

**KIMITOÖNS KOMMUN**

**KEMIÖNSAAREN KUNTA**

SANDÖ-GRÄNGNÄS STRANDDETALJPLAN, ÄNDRING  
2

SANTASAARI-GRÄNGNÄS RANTA-ASEMAKAAVAN  
MUUTOS 2

## PLANBESKRIVNING

Version 0.9



**13.3.2020**

**Nosto Consulting Oy**

## **Innehållsförteckning**

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Bas- och identifikationsuppgifter.....</b>          | <b>4</b>  |
| 1.1. Identifikationsuppgifter.....                        | 4         |
| 1.2. Planområdets läge .....                              | 4         |
| 1.3. Planens syfte .....                                  | 4         |
| <b>2. Utgångspunkter .....</b>                            | <b>5</b>  |
| 2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet ..... | 5         |
| En allmän beskrivning av området.....                     | 5         |
| Naturmiljö .....                                          | 5         |
| Den byggda miljön och landskapet.....                     | 5         |
| Teknisk försörjning.....                                  | 6         |
| Trafik .....                                              | 6         |
| Fornlämningar .....                                       | 6         |
| Markägförhållanden .....                                  | 6         |
| 2.2. Planeringssituation.....                             | 6         |
| Landskapsplan .....                                       | 6         |
| Generalplan .....                                         | 8         |
| Stranddetaljplan .....                                    | 9         |
| Byggnadsordning .....                                     | 10        |
| Utredning om moderfastighet .....                         | 11        |
| Naturinventering .....                                    | 11        |
| Det gamla byggnadsbeståndet.....                          | 11        |
| Planens baskarta.....                                     | 11        |
| Byggförbud.....                                           | 11        |
| <b>3. Olika skeden i planeringen.....</b>                 | <b>12</b> |
| 3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten ..... | 12        |
| 3.2. Deltagande och samarbete.....                        | 12        |
| Samarbete med myndigheterna .....                         | 12        |
| Intressenter och aktualisering samt planutkastet .....    | 12        |
| Planförslag .....                                         | 12        |
| Godkännande .....                                         | 12        |
| <b>4. Beskrivning av stranddetaljplanen .....</b>         | <b>13</b> |

|           |                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.      | Planens struktur .....                              | 13        |
|           | Dimensionering .....                                | 13        |
|           | Service .....                                       | 13        |
| 4.2.      | Områdesreserveringar .....                          | 13        |
|           | Kvartersområden .....                               | 13        |
|           | Jord- och skogsbruksområden .....                   | 14        |
| 4.3.      | Stranddetaljplanens konsekvenser .....              | 14        |
|           | Konsekvenser för den byggda miljön .....            | 14        |
|           | Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....      | 15        |
|           | Ekonomiska konsekvenser .....                       | 15        |
| <b>5.</b> | <b>Genomförandet av stranddetaljplanen .....</b>    | <b>16</b> |
| 5.1.      | Planer som styr och illustrerar genomförandet ..... | 16        |
| 5.2.      | Genomförande och tidtabell .....                    | 16        |
| 5.3.      | Uppföljning av genomförandet .....                  | 16        |

- BILAGOR
- 1) Blankett för uppföljning av detaljplanen
  - 2) Program för deltagande och bedömning
  - 3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser

#### VERSIONSHISTORIA

|     |            |           |                                                            |
|-----|------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| 0.9 | Planutkast | 13.3.2020 | Behandlat i tekniska nämnden i<br>Kimitoön __.__.2020 § __ |
|-----|------------|-----------|------------------------------------------------------------|

# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

---

## 1.1. Identifikationsuppgifter

### KIMITOÖNS KOMMUN

### SANDÖ-GRÄNGNÄS STRANDETALJPLAN, ÄNDRING 2

#### Ändring av stranddetaljplanen gäller:

Kvarter 10 och rekreationsområde.

#### Genom ändringen av stranddetaljplanen uppkommer:

Kvarter 11 samt jord- och skogsbruksområde.

#### Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen från Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av stranddetaljplaneändringen.

#### Behandlingsskeden

Anhängiggörandet av planändringen kungjordes \_\_\_\_\_.2020

Programmet för deltagande och bedömning och

planutkastet var offentligt framlagda \_\_\_\_\_.2020 – \_\_\_\_\_.2020

Planförslaget var offentligt framlagt \_\_\_\_\_.2020 – \_\_\_\_\_.2020

Kommunfullmäktige godkände planen \_\_\_\_\_.2020

## 1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget på Sandö på Kimitoön, cirka 22 kilometer nordvästerut från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

## 1.3. Planens syfte

Målet med planändringen är att anvisa en byggplats för ett fritidsbostadshus med egen strand (RA) samt en byggplats för stadigvarande boende med egen strand (AO).

Genomförandet av planändringen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

## 2. Utgångspunkter

---

### 2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar fastigheten 322-486-1-118 Meri-Marttila.

Planområdets areal uppgår till ca 3,6 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt cirka 200 meter och den omräknade strandlinjen cirka 200 meter.

#### Naturmiljö

Terrängen i planeringsområdet är för skärgården typisk klippig skogsmark. Man känner inte till att det skulle finnas särskilda naturvärden i området.

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

#### Den byggda miljön och landskapet

Ett förråd och en bastu har uppförts i planeringsområdet.



Bastun står på planändringens RA-område. Bild: Antti Siirava





Förrådsbyggnad/skyddstak i planändringens RA-område. Bild: Antti Siirava



Strandskog i planändringens AO-område sett från bryggan i RA-området.  
Bild: Antti Siirava

I näromgivningen kring planeringsområdet finns det fritidsbebyggelse.

### **Teknisk försörjning**

#### **Trafik**

Till planområdet åker man längs Mjösundsvägen och Sandövägen till Varvsuddsvägen.

#### **Fornlämningar**

Man känner inte till några fornlämningar i planområdet.

#### **Markägoförhållanden**

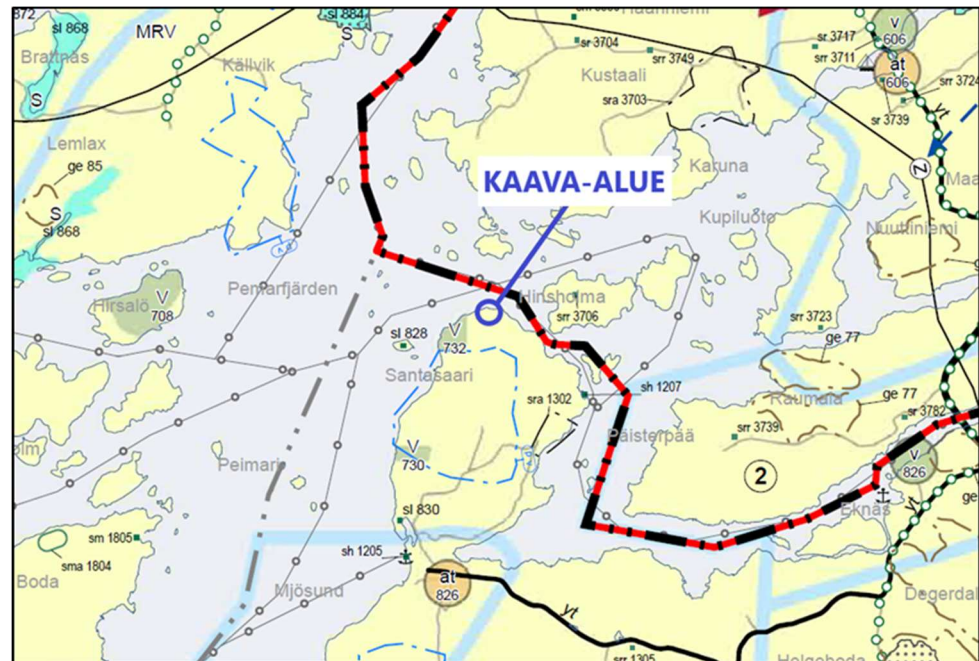
Planeringsområdet ägs av S:t Mårtens kommun.

## **2.2. Planeringssituation**

#### **Landskapsplan**

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013.

Planområdets ungefärliga läge i landskapsplanen:



Källa: Landskapsplanekarta.

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

MRV

#### MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUUE

Maa- ja metsätaloustaluttainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysen kehittämistarpeita. 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.

##### SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä 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 friluftsverksamhet. 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 betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreativ användningen, 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.

①

7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %  
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

**PLANERINGSBESTÄMMELSE:**

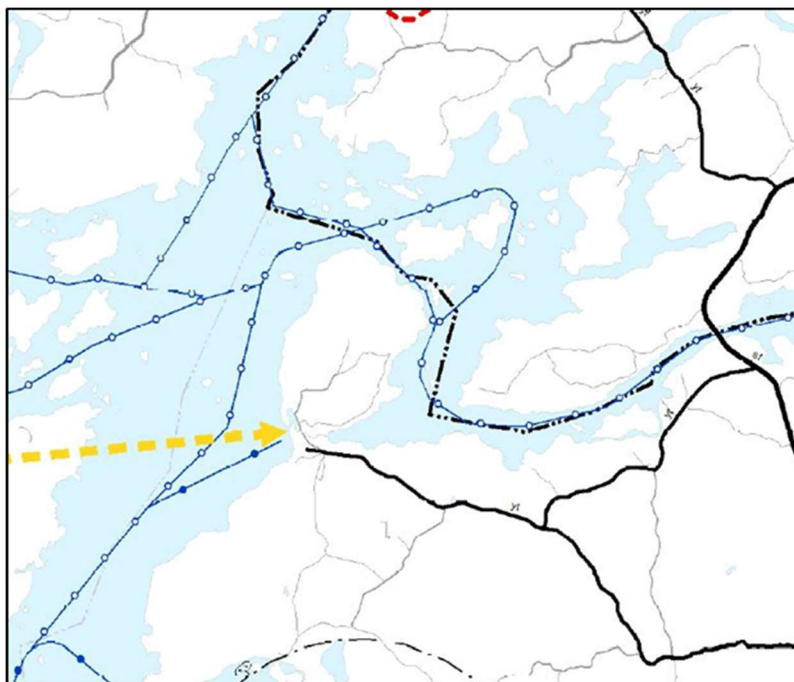
För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik godkändes 11.6.2018 och landskapsstyrelsen har genom ett beslut 27.8.2018 förordnat att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planändringsområdet.

Planområdet i etapplandskapsplanen:



Källa: Karta över etapplandskapsplanen.

**Generalplan**

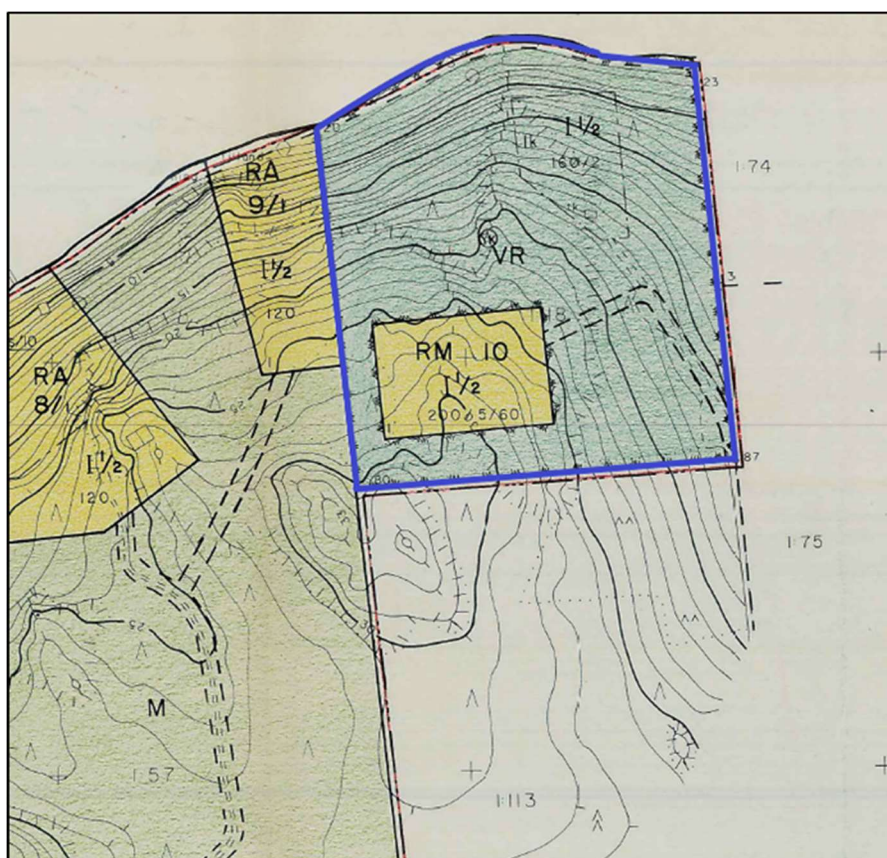
Det finns ingen gällande generalplan för området. I området gäller den 14.6.2005 godkända strandgeneralplanen för Kimito. Strandgeneralplanen omfattar inga stranddetaljplaneområden, men sådana har avgränsats och markanvändningsreserveringarna ritats in på plankartan för att förtydliga situationen beträffande markanvändningen i hela området och planeringen av den.



**Stranddetaljplan**

I planeringsområdet gäller den av länsstyrelsen 11.4.1991 fastställda stranddetaljplanen för Grängnäs – Kimitoön (godkänd som strandplan enligt den upphävda byggnadslagen), där planområdet har anvisats som ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM) samt som ett frilufts- och strövområde (VR), där byggande bara tillåts på särskilt anvisade byggnadsytor. Därtill är det tillåtet att uppföra lätta konstruktioner, som täckta bilplatser.

Utdrag ur den stranddetaljplan som ska ändras, där planområdet har avgränsats med blått:



Källa: Stranddetaljplanekarta.

**RM** MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUETTA EI SAA LOHKOJA USEAMMAKSI RAKENNUSPAIKAKSI.

**VR** RETKEILY- JA ULKOILUALUE, JOLLE RAKENTAMINEN ON SALLITTUA VAIN ERIKSEEN OSOITETUILLA RAKENNUSALOILLA. LISÄKSI SALLITAAN KEVYIDEN RAKENNELMIEN KUTEN KATOSTEN RAKENTAMINEN.

I stranddetaljplanens allmänna bestämmelse föreskrivs att trädbeståndet och den övriga vegetationen samt strandlinjen ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Byggnaderna ska ha träkonstruktion och deras fasader och tak ska målas eller på annat sätt

behandlas i mörka och matta nyanser. När det gäller avfallshanteringen vid fritidsbostäder tillåts endast torrtoaletter. Fast avfall ska komposteras och avloppsvatten från bastu m.m. ska infiltreras i marken. Avfallshanteringen ska skötas så att den inte medför olägenheter för grannarna eller användningen av samnyttjoområdena, och att föroreningar inte når havet, grundvattnet eller dricksvattentäkter.

### **Byggnadsordning**

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Enligt byggnadsordningen gäller följande:

- På en byggplats för bostadsändamål på strandområde med fast vägförbindelse får uppföras ett tvåvånings bostadshus med högst två bostäder 300 m<sup>2</sup>-vy, gäststuga 25 m<sup>2</sup>-vy, bastu 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den totala byggrätten är 380 m<sup>2</sup>-vy.

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m<sup>2</sup>, bastu 25 m<sup>2</sup> och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m<sup>2</sup> våningsyta. 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, fasadmateriell 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 har ingen bindande rättsverkan i planeringsområdet.

#### **Utredning om moderfastighet**

Eftersom inga nya byggplatser anvisas i samband med planändringen behöver ingen utredning om moderlägenheten göras.

#### **Naturinventering**

Våren och sommaren 2020 kommer en naturinventering att göras i planområdet.

#### **Det gamla byggnadsbeståndet**

Man känner inte till att det i planeringsområdet skulle finnas sådant gammalt byggnadsbestånd som särskilt bör tas i beaktande vid planläggningen.

#### **Planens baskarta**

Planens baskarta (1:2000) uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen. Baskartan utarbetades vid årsskiftet 2019–2020.

#### **Byggförbud**

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

## 3. Olika skeden i planeringen

---

### 3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

### 3.2. Deltagande och samarbete

#### Samarbete med myndigheterna

Behövliga myndighetsutlåtanden begärs om planutkastet.

#### Intressenter och aktualisering samt planutkastet

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra planändringen \_\_.\_\_.2020 § \_\_. Att planändringen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse \_\_.\_\_.2020.

Programmet för deltagande och bedömning och det 24.1.2020 daterade planutkastet var framlagda till påseende under tiden \_\_.\_\_.2020 – \_\_.\_\_.2020 på anslagstavlan i Kimito kommunkansli och på kommunens webbplats.

#### Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det \_\_.\_\_.2020 daterade planförslaget på sitt möte \_\_.\_\_.2020 § \_\_.

Planförslaget var offentligt framlagt \_\_.\_\_.2020 - \_\_.\_\_.2020.

#### Godkännande

Kimitoöns kommunfullmäktige godkände den \_\_.\_\_.2020 daterade stranddetaljplanen för Sandö, ändring 2, på sitt sammanträde \_\_.\_\_.2020 § \_\_.



## 4. Beskrivning av stranddetaljplanen

---

### 4.1. Planens struktur

Genom ändringen av stranddetaljplanen bildas kvarter 11 samt jord- och skogsbruksområde.

#### Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 3,6 hektar. Kvartersområdet för fristående småhus är 0,67 hektar, kvartersområdet för fritidsbostäder ca 0,78 hektar och jord- och skogsbruksområdet ca 2,1 hektar.

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1).

#### **Våningsytor**

På byggplatsen för fristående småhus (AO) anvisas byggrätt på 380 vy-m<sup>2</sup>. På byggplatsen för ett fritidshus med en bostad (RA) anvisas byggrätt på 240 vy-m<sup>2</sup>. Således uppgår våningsytan till sammanlagt 620 vy-m<sup>2</sup> för hela planområdet.

#### Service

Det finns ingen service i planområdet. Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 22 kilometers avstånd.

### 4.2. Områdesreserveringar

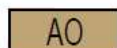
Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

#### Kvartersområden

I planen anvisas en byggplats för fristående småhus (AO) och en byggplats för ett fritidshus som består av en bostad (RA).

### Kvarter 11 (byggplats 1)

**Erillispientalojen korttelialue**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunan, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 380 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja saunan enintään 25 k-m<sup>2</sup>.

### Kvarter 11 (byggplats 2)

**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue**

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 k-m<sup>2</sup>. Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja saunan enintään 25 k-m<sup>2</sup>.

### Jord- och skogsbruksområden

**Maa- ja metsätalousalue**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

## 4.3. Stranddetaljplanens konsekvenser

### Konsekvenser för den byggda miljön

#### **Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området**

Vid planändringen anvisas en byggplats för fast boende.

#### **Samhällsstruktur**

Planändringen har inga särskilda konsekvenser för samhällsstrukturen.

#### **Service**

Planen stöder sig på befintliga tjänster.

#### **Trafik**

Man känner inte till att planändringen skulle ha någon betydande effekt för trafikvolymen. Riktgivande körförbindelser har anvisats enligt befintliga vägar.

#### **Den byggda kulturmiljön och fornminnen**

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas fasta fornminnen eller värdefulla objekt i den byggda kulturmiljön.

## **Rekreation**

I och med planlösningen stryks planbeteckningen för rekreations- och friluftsområde och området som omger byggplatserna anvisas som jord- och skogsbruksområde.

### **Konsekvenser för naturen och naturmiljön**

#### **Landskapsstruktur, naturförhållanden**

Man känner inte till att planområdet skulle ha särskilda naturvärden, inte heller värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. Våren/sommaren 2020 kommer en naturinventering att göras i planområdet.

I de allmänna planbestämmelserna har byggandet styrts så att det ska anpassas till skärgårdslandskapet. Den obebyggda delen av byggplatserna ska dessutom vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. Planbestämmelserna säkerställer att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

#### **Grundvatten och mikroklimat**

Området har inte klassificerats som ett grundvattenområde. Planen har inga väsentliga konsekvenser för mikroklimatet.

#### **Mark- och berggrund**

Byggbarheten är bra i området.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

## 5. Genomförandet av stranddetaljplanen

---

### 5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

### 5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

### 5.3. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo, 13.3.2020

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ing.