

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

KÄPÄLÄMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

PLANBESKRIVNING

Version 1.1



~~1.2.2023~~ 1.8.2023

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	6
Teknisk försörjning.....	9
Trafik	9
Fornminnen	9
Markägförhållanden	9
2.2. Planeringssituation.....	9
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	9
Landskapsplan	10
Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland	11
Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser	11
Generalplan	13
Strandedetaljplan	14
Byggnadsordning	14
Moderfastighetsutredning	15
Naturinventering	15
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
Program för deltagande och bedömning.....	16

Intressenter och anhängiggörande samt planutkast.....	16
Planförslag	17
Godkännande	17

4. Beskrivning av strandedetaljplanen 18

4.1. Planens struktur	18
Dimensionering	18
Service	18
4.2. Områdesreserveringar	18
Kvartersområden	18
Jord- och skogsbruksområden	19
4.3. Strandedetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar	19
4.4. Strandedetaljplanens konsekvenser.....	20
Konsekvenser för den byggda miljön	20
Konsekvenser för naturen och naturmiljön	21
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) Naturinventering
	5) Utlåtanden om planutkastet
	6) Bemötande av utlåtandena i utkastskedet
	7) Utlåtanden om planförslaget
	8) Bemötande av utlåtandena i förslagsskedet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	22.9.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 18.10.2022 § 89
1.0	Planförslag	1.2.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 21.2.2023 § 24
1.1	Planen till behandling för godkännande	1.8.2023	Godkänd i Kimitoöns kommunfullmäktige __.__.2023 §

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KEMIÖNSAAREN KUNTA STRANDEDETALJPLAN FÖR KÄPÄLÄMÄKI

Strandedetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-412-1-19 och 322-412-1-18.

Genom strandedetaljplanen bildas:

Kvarter 1–3 samt jord- och skogsbruksområde.

Planeringsorganisation

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

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt	24.10.2022
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda	27.10.2022–26.11.2022
Planförslaget var offentligt framlagt	2.3.2023–31.3.2023
Kommunfullmäktige godkände planen	____.____.2023

1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget på Bisarholmen i Kimitoön, cirka 14 kilometer mot nordväst från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området.

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

1.3. Planens syfte

Målet för strandedetaljplanen är att anvisa fem byggplatser för fritidshus som anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet.

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

Planområdet består av fastigheterna 322-412-1-19 Kämpälämäki och 322-412-1-18 STRANDBO.

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 5 hektar. Den verkliga strandlinjen i området är sammanlagt ca 450 meter och den omräknade strandlinjen ca 430 meter.

Naturmiljön

Planeringsområdet är i huvudsak för skärgården typisk skog på hållmark och särskilt på strandsidan finns det ställvis branta klippor. På västra sidan av planeringsområdet finns det åkermark.

Våren och sommaren 2022 gjordes en heltäckande naturinventering i området och resultaten från den har tagits i beaktande i planförslagsskedet.

Inom planområdet finns inga landskapsområden som klassificerats som värdefulla på riks- eller landskapsnivå.



Naturomgivningen i planeringsområdet.

Den byggda miljön

På planeringsområdet finns fyra fritidshus, en gäststuga, bastubyggnader samt ekonomibyggnader.

Ett driftcentrum för ett gårdsbruk, uppskattningsvis från början av 1900-talet, hade styckats av från fastigheten Saari. I en inventering som gjordes 1996 klassificerades byggnaderna i driftcentrumet som miljömässigt värdefulla objekt (Åbo landskapsmuseum).

I närheten av planeringsområdet finns fritidsbebyggelse.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-19. Byggnad som hört till det gamla driftcentrumet.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-19. Byggnad som hört till det gamla driftcentrumet.



Ekonomibyggnad vid det gamla driftcentrumet på fastigheten 322-412-1-19.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-19.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-19.



Fritidshus på fastigheten 322-412-1-18.



Bastu på fastigheten 322-412-1-19.

Teknisk försörjning

Planeringsområdet är anslutet till elnätet. Vattenförsörjningen ordnas fastighetsvis.

Trafik

Till planområdet färdas man via Mjösundsvägen och Bisarvägen. Planområdet belastas av ett vägservitut.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen i planområdet.

Markägförhållanden

Fastigheterna i planområdet är privatägda.

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

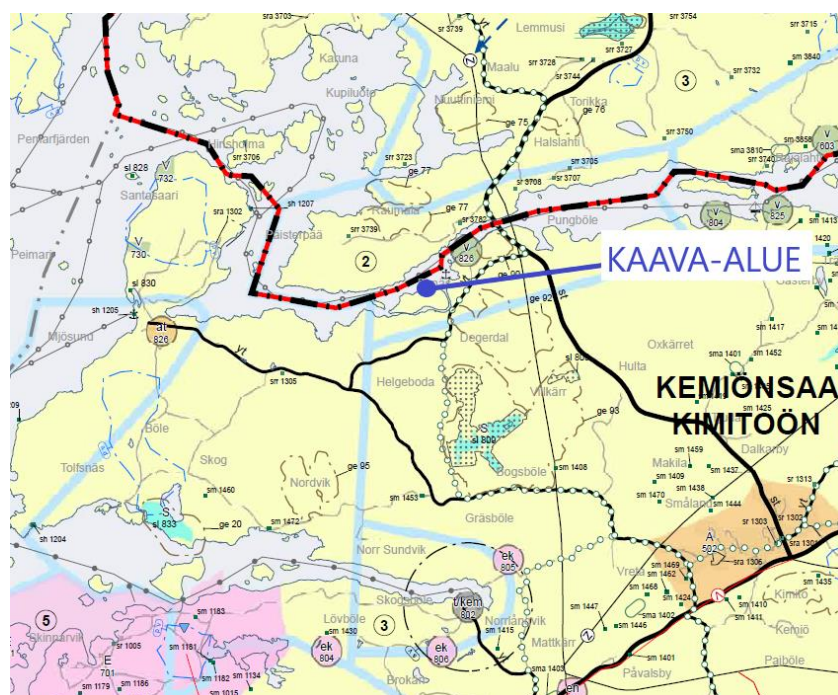
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

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).

Planområdets ungefärliga läge i landskapsplanen:



Källa: Landskapsplan, karta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta 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 rekreativ användningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

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



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland

Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland godkändes 11.6.2018. Landskapsstyrelsen har genom sitt beslut 27.8.2018 bestämt att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planområdet.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser

Landskapsfullmäktiga godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. Landskapsstyrelsen bestämde genom sitt beslut 13.9.2021 att landskapsplanen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter beteckningarna för V-, R-, S-, M-, MRV-områdesreservering och v-, r-, s-objekt i den gällande landskapsplanen.

Planeringsområdets läge i etapplandskapsplanen:



MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

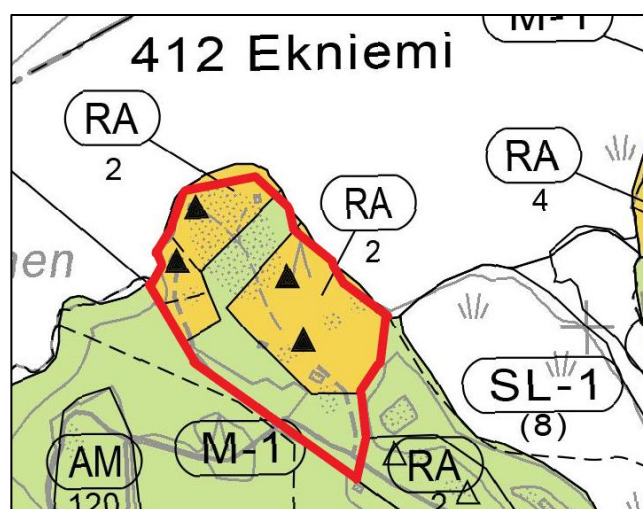
PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

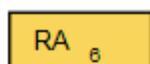
Generalplan

Kimito strandgeneralplan, godkänd av kommunfullmäktige 14.6.2005, är i kraft i området. I strandgeneralplanen har området anvisats som område för fritidsbostäder och som jord- och skogsbruksdominerat område. I generalplanen har fyra byggplatser anvisats. Den sammanräknade våningsytan på varje byggplats får vara högst 240 m². Sex byggnader får uppföras på varje byggplats. I generalplanen har byggrätt på sammanlagt 960 vy-m² anvisats i området.

Planområdets ungefärliga läge i strandgeneralplanen:



Källa: Kimito strandgeneralplan, plankarta.



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Siffran anvisar det maximala antalet byggnadsplatser på området.

På envar byggnadsplats får byggas en fritidsbostad, en separat bastu och en gäststuga samt till boendet anslutna förrådsutrymmen. Det maximala antalet byggnader på tomten är sex. Den sammanlagda våningsytan för byggnader får vara högst 240 m² vy förutsatt att terrängen det medger. Våningsytan får dock inte överskrida 10 % av den i planen anvisade byggnadsplatsens areal.

Om man bygger bastu eller gäststuga som skilda byggnader är våningsytan för vardera högst 25 m² vy. Gäststugan bör placeras klart inom fritidsbostadens gårdområde. Förutom den separata bastun kan det även finnas en bastu i fritidsbostaden.

Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnaders byggnadsätt och -stil.

M-1**JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE**

På området tillåts endast byggande i anslutning till jord och skogsbruk eller fiskerier, dock inte bostadsbyggande. Byggande av strandbastu är tillåtet om det har anvisats med särskild planebeteckning.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har markägarvis överförs till RA-, RM-, AO-, AM-, AT-, T- eller M-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.

Strandedetaljplan

Det finns ingen gällande strandedetaljplan 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 natur-enligt 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 när en strandedetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Moderfastighetsutredning

I samband med planarbetet utarbetas ingen separat moderfastighetsutredning eftersom planen grundar sig på en generalplan med rättsverkningar.

Naturinventering

En naturinventering utarbetades över området 7.1.2023 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Terrängarbetet i anslutning till inventeringen gjordes i maj–augusti 2022. Som bakgrundsmaterial inför arbetet inhämtades uppgifter om tidigare artförekomster från Finlands Artdatacenter. I utredningsområdet påträffades inga värdefulla naturtypsobjekt som bör tas hänsyn till i markanvändningen.

Under inventeringen påträffades nordiska fladdermöss och mustaschfladdermöss / taigafladdermöss. Enligt Chiropterologiska föreningen i Finland rf:s värdeklassificering hör området till klass III (annat område som används av fladdermöss), och därmed behövs inga egentliga rekommendationer för markanvändningen.

Som en sammanfattning av rekommendationerna från naturinventeringen kan konstateras att de växtförekomster som markerats på karta 6 med näromgivningar vore bra att lämnas obebyggda. Vid eventuella skogsvårdsåtgärder bör man sträva efter att undvika att stapla virke ovanpå nämnda växter. Den gamla skogslinden är värd att bevara som ett enskilt värdefullt träd. Vidare bör man undvika att lägga till konstgjort ljus eftersom det stör fladdermössen. När landskapsstrukturen bevaras till största delen sådan den är i dag tryggas levnadsförhållandena för fladdermöss.

Det gamla byggnadsbeståndet

Ett driftcentrum för ett gårdsbruk, uppskattningsvis från början av 1900-talet, hade styckats av från fastigheten Saari. I en inventering som gjordes 1996 klassificerades byggnaderna i driftcentrumet som miljömässigt värdefulla objekt.

Planens baskarta

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

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

Om planen begärs behövliga myndighetsutlåtanden i planutkast- och planförslagsskedet.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen har utarbetats och daterats 6.7.2022.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkast

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

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra strandedetaljplanen 18-10-2022 § 89. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 24-10-2022.

Programmet för deltagande och bedömning och det 22.9.2022 daterade planutkastet var offentligt framlagda under tiden 27.10.2022–1.5.2020 på anslagstavlan i Kimito kommunkansli och på kommunens webbplats. Intressenterna gav inga åsikter om planutkastet. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun. Utlåtandena finns som bilaga 5 till beskrivningen. Plankonsultens bemötande av utlåtandena finns i bilaga 6.

Med anledning av utlåtandena har följande ändringar gjorts i plankartan:

- För en del av det gamla driftcentrumet har beteckningen för ett lokalt betydande gårdsområde som bör bevaras lagts till i plankartan. Nya byggnader och reparations- och ändringsåtgärder som utförs på byggnaderna samt övriga åtgärder som berör miljön ska utföras så att gårdsområdets landskapsmässiga framtoning bevaras.

- De allmänna bestämmelserna har utökats med en bestämmelse om hanteringen av avfall och avloppsvatten från fastigheterna.
- De allmänna bestämmelserna har utökats med en bestämmelse om lägsta rekommenderade bygghöjd.

Ändringarna är små och den 1.2.2023 daterade planen går vidare till förslagsskedet.

Planförslag

Kompletterat 1.8.2023:

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 1.2.2023 daterade planförslaget på sitt sammanträde 21.2.2023 § 24.

Planförslaget var offentligt framlagt 2.3–31.3.2023.

Inga anmärkningar om planförslaget inkom från intressenterna. NTM-centralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum gav utlåtanden om planförslaget. Egentliga Finlands förbund hade inget att uttala i fråga om planutkastet.

Med anledning av NTM-centralens utlåtande har följande ändringar gjorts i plankartan:

- Områden där arten nattviol förekommer har märkts ut på kartan: "Område med förekomster av den fridlysta arten nattviol. Bevarandet av arten ska säkerställas i de verksamheter som planeras för området." (luo-1)
- Följande bestämmelse har lagts till på kartan: "Områdets betydelse för fladdermöss ska beaktas i belysningen. Man ska undvika att lägga till onödigt artificiellt ljus."
- Gränsen för byggnadsytan på RA-2-byggplatsen har preciserats så att de förekomster av knägräs och luddhavre som observerades vid naturinventeringen inte finns inom byggnadsytan.

Ändringarna är ringa och den 1.8.2023 daterade planen går vidare till behandling för godkännande.

Godkännande

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

4. Beskrivning av strandedetaljplanen

4.1. Planens struktur

I strandedetaljplanen har fem byggplatser för fritidsbostäder, anvisats, av vilka fyra har egen strand. I strandedetaljplanen bildas kvarter 1–3 för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 5 hektar. Kvartersområdet för fritidsbostäder är ca 2,4 hektar, och jord- och skogsbruksområdet ca 2,6 hektar.

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

Våningsytor

För varje byggplats för fritidsbostad med egen strand, RA-1, har bygggrätten 190 vy-m² anvisats. För byggplatsen för fritidsbostad, RA-2, har bygggrätten 165 vy-m² anvisats. Dessutom har 25 vy-m² bygggrätt anvisats för en bastu i jord- och skogsbruksområdet.

För hela planområdet har sammanlagt 950 vy-m² anvisats i bygggrätt, vilket motsvarar den totala bygggrätten enligt generalplanen.

Service

Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 14 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 fem byggplatser för fritidsbostäder (RA).

Kvarter 1, 2 och 3 (byggplats 2)**RA-1****Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 190 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 190 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Kvarter 3 (byggplats 1)**RA-2****Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 165 vy-m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m² och bastuns högst 25 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 165 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Jord- och skogsbruksområden**M****Jord- och skogsbruksområde.**

Byggrätt endast på separat anvisad byggnadsyta.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella rakennusoikeus vain erikseen osoitetulla rakennusallalla.

4.3. Strandedetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar

Strandedetaljplanen avviker mycket lite från gällande Kimito strand-generalplan med rättsverkningar. I generalplanen har fyra byggplatser för fritidsbostäder anvisats i området med en total byggrätt på 240 vy-m² vardera. Högst sex byggnader får uppföras på varje byggplats. Den totala byggrätten är således 950 vy-m².

I strandedetaljplanen har sammanlagt fem byggplatser för fritidsbostäder, anvisats, av vilka fyra har egen strand. För varje byggplats med egen strand har sammanlagt 190 vy-m² anvisats i byggrätt. För den byggplats som inte har någon egen strandlinje har 165 vy-m² anvisats i byggrätt. Dessutom har 25 vy-m² byggrätt anvisats för en bastu i jord- och skogsbruksområdet. På varje byggplats för fritidsbostäder får sammanlagt högst fyra byggnader uppföras. Den totala byggrätten i området är förenlig med generalplanen. I

strandedetaljplanen minskar det högsta tillåtna antalet byggnader med 4 (24 → 20) jämfört med generalplanen.

Genomförandet av strandedetaljplanen har ingen nämnvärd konsekvens för landskapet. Dessutom har ett större obebyggt jord- och skogsbruksområde som lämpar sig för allmän rekreation anvisats i strandedetaljplanen jämfört med den gällande delgeneralplanen.

Byggnader har redan uppförts på samtliga byggplatser och alla byggplatser har varit bebyggda redan innan Kimitos stranddelgeneralplan trädde i kraft.

4.4. Strandedetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

I planen anvisas fem byggplatser för fritidsbostäder. 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 Kimitoöns centrum på ca 14 kilometers avstånd.

Trafik

Planen bedöms inte ha några nämnvärda konsekvenser för trafikvolymen. Riktgivande körförbindelser har anvisats i enlighet med befintliga vägar.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

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

Rekreation

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdenas omfattning.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

En naturinventering utarbetades över området 7.1.2023 (FM Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Enligt naturinventeringen vore det bra att lämna de växtförekomster som markerats på karta 6 med näromgivningar utanför byggandet. Vid eventuella skogsvårdsåtgärder bör man sträva efter att undvika att stapla virke ovanpå nämnda växter. Den gamla skogslinden är värd att bevara som ett enskilt värdefullt träd. Vidare bör man undvika att lägga till konstgjort ljus eftersom det stör fladdermössen. När landskapsstrukturen bevaras till största delen sådan den är i dag tryggas levnadsförhållandena för fladdermöss.

De förekomster av nattviol som observerades i naturinventeringen har anvisats på plankartan med beteckningen luo-1. (Område med förekomster av den fridlysta arten nattviol. Bevarandet av arten ska säkerställas i de verksamheter som planeras för området.) Gränsen för byggnadsytan på RA-2-byggplatsen har uppdaterats så att de förekomster av knägräs och luddhavre som observerats i området inte finns inom byggnadsytan. De övriga växterna som nämnts i naturinventeringen finns utanför byggplatserna. / Lagts till 1.8.2023

Den lind som nämnts i naturinventeringen finns utanför planområdets gräns och därmed har ingen beteckning getts för den på plankartan. / Lagts till 1.8.2023

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. På strandbyggplatserna är våningstalet högst I u ½. Genom planbestämmelser säkerställs att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

Dessutom har plankartan försetts med en beteckning för ett lokalt betydande gårdsområde som bör bevaras. Nya byggnader och reparations- och ändringsåtgärder som utförs på byggnaderna samt övriga åtgärder som berör miljön ska utföras så att gårdsområdets landskapsmässiga framtoning bevaras.

Klimat

Kompletterat 1.8.2023:

Planen bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för klimatet eller klimatförändringen.

I den gällande generalplanen är det tillåtet att bygga fyra fritidsbostadshelheter. Varje helhet får omfatta sex byggnader. Därmed är det totala antalet byggnader i området 24 enligt generalplanen och den totala våningsytan är 960 vy-m². I strandedetaljplanen har fem byggplatser för fritidsboende anvisad samt en separat byggrätt för en bastu. Byggnadernas sammanlagda våningsyta är 950 vy-m² och maximiantalet byggnader är 21. Genomförandet av strandedetaljplanen kan därmed inte antas medföra större klimatkonsekvenser jämfört med genomförandet av generalplanen.

Området används redan i nuläget för fritidsboende och byggplatserna i området är i huvudsak bebyggda. I planen har man strävat efter att anvisa byggnadsytorna till ställen som redan är en del av fritidsbostädernas gårdsområden. Således kommer det eventuella kompletteringsbyggande som blir möjligt i och med planens ikraftträdande att i huvudsak förläggas till befintliga gårdsområden som har ett gles trädbestånd och där byggandet kan genomföras på ett klimathållbart sätt med så lite skador på naturen och landskapsstrukturen som möjligt.

Genom planbestämmelserna har man strävat efter ett hållbart och miljöanpassat genomförande. I de allmänna bestämmelserna ingår även en bestämmelse om byggnadernas träbeklädnad. Fasader i trä fungerar som kolförråd under en lång period och bidrar till att dämpa mängden koldioxidutsläpp under byggnadens livscykel.

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 ~~1.2.2023~~ 1.8.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing.