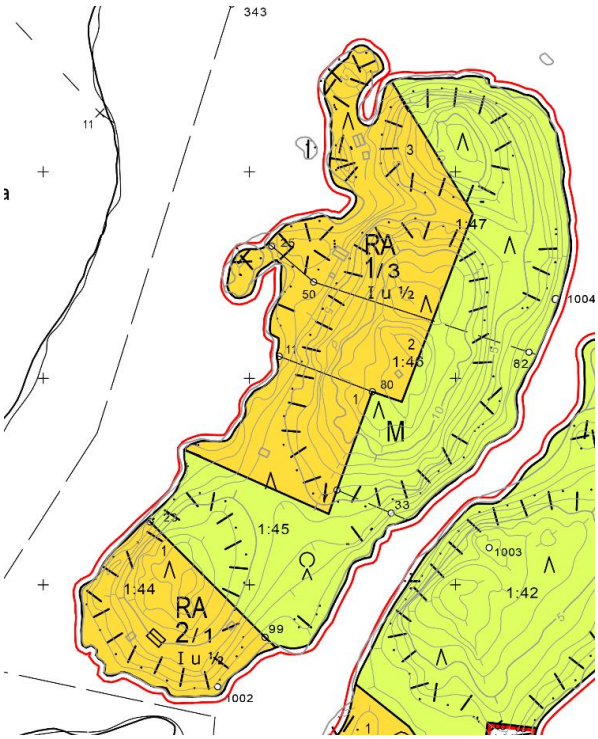
Kaavamuutosaluen koskee molempia Ekholmen-Högskär ja Kortfladaholmarna ranta-asemakaavoja.




**MU**

**Skogsbruksområde.**
**Inom området bör miljön bevaras.Inom området får, med speciell beaktan av naturvärden, företagas enstaka skogsförbättringsarbeten. Kalhygge är inte tiltåtet.Området saknar byggnadsrätt.**

Ekholmen-Högskärin ranta-asemakaavassa Kummelgrundet on osoitettu metsätalousalueeksi (MU). Kuva yllä osoittaa kaavakartan ja kaavamääräykset.




**RA**

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Om inte annat har bestämts, på varje enskild tomt får byggas en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrådsbyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m2 vy. Den fristående bastuns våningsyta får vara högst 25 m2 vy. Den fristående gäststugans våningsyta får vara högst 25 m2 vy. Förutom den fristående bastun, får bastu även finnas i fritidsbyggnaden.

Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavassa kiinteistö Flada II on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA, korttelin 1 rakennuspaikka 1) ja metsätalousalueeksi (M). Yllä oleva kuva osoittaa loma-asuntokorttelin kaavakartan ja kaavamääräykset.

3.25 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja numeerista kiinteistöraja-aineistoa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrästöllä.

# 4 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaava on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 23.4.2024 § 38. OAS pidettiin nähtävillä em. päätöksestä eteenpäin.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä xxxx. Ehdotus oli nähtävillä (MRA 27) xxxx.
Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

# 5 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää kiinteistön Flada II 322-539-1-45 voimassa olevan Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan rakennusoikeus Kummelgrundetin saareen. Rakentaminen Kummelgrundetissa on tarkoitus käsittää pienehkön vapaa-ajan mökin saunoineen. Kummelgrundet on voimassa olevassa Ekholmen-Högskärin ranta-asemakaavassa osoitettu metsätalousalueeksi (MU).

Voimassa olevassa Västanfjärdin rantayleiskaavassa kiinteistölle Bergbo osoitettu RA-alue on rajattu liian pieneksi sisämaan suuntaan. Tarkoituksena on laajentaa RA-aluetta siten, että rakentaminen voidaan toteuttaa kauemmaksi rannasta kuin mitä yleiskaava sallii.

# 6 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS

## 6.1 Mitoitus

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavamuutos noudattavat voimassa olevien kaavojen mitoitusta. Rakennuspaikkojen lukumäärää ei muuteta. RA-korttelin rakennusala noudattaa yksityiskohtaisesti yleiskaavan rakennusalaa, kun taas korttelin RA-2 kerrosala voimassa olevan ranta-asemakaavan kerrosala 200 m2 pienennetään 120 m2:iin.

## 6.2 Aluevaraukset

Kaavaan osoitetaan kaksi lomarakennuspaikkojen korttelialuetta (RA, RA-2), jossa kummassakin on yksi rakennuspaikka.

Kiinteistölle Bergbo 322-539-2-111 osoitetaan RA-kortteli 2 yhdellä rakennuspaikalla. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden vierasmajan ja yhden erillisen saunarakennuksen sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m2. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2. Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m2. Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.

Kiinteistölle Kummelgrundet 322-539-1-74 osoitetaan RA-2 -kortteli 1 yhdellä rakennuspaikalla Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen ja yhden varastorakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 95 m2. Varastorakennuksen kerrosala saa olla enintään 15 m2.

Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja. Alueelle osoitetaan enintään 25 kerrosala-m2:n suuruisen saunan rakennusala.

Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.
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.
Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### 6.3 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

### 6.4 Vaikutukset luontoon

Alueelle on tehty luontoselvitys, Kemiönsaaren Kummelgrundetin ja Bergbon luontoselvitys 2023, inventoija Ekotoni Ky/Jari Hietaranta. Selvitys on erillisenä dokumenttina. Luontoinventoinnin mukaan on perusteltua sijoittaa pienehkön vapaa-ajan mökin saaren keskiosaan, niin että metsälöt antavat riittävän näkösuojan maisemaan. Tästä on kirjattu erityisiä määräyksiä kaavaan.

Raasepori, 26.9.2024

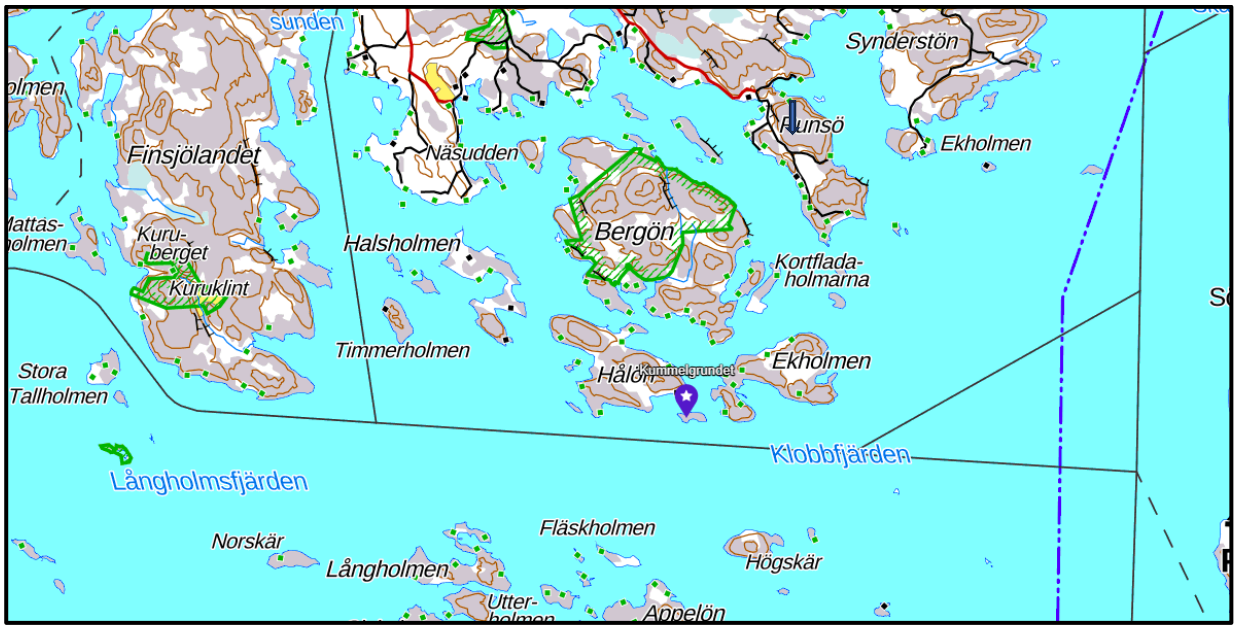
Sten Öhman
dipl.ins.

# Kemiönsaaren Kummelgrundetin ja Havsviddanin luontoselvitys

Ekotoni KY
Jari Hietaranta
0400 479740 tai 040 3550904
jari.hietaranta@ekotoni.fi
kaikki valokuvat © Jari Hietaranta
Kansikuva: Kummelgrundet vesialueelta nähtynä

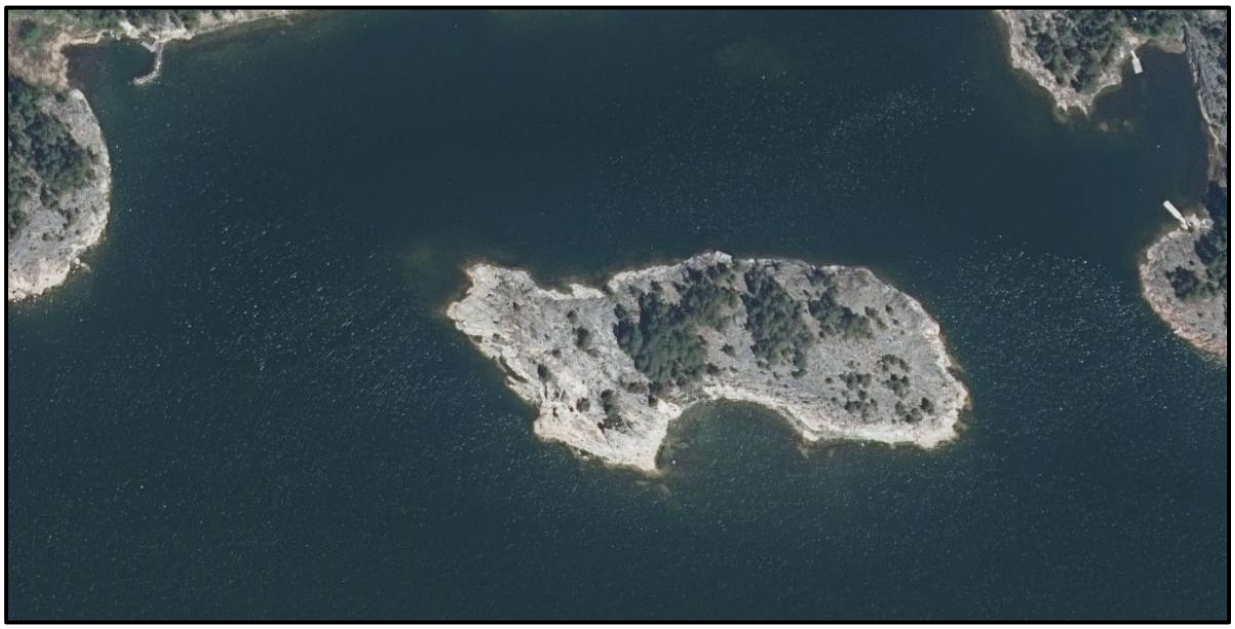
## 1. TAUSTA JA SUUNNITTELUN TARVE

Maanomistajan aloitteesta kaavalla siirretään osa rakennusoikeudesta (loma-asuntotontti) Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavassa (korttelin I rakennuspaikka 1 kiinteistöllä Flada II 322-539-1-45) Kummelgrundetin saareen (kiinteistö Kummelgrundet 322–539–1–74). Osa rakennusoikeudesta siirretään kiinteistölle Havsviddan 322–539–2–111 muodostettavaksi omakotitontiksi.



Kuva 1. Alueiden sijaintikartta. Kummelgrundet on osoitettu pisaralla ja Havsviddan on osoitettu nuolella.

Kaava-alue käsittää kiinteistön Kummelgrundet samannimisellä saarella ja kiinteistön Flada ii Kortflaholmarna luoteispuoleisen saaren pohjoispuolella. Tavoitteena on siirtää mantereelta (Kortfladaholmarana) osa rakennusoikeudesta Kummelgrundetin saareen. Rakentamisen tavoitteena Kummelgrundetin saaressa on pieni mökki saunoineen.


Kuva 2. Kiinteistö Kummelgrundet 322–539–1–74, jonne yksi rakennusoikeus siirretään. Saari on kallioinen. Vain saaren keskiosassa on muutamia mäntyä kasvavia metsälöitä.

Kuva 3. Havsviddan. Muodostettu kiinteistö erottuu kuvan keskellä. Alue on melkein kokonaisuudessaan avokalliota tai kalliomännikköä. Rakentaminen tulisi osoittaa peitteisimmälle alueelle.

## 2. LUONTOSELVITYKSEN TAVOITTEET JA MENETELMÄT

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

Luontoselvityksen maastotyöt sekä saaressa että mantereella tehtiin 9.6 klo 08.50–10.55 Maastossa koko saari kierrettiin rantoja pitkin ja muutaman kerran saaren poikki pohjoiseteläsuunnassa. Maastokäynti keskittyi pesimälinnuston sekä kasvillisuuden selvittämiseen. Luontoselvityksen tarkoituksena oli löytää kaava-alueella sijaitsevat metsälain (10 §), luonnonsuojelulain (29 §) ja vesilain (2:11 §) mukaiset arvokkaat elinympäristöt (ETE-kohteet) sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi havainnoitiin kohteiden tavanomaisempaa lajistoa ja lintulajistoa, joilla saattaa olla merkitystä tulevan rakentamisen sijoittelun kannalta.

Maastotöiden lisäksi selvityksessä käytettiin hyväksi seuraavia aineistoja ja lähteitä:

- Ympäristöhallinnon Laji-GIS -tietojärjestelmä 6/2023 (ladattu 14.7 2023).
- Maanmittauslaitos, kartta- ja ortokuva-aineisto 2023 (ladattu 14.7 2023).
- Metsäkeskus, erityisen tärkeät elinympäristökuviot (ladattu 23.7.2023).
- Birdlife -Tiiran havainnot (1.3 2022-20.7.2023).

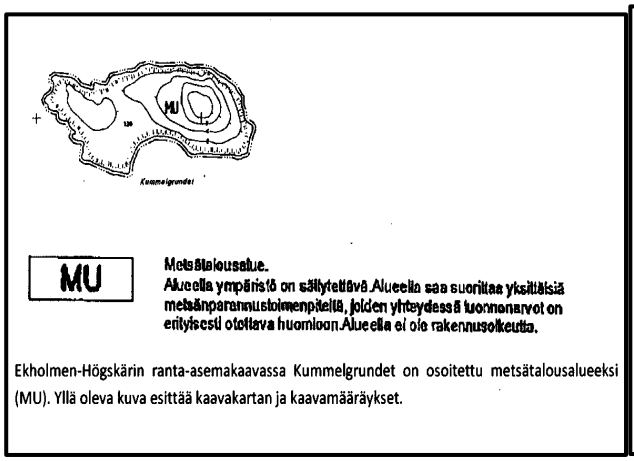
## 3. KAAVOITUS JA HALLINNOLLINEN SUOJELU JA SUOJELUOHJELMAT

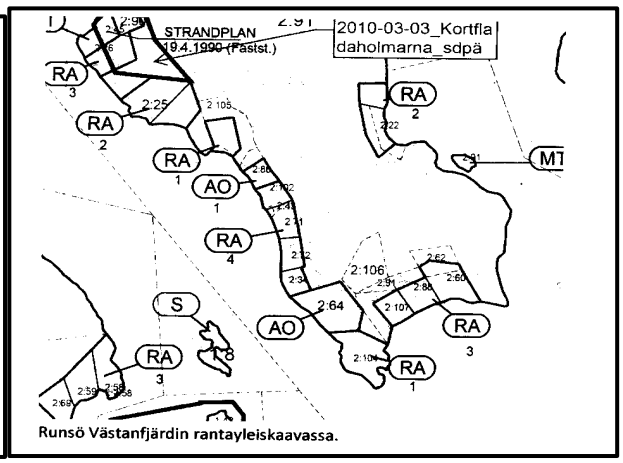
Kummelgrundet on voimassa olevassa Ekholmen-Högskärin ranta-asemakaavassa osoitettu metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ja virkistyksen ohjaamistarvetta (MU). Muu osa rakennusoikeudesta on tarkoitus siirtää kiinteistölle Havsviddan ja sille osoittaa omakotitontti. Havsviddanin kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonvarojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.6.2021. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä nyt tarkasteltavan ranta-asemakaavamuutosalueen kohdalla.

Yleiskaavoituksen osalta alueella on voimassa 13.3 2006 hyväksytty Västänfjärdin rantayleiskaava. Yleiskaavassa kaikki tarkasteltavat kiinteistöt on osoitettu merkinnällä ranta-asemakaava-alue, ilman että niille on annettu tarkempia sisältöjä.

Tässä yhteydessä tarkastellaan sekä Kummelgrundetin saarta, jonne osa rakennusoikeutta haetaan sekä Havsviddanin aluetta, jonne haetaan rakennusoikutta omakotitalolle. Ekholmenin-Högskärin ranta-asemakaava. Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 10.12.2008.




Kuvat 4ab. Ote Kummelgrundetin ranta-asemakaavasta. Kummelgrundet (322–539–1–74) on osoitettu metsätalousalueeksi (MU). Kaavamääräyksen mukaan alueella ympäristö on säilytettävä. Alueella saa suorittaa yksittäisiä metsänparannustoimenpiteitä, joiden yhteydessä luonnonarvot on erityisesti otettava huomioon. Ranta-asemakaavassa ei saarelle ole esitetty rakennusoikeutta. Havsviddanin alue (322–539–1-206) on osoitettu kaavassa M-alueeksi. (maa- ja metsätalousaluetta).

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin luontoselvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset. Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 § :n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi 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 luonnonerityispiirteet otetaan huomioon ja 3) ranta-aleille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Koska kiinteistön Flada II (322–539–1–45) rakennusoikeudesta on tarkoitus siirtää osa Kummelgrundetin saareen, keskittyy luontoselvitys ko. saaren luontoarvojen selvittämiseen. Muu osa rakennusoikeudesta siirtää kiinteistölle Havsviddan (322–539–2–106).

## 4. ALUEEN KASVILLISUUS JA LAJISTOA

Kummelgrundet

Saari on kauttaaltaan kallioinen ja laajasti avokalliota. Vain saaren keskiosassa on neljä pientä kalliomännikkö metsälöä. Puusto CT tai ClT tyypin kuivaa tai karukkomännikköä. Puut ovat matalia

ja ankarien kasvuolosuhteiden takia matalia ja käkkyräisiä. Maapuita tai pystykeloja ei ole. Kenttäkerroksen putkilokasvilajisto on niukkaa: kanerva, puolukka, variksenmarja, suopursu. Lisäksi mm ruoholaukkaa. Puustossa männyn ohella muutama koivu ja pihlaja sekä katajaa.

Kuva 5. Kummelgrundet on kauttaaltaan kalliomännikköä. Puusto on lähes kauttaaltaan mäntyä. Kenttäkerros on lajistoltaan niukka.

Kummelgrundetilla tai sen välittömässä läheisyydessä havaitut lintulajit.

kalalokki 2 p pysrev
**kalatiira 2 p pysrev DIR**
**lapintiira 2 p pysrev DIR**
meriharakka 2 p pysrev
kivitasku 1 kp
**haarapääsky 1 ylil VU**
talitiainen 2 p

Havsviddanin tontilla havaitut lajit. Alueen lintuhavainnot olivat niukat.

pajulintu ylil
varis ylil

Taulukko 1. Havaintojen yhteydessä käytetyt lyhenteet.

DIR = EU:n lintudirektiivilaji
EN = erittäin uhanalainen lintulaji Suomessa (UHEX)
NT = silmällä pidettävä lintulaji Suomessa (UHEX)
VU = vaarantunut lintulaji Suomessa (UHEX)
EVA = Suomen kansainvälinen erityisvastuulaji
k = koiraspukuinen

n = naaraspukuinen
kn= koiras ja naaras
pm = maastopoikanen
kiert. = kiertelevä
pysrev. = pesivä reviirillä
p = paikallinen
yli**l.**=ylilentävä
Äp = laulava paikallinen
äp = ääntelevä paikallinen

Kuva 6. Kummelgrundetin rakentaminen tulisi sijoittaa saaren keskiosan puustoiseen osaan.

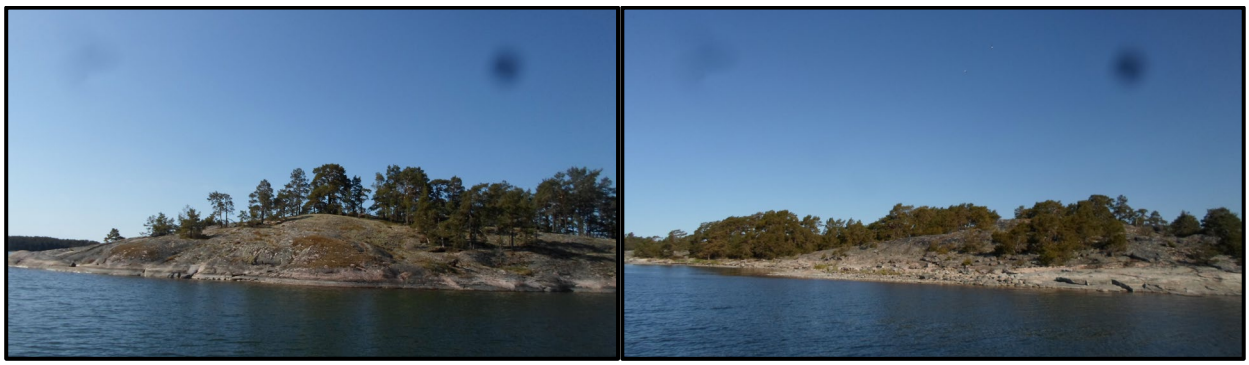
Kuva 7. Havsviddan on myös kasvillisuudeltaan karua kalliomännikköä, jossa männyn ohella esiintyy vain katajaa

Linnuston osalta voidaan todeta, että kummaltakaan lisärakentamiskohteelta ei ole tarpeen rajata tai osoittaa mitään erityisiä linnustollisesti huomionarvoisia aluekokonaisuuksia. Kasvillisuudeltaan molemmat alueet ovat kalliomänniköitä ja niillä ei ole mitään erityisiä luontotyyppejä tai kasvilajistoa.

## 5. MAISEMA JA GEOMORFOLOGIA

Kummelgrundetin saari on lähes kauttaaltaan avokalliota, joka on kauttaaltaan aaltotoiminnan muovaamaa. Silokallioissa näkyy erilaisia mannerjäätikön kulutusmuotoja ; sirppikaarteita ja -uurteita. Varsinaisia geomorfologisia muodostumia ei ole. Ranta-alueella, erityisesti etelärannan kaarevassa lahdelmassa on laajasti rantasoraa.

Havsviddanin alue soveltuu hyvin AO rakentamiseen. Alue on Kummelgrundetin tapaan kalliomännikköa; kuivaa mäntykangasta tai karukkokangasta. Puusto on matalaa.

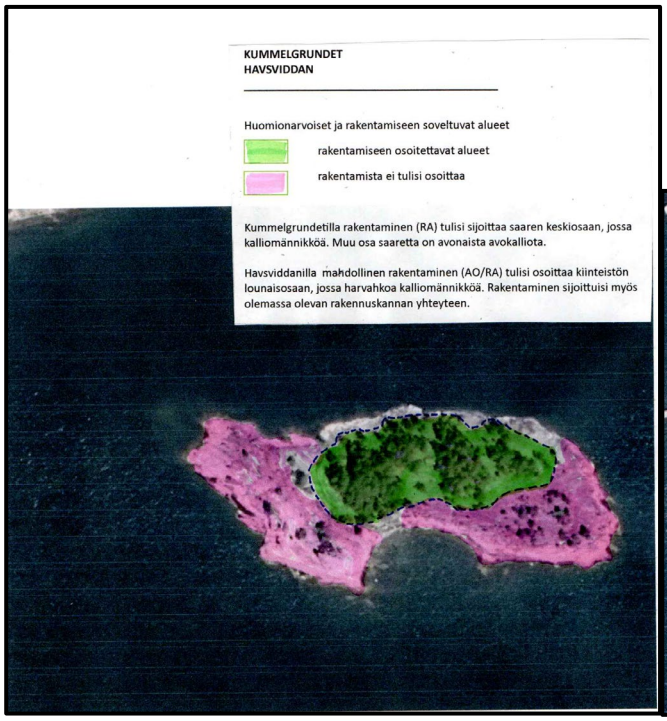


Kuvat 8ab. Kummelgrundetin maisemakuva on kaunis. Rakentaminen tulee ”piilottaa” saaren keskiosan mäntyä kasvavaan alueeseen.

Kuvat 9ab. *Vasemmalla* Kummelgrundet vesialueelta, *oikealla* saaren etelärantaa.

Kuva 10. Havsviddanin maisemakuva on puoliavoin, osin kuitenkin peitteinen. Rakentaminen tulisi osoittaa peitteisimmälle alueelle.

## 6. YHTEENVETO JA SUOSITUKSET



Kuvat 11ab. Rakentamiseen soveltuvat (vihreä) ja soveltumattomat (pinkki) alueet. *Vasemmalla* Kummelgrundet ja *oikealla* Havsviddan.

Kohteiden (Kummelgrundet, Havsviddan) luonto on verraten luonnontilainen, joskin tavanomaista. Erityisiä suojeltavia luontoalueita tai kohteita ei ole. Maisemalliset näkökulmat ratkaisevat loma-asunnon sijaintipaikat. Kummelgrundetin osalta olisi maisemakuvan kannalta perusteltua, että

pienehkö loma-asunto sijoitetaan saaren keskellä, jolloin tekstissäkin mainitut pienet metsälöt peittäisivät lima-asunnon erottumista maisemakuvassa.

Havsviddanin osalta ei myöskään estettä AO/RA-rakentamiselle ole. Alueen lähiympäristössä on jo runsaasti pysyvää ja loma-asuntoja ja luontoarvoja ei ole.

Sauvossa 10. joulukuuta 2023

Jari Hietaranta

EKOTONI KY

# Kummelgrundet stranddetaljplan

för fastigheten Bergbo samt ändring av Ekholmen-Högskärs och Kortfladaholmarnas stranddetaljplaner

---

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

26.12.2022

# KUMMELGRUNDET STRANDDETALJPLAN

## 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

Stranddetaljplanen uppgörs på initiativ av markägarna. Med planen flyttas byggrätten (fritidstomt) från Kortfladaholmarnas stranddetaljplan (byggplats 1 i kvarter 1 på fastigheten Flada II 322-539-1-45) till Kummelgrundet (fastighet Kummelgrundet 322-539-1-74). Våningsytan på den nya byggplatsen på Kummelgrundet bedöms under planeringens gång. I stranddetaljplanen ingår ytterligare fastigheten Bergbo 322-539-2-111 i syfte att förstora RA-området i den gällande strandgeneralplanen.

## 3. Planeringsområde

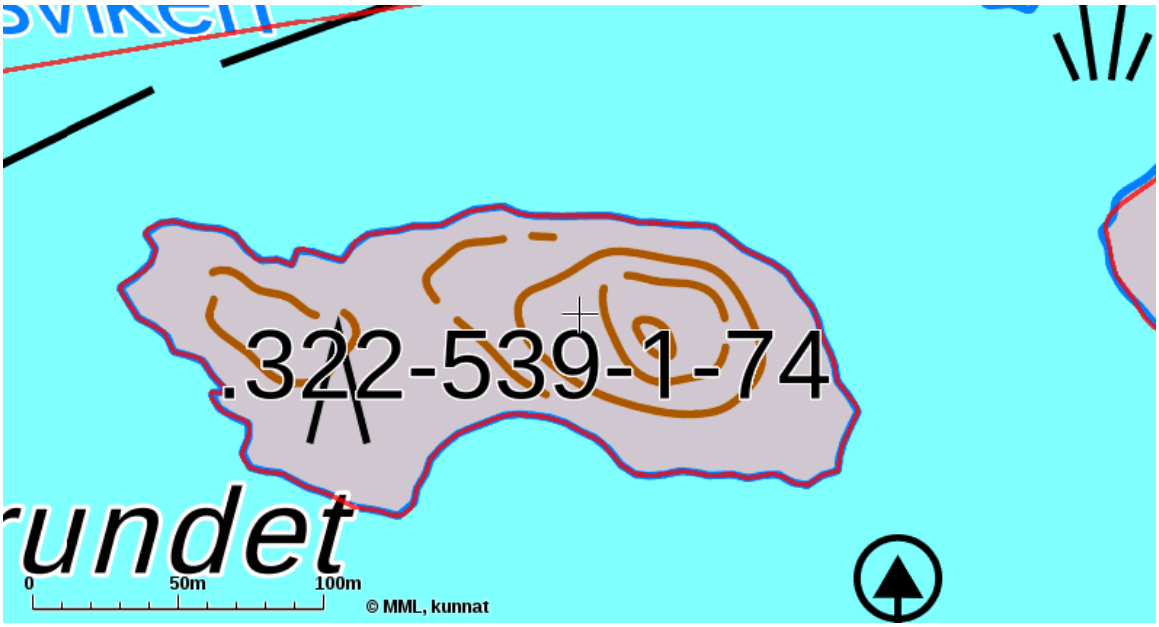
### 3.1 Planeringsområdets läge

Planområdet omfattar fastigheterna Flada II 322-539-1-45 och Kummelgrundet 322-539-1-74 sydost om Bergön i Västanfjärd samt Bergbo 322-539-2-111 på Runsö i Västanfjärd. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 4,3 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 500 meter.

Planområdet (de röda ringarna) ligger sydost om Bergön och på Runsö i Västanfjärd.

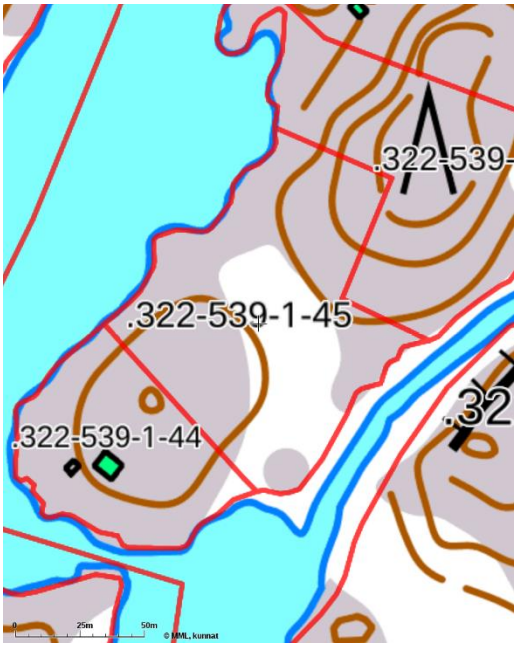
### 3.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar fastigheten Kummelgrundet på holmen med samma namn och fastigheten Flada II på den norra stranden av den nordvästra holmen av Kortfladaholmarna. Kummelgrundet består i vardera ändan av öppna klippor medan mitten av holmen är bevuxen med tallskog. Flada II sträcker sig över holmen och har ett kraftigt blandskogsbestånd över hela fastigheten. Vardera fastigheten är obebyggd. Fastigheten Bergbo är bergig och rätt brant samt tallbevuxen.

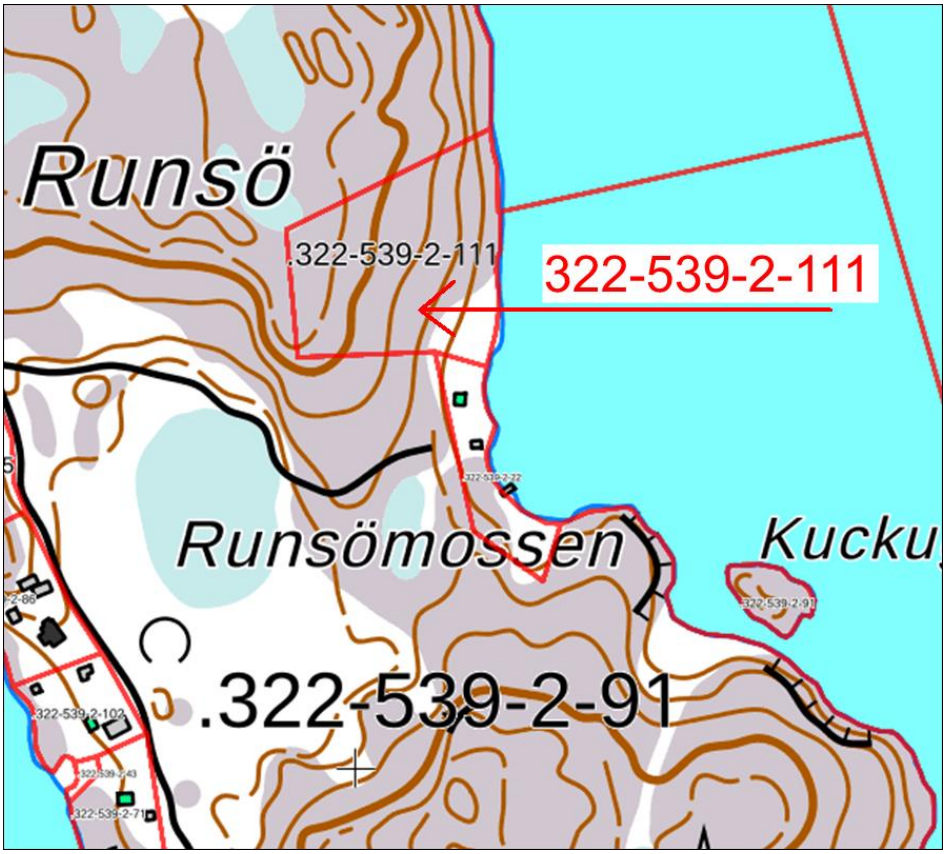



Fastigheten Kummelgrundet 322-539-1-74, dit en byggrätt flyttas.

Lantmäteriverkets flygbild av Kummelgrundet finns på pärmen. Ovan GoogleMaps flygbild.




Fastigheten Flada II 322-539-1-45, från vilken en byggrätt flyttas bort.




Fastigheten Bergbo 332-539-2-211.

Planändringsområdets fastigheters läge i förhållande till varandra.

### 3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

## 4. Målsättningar

Målsättningen med stranddetaljplanen är att flytta byggrätten på fastigheten Flada II 322-539-1-45 i den gällande Kortfladaholmarnas stranddetaljplan till Kummelgrundet. Byggandet på Kummelgrundet är avsett att omfatta en mindre fritidsstuga jämte bastu. Kummelgrundet är i den gällande stranddetaljplanen Ekholmen-Högskär anvisat som skogsbruksområde (MU). I den gällande strandgeneralplanen har fastigheten Bergbo ett för snävt avgränsat RA-område in mot land. Avsikten är att förstora RA-området så, att byggande kan anvisas på ett längre avstånd från stranden än vad generalplanen tillåter.

# 5. Planeringens utgångsläge

## 5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

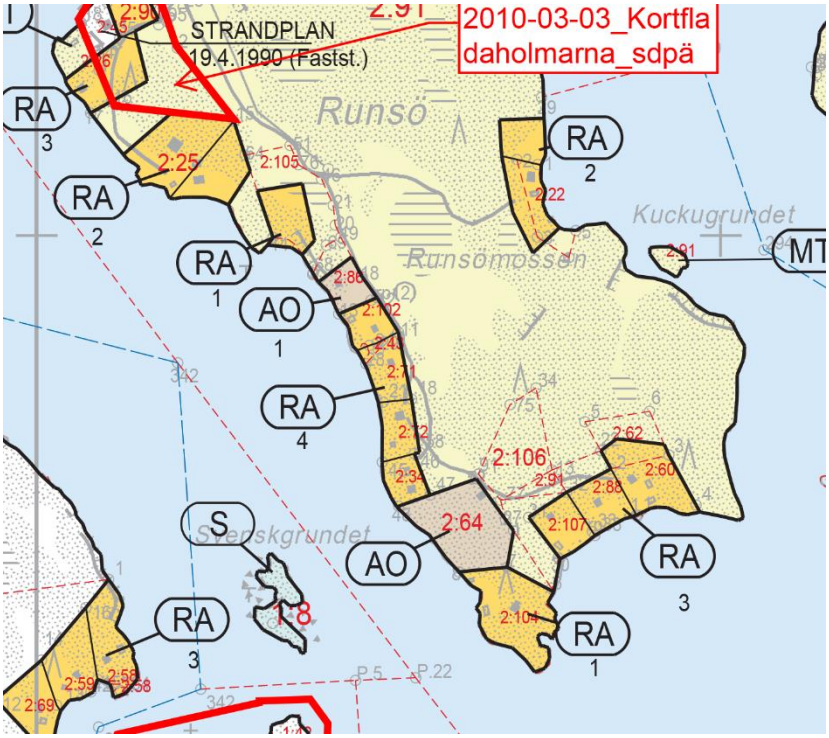
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivån och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och 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 stranddetaljplaneändringsområdet finns det inga beteckningar i landskapsplanen.

## 5.3 Generalplanering

På området gäller Västanfjärd strandgeneralplan, som godkänts 13.3.2006. I generalplanen anvisas alla stranddetaljplaneområden, som gällde då generalplanen uppgjordes, med anteckningen stranddetaljplaneområde utan innehåll. Generalplanen styr därmed ändringen av stranddetaljplanerna på ett allmänt plan, men inte i fråga om detaljer.




Runsö i Västanfjärds strandgeneralplan.

RA
3

Område för fritidsbostäder.

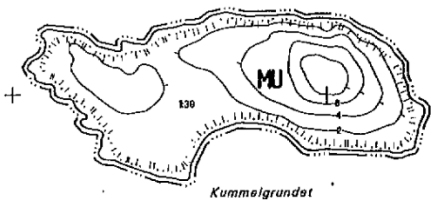
Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m2, dock högst 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. Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m2. Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.

RA-områdets bestämmelser i strandgeneralplanen.

## 5.4 Detaljplanering

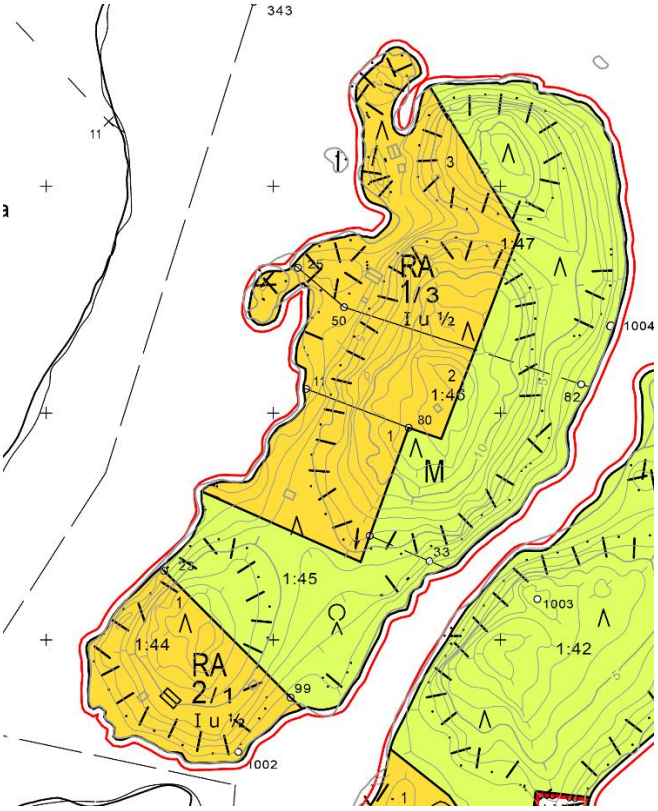
På planändringsområdet gäller de båda stranddetaljplanerna för Ekholmen-Högskär och Kortfladaholmarna.




MU

Skogsbruksområde.
Inom området bör miljön bevaras.Inom området får, med speciell beaktan av naturvärden, företagas enstaka skogsförbättringsarbeten. Kalhygge är inte tillåtet.Området saknar byggnadsrätt.

I stranddetaljplanen Ekholmen-Högskär har Kummelgrundet anvisats som skogsbruksområde (MU). Bilden ovan visar plankartan och planbestämmelserna.




RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Om inte annat har bestämts, på varje enskild tomt får byggas en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrådsbyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m2 vy. Den fristående bastuns våningsyta får vara högst 25 m2 vy. Den fristående gäststugans våningsyta får vara högst 25 m2 vy. Förutom den fristående bastun, får bastu även finnas i fritidsbyggnaden.

I Kortfladaholmarnas stranddetaljplan har fastigheten Flada II anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder (RA, byggplats 1 i kvarter 1) och skogsbruksområde (M). Bilderna ovan visar plankartan och planbestämmelserna för fritidsbostadskvarteret.

## 5.5 Byggnadsordningen

Kimitoöns 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 de gällande planerna. Planen uppgörs i skalan 1:2000.

# 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 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 har gjorts en naturutredning för att i detalj kunna bedöma avgränsningen av byggplatserna och placeringen av byggnaderna. Fastigheten Flada II förutsätter ingen naturinventering, eftersom markanvändningen inte kommer att ändra i förhållande till nuläget.

## 7.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med råar och höjdkurvor.

## 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 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. PDB 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.

# Kummelgrundetin ranta-asemakaava

kiinteistölle Bergbo sekä Ekholmen-Högskärin ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavojen muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

26.12.2022

# KUMMELGRUNDETIN RANTA-ASEMAKAAVA

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 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

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajien aloitteesta. Kaavalla siirretään rakennusoikeus (loma-asuntotontti) Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavassa (korttelin 1 rakennuspaikka 1 kiinteistöllä Flada II 322-539-1-45) Kummelgrundetin saareen (kiinteistö Kummelsgrundet 322-539-1-74). Ranta-asemakaavaan sisältyy lisäksi kiinteistö Bergbo 322-539-2-111, minkä tarkoituksena on suurentaa voimassa olevan rantayleiskaavan RA-aluetta.

### 3. Suunnittelualue

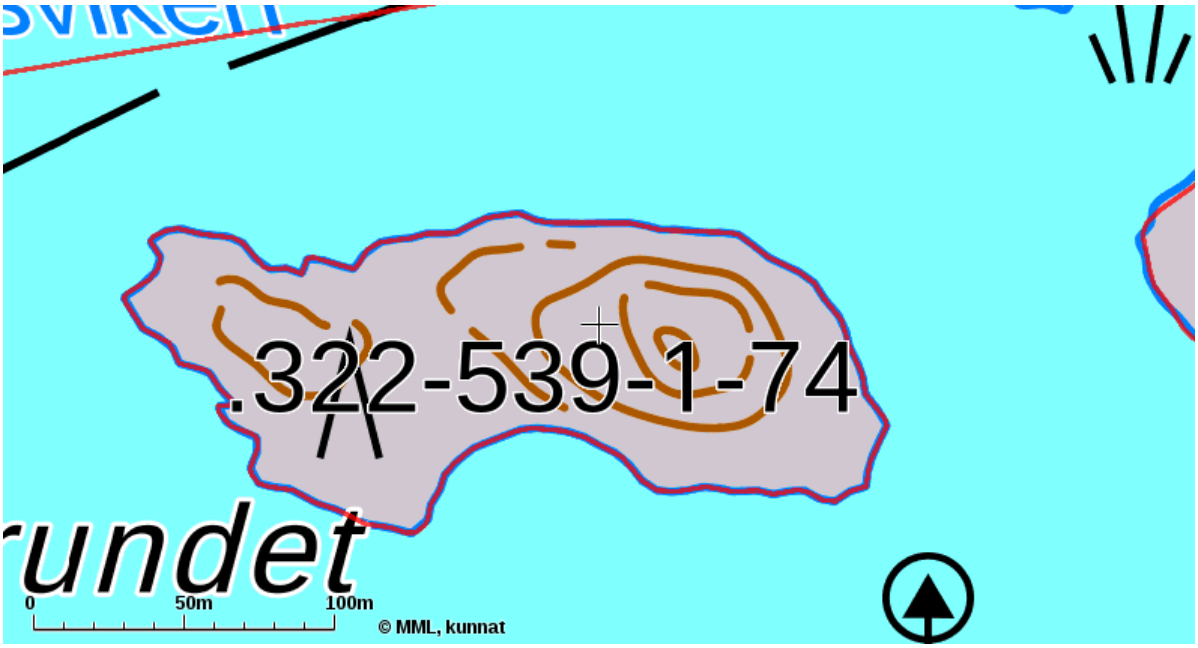
#### 3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Flada II 322-539-1-45 ja Kummelgrundet 322-539-1-74 Västandfjärdin Bergön kaakkoispuolella sekä Bergbo 322-539-2-111 Västanfjärdin Runsössä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,3 hehtaaria. Mitoittavan rantaviivan pituus on n. 500 metriä.

Kaava-alue (punaympyrät) sijaitsee Västanfjärdin Bergön kaakkoispuolella.

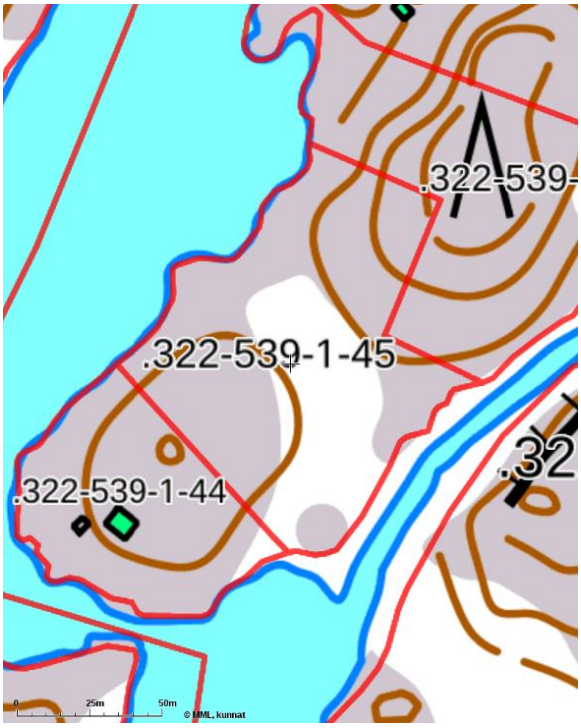
### 3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää kiinteistön Kummelgrundet samannimisellä saarella ja kiinteistön Flada II Kortfladaholmarna luoteispuoleisen saaren pohjoispuolella. Kummelgrundetin molemmmat kärjet ovat avokalliota, saaren keskiosissa kasvaa mäntymetsää. Flada II ulottuu saaren halki ja koko kiinteistöllä kasvaa voimakas sekametsä. Kumpikin kiinteistö on rakentamaton. Bergbon alue on kallioinen ja kohtalaisen jyrkkä mäntyä kasvava alue.

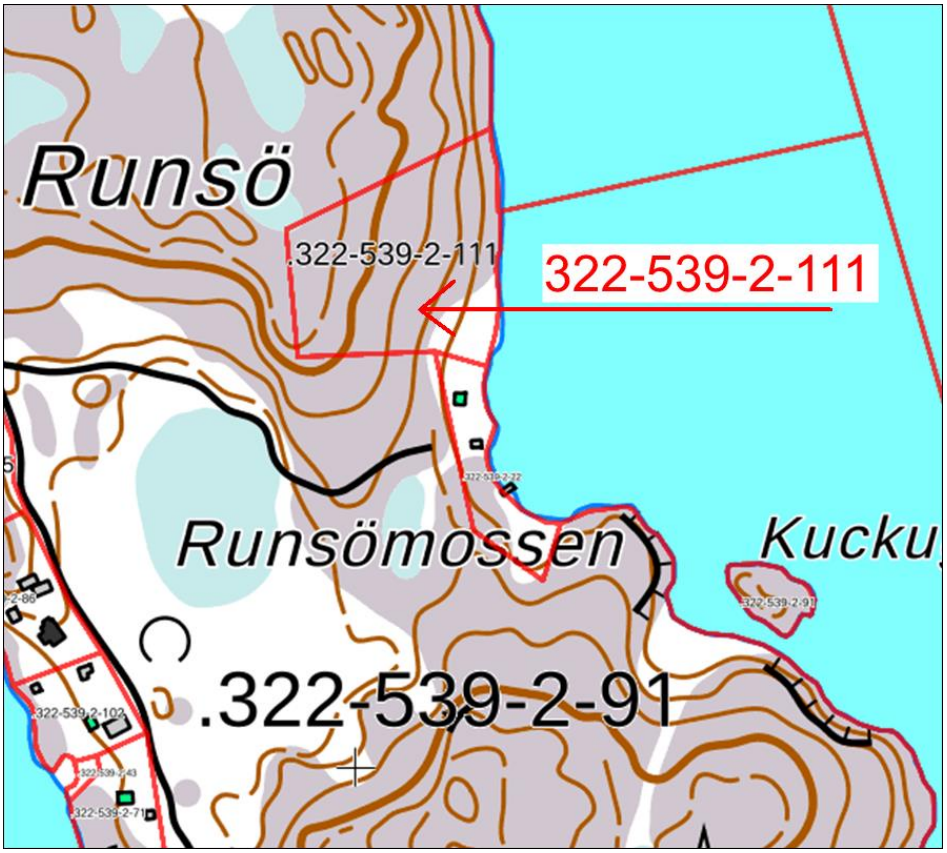



Kiinteistö Kummelgrundet 322-539-1-74, jonne yksi rakennusoikeus siirretään.

Maanmittauslaitoksen ilmakuva Kummelgrundetistä on kansikuvassa. Yllä GoogleMapsin ilmakuva.




Kiinteistö Flada II 322-539-1-45, josta yksi rakennusoikeus siiretään pois.




Kiinteistö Bergbo 332-539-2-211.

Kaavamuutosalueen kiinteistöjen sijainti suhteessa toisiinsa.

### 3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## 4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää kiinteistön Flada II 322-539-1-45 voimassa olevan Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan rakennusoikeus Kummelgrundetin saareen. Rakentaminen Kummelgrundetissa on tarkoitus käsittää pienehkön vapaa-ajan mökin saunoineen. Kummelgrundet on voimassa olevassa Ekholmen-Högskärin ranta-asemakaavassa osoitettu metsätalousalueeksi (MU). Voimassa olevassa rantayleiskaava kiinteistölle Bergbo osoitettu RA-alue on rajattu liian pieneksi sisämaan suuntaan. Tarkoituksena on laajentaa aluetta siten, että rakentaminen voidaan toteuttaa kauemmaksi rannasta kuin mitä yleiskaava sallii.

# 5. Suunnittelutilanne

## 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

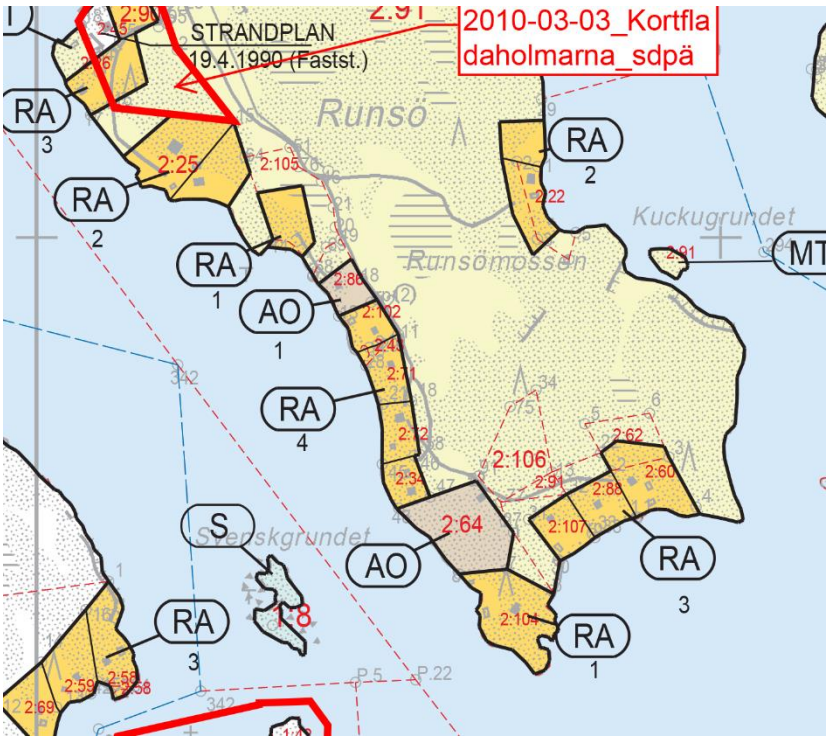
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön 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. Ranta-asemakaavamuutosalueen osalta maakuntakaavassa ei ole merkintöjä.

## 5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 13.3.2006 hyväksytty Västanfjärdin rantayleiskaava. Yleiskaavassa kaikki ranta-asemakaava-alueet, jotka olivat voimassa yleiskaavaa laadittaessa, on osoitettu merkinnällä ranta-asemakaava-alue ilman niiden sisältöä. Yleiskaava ohjaa siten ranta-asemakaavojen muutoksia yleisellä tasolla, mutta ei yksityiskohtaisesti.




Runsö Västanfjärdin rantayleiskaavassa.

RA
3

Loma-asuntoalue.

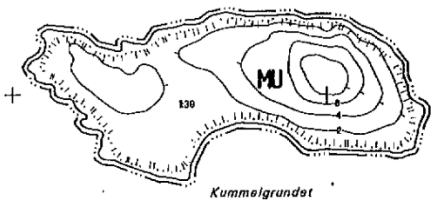
Luku osoittaa alueella olevien omarantaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varasto-rakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 m2, ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennus-paikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m2 ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m2. Varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 m2. Erillisen saunan lisäksi saa loma-asuinrakennuksessa olla sauna.

RA-alueen määräykset rantayleiskaavassa.

## 5.4 Asemakaavoitus

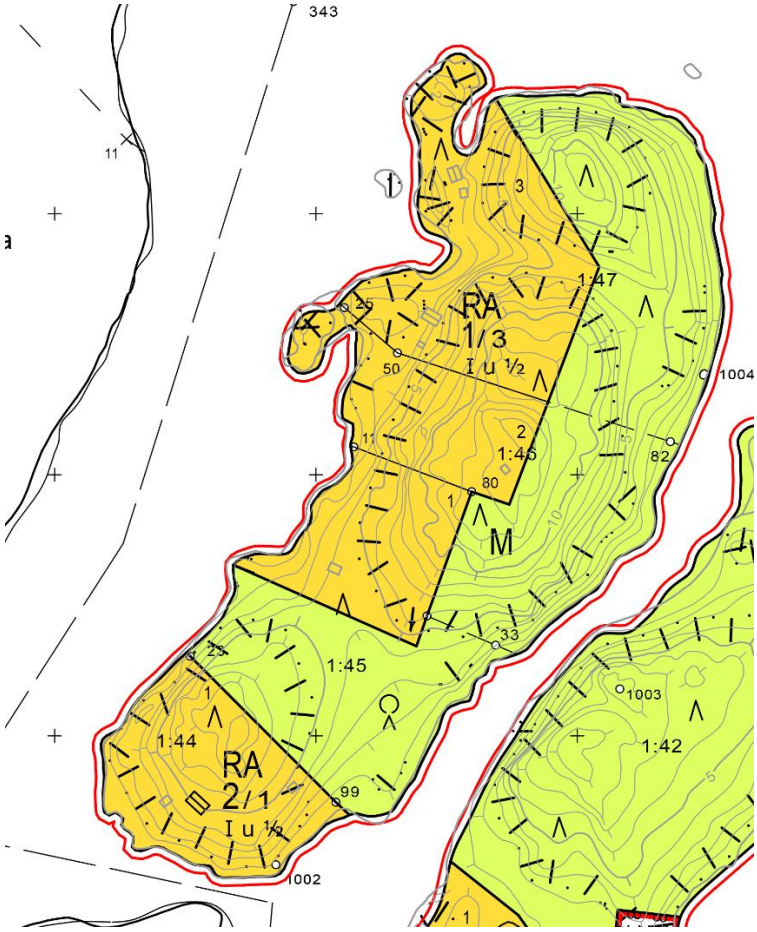
Kaavamuutosalueella on voimassa Ekholmen-Högskärin ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavat.




MU

Metsätalousalue.
Alueella ympäristö on säilytettävä. Alueella saa suoritaa yksittäisiä metsänparannustoimenpiteitä, joiden yhteydessä luonnonarvot on erityisesti otettava huomioon. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Ekholmen-Högskärin ranta-asemakaavassa Kummelgrundet on osoitettu metsätalousalueeksi (MU). Yllä oleva kuva esittää kaavakartan ja kaavamääräykset.




RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Ellei toisin ole määrätty, kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen vierasmajan, yhden erillisen saunan sekä varastorakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla saa olla yhteensä enintään 200 m2. Erillisen saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m2. Erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m2. Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavassa kiinteistö Flada II on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA, korttelin 1 rakennuspaikka 1) ja metsätalousalueeksi (M). Yllä olevat kuvat esittävät kaavakartan ja loma-asuntokorttelin kaavamääräykset.

## 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 olevissa kaavoissa. Kaava laaditaan mittakaavaan 1:2000.

# 7. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

## 7.1 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 MRL 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 Selvitykset

Alueelle laaditaan luontoselvitys, jotta rakennuspaikkojen rajaus ja rakennusten sijoittelu voidaan yksityiskohtaisesti arvioida. Flada II alueen maankäyttö ei käytännössä nykytilaan nähden muutu, joten uusia selvityksiä ei arvioida sen osalta olevan tarpeen tehdä.

## 7.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä rajatiedoilla ja korkeuskäyrillä.

## 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 arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kunta tiedottaa OAS:sta.
- Kaavaehdotus laaditaan keväällä ja kesällä 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. OAS on nähtävillä kunnan kotisivuilla koko kaavoituksen ajan.

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.