

KIMITOÖNS KOMMUN

KIMITOÖNS KOMMUN

STRANDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.1



10.5.2023

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	6
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
En allmän beskrivning av området.....	6
Naturmiljön	6
Den byggda miljön	7
Teknisk försörjning.....	8
Trafik	9
Fornminnen	9
Markägförhållanden	9
2.2. Planeringssituation.....	9
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	9
Landskapsplan	9
Generalplan	11
Strandedetaljplan	12
Byggnadsordning	13
Moderfastighetsutredning	13
Naturinventering	14
Det gamla byggnadsbeståndet	14
Planens baskarta.....	14
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
Program för deltagande och bedömning.....	16
Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet	16
Planförslag	17
Godkännande	17

4. Beskrivning av strandedetaljplanen 18

4.1.	Planens struktur	18
	Dimensionering	18
	Service	19
4.2.	Områdesreserveringar	19
	Kvartersområden	19
	Jord- och skogsbruksområden	19
	Vattenområde	19
4.3.	Strandedetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar	20
4.4.	Strandedetaljplanens konsekvenser	21
	Konsekvenser för den byggda miljön	21
	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	22
	Ekonomiska konsekvenser	22

5. Genomförandet av strandedetaljplanen 23

5.1.	Planer som styr och illustrerar genomförandet	23
5.2.	Genomförande och tidtabell	23
5.3.	Uppföljning av genomförandet	23

BILAGOR	1) Blankett för uppföljning av detaljplanen
	2) Program för deltagande och bedömning
	3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
	4) Inventering av naturtyper och vegetation
	5) Utlåtanden om planutkastet
	6) Plankonsultens bemötande av utlåtandena i utkastskedet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	24.6.2021	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 19.10.2021 § 116
1.0	Planförslag	30.11.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 20.12.2022 § 113. Planförslaget remitterades till ny beredning.
1.1	Planförslag	10.5.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.2023 § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN STRANDEDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

Strandedetaljplanen gäller:

Fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Genom strandedetaljplanen bildas:

Kvarter 1, jord- och skogsbruksområde samt vattenområde.

Planeringsorganisation

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

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt	26.10.2021
Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet var framlagda	28.10– 27.11.2021
Planförslaget var framlagt	___.___. – ___.___.2022
Kommunfullmäktige godkände planen	___.___.2022

1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget i Västanfjärd på Kimitoön, cirka 23 kilometer söderut 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

Syftet med strandedetaljplanen är att i enlighet med gällande generalplan anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Det ska bli möjligt att uppföra två fritidsbostäder och två bastur på byggplatsen. En total byggrätt på 280 vy-m² eftersträvas.

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

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet består av fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Den verkliga strandlinjen i området är sammanlagt ca 90 meter och den omräknade strandlinjen ca 80 meter.

Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 1,9 hektar.

Naturmiljön

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

I planeringsområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Över planeringsområdet har en inventering av naturtyper och vegetation utarbetats 27.9.2022. Inventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen.



Klippor på fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.



Gräsbevuxet område i mitten av planeringsområdet. Till höger på bilden en göl/källa i norra delen av planeringsområdet.

Den byggda miljön

På fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO har man uppfört ett fritidshus, en carport, en bastu och ekonomibyggnader.



Fritidshus.



Carport i östra delen av planeringsområdet.



Bastu.



Ekonomibyggnad.



Strand i planeringsområdet.



Väg till planeringsområdet.

I näromgivningen kring planeringsområdet finns det fritidsbebyggelse.

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas objekt som är värdefulla för den byggda kulturmiljön.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen anordnas fastighetsvis.

Trafik

Till planeringsområdet färdas man via Gräggänsvägen till Vårviksvägen.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen i planeringsområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten i planeringsområdet är privatägd.

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 justerats 2008. Det nya 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

Enligt lagen är landskapsplanen inte i kraft när den första strandedetaljplanen utarbetas i ett område som har en generalplan med rättsverkningar.

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).

Planeringsområdets ungefärliga läge i landskapsplanen:



Källa: Landskapsplan, karta.

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 har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV).

Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter bland annat beteckningarna för V, R, S, M, MRV-områdesreservering och v, r, s-objekt.

Utdrag ur landskapsplanen:



Källa: Karta över etapplandskapsplanen.

Egentliga Finlands etappplanseringsplanen 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 planeringsområdet.

Gällande landskapsplanebestämmelser:

MRV	MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE Maa- ja metsätalouden valtainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteen sijoittamiseen asutukseen. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallisia käyttöalueita, joita on kehitettävä loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislaillisäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
-----	---

Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.

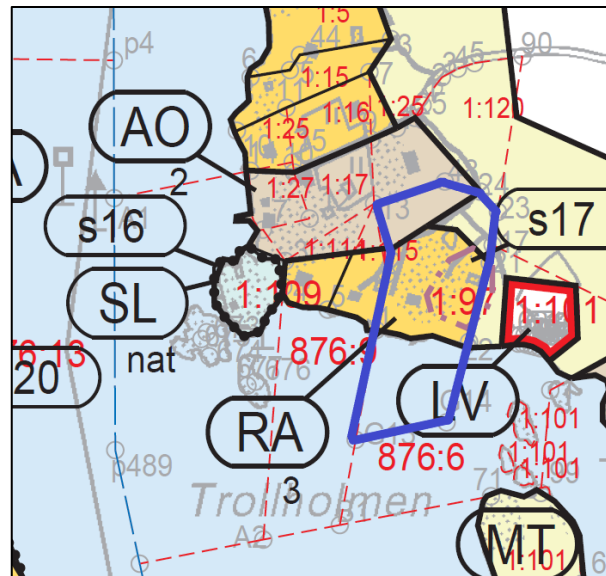
② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometreille 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.

Generalplan

I området gäller den 13.3.2006 godkända ändringen av strandgeneralplanen för Västankfjärd, där planeringsområdet har anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA), ett område för egnahems- hus (AO), ett jord- och skogsbruksområde (MT) samt ett vatten- område (W). Inom planeringsområdet har ett naturskyddsområde anvisats, ett s.k. *kalkberg* (s-17: Ett kalkberg, av vilken en stor del har förvandlats till gräsmatta).

Planområdet i den gällande strandgeneralplanen (med blått):



Källa: Strandgeneralplan för Västansfjärd, plankarta.

AO
1

Luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa maaston niin sallissa olla enintään 380 m², josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m². Yhteensä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan enimmäiskerrosala on 25 m² ja erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala on 25 m².

Erillisen saunan lisäksi saa asuinrakennukseen rakentaa saunan.

RA
3

Loma-asuntoalue.

Luku osoittaa alueella olevien omaraistaisten rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen, yhden erillisen saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä varastorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % rakennuspaikan 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.

MT

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle saa rakentaa peruselinkeinoja palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakennusoikeus on siirretty AO-, AM-, RA-, RA-1- tai RM-alueille.

W

Vesialue.

s29

Luonnonsuojelualue alueen sisällä.

Merkintä ilmaisee alueen sen osan, jolla sijaitsee alueellisesti tai paikallisesti merkittävää luonnonsuojelukohde. Merkinnän numero viittaa erilliseen luontointventointiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Luontointventoinnissa mainittuja suojelualueita ei saa turmella tai vaarantaa alueella rakentamisen tai muun maankäytön yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Stranddetaljplan

Det finns ingen gällande stranddetaljplan i planeringsområdet.

Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

- 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 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.

Enligt lagen har byggnadsordningen ingen bindande rättsverkan när strandedetaljplaner ska utarbetas eller ändras.

Moderfastighetsutredning

Ingen moderfastighetsutredning behöver göras i området. Ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd är i kraft i området. Den är en generalplan med rättsverkningar och med den kan bygglov beviljas för en fritidsbostad med stöd av MBL 72 § 1 mom. I den gällande generalplanen har en byggrätt för en fritidsbostad (RA) anvisats. Planeringsområdet ligger också delvis på ett område för egnahemshus (AO).

Naturinventering

Över planeringsområdet har en inventering av naturtyper och vegetation utarbetats 27.9.2022. Inventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen. Inventeringen sammanställdes av FM (biolog) Turkka Korvenpää vid Luonto ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Ett terrängbesök i anslutning till inventeringen gjordes 11.8.2022. Inventeringen fokuserade särskilt på att avgränsa området med förekomster av kalkbergsväxter och på själva växterna. På samma gång prövades möjligheterna att återställa kalkbergsvegetationen på de ställen där den har försvunnit. Efter inventeringen av kalkbergsväxterna kartlades även naturtyperna och vegetationen på de andra delarna av fastigheten. Fastigheten indelades i naturtypsfigurer.

Enligt inventeringen är den kalkbergsvegetation som bevarats på fastigheten fortsättningsvis representativ. Kalkbergsväxter förekommer på södra och östra sidan av fritidshuset och i öster fortsätter växtligheten också något in på grannfastigheten. På västra sidan av stranden sträcker sig kalkbergsvegetationen ända ner till strandlinjen. På fastlandet avgränsas den främst till det gräsbevuxna området. Enligt inventeringen kan man inte fastställa de gränser för kalkberget som ligger under gräsmattan utan att skala bort jordskikt. Därför är det omöjligt att säga hur stor del av det ursprungliga kalkberget finns under gräsmattan. Det handlar inte nödvändigtvis om särskilt stora ytor, då det till exempel på västra sidan av den nuvarande fritidsbostaden finns en liten, låg och flack, kal håll som består av karg silikatsten. Det bevarade kalkberget är bara några meter bort.

På naturtypsfigur 4 finns enligt inventeringen en grund göl som förefaller vara utgrävd. Vattnet är stillastående. Vegetationen består av bl.a. vattenklöver (*Menyanthes trifoliata*), kråklöver (*Comarum palustre*), kärrdunört (*Epilobium palustre*) och bredkaveldun (*Typha latifolia*). Här har det antagligen funnits ett litet försumpat ställe eller annan våt sänka som har grävts djupare.

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

Över planeringsområdet har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och

bygglagen. Baskartan godkändes 15-07-2021 (Sami Kääriäinen, chef för geografisk information i S:t Karins stad).

Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

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

Utlåtanden om planutkastet har begärts av myndigheterna. Vid behov begärs utlåtanden av myndigheterna i planförslagsskedet.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetades 24.6.2021 och uppdaterades 30.11.2022.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet

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

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra strandedetaljplanen 19.10.2021 § 116. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 26.10.2021.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 24.6.2021 daterade planutkastet har varit framlagda 28.10–27.11.2021 på anslagstavlan i kungörelsen och på kommunens webbplats.

Under framläggningstiden lämnade intressenterna inga åsikter om planutkastet. Utlåtanden inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland, tekniska nämnden och bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun. Egentliga Finlands förbund hade inget att uttala sig om i fråga om planutkastet. Utlåtandena finns som bilaga 5 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 6.

Inför planförslagsskedet har smärre ändringar gjorts i den 24.6.2021 daterade plankartan på basis av utlåtandena:

- kalkberget har anvisats med beteckningen luo-1 och bestämmelsen "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Det finns ett kalkberg i området. Området får inte förändras så att bevarandet av naturtypens särdrag äventyras."

- med anledning av kalkberget har byggnadsytegränserna justerats i kvarter 1 så att byggplatsen fått två separata byggnadsytor; ett fritidshus får byggas på vardera
- den första meningen i den allmänna bestämmelsen om avloppsvatten har ändrats till "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt."

Ändringarna är obetydliga och planen som nu daterats till 30.11.2022 kan fortskrida till förslagsskedet.

Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoöns kommun behandlade det 30.11.2022 daterade planförslaget på sitt sammanträde _____.§ ____.

Planförslaget var offentligt framlagt _____. - _____.§ ____.

Godkännande

Kommunfullmäktige godkände den _____. daterade strandedetaljplanen för Mäntykallio på sitt sammanträde _____.§ ____.

4. Beskrivning av strandedetaljplanen

4.1. Planens struktur

Planområdet, som inklusive vattenområden utgör nästan 2 hektar, har i den gällande strandgeneralplanen anvisats som ett område för fritidsbostäder och ett område för egnahemshus. I den nu aktuella strandedetaljplanen anvisas för fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO i enlighet med gällande generalplan en byggplats för fritidsbostad (RA) samt överförs tilläggsbyggrätt till den redan bebyggda byggplatsen från området för egnahemshus i den norra delen av fastigheten. I generalplanen har 2 byggplatser anvisats i området för egnahemshus och byggrätt för vardera byggplatsen 380 vy-m².

Genom strandedetaljplanen bildas kvarter 1 för fritidsbostäder, jord- och skogsbruksområde (M) samt vattenområde (W). I strandedetaljplanen anvisas en byggplats för fritidsboende med egen strand (RA-1), där man får bygga två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningssyfte. Bastubyggnaden och de högst 15 vy-m² stora ekonomibyggnaderna får placeras mellan byggnadsytan och stranden. I byggrätt har sammanlagt 280 vy-m² anvisats för byggplatsen. För fritidshusen har två separata byggnadsytor anvisats med anledning av kalkbergsområdet. Enligt inventeringen av naturtyper och vegetation har kalkbergsområdet anvisats med beteckningen lu0-1.

RA-1-byggplatsen är beträffande arealen och strandlinjens längd klart större än genomsnittet i en jämförelse med andra RA-byggplatser i generalplaneområdet. Den anvisade totala byggrätten, 280 vy-m², är förhållandevis liten i jämförelse med byggrätten som anvisats i generalplanen för AO-byggplatserna, 380 vy-m², men dock måttfull jämfört med 200 vy-m² som anvisats för RA-byggplatser i generalplanen och med 240 vy-m² som tillåts för fritidsbebyggelse i kommunens byggnadsordning. Därmed kan den byggrätt för fritidshus som anvisats i strandedetaljplanen anses iaktta den genomsnittliga totala byggrätten på en byggplats för fritidshus i genomsnitt, även om det enligt planen är möjligt att bygga två fritidshus på byggplatsen.

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 1,9 hektar. Kvartersområdet för fritidsbostäder är ca 1,0 hektar, jord- och skogsbruksområdet ca 0,3 hektar och vattenområdet ca 0,6 ha.

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

Våningsytor

I kvartersområdet för fritidsbostäder anvisas byggrätt om 280 vy-m². Det finns ingen byggrätt i jord- och skogsbruksområdet.

Således uppgår våningsytan till sammanlagt 280 vy-m² för hela planområdet.

Service

Det finns ingen service i planområdet. Den närmaste servicen finns i centrum av Kimito ca 23 kilometer norrut.

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 fritidsbostäder (RA-1).

Kvarter 1 (byggplats 1)



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 280 m². Våningsytan på ett fritidshus får vara högst 100 m² och på en bastu högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m².

Ett område som är särskilt viktig med tanke på naturens mångfald (luo-1) har anvisats i området.

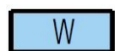
Jord- och skogsbruksområden



Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.

En riktgivande körförbindelse har anvisats till området.

Vattenområde



Vattenområde.
Vesialue.

4.3. Strandedetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar

I strandedetaljplanen görs smärre avvikelser från den gällande ändringen av strandgeneralplanen för Västanfjärd, som godkändes 13.3.2006. I generalplanen har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA) och delvis som ett område för egnahemshus (AO), jord- och skogsbruksområde (MT) samt vattenområde (W).

I strandedetaljplanen tas byggrätten bort från det område som i generalplanen har anvisats för egnahemshus.

I samband med strandedetaljplanen har en naturinventering utarbetats, som mer ingående jämfört med generalplanen beaktar vilka områden som lämpar sig för byggande. I strandedetaljplanen har byggnadsytorna avgränsats så att värdefulla naturobjekt skonas. På samma gång förskjuts tyngdpunkten i eventuellt nybyggande längre bort från strandlinjen jämfört med generalplanen.

I strandedetaljplanen har 80 vy-m² anvisats mer i total byggrätt jämfört med generalplanen och 40 vy-m² mer jämfört med byggnadsordningen. Avvikelsen kan betraktas som ringa när man ser till RA-byggplatsens storlek (ca 0,98 ha) och strandlinjens längd (ca 90 meter).

Strandedetaljplanen passar bra in i Västanfjärds strandgeneralplan som helhet och motsvarar också väl de krav på innehållet i en strandedetaljplan som föreskrivits i lag:

- det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö
- den byggda miljön och naturmiljön värnas och inga särskilda värden i anslutning till dem förstörs
- ändringen av detaljplanen leder inte till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt
- det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt.

4.4. Strandedetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

I planen anvisas en byggplats för fritidsbostäder, som redan har bebyggts, och dessutom görs det möjligt att bygga ett andra fritidshus på samma byggplats. Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsutvecklingen i området.

Samhällsstruktur

Planen har inga särskilda konsekvenser för samhällsstrukturen. Det finns rikligt med fritidsbosättning i omgivningen kring planområdet.

Service

Planen stöder sig på befintliga tjänster. Den närmaste servicen finns i centrum av Kimito ca 23 kilometer norrut.

Trafik

Planen bedöms inte ha några nämnvärda konsekvenser för trafikvolymen. Till planeringsområdet färdas man via Grägnäsvägen till Vårviksvägen. Planen anvisar en riktgivande körförbindelse längs den befintliga vägen.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det skulle finnas fasta fornlämningar eller värdeobjekt i den byggda kulturmiljön.

Rekreation

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdenas omfattning. Planområdets norra del har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde och i näromgivningen kring planområdet finns rikligt med områden som lämpar sig för rekreation. Den fria strandens omfattning och dimensionering har beaktats i samband med den gällande strandgeneralplanen. Att bevara den fria strandens omfattning så oförändrad som möjligt har utgjort den ena dimensioneringsgrunden för ändringen av strandgeneralplanen samt utgångspunkten för justeringen och omplaceringen av områdesreserveringar.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Planen anses inte ha några betydande konsekvenser för landskapet eller naturförhållandena. Planområdet har redan byggts och i den nu aktuella strandedetaljplanen har ytterligare bygg rätt anvisats för ett fritidshus och en bastu på den befintliga byggplatsen. Bastubyggnaden och de högst 15 vy-m² stora ekonomibyggnaderna får placeras mellan byggnadsytan och stranden. I bygg rätt har sammanlagt 280 vy-m² anvisats för byggplatsen. För fritidshusen har två separata byggnadsytor anvisats med anledning av kalkbergsområdet. Enligt inventeringen av naturtyper och vegetation har kalkbergsområdet anvisats med beteckningen lu0-1 och planbestämmelsen "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Det finns ett kalkberg i området. Området får inte förändras så att bevarandet av naturtypens särdrag äventyras."

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. 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. I strandedetaljplaneområdet träder även en åtgärdsbegränsning i kraft i enlighet med MBL 128 §. För fritidsbostad på strandbyggplats anvisas våningstalet I u ½. 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 strandedetaljplanen

5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet

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

5.2. Genomförande och tidtabell

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

5.3. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo, 10.5.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing.