

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLAN

Del av fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen.

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.0



27.2.2023

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	7
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
En allmän beskrivning av området.....	7
Naturmiljö och landskap	7
Den byggda miljön	10
Byggd kulturmiljö och fornminnen.....	10
Markägförhållanden	10
Trafik	10
Service	11
2.2. Planeringssituation.....	11
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	11
Landskapsplan	11
Generalplan	14
Detaljplan / stranddetaljplan	15
Byggnadsordning	15
Det gamla byggnadsbeståndet	16
Naturinventering	16
Planens bakgrundskarta	19
Byggförbud.....	19
3. Olika skeden i planeringen.....	20
3.1. Behovet av planering och planeringsstarten	20
3.2. Deltagande och samarbete	20
Samarbete med myndigheterna	20
Intressenter och anhängiggörande samt planutkast.....	20
Planförslag	21
Godkännande	21

4. Beskrivning av generalplanen..... 22

4.1.	Planens struktur	22
	Dimensionering	22
	Service	22
4.2.	Områdesreserveringar	22
	Områden som reserverats för fritidsbostäder.....	23
	Jord- och skogsbruksdominerade områden	23
4.3.	Planens konsekvenser	23
	Konsekvenser för den gällande generalplanen.....	23
	Konsekvenser för naturmiljö och landskap.....	24
	Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen.....	24
	Konsekvenser för den byggda miljön	25
	Ekonomiska konsekvenser	25
	Sociala konsekvenser.....	25
	Klimatkonsekvenser.....	26

5. Genomförandet av planen..... 27

5.1.	Genomförande och tidtabell.....	27
5.2.	Uppföljning av genomförandet	27

- BILAGOR
- 1) Program för deltagande och bedömning
 - 2) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
 - 3) Basutredning om naturvärdena
 - 4) Utlåtanden om planutkastet
 - 5) Plankonsultens bemötande av utlåtandena i utkastskedet

BAKGRUNDSMATERIAL

Naturinventeringen och den arkeologiska inventeringen som gjordes inför ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, vilken trädde i kraft 2020, har tagits i beaktande i denna planändring.

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	3.10.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 18.10.2022 § 90
1.0	Planförslag	27.2.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.____ § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN

Del av fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen.

Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av ändringen av stranddelgeneralplanen.

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt	24.10.2022
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda	27.10– - 26.11.2022
Planförslaget var framlagt	___.__. - ___.__.2023
Kommunfullmäktige godkände planen	___.__.2023

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i byn Hitis på Södra Lambholmen i Kimitoön, cirka 7,5 kilometer fågelvägen från Dalsbruk och cirka 13,5 km från Dragsfjärd söderut samt cirka 28 km från Kimitoöns kommuncentrum mot sydväst. Planeringsområdet är på en ö som det inte finns någon fast vägförbindelse till.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 1).

1.3. Planens syfte

I den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har inom planeringsområdet, på fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen, anvisats sammanlagt 3 RA-byggplatser bredvid varandra, varav 1 har bebyggts. Syftet med ändringen av stranddetaljplanen är att befästa den bebyggda RA-byggplatsen i den gällande generalplanen samt att flytta två obebyggda RA-byggplatser ett litet stycke mot sydost samt nordväst till jord- och skogsbruksområdet i den gällande planen. Byggrätten för varje byggplats bestäms enligt den gällande generalplanen och uppgår i planeringsområdet till 200 vy-m².

Ändringen av stranddelgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverkningar där det särskilt föreskrivs om att generalplanen eller del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. 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

Ändringen av strandgeneralplanen gäller del av fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen. Den omfattar ett område för fritidsbostäder och ett jord- och skogsdominerat område i den gällande generalplanen.

Planeringsområdet utgör cirka 5,4 ha och fastigheten är privatägd.

Naturmiljö och landskap

En naturinventering utarbetades över området 12.1.2023. Inventeringen gjordes av FM (biolog) Turkka Korvenpää från Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Inventeringen finns som bilaga 3 till beskrivningen. Resultaten från inventeringen presenteras närmare i punkt 2.2 *Planeringssituation – Naturinventering*.

Planeringsområdet är för skärgården typisk skog på hållmark där terrängen ställvis reser sig relativt brant. I utredningsområdet växer talldominerade moskogar i ett naturligare tillstånd än vanligt, men trots det finns det knappt om död ved. Skogarna pryds av karga klippor, av vilka en del är nästan trädlösa och en del bevuxna med gamla tallar. Bergarten är allmänt karg men på klippbranten på västra stranden förekommer även kalksten. Stränderna är steniga och klippiga och det finns inga betydande vassruggar. Ställvis på de steniga stränderna växer det emellertid smala vassremсор och i området påträffas bl.a. blåstång.

I planeringsområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Terräng i planeringsområdets södra del:



Terräng vid RA-byggplatserna enligt den gällande generalplanen:





Strand i planeringsområdets norra del:



Markgrunden är berg (Källa: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>).

Den byggda miljön

På fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmen finns ett fritidshus. I närheten av planeringsområdet finns främst fritidsbebyggelse.



Fritidshus på fastigheten 322-495-2-3.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas värdefulla kulturmiljöobjekt eller fornlämningar.

Markägförhållanden

Planeringsområdet är privatägt.

Trafik

Från planeringsområdet finns ingen fast vägförbindelse till det kommunala servicenätet. Förbindelsebåtar trafikerar till de största

öarna från Dalsbruk och Kasnäs, och i byarna finns gemensamma småbåtshamnar.

Service

Planändringen stöder sig på den befintliga servicen i Kimitoöns kommun. Den närmaste servicen finns i tätorten Dalsbruk ca 7,5 km från planeringsområdet mot norr, i tätorten Dragsfjärd ca 13,5 km från planeringsområdet mot norr samt i Kimitoöns kommuncentrum ca 25 km från planeringsområdet mot nordost.

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

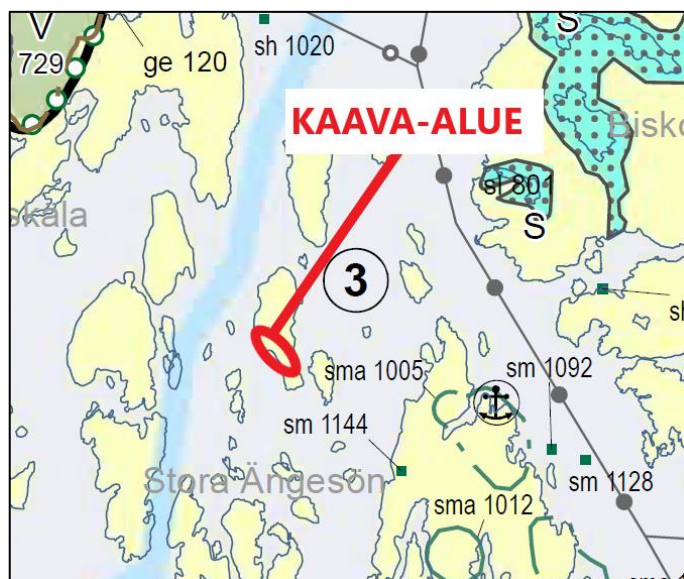
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Landskapsplan

Egentliga Finlands landskapsplan

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Planeringsområdet hör till delområde 3 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 3–5 fbe/km och 50 % fri strand.

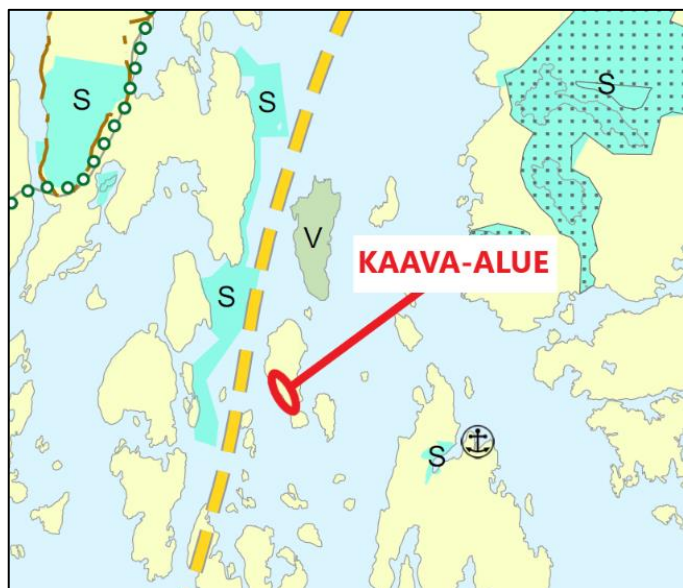
Utdrag ur landskapsplanen som visar planeringsområdets ungefärliga läge med rött:



Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser

Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplanen för naturvärden och resurser på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och turismverksamhet. Områden kan efter prövning även användas för fast boende av glesbygdskaraktär.

Utdrag ur etapplandskapsplanen som visar planeringsområdets ungefärliga läge med rött:



Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik

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.

Gällande landskapsplanebestämmelser:

MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Ett jord- och skogsbruksdominerat område, med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områden kan, förutom för jord- och skogsbruk, anvisas för fritidsbebyggelse och turismfunktioner. Områdena kan också användas för friluftsliv och uteliv enligt allemansrätten samt enligt prövning för fast bosättning av karaktären gles bebyggelse.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För komplettering och utvidgning av befintliga områden kan vid en mer detaljerad planering anvisas bl.a. nytt boende utan att oskälig olägenhet orsakas för det huvudsakliga användningssyftet för fritidsbebyggelsen, turismen och rekreationsanvändningen samt med beaktande av landskaps- och miljöaspekterna bl.a. nytt fast boende och, genom styrning av speciallagstiftningen även andra funktioner.

③

3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %

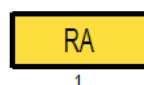
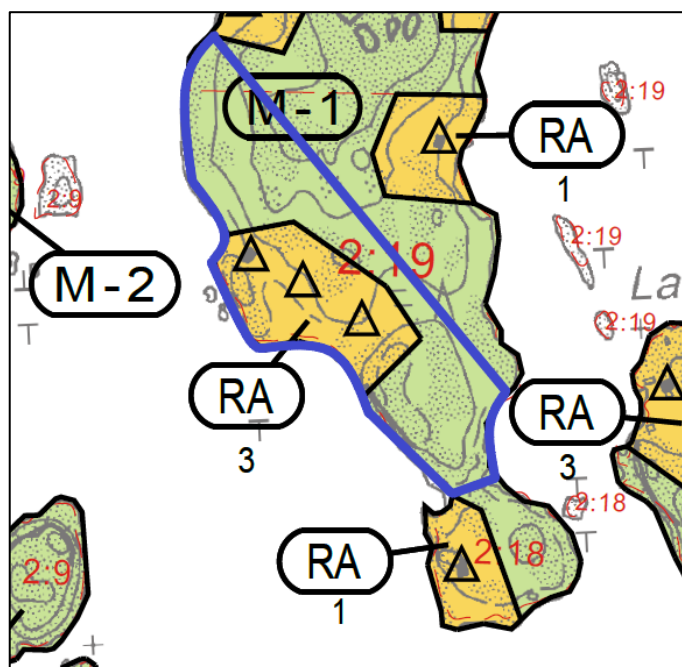
PLANERINGSBESTÄMMELSE:

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.

Generalplan

Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård med rättsverkningar, godkänd av kommunfullmäktige 28.5.2018 och lagkraftvunnen 21.2.2020, är i kraft i området. I den gällande generalplanen har planeringsområdet anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA) och ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-1). I generalplanen med rättsverkningar har sammanlagt tre (3) byggplatser för fritidsbostäder anvisats. Den totala byggrätten för varje byggplats är 200 vy-m².

Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen, där planeringsområdets ungefärliga gräns visas med blått:



Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

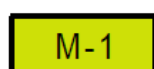
Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gränsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrädsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.



Jord- och skogsbruksdominerat område.

På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelse. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-område för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

Allmänna bestämmelser:

Denna generalplan kan användas som grund för byggnadstillstånd enligt MBL 72.1 § vid bebyggande av AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-2, RA-3, RA-4 och RM/A-områdena.

Av terrängmässiga eller annars motiverade skäl kan på RA-, RA-2, RA-3 och RA-4-området den till helhetsbyggnadsrätten hörande separata bastubyggnaden och gäststugan även förverkligas även som en byggnad om högst 45m²-vy våningsyta / 180 m³.

Före år 1940 uppförd bostadsbyggnad, som representerar traditionell byggnadsstil eller som annars är kulturhistoriskt värdefull får på AO, RA-, RA-1, RA-2, RA-4 och RM/A område bevaras och istandsättas stilenligt oavsett den i planen anvisade byggnadsrätten och övriga planbestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggnandet inte minskar på byggnadens historiska värde. Tillbyggnaden får vara högst 25 m²-vy dock högst hälften av den gamla byggnadens våningsyta. Tillbyggnadsdelen räknas i områdets byggnadsrätt och ersätter den separata gäststugan.

För byggnader, som bevaras i enlighet med ovanstående bestämmelse, får inte i lantmäteriförrättning bildas en skild lägenhet.

I samband med bygglovsförfarandet bör utrotningshotade arter beaktas vid placering av byggnader.

På området tillämpas vid ifrågavarande tidpunkt i kraft varande lagstiftning gällande avloppsvatten och kommunens miljöskyddsbestämmelser.

Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Detaljplan / stranddetaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan i planeringsområdet.

Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008. Enligt byggnadsordningen gäller följande:

- En byggplats skall till läge, form, terrängförhållande och jordmån vara lämplig för sitt ändamål. Byggplatsen bör till arealen vara minst 3000 m², självständiga lägenheter som bildats före denna byggnadsordning och fått laga kraft, som är mindre än 3000 m², men dock minst 2000 m², kan godkännas som byggplats om den för övrigt fyller de villkor som ställs i denna byggnadsordning för en byggplats. Kraven på byggplatsen storlek kan avvika i fastställd plan.
- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m² 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, 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 naturenlígt tillstånd.
- Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets natur-enlighet i mån av möjlighet bevaras. Líkväl 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.

Det gamla byggnadsbeståndet

I området finns íngét gammalt byggnadsbestånd som borde beaktas särskilt i samband med utarbetandet av planändringen.

Naturinventering

Över planeringsområdet har en heltäckande naturinventering utarbetats och daterats 12.1.2023 (bilaga 3). Inventeringen gjordes av FM (biolog) Turkka Korvenpää vid Luonto- ja ympäristötutkimus Envíbio Oy. Syftet med inventeringen var att kartlägga områdets naturvärden och bedöma deras betydelse för markanvändningen. Arbetet baserade på ett terrängbesök 13.7.2022, där man kartlade vegetationen och naturtyperna, registrerade observationer av fågelbeståndet och sökte förekomster av hotade arter, nära hotade arter och arter som íngår i bilagorna II och IV till EU:s habitatdirektiv. 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, hotade naturtyper, naturtyper i habitatdirektivet, Finlands internationella ansvarsnaturtyper samt övriga

naturtyper med betydande värden. Dessutom indelades området i beträffande vegetation och naturförhållanden enhetliga naturtypsfigurer. Som bakgrundsmaterial inför arbetet inhämtades uppgifter om tidigare artförekomster från Finlands Artdatacenter.

Värdefulla naturtyper

Värdefulla naturtypsobjekt som bör beaktas i markanvändningen avgränsades med hjälp av GPS, kartor och flygfoton. Beskrivningar upprättades för varje objekt. Beskrivningarna innehåller uppgifter bl.a. om det levande och döda trädbeståndet, vegetationen och naturtypen. Därtill fastställdes huruvida det handlar om en naturtyp som skyddats med stöd av naturvårdslagen, ett småvatten som skyddats med stöd av vattenlagen, en naturtyp bland Finlands internationella ansvarsnaturtyper eller en hotad naturtyp. Likaså fastställdes om det handlade om en eventuell naturtyp i habitatdirektivet. Avslutningsvis gavs rekommendationer för markanvändningen och värderades objekten i enlighet med anvisningen *Luontot selvitykset ja luontovaikutusten arviointi* (Mäkelä & Salo 2021) och indelades i fyra värdeklasser:

- Värdeklass 1: Objekt som skyddats genom lagstiftningen
- Värdeklass 2: Särskilt viktiga objekt
- Värdeklass 3: Objekt som tryggar mångfalden
- Värdeklass 4: Objekt som stöder mångfalden

I utredningsområdet återfanns 2 objekt som hör till värdeklass 3.

Klippbranten på Södra Lambholmen

På stranden i södra delen av utredningsområdet finns en ställvis utskjutande klippbrant som öppnar sig mot sydväst. Del av klippbranten är kalksten. Den steniga stranden hör till naturtypen steniga strandängar vid Östersjön, som är en nära hotad naturtyp. Samtidigt hör den till naturtypen steniga stränder i habitatdirektivet och till den finska internationella ansvarsnaturtypen stenstränder vid Östersjön. Klippbranten företräder främst naturtypen strandklippor av sura bergarter vid kusten, samt till sina kalkhaltiga delar naturtypen kalkrika strandklippor vid kusten. Den först nämnda är en livskraftig naturtyp medan den andra är starkt hotad. Det handlar också om naturtypen vegetationsklädda havsklippor. Enligt rekommendationerna för markanvändning i inventeringen är den kalkrika klippbranten en sällsynt naturtyp. Klippbranten och strandremsan framför den bör bevaras i naturligt tillstånd.

Kärret på Södra Lambholmen

I mittersta delen av utredningsområdet finns ett tämligen representativt litet gräsbevuxet kärr där det växer klibbalar och tallar. Tuvor och mellanytor alternerar tydligt och till det madliknande kärret rinner ytvatten från omgivningen. Örtrika skogskärr är en starkt hotad naturtyp i Södra Finland. Det ingår i naturtypen skogbevuxen myr enligt habitatdirektivet. Det handlar på samma gång om en särskilt viktig livsmiljö som avses i skogslagen. Enligt rekommendationerna för markanvändning i inventeringen bör kärret med näromgivning bevaras för att utvecklas i naturligt tillstånd. En skyddszon av moskog som kärret behöver ingår i avgränsningen av objektet. Därtill bör man se till att mängden vatten som rinner till kärret från omgivningen inte minskar.

Fågelbeståndet

Det finns redan fem sommarstugor på ön och därför är det osannolikt att störningskänsliga arter slår sig ner där. I juli är det sent att skapa sig en bra bild av sjöfåglarnas häckning men utifrån livsmiljöerna torde det vara sedvanliga sjöfågelarter häcka på de klippiga och steniga stränderna.

Övriga arter

Enligt Finlands Artdatacenters databaser känner man inte till att det i utredningsområdet eller dess näromgivning skulle ha funnits tidigare förekomster av andra hotade, nära hotade arter eller arter som ingår i bilaga II eller IV i EU:s habitatdirektiv, och inga påträffades nu heller. Det finns inga lämpliga lekplatser för åkergroda. Vid terrängarbetet sökte man den starkt hotade, fridlysta apollofjärilen (*Parnassius apollo*), som kan påträffas i Dragsfjärds skärgård. Terrängarbetet utfördes under den tid arten brukar flyga, men det molniga vädret gjorde att det inte flög så mycket fjärilar. Ingen apollofjäril sågs, inte heller några exemplar av kärleksört (*Hylotelephium telephium*), som larverna livnär sig på. På den klippiga, tallbevuxna ön finns det också knappt om nektarförande växter. Utredningsområdet förefaller därför inte vara ett område där det förekommer apollofjärilar.

För att skydda den hotade fågelarten tofsmes borde gamla skogar med stående döda trädstammar bevaras.

Planens bakgrundskarta

Material ur Lantmäteriverkets fastighetsregister- och terrängkartor har använts som bakgrundskarta till planen. Kartan läggs fram i skalan 1:10 000.

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av planering och planeringsstarten

Ägaren av fastigheten 322-495-2-3 Södra-Lambholmenin tog initiativet till planändringen.

3.2. Deltagande och samarbete

Samarbete med myndigheterna

Utlåtanden om planutkastet har begärts av myndigheterna. I planförslagsskedet begärs myndighetsutlåtanden efter behov.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkast

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetades 3.10.2022 och uppdaterades 27.2.2023. Intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (Bilaga 1).

Intressenter i planarbetet är alla vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars bransch berörs av planen.

Intressenter i planeringen är åtminstone följande:

- markägaren och innehavare av nyttjanderätt i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- förvaltningarna i Kimitoöns kommun: tekniska väsendet, byggnadstillsynen, kommunens närings-, miljö- och fritidsväsenden
- Egentliga Finlands välfärdsområde (räddningsväsendet)
- myndigheter: Egentliga Finlands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra planarbetet 18.10.2022 § 90.

Att planarbetet gjorts anhängigt kungjordes 24.10.2022 i kommunens annonsorgan och delgavs intressenterna. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) samt det 3.10.2022 daterade planutkastet var framlagda under tiden 27.10– 26.11.2022. Under framläggningstiden inkom inga åsikter om planutkastet från intressenterna. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i

Kimitoöns kommun. Utlåtandena finns som bilaga 4 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 5.

Utifrån utlåtandena har smärre ändringar gjorts i plankartan inför förslagsskedet:

- värdefulla naturobjekt som framkommit i naturinventeringen har anvisats på plankartan (luo-1, luo-2)
- gränsen för den södra byggplatsen har justerats något i byggplatsens nordvästra del och anvisats på ett avstånd av 2 meter från det värdefulla naturobjektets (luo-2) gräns
- de allmänna bestämmelserna har utökats med en bestämmelse om behandlingen av avfall på byggplatsen: "Komposterbart material får komposteras på fastigheten, övrigt avfall ska transporteras till anvisad insamlingsplats."

Ändringarna är obetydliga och planen som nu daterats till 27.2.2023 kan fortskrida till förslagsskedet.

Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoöns kommun behandlade det 27.2.2023 daterade planförslaget på sitt sammanträde __.__.____ § __.

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden __.____ - __.__.____.

Godkännande

(KOMPLETTERAS I GODKÄNNANDESKEDET)

4. Beskrivning av generalplanen

4.1. Planens struktur

I ändringen av stranddelgeneralplanen anvisas områden för fritidsbostäder (RA) samt jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1).

De RA-byggplatser som flyttas i och med planändringen har bättre byggbarhet jämfört med de obebyggda byggplatserna i den gällande generalplanen. Planändringen tar bättre hänsyn till naturvärdena i området jämfört med den gällande generalplanen.

Dimensionering

Planändringsområdet omfattar cirka 5,36 hektar.

RA ca 1,15 ha

M-1 ca 4,21 ha

Service

Det finns ingen service i planändringsområdet. Den närmaste servicen finns i tätorten Dalsbruk ca 7,5 km från planområdet mot norr, i tätorten Dragsfjärd ca 13,5 km från planområdet mot norr samt i Kimitoöns kommuncentrum ca 25 km från planområdet mot nordost.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 2).

Områden som reserverats för fritidsbostäder



1

Område för fritidsbostäder.
Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna väningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Loma-asuntoalue.
Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² virasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Jord- och skogsbruksdominerade områden



M-1

Jord- och skogsbruksdominerat område.

På området får uppföras byggnader i anslutning till jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet som inte förstör miljön, inom ramen för glesbebyggelse. Fritidsbostadsbyggnader får inte byggas på området.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-område för det från strandlinjen beräknade 300 m breda strandområdets del.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-alueelle rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

4.3. Planens konsekvenser

Konsekvenser för den gällande generalplanen

Planändringen bedöms inte påverka verkställandet av den gällande generalplanen. I planändringen har två byggplatser för fritidsbostäder i den gällande generalplanen flyttats ett litet stycke mot sydost och nordväst så att omfattningen av den sammanhängande fria stranden, som lämpar sig för rekreation, inte minskar nämnvärt genom planändringen. Den totala bygggrätten på byggplatserna är dessutom förenlig med den gällande generalplanen. Vid placeringen av byggplatserna har man beaktat områdets naturvärden och gett bestämmelser bl.a. om att nya byggnader ska anpassas till landskapet i RA-områdena. Planändringsområdet ligger på en ö som det inte finns någon vägförbindelse till, inte heller någon annan service. I närheten av planområdet finns det främst fritidsbebyggelse.

Konsekvenser för naturmiljö och landskap

Planändringen bedöms ha positiva konsekvenser för bevarandet av naturvärdena. Naturinventeringar har gjorts över området både inför den gällande generalplanen och i samband med den nu aktuella planändringen. Enligt den naturinventering som gjordes inom ramen för planändringen (bilaga 3) finns det två värdefulla naturtypsobjekt i området; klippbranten och det lilla kärret på Södra Lambholmen. Dessa har i planförslaget anvisats med tillbörliga planbeteckningar och -bestämmelser (luo-1, luo-2). Utöver de värdefulla naturtyperna finns det inom planområdet bl.a. en stenig strandäng och på naturtyp nr 2 en representativ grusvall (detritus), som i den gällande generalplanen är belägen strax intill den södra byggplatsen för fritidshus. I planändringen faller den steniga strandängen med sina smala vassbält helt utanför de områden som ska byggas och anvisas som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-1) för allmän rekreation. Förutom de steniga stränderna omfattar planområdet enligt naturinventeringen även naturtyper i habitatdirektivet, bl.a. silikatklippor och vegetationsklädda havsklippor.

Planändringen bedöms inte ha betydande konsekvenser för landskapet i området. I planändringen har två byggplatser för fritidshus i den gällande generalplanen flyttats ett stycke mot sydost och nordväst. I näromgivningen finns redan fritidsbostäder och det byggande som anvisats i planändringen ska anpassas till miljön och landskapet. I planändringen har den totala byggrätten för en byggplats anvisats i enlighet med gällande generalplan. Omfattningen av fri, sammanhängande strandlinje minskar en aning i och med planändringen, men mellan byggplatserna och i hela planområdet blir det kvar tillräckligt med obebyggd strand för allmänt rekreationsbruk. Därtill bör det märkas att hela den ovan nämnda steniga strandängen blir kvar för rekreationsbruk efter planändringen, medan det i den gällande generalplanen finns en byggplats för ett fritidshus just på detta naturobjekt. I RA-planbestämmelsen föreskrivs att byggnaderna på en byggplats ska bilda ett enhetligt gårdsområde så att byggnaderna står minst 40 meter från varandra.

Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen

I planändringen flyttas två byggplatser för fritidshus (RA) i den gällande stranddelgeneralplanen. Planändringen kommer inte att splittra upp samhällsstrukturen eller medföra några andra skadliga

konsekvenser för den. I näromgivningarna kring planområdet finns både fritidsbosättning och fast bosättning.

Planändringen stöder sig på den befintliga servicen i Kimitoöns kommun. Från planeringsområdet finns ingen fast vägförbindelse till det kommunala servicenätet. Man känner inte till att planändringen skulle ha någon betydande effekt för trafikvolymen.

Inom planområdet ordnas vattenförsörjningen fastighetsvis. I planens allmänna bestämmelser föreskrivs dessutom att vattenförsörjningen och reningen av avloppsvattnet ska skötas på ett av miljömyndigheten godkänt sätt, och att vid var tid gällande lagstiftning om avloppsvatten och kommunens miljöskyddsföreskrifter ska iakttas i området. Vidare föreskrivs att komposterbart avfall får komposteras på fastigheten men övrigt avfall ska transporteras till anvisad samlingsplats.

Konsekvenser för den byggda miljön

I planändringsområdet finns inga kända värden i den byggda miljön eller kulturmiljövärden, inte heller några fornlämningar. Planändringen bedöms inte ha någon särskild inverkan på den byggda miljön.

Ekonomiska konsekvenser

Markägaren står för de kostnader som föranleds av planändringens genomförande.

Sociala konsekvenser

Planändringen bedöms inte ha någon särskild inverkan på uppkomsten av en social miljö och den försämrar inte heller tryggheten i den sociala miljön. I planändringen flyttas två byggplatser för fritidshus i den gällande planen och dessutom anvisas ett jord- och skogsbruksdominerat område som lämpar sig för allmän rekreation. Naturvärdena tas i beaktande.

Vid planändringen minskar den fria strandens omfattning något i och med flyttningen av två byggplatser för fritidshus i den gällande generalplanen. Man har dock strävat att placera byggplatserna så att de tillsammans med de anvisade byggplatserna för fritidshus i näromgivningen bildar en ändamålsenlig och förnuftig helhet där landskapsolägenheterna minimeras.

Klimatkonsekvenser

Planändringen bedöms inte ha några betydande klimatkonsekvenser. I planändringen flyttas två byggplatser för fritidshus i den gällande generalplanen ett litet stycke bort. Inga nya byggplatser och ingen tilläggsbyggrätt anvisas jämfört med den gällande generalplanen. Planändringen bedöms inte heller påskynda förlusten av den biologiska mångfalden, utan i planändringen har man tvärtom identifierat de naturvärden som ligger inom planområdet och anvisat största delen av planområdet som ett jord- och skogsbruksdominerat område som är fritt från byggande och kan användas för allmän rekreation.

5. Genomförandet av planen

5.1. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när ändringen av generalplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägaren ansvarar för genomförandet av planen på sin mark.

5.2. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo, 27.2.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing.