

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANDÖ-GRÄNGNÄS STRANDDETALJPLAN,
ÄNDRING 2

PLANBESKRIVNING

Version 1.0



18.11.2020

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter.....	5
1.1. Identifikationsuppgifter.....	5
1.2. Planområdets läge	5
1.3. Planens syfte	5
2. Utgångspunkter	6
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
En allmän beskrivning av området.....	6
Naturmiljön	6
Den byggda miljön och landskapet.....	6
Teknisk försörjning.....	8
Trafik	8
Fornlämningar	8
Markägförhållanden	8
2.2. Planeringssituation.....	8
Landskapsplan	8
Generalplan	10
Stranddetaljplan	10
Byggnadsordning	12
Moderfastighetsutredning	13
Naturinventering	13
Det gamla byggnadsbeståndet	15
Planens baskarta.....	15
Byggförbud.....	15
3. Olika skeden i planeringen.....	16
3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten	16
3.2. Deltagande och samarbete.....	16
Samarbete med myndigheterna	16
Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet	16
Planförslag	18
Godkännande	18

4. Beskrivning av stranddetaljplanen 19

4.1.	Planens struktur	19
	Dimensionering	19
	Service	19
4.2.	Områdesreserveringar	19
	Kvartersområden	19
	Jord- och skogsbruksområden	20
	Övriga områden	20
4.3.	Stranddetaljplanens konsekvenser	20
	Konsekvenser för den byggda miljön	20
	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	21
	Ekonomiska konsekvenser	23

5. Genomförandet av stranddetaljplanen 24

5.1.	Planer som styr och illustrerar genomförandet	24
5.2.	Genomförande och tidtabell	24
5.3.	Uppföljning av genomförandet	24

BILAGOR	1) Blankett för uppföljning av detaljplanen
	2) Program för deltagande och bedömning
	3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
	4) Naturinventering
	5) Utredning om moderfastighet
	6) Utlåtanden om planutkastet
	7) Plankonsultens bemötande av utlåtandena om utkastet
	8) Promemoria från myndigheternas samråd

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	13.3.2020	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 24.3.2020 § 39
1.0	Planförslag	18.11.2020	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.2020 § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN

SANDÖ-GRÄNGNÄS STRANDETALJPLAN, ÄNDRING 2

Ändringen av stranddetaljplanen gäller:

Kvarter 10 samt ett frilufts- och strövområde.

Genom ändringen av stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 10 och 11, ett naturskyddsområde samt ett jord- och skogsbruksområde.

Planeringsorganisation

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

Behandlingsskeden

Anhängiggörandet av planändringen kungjordes	2.4.2020
Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet var offentligt framlagda	2.4.2020 – 1.5.2020
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

Det preciserade målet med planändringen är att anvisa en byggplats för en fritidsbostad (RA) samt en byggplats för fristående småhus (AO).

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

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 3,7 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt cirka 200 meter och den omräknade strandlinjen cirka 195 meter.

Naturmiljön

Terrängen i planeringsområdet är för skärgården typisk klippig skogsmark. Sluttningen som vetter mot norra stranden är brant och stranden är en relativt öppen sand-sten-grusstrand. Den sydvästra delen av planeringsområdet är i huvudsak trädfattig hållmark. Marken består till största delen av berg (<https://gtk-data.gtk.fi/maankamara/>).



En naturinventering utarbetades över området 6.10.2020. Inventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen.

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Den byggda miljön och landskapet

Ett förråd och en täckt kok-/grillplats har uppförts i planeringsområdet.



Bastubyggnaden på jord- och skogsbruksområdet som ingår i planändringen.



Förrådet/den täckta kok-/grillplatsen på jord- och skogsbruksområdet som ingår i planändringen.



Strandskog i planändringsområdets västra del.



Brygga på jord- och skogsbruksområdet som ingår i planändringen.

I näromgivningen kring planeringsområdet finns det fritidsbebyggelse.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen anordnas fastighetsvis.

Planeringsområdet är anslutet till elnätet.

Trafik

Till Sandö åker man via Mjösundsvägen och Sandövägen till Varvsuddsvägen.

Fornlämningar

Man känner inte till några fornlämningar i planområdet.

Markägoförhållanden

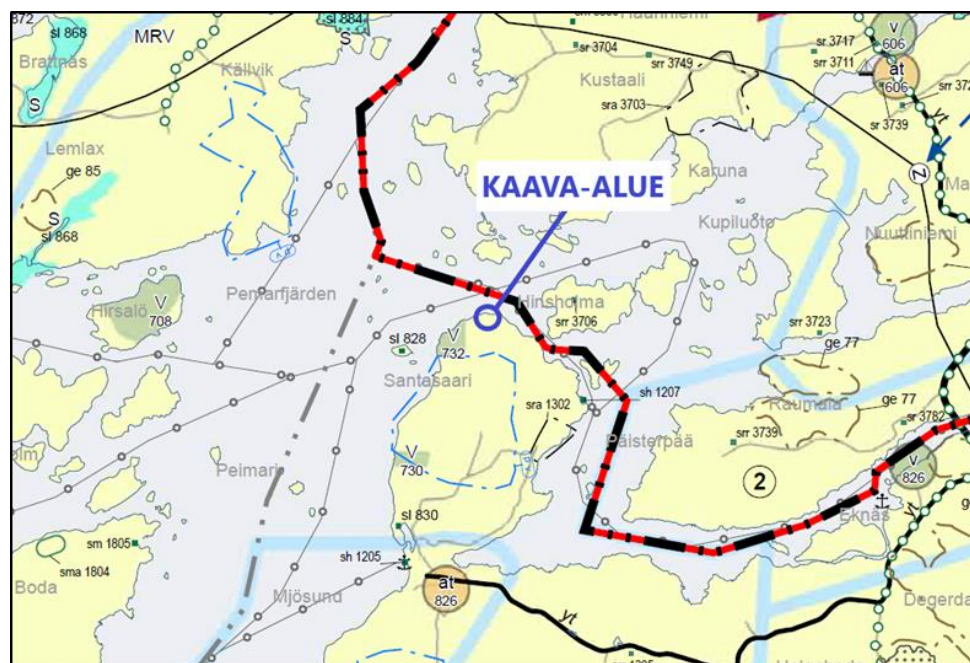
Planeringsområdet ägs av S:t Mårtens kommun.

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- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehtämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:
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 friluftsvksamhet. 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 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.



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

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

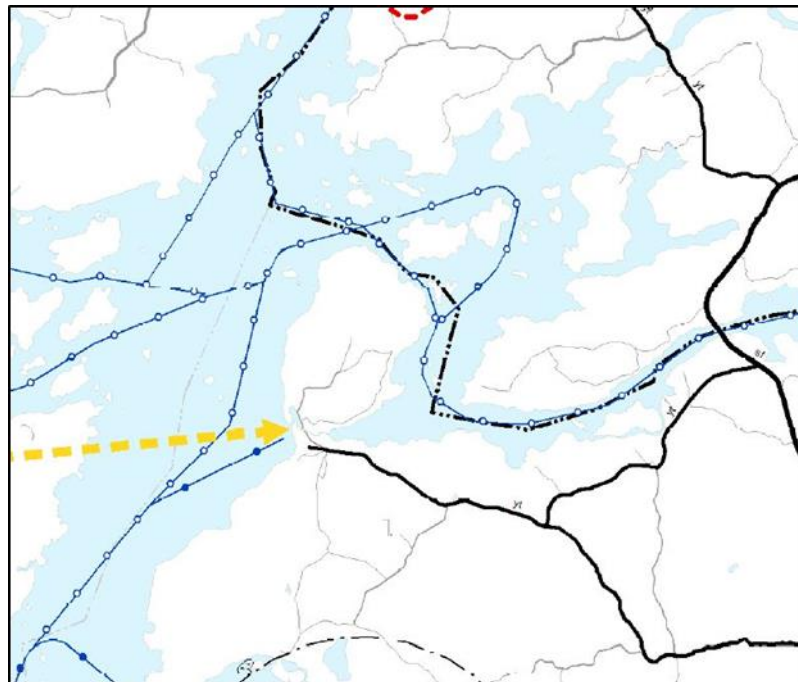
För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser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

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta 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.

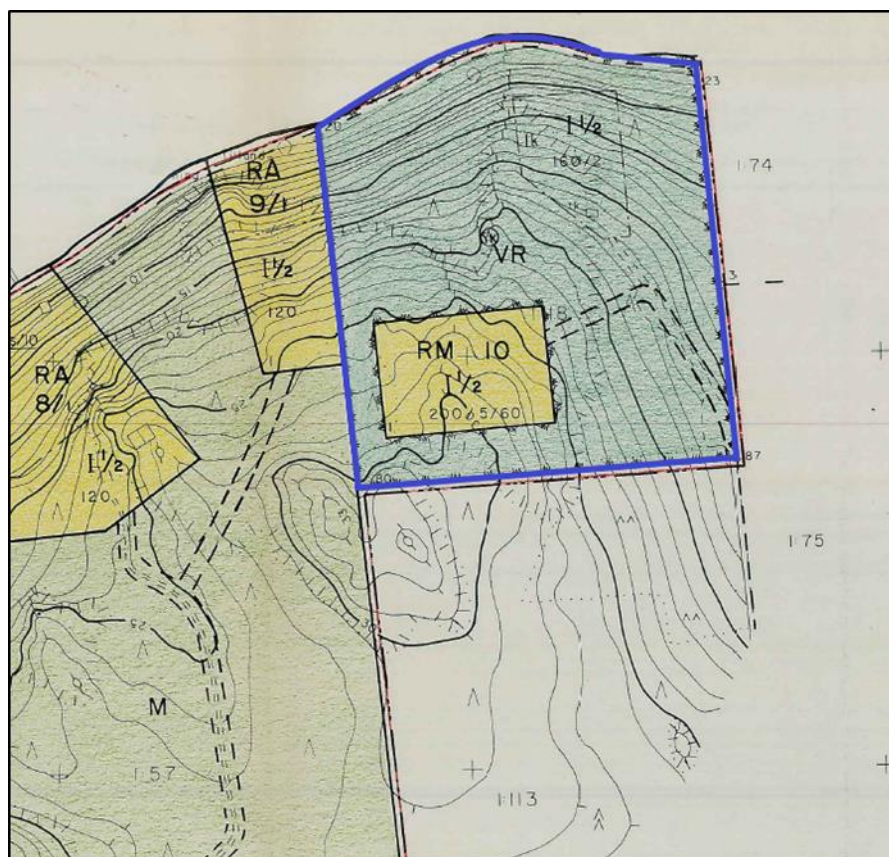
Generalplan

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. I frilufts- och strövområdet anvisas en byggnadsyta där det är tillåtet att uppföra inkvarterings- och samlingslokaler samt serviceutrymmen som tjänar lägercentrets verksamhet (Ik).

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



Källa: Stranddetaljplanekarta.

RM MATKAILUA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, ALUETTA EI SAA LOHKOJA USEAMMAKSI RAKENNUSPAIKAKSI.

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

IK RAKENNUSALA, JOLLE SAA RAKENTAA LEIRIKESKUKSEN TOIMINTAAN LIITTYVIÄ MAJOITUS- JA KOKOONTUMISTILOJA JA HUOLTOTILOJA.

I de allmänna bestämmelserna i den stranddetaljplan som ska genomgå ändringar 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 dricksvattentäcker.

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 m²-vy, gäststuga 25 m²-vy, bastu 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den totala byggrätten är 380 m²-vy.

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, en gäststuga 25 vy-m², en bastu 25 vy-m² och ekonomibyggnader. Den totala byggrätten är 240 vy-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, fasadmateriäl 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.

Moderfastighetsutredning

En moderfastighetsutredning har utarbetats över planeringsområdet. Inventeringen finns som bilaga 5 till beskrivningen. Moderfastighetsutredningen och dimensioneringskalkylen har utarbetats utifrån den situation som rådde vid tvärsnittstidpunkten 19.9.1969.

Fastigheten 322-486-1-118 MERI-MARTTILAs moderfastighet är fastigheten 243-486-1-63 LILLA-SANDÖ, vilken registrerades 23.2.1967. Efter planändringen kvarstår på moderfastigheten outnyttjad byggrätt på cirka 0,31 fritidsbostadsenheter (fbe). På fastigheten 322-486-1-118 MERI-MARTTILA är den kalkylmässiga byggrätten på basis av strandlinjen cirka 1,95 fbe.

Naturinventering

Över planområdet utarbetades en naturinventering 6.10.2020 (bilaga 4). Inventeringen gjordes av Turkka Korvenpää från Luontojä ympäristötutkimus Envibio Oy. Syftet med inventeringen var att kartlägga områdets naturvärden och bedöma deras betydelse för markanvändningen. Inventeringen omfattade följande: en kartläggning av det häckande fågelbeståndet, inventering av fladdermöss, kartläggning av åkergroda, kartläggning av flygekorre, inventering av förekomsten av hotade arter och arter i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv samt kartläggning av naturtyper. I kartläggningen av naturtyper utreddes eventuella förekomster av skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen, naturminnesmärken enligt 23 § i naturvårdslagen, små vattendrag som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, objekt som uppfyller de riksomfattande Metso-kriterierna, hotade naturarter samt andra avseende naturvärdena betydande naturtyper. Dessutom indelades området i beträffande vegetation och naturförhållanden enhetliga naturtypsfigurer. Terrängarbetet i anslutning till inventeringen utfördes i april–augusti 2020.

Utredningsområdet består i huvudsak av skog. Den täta och friska moskogen har utvecklats under en rätt så lång tid utan nämnvärda skogsvårdsåtgärder och på sluttningen mot norr som vetter mot havsstranden, väster om bastubyggnaden, förekommer det rikligt med murkna träd. Det karga hållmarksområdet i sydväst är fattigt på träd och stranden är en tämligen öppen sand-sten-grusstrand. Utanför växer ställvis smala vassruggar.

På naturtypsfigur 3 (gamla skogen i Grängnäs) återfanns sporcapslar av grön sköldmossa (*Buxbaumia viridis*), som är en starkt hotad art i brådskande behov av skydd och en art som ingår i bilaga

II till EU:s habitatdirektiv, samt den nära hotade arten långfliksmossa (*Nowellia curvifolia*). Den gamla skogen i Grängnäs uppfyller i egenskap av moskog med rikliga förekomster av murkna träd de riksomfattande Metso-kriterierna (klass I). Den borde förbli obebyggd och få utvecklas helt och hållet i naturligt tillstånd. Inte ens träd som fallit borde samlas upp till ved, eftersom uttryckligen murkna träd gör skogen värdefull. I syfte att skydda förekomsten av grön sköldmossa lämnas en skyddszon kvar i naturligt tillstånd kring objektet. På det sättet kommer den omgivande markanvändningen inte att påverka skogen så att den gröna sköldmossan lider av det.

Fågelbeståndet i utredningsområdet är typiskt för Egentliga Finlands inre skärgård. I den lilla, smala vassruggen påträffades ett revir som hör till den nära hotade sävsångaren. Det visade sig att även den nära hotade sädesärlan häckade i området. Den sällsynta härmsångaren sjöng i strandskogen och bland de häckande fågelarterna fanns också tofsmes, som är en hotad art som lever i gamla barrskogar. Ovan nämnda fågelarter har minskat under de senaste årtiondena men är fortfarande allmänna. Enligt inventeringen behövs inga markanvändningsrekommendationer på grund av fågelbeståndet.

I utredningsområdet påträffades mustaschfladdermöss / taigafladdermöss, vattenfladdermöss samt nordiska fladdermöss, främst i augusti. Enligt inventeringen lämpar sig de ihåliga asparna på stranden väl som gömställen för fladdermöss under dagtid. Det bedöms att utredningsområdet hör till klass II: "viktig födoplats för fladdermöss" enligt Chiropterologiska föreningen i Finland rf:s värdeklassificering. Därmed är det bra att en del av området förblir obebyggt och bevaras ungefär i sin nuvarande form. Vattenfladdermössen på stranden får ofta fördelar t.ex. om vassruggen muddras till en småbåtshamn där fladdermöss kan jaga. Det bör dock undvikas att lägga till onödigt konstgjort ljus.

I utredningsområdet upptäcktes inga flygekorrar även om skogarna skulle lämpa sig bra för arten. Från utredningsområdet eller dess omedelbara närhet finns inga dokumenterade observationer av arter som ingår i Finlands miljöcentrals databas över hotade arter (Hertta). I databasen Laji.fi finns inte heller några dokumenterade observationer av hotade, nära hotade eller sällsynta arter eller av arter som ingår i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv. I utredningsområdet finns inga små vattendrag som lämpar sig som lekplatser för åkergroda, och den del av havsstranden som ingår i området är för karg och oskyddad för arten.

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 godkändes 11.2.2020 (Sami Kääriäinen, chef för geografisk information i S:t Karins stad).

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 har begärts om planutkastet.

Myndigheternas samråd i förslagsskedet hölls 19.10.2020 (Teams-möte). Promemorian finns som bilaga 8 till beskrivningen.

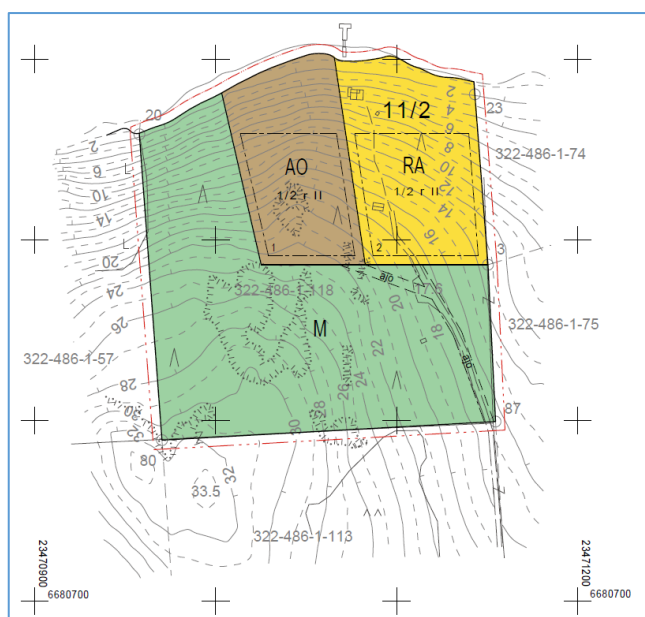
I planförslagsskedet begärs utlåtanden av myndigheterna.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet

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

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra planändringen 24.3.2020 § 39. Att planändringen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 2.4.2020.

Programmet för deltagande och bedömning och det 13.3.2020 daterade planutkastet var framlagda till påseende under tiden 2.4.2020–1.5.2020 på anslagstavlan i Kimito kommunkansli och på kommunens webbplats.



Planutkast 13.3.2020

Under framläggningstiden inkom inga åsikter om utkastet från intressenterna. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun. Egentliga Finlands förbund hade inget att uttala sig om i fråga om planutkastet. Utlåtandena finns som bilaga 6 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 7.

På basis av naturinventeringen och utlåtandena har följande ändringar gjorts i planen inför planförslagsskedet:

- AO-byggplatsens yta har förminskats något och i stället för på stranden anvisats i den sydvästra delen av planområdet, till RM-byggplatsen i den utgående stranddetaljplanen. AO-byggplatsen har våningstalet I och AO-byggplatsen har ändrats till byggplats 1 i kvarter 10, som är avsett för fristående småhus. Som totalt byggrätt för byggplatsen anvisas 355 vy-m² i stället för tidigare 380 vy-m². I jord- och skogsbruksområdet anvisas en separat byggnadsyta för en bastu att användas av kvarter 10. Byggrätten för bastun är 25 vy-m².
- Skogsområdet som ligger mellan stranden och den AO-byggplats som anvisas i planändringen inrättas som ett privat naturskyddsområde. I naturskyddsområdet finns de i naturinventeringen nämnda mycket hotade arten grön sköldmossa och den nära hotade arten långfliksmossa.
- Ytan för RA-byggplatsen med egen strand i den nordöstra delen har förminskats något. RA-byggplatsen har ändrats till byggplats 1 i kvarter 11, som är avsett för fritidsbostäder med en bostad.
- Små delar av jord- och skogsbruksområdet (M) har sträckts ut till stranden av planområdet och körförbindelserna inom detta område har ändrats något. I området anvisas en byggnadsyta för en bastu som kan användas av kvarter 10.
- En ekonomibyggnad får uppföras mellan stranden och byggplatsen: den allmänna bestämmelsen "Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 15 meter. Bastubyggnaden får placeras mellan byggnadsytan och stranden." har ändrats till formen "Bastubyggnadens och ekonomibyggnadernas avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 15 meter. Bastubyggnaden och de högst 15 vy-m² stora ekonomibyggnaderna får placeras mellan byggnadsytan och stranden."

Den 18.11.2020 daterade stranddetaljplanen går vidare till planförslagsskedet.

Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 18.11.2020 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 10 för fristående småhus (AO), kvarter 11 för fritidsbostäder (RA), ett naturskyddsområde (SL-1) samt ett jord- och skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 3,74 hektar. Kvartersområdet för fristående småhus är 0,46 hektar, kvartersområdet för fritidsbostäder ca 0,49 hektar, naturskyddsområdet ca 0,96 och jord- och skogsbruksområdet ca 1,83 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 355 vy-m². På byggplatsen för ett fritidshus med en bostad (RA) anvisas byggrätt på 240 vy-m². I jord- och skogsbruksområdet anvisas 25 vy-m² byggrätt för en bastu som kan användas av kvarter 10.

Således uppgår våningsytan till sammanlagt 620 vy-m² 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

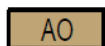
Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

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

Kvartersområden

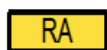
I planen anvisas en byggplats för fristående småhus (AO) och en byggplats för ett fritidshus som består av en bostad (RA).

Kvarter 10 (byggplats 1)

**Kvartersområde för fristående småhus.**

På byggplatsen får uppföras en bostadsbyggnad, en fristående bastu, en gäststuga samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagdas våningsyta på byggplatsen får vara högst 355 vy-m², varav bostadsbyggnadens andel får vara högst 300 vy-m². Gäststugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Kvarter 11 (byggplats 1)

**Kvartersområde för fritidshus med en bostad.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 vy-m². Gäststugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

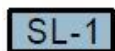
Jord- och skogsbruksområden

**Jord- och skogsbruksområde.**

På området finns ingen byggrätt förutom på en särskilt anvisad byggnadsyta.

I området anvisas en byggnadsyta för en bastu som kan användas av kvarter 10.

Övriga områden

**Naturskyddsområde.**

Skyddsområde som inrättas i enlighet med 24 § i naturvårdslagen.

4.3. Stranddetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

Genom planändringen bildas en byggplats för fast boende och en byggplats för fritidsboende. Boendet och fritidsboendet ökar därmed bara i liten utsträckning. Planändringen bedöms inte ha betydande konsekvenser för befolkningsutvecklingen i området.

Samhällsstruktur

I näromgivningen kring planeringsområdet på Sandö finns rikligt med fritidsbostäder och även fast bosättning i viss mån. Planändringen splittrar inte samhällsstrukturen.

Service

Planen stöder sig på befintliga tjänster. Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 22 kilometers avstånd.

Trafik

Man känner inte till att planändringen skulle ha någon betydande effekt för trafikvolymen. Körförbindelserna till kvarter 10 och 11 har i huvudsak anvisats längs 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 samt som ett privat naturskyddsområde som ska inrättas. I näromgivningen kring planområdet finns också områden som lämpar sig för rekreation och väster om planområdet finns ett vidsträckt ströv- och friluftsområde som anvisats även i landskapsplanen (Grängnäsudden).

I landskapsplanen är planområdet ett jord- och skogsdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). Områden kan förutom jord- och skogsbruk anvisas för fritidsboende och turism, friluftsliv och utflykter som grundar sig på allemansrätten samt efter prövning för fast bosättning av glesbygdskaraktär. Enligt beskrivningen av landskapsplanen är MRV-beteckningen är inte mer restriktiv jämfört med M-beteckningen, utan en beteckning som ger ytterligare möjligheter och som framhäver turismens och rekreationens betydelse för landskapet, bl.a. som binäring till jordbruket, i enlighet med landskapets strategiska mål.

I planändringen anvisas både ett skogsklätt naturskyddsområde, ett jord- och skogsbruksområde samt fri strand som kan användas för rekreation som är förenlig med allemansrätten. I planområdets omedelbara närhet finns stranddetaljplanerat fritidsboende samt vidsträckta jord- och skogsbruksområden. Rekreatiionsbruket bevaras även i fortsättningen även om inget direkt rekreationsområde anvisas vid planändringen. Planändringen verkställer målen i den gällande landskapsplanen.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. I planändringen har AO-byggplatsen

anvisats bakom ett stort skogsområde på stranden, på RM-byggplatsen i den plan som ska ändras, och skogsområdet har anvisats som ett naturskyddsområde. Även om stranden stiger rätt så brant, ger den vidsträckta och täta skogen på stranden insynsskydd så att byggandet inte syns ut i landskapet. Våningstalet för AO-byggplatsen har också sänkts så att det tillåtna antalet våningar är I. I den utgående planen hade det motsvarande RM-området våningstalet I½. Den totala byggrätten för byggplatsen har minskats till 355 vy-m² från 380 vy-m², jord- och skogsbruksområdet anvisas en separat byggnadsyta för en 25 vy-m² bastu att användas av kvarter 10.

Ytan för RA-byggplatsen med egen strand har förminskats något och 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.

Områdets naturvärden har beaktats så att man på stranden av planområdets nordvästra del har anvisat ett tämligen stort naturskyddsområde. Enligt naturinventeringen finns det i området förekomster av grön sköldmossa, en starkt hotad art i brådskande behov av skydd, och den nära hotade arten långfliksmossa. Därför ska området enligt markanvändningsrekommendationerna förbli obebyggt och i naturligt tillstånd. Således bör man inte ens samla upp ved från området.

Enligt inventeringen är fågelbeståndet tämligen allmänt och inga tecken på åkergroda eller flygekorre observerades vid inventeringen. Det bedöms att utredningsområdet hör till klass II: "viktig födoplats för fladdermöss" enligt Chiropterologiska föreningen i Finland rf:s värdeklassificering. Därmed är det bra att en del av området förblir obebyggt och bevaras ungefär i sin nuvarande form. Vattenfladdermössen på stranden får ofta fördelar t.ex. om vassruggen muddras till en småbåtshamn där fladdermössen kan jaga. Det bör dock undvikas att lägga till onödigt konstgjort ljus.

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, 18.11.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing.