

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

STRANDETALJPLAN FÖR KIELONIEMI

KIELONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

PLANBESKRIVNING

Version 1.2



~~3.8.2023~~ ~~13.2.2024~~ 7.5.2024

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	8
Fornminnen	8
Markägoförhållanden	8
2.2. Planeringssituation.....	8
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	8
Landskapsplan	9
Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland	10
Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser	11
Generalplan	12
Strandedetaljplan	13
Byggnadsordning	13
Moderfastighetsutredning	14
Naturinventering	14
Det gamla byggnadsbeståndet	14
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	18
4. Beskrivning av strandedetaljplanen	19
4.1. Planens struktur	19
Dimensionering	19
Service	19
4.2. Områdesreserveringar	19
Kvartersområden	20
Jord- och skogsbruksområden	20
Trafikområden	20
4.3. Strandedetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar	21
4.4. Strandedetaljplanens konsekvenser.....	21
Konsekvenser för den byggda miljön	21
Konsekvenser för naturen och naturmiljön	22
Ekonomiska konsekvenser	24
5. Genomförandet av strandedetaljplanen	25
5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet.....	25
5.2. Genomförande och tidtabell.....	25
5.3. Uppföljning av genomförandet	25
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 om planutkastet	
7) Utlåtanden om planförslaget	
8) Bemötande av utlåtandena om planförslaget	

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	22.9.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 22.11.2022 § 101
1.0	Planförslag	3.8.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 17.10.2023 § 101
1.1	Planen till behandling för godkännande	13.2.2024	
1.2	Planen till behandling för godkännande	7.5.2024	Godkänd i Kimitoöns kommunfullmäktige __.__.2024 § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN STRANDEDETALJPLAN FÖR KIELONIEMI

Stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-473-1-82 LEHTISAARI och 322-473-1-11 Kieloniemi.

Genom stranddetaljplanen bildas:

Kvartersområden fritidsbostäder 1–3, jord- och skogsbruksområden samt jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden.

Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy har ansvarat för utarbetandet av stranddetaljplanen.

Behandlingskedan

Planarbetet kungjordes anhängigt	28.11.2022
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var offentligt framlagda	1.12.2022–30.12.2022
Planförslaget var framlagt	2.11–1.12.2023
Kommunfullmäktige godkände planen	___.___.2024

1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget i Kielonmäki på Kimitoön, cirka 15 kilometer västerut 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 stranddetaljplanen är att avvika från generalplanen anvisa fler byggplatser för fritidshus som anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet så, att den totala byggrätten enligt generalplanen inte överskrids och antalet byggnader stannar under det maximala antalet som möjliggörs i generalplanen.

Genomförandet av planen har inga betydande konsekvenser på riksplanen eller landskapsplanen.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planområdet består av fastigheterna 322-473-1-82 Lehtisaari och 322-473-1-11 Kieloniemi.

Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 11,5 hektar. Den verkliga strandlinjen i området är sammanlagt ca 760 meter och den omräknade strandlinjen ca 700 meter.

Naturmiljön

Planeringsområdet är i huvudsak svagt sluttande skärgårdsskog och åkermark. I södra delen finns strandlager som uppkommit efter istiden i samband med att inlandsisen drog sig tillbaka. Jordmånen består främst av grus och sand, i åkerområdena av lera. I områdets nordöstra delar är jordmånen ställvis också bergbunden mark samt morän. (Källa: gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Våren och sommaren 2022 gjordes en naturinventering i planområdet. I området påträffades inga värdefulla naturtypsobjekt som bör tas hänsyn till i markanvändningen. Naturinventeringens rekommendationer behandlas i punkten *Naturinventering* i planbeskrivningen. Naturinventeringen finns som bilaga 4 till planbeskrivningen.

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





Terräng i planeringsområdet.



Den byggda miljön

I planeringsområdet finns tre fritidshus, en bastu och ett båthus. På planeringsområdets östra sida finns även en ekonomibyggnad i dåligt skick.

I närheten av planeringsområdet finns fritidsbebyggelse.

En av byggnaderna i planeringsområdet har inventerats inom ramen för kommunens kulturmiljöprojekt. Byggnaden har anvisats som ett objekt av landskapligt värde. Inga andra kulturhistoriska värden har dokumenterats om objektet. För närvarande är objektet i mycket dåligt skick och har tagits ur bruk.

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



Fritidshus.



Bastu och fritidsbyggnad.





Båthus och ekonomibyggnad i dåligt skick. Byggnaden har år 2013 betecknats som ett kulturhistoriskt objekt av landskapligt värde inom ramen för kommunens kulturmiljöprojekt. För närvarande är byggnaden dock i dåligt skick och har tagits ur bruk.

Teknisk försörjning

Planeringsområdet är anslutet till elnätet. Vattenförsörjningen ordnas fastighetsvis.

Trafik

Till planområdet färdas man via Nordviksvägen.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen i planområdet.

Markägoförhållanden

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:

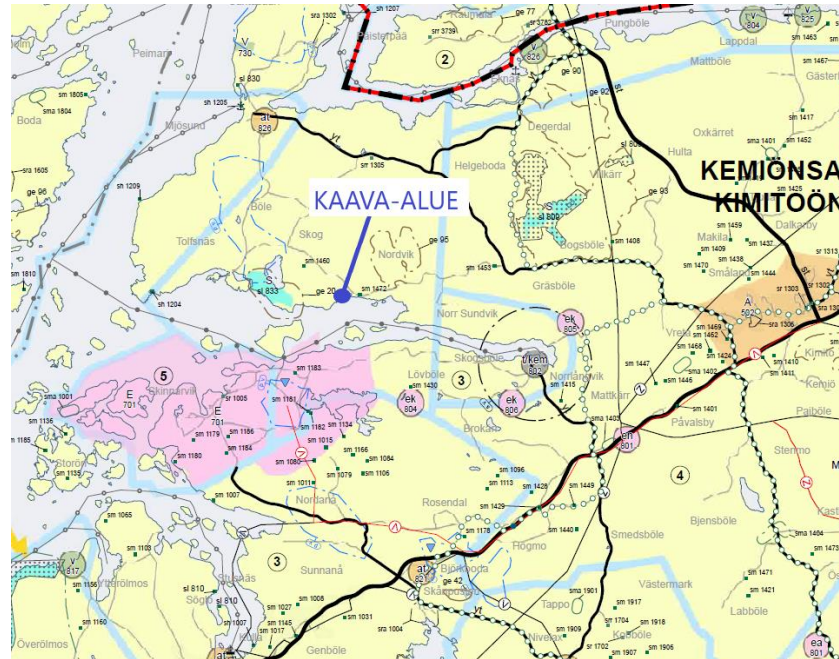
En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs 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 metsätalousvallainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi 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 friluftverksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Planeringsområdet hör till delområde 1 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 7–10 fbe/km och 40 % fri strand.

①

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

PLANERINGSBESTÄMMEELSE:

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

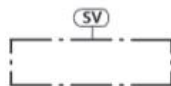
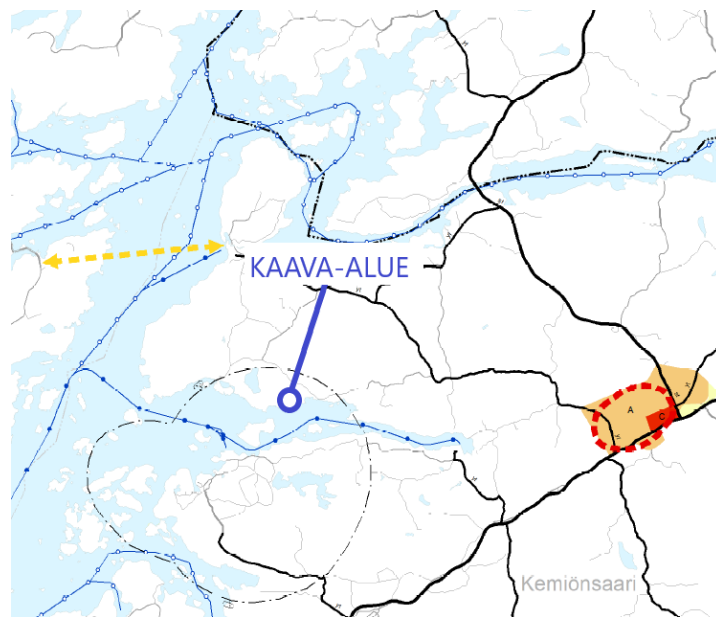
SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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

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. I etapplandskapsplanen ingår planområdet i en skydds- eller konsulteringszon (sv).

Planområdets ungefärliga läge i etapplandskapsplanen:

**SKYDDES- ELLER KONSULTATIONSZON**

För det område som är i försvarsmakterna användning har definierats ett skyddsavståndsområde. För anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier har definierats en konsultationszon enligt situationen år 2016 baserat på Seveso III-direktivet (2012/18/EU).

PLANERINGSBESTÄMMEELSE:

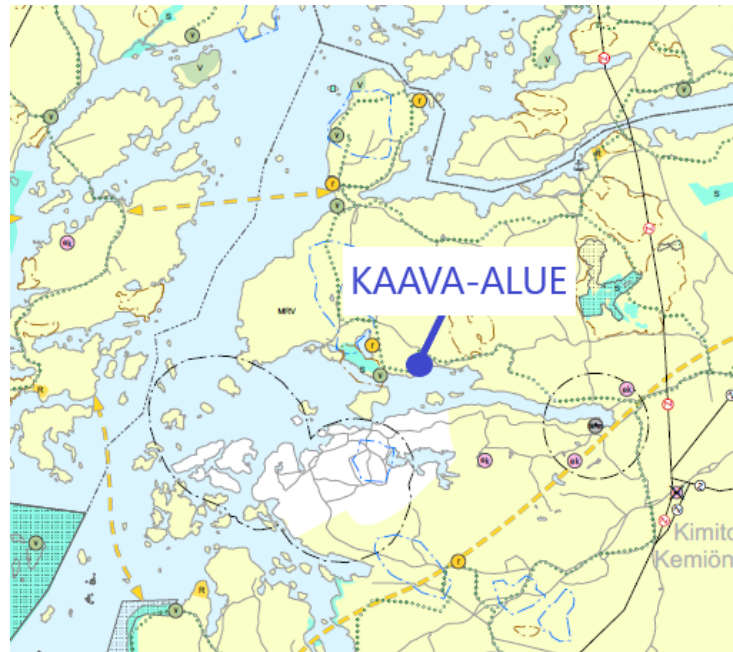
För planerings- och byggprojekt för nya verksamheter som ska placeras på zonen ska ordnas ett förfarande med sakkunnigutlåtande.

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 glesbygdslänkande typ.

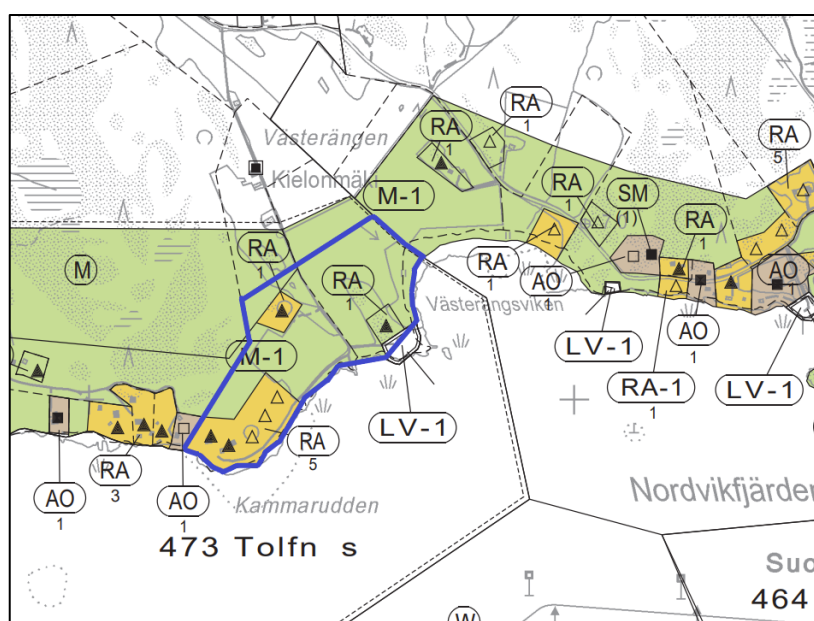
PLANERINGSBESTÄMMELSE:

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.

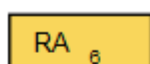
Generalplan

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 sammanlagt sju byggplatser för fritidsbostäder anvisats i planeringsområdet. Den totala byggrätten på varje byggplats är 240 vy-m². Sex byggnader får uppföras på varje byggplats. I generalplanen har byggrätt på sammanlagt 1 680 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 fiskenäring, 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 bygg-rätten 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, fasadmateriell och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.

På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd.

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvatten.

Byggnadsordningen har ingen bindande rättsverkan när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Moderfastighetsutredning

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

Naturinventering

Våren och sommaren 2022 gjordes en naturinventering i planområdet.

I naturinventeringen ges följande rekommendationer för området:

Föröknings- och rastplatsen för åkergrödor och dess omedelbara omgivning ska lämnas obebyggd. Diket där grodorna leker får inte rensas innan en plan för rensningen där man beaktar åkergrödorna på tillbörligt sätt har utarbetats.

I fråga om åkerfåglarna är det till fördel att åkrarna bevaras i odlingsbruk som hittills. Om vassruggarna i Västerängsviken och på dess västra strand bevaras, kommer även ett rätt så representativt bestånd av vassfåglar att bevaras.

För fladdermössen är det viktigt att bevara den allmänna strukturen i landskapet. På de tomter som ska bebyggas vore det bra att lämna kvar så mycket träd som möjligt. Artificiellt ljus bör bara läggas till i måttlig omfattning eftersom det stör fladdermössen. Viktigt är även att bevara trädbeståndet mellan åkern och stranden eftersom fladdermössen troligtvis förflyttar sig längs en rutt i närheten av stranden (ingår i avgränsningen av födoområdet). Om träden fälls kommer denna rutt att klippas av eftersom fladdermössen undviker vidsträckta öppna områden.

Backtimjan är en nära hotad art som man bör sträva efter att bevara. Arten kräver rikligt med ljus med svag konkurrensförmåga. Därför har den nuvarande användningen av området bidragit till artens fortlevnad. Den kan bevaras alltjämt så länge man inte bygger ovanpå eller strax intill växtbeståndet och slitaget inte ökar avsevärt jämfört med dagsläget. Det är också viktigt att se till att växtplatsen hålls fortsatt ljus och varm, t.ex. genom att röja träd efter behov.

Det gamla byggnadsbeståndet

I planeringsområdet finns en ekonomibygnad i dåligt skick som tagits ur bruk. I anslutning till kommunens kulturmiljöprojekt har

byggnaden anvisats i Åbo museicentral och Egentliga Finlands landskapsmuseums informationsportal anvisats som ett kulturhistoriskt objekt av landskapligt värde. För närvarande är byggnaden emellertid i mycket dåligt skick och har tagits ur bruk.

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 22.9.2022.

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 22.11.2022 § 101. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 28.11.2022.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 22.9.2022 daterade planutkastet har varit framlagda 1.12– –30.12.2022 på anslagstavlan i kommungården och på kommunens webbplats.

Intressenterna gav inga åsikter om planutkastet under framläggningstiden. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun.

Med anledning av utlåtandena och den färdigställda naturinventeringen har följande ändringar gjorts:

- Byggrätten för fem RA-byggplatser har beräknats så att den totala byggrätten för vardera är 140 vy-m².
- Ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (livsmiljön för åkergrödor, luo-1) har anvisats i området.
- På strandområdena vid byggplatserna anvisas en del av ett område som ska planteras och/eller bevaras trädbevuxen.

- Strandområdena utanför byggplatserna har anvisats som jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden. På dessa områden ska trädbeståndet bevaras.
1. Planens allmänna bestämmelser har utökats med följande: Områdets betydelse för fladdermöss ska tas i beaktande i belysningen. Man ska undvika att lägga till onödigt artificiellt ljus.

Den 3.8.2023 daterade stranddetaljplanen går vidare till planförslagsskedet.

Planförslag

Tillägg 13.2.2024, komplettering 7.5.2024:

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 03.08.2023 daterade planförslaget på sitt sammanträde 17.10.2023 § 105.

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 2.11.2023–1.12.2023.

En anmärkning om planförslaget inkom från intressenterna. NTM-centralen i Egentliga Finland och tekniska nämnden i Kimitoön gav utlåtanden om planförslaget. Utlåtandena finns som bilaga 7 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 8.

Med anledning av utlåtandena har följande ändringar gjorts i plankartan:

- Klibalsskogarna har anvisats med beteckningen luo-2 som skyddade naturtyper enligt den nya naturvårdslagen som trädde i kraft 1.6.2023: "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. I området finns en klibalsskog som avses i 64 § i naturvårdslagen."
- För bevarandet av förekomsterna av backtimjan har växtbestånden anvisats på plankartan med beteckningen luo-3: "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Viktigt förekomstområde för backtimjan, som bör bevaras. Artens fortlevnad i området kan tryggas genom vårdåtgärder."
- Den allmänna bestämmelsen om bastubyggnadens placering har preciserats enligt följande: "Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 10 meter. Bastubyggnaden får placeras mellan byggnadsytan och stranden, dock inte på ett område som har anvisats som ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald."
- Den riktgivande körförbindelsen har flyttats något.

Efter de gjorda ändringarna har NTM-centralen i Egentliga Finland uppdaterat sitt utlåtande 14.3.2024.

Efter det uppdaterade utlåtandet har följande ändringar gjorts i plankartan:

- Luo-2-beteckningen som gäller klibbalsskogar har kompletterats med uppgiften om att området ska bevaras i naturligt tillstånd.
- Förekomsten av nattviol, bestående av tre växter, har anvisats på plankartan med beteckningen luo-4: "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald och som ska bevaras i naturligt tillstånd. Viktigt förekomstområde för den fridlysta arten nattviol."
- Förekomsten av grön sköldmossa har anvisats på plankartan med beteckningen luo-5: "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald och som ska bevaras i naturligt tillstånd. Viktigt förekomstområde för den fridlysta arten grön sköldmossa."

Den 7.5.2024 omdaterade planen går vidare till behandling i godkännandeskedet.

Godkännande

Kommunfullmäktige godkände den __.__.____ daterade stranddetaljplanen för Kieloniemi på sitt sammanträde __.__.____ § __.

4. Beskrivning av stranddetaljplanen

4.1. Planens struktur

I stranddetaljplanen anvisas nio byggplatser för fritidsbostäder (RA-1, RA-2, RA-3). Genom stranddetaljplanen bildas kvarteren 1-3, en småbåtshamn (LV), jordbruksområden (MT), jord- och skogsbruksområden (M), samt jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 11,5 hektar. Kvarteren för fritidsbostäder utgör cirka 3,6 hektar, småbåtshamnen ca 0,1 hektar, jordbruksområdena ca 5,0 hektar, jord- och skogsbruksområdena cirka 2,4 hektar. Jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden utgör cirka 0,5 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-2, har 180 vy-m² anvisats i byggrätt. Det finns sammanlagt tre RA-2-byggplatser. För RA-1-byggplatsen för fritidsbostad har 240 vy-m² anvisats i byggrätt. För varje RA-3-byggplats för fritidsbostad med egen strand har 140 vy-m² anvisats i byggrätt. Det finns sammanlagt fem RA-3-byggplatser.

Dessutom har 40 vy-m² byggrätt anvisats för ett båthus.

I hela planområdet har sammanlagt 1 520 vy-m² anvisats i byggrätt.

Service

Det finns ingen service i planområdet. Den närmaste servicen finns i Kimitoös centrum på ca 15 kilometers avstånd från planområdet.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

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

Kvartersområden

Kvarter 1

RA-1**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamålet. Byggnademas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 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 alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Kvarter 2 (del) och 3

RA-2**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnademas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 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 alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Kvarter 2 (del)

RA-3**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt en ekonomibyggnad som tjänar områdets användningsändamål. Byggnademas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 140 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 alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 140 k-m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja saunan enintään 25 k-m².

Jord- och skogsbruksområden

M**Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.****MT****Jordbruksområde.
Maatalousalue.****MY****Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövården.
Området ska bevaras trädbevuxet.
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alue tulee säilyttää puustoisena.**

Trafikområden

IV-1**Småbåtsplats.**

Småbåtsplatsen är avsedd för markägarens privata bruk. Man får placera högst en sjöbod på 40 vy-m².

Venevalkama.

Maanomistajan yksityiseen käyttöön tarkoitettu venevalkama. Alueelle saa sijoittaa enintään 40 k-m² venevajan.

4.3. Stranddetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar

I området avviks mycket litet från gällande Kimito strandgeneralplan med rättsverkningar. I generalplanen har sju byggplatser för fritidsbostäder anvisats i området med en byggrätt på 240 vy-m² vardera. Högst sex byggnader får uppföras på varje byggplats. Den totala byggrätten är således 1 680 vy-m².

Nio byggplatser för fritidshus, en småbåtshamn samt jordbruks- och jord- och skogsbruksområden har anvisats i stranddetaljplanen. För vardera av de tre RA-2-byggplatserna har 180 vy-m², för RA-1-byggplatsen 240 vy-m² och för vardera av de fem RA-3-byggplatserna 140 vy-m² byggrätt anvisats. Dessutom har 40 vy-m² byggrätt anvisats för en småbåtshamn. Den totala byggrätten i stranddetaljplanen uppgår till 1 520 vy-m².

På vardera byggplatsen i RA-2- och RA-3-kvartersområdena är det tillåtet att placera högst fyra byggnader.

Den totala byggrätten i stranddetaljplanen minskar med 160 kvadratmeter våningsyta jämfört med generalplanen med rättsverkningar.

4.4. Stranddetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

I planen anvisas nio 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 15 kilometers avstånd.

Trafik

Man känner inte till att planen skulle ha någon betydande effekt för trafikvolymen. Riktgivande körförbindelser har anvisats i planen.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

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

Rekreation

Komplettering 13.2.2024:

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdenas omfattning. Ungefär 37 procent av den totala strandlinjen i planområdet har anvisats som strand fri från byggande.

Teknisk försörjning

På plankartan ges bestämmelser om behandlingen av avloppsvatten och avfall. Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheten godkänt sätt. Komposterbart material får komposteras på fastigheten, slam och avfall ska transporteras till anvisad uppsamlingsplats.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Komplettering 13.2.2024:

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Våren och sommaren 2022 gjordes en heltäckande naturinventering i planområdet. I sammanfattningen av naturinventeringen gavs rekommendationer och dessa har beaktats i planförslaget.

Föröknings- och rastplatsen för åkergrödor och dess omedelbara omgivning ska lämnas obebyggd. Diket där grodorna leker får inte rensas innan en plan för rensningen där man beaktar åkergrödorna på tillbörligt sätt har utarbetats.

På plankartan har livsmiljön för åkergrödorna beteckningen som ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Reviret ska bevaras i naturligt tillstånd (luo-1).

I fråga om åkerfåglarna är det till fördel att åkrarna bevaras i odlingsbruk som hittills. Om vassruggarna i Västerängsviken och på dess västra strand bevaras, kommer även ett rätt så representativt bestånd av vassfåglar att bevaras.

För fladdermössen är det viktigt att bevara den allmänna strukturen i landskapet. På de tomter som ska bebyggas vore det bra att lämna kvar så mycket träd som möjligt. Artificiellt ljus bör bara läggas till i måttlig omfattning eftersom det stör fladdermössen. Viktigt är även att bevara trädbeståndet mellan åkern och stranden

eftersom fladdermössen troligtvis förflyttar sig längs en rutt i närheten av stranden. Om träden fällt kommer denna rutt att klippas av eftersom fladdermössen undviker vidsträckt öppna områden.

För byggplatserna på stranden anvisas en del av ett område som ska planteras och/eller bevaras trädbevuxen. Detta för att landskapet och för fladdermöss viktiga träd ska bevaras i området. Beteckningen har dock inte getts för de byggplatser på stranden där man i samband med naturinventeringen observerade bestånd av backtimjan, eftersom denna art kräver rikligt med ljus och har svag konkurrensförmåga. Enligt naturinventeringen är det också viktigt att se till att växtplatsen hålls fortsatt ljus och varm, t.ex. genom att röja träd efter behov. Förutom att man säkerställt att träden på stranden bevaras har strandområdena utanför byggplatserna anvisats som jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden. Dessa områden ska bevaras trädbevuxna. I planen ges även en allmän bestämmelse om att områdets betydelse för fladdermöss ska beaktas i belysningen. Man ska undvika att lägga till onödigt artificiellt ljus.

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. I de allmänna planbestämmelserna har byggandet styrts så att det planerade byggandet 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. Planbestämmelserna säkerställer att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

Enligt nya naturvårdslagen som trädde i kraft 1.6.2023 är de klibbalsskogar som finns i planområdet naturtyper som ska skyddas enligt 64 §. Klibbalsskogarna har anvisats på plankartan med beteckningen luo-2. För bevarandet av förekomsterna av backtimjan har växtbestånden anvisats på plankartan med beteckningen luo-3.

Grundvatten och mikroklimat

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

Mark- och berggrund

I södra delen finns strandlager som uppkommit efter istiden i samband med att inlandsisen drog sig tillbaka. Jordmånen består

främst av grus och sand, i åkerområdena av lera. I områdets nordöstra delar är jordmånen ställvis också bergbunden mark samt morän. (Källa: gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Byggbarheten är bra i området.

Klimatkonsekvenser

Planen har i viss mån negativa konsekvenser för klimatet eftersom nya fritidsbostäder anvisas på ett hittills obebyggt område och tillägsbyggrätt anvisas på befintliga byggplatser.

Man har dock strävat efter att dämpa klimatkonsekvenserna genom att anvisa byggnadsytorna som ändamålsenliga helheter och tillräckligt långt från strandlinjen, bland annat för att minimera olägenheter som uppkommer av erosionsrisk och extrema väderfenomen. I planen föreskrivs att trä ska vara fasadmaterialet på byggnaderna. Träbeklädnad kan fungera som ett långvarigt kolförråd på byggplatsen.

I planen har dessutom getts olika bestämmelser för att skona naturmiljön och trädbeståndet. Det har till exempel fastställts att obebyggda delar av byggplatser ska vårdas i naturligt tillstånd samt att trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras. Dessutom har områden som ska planteras och/eller bevaras trädbevuxna anvisats i södra delarna av RA-kvartersområdena.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och illustrerar genomförandet

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

5.2. Genomförande och tidtabell

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

5.3. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo, ~~3.8.2023~~ ~~13.2.2024~~ 7.5.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742