

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN 2

Del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen

PLANBESKRIVNING

Planutkast

Version 0.9



13.1.2025

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1.1.	Identifikationsuppgifter	5
1.2.	Planområdets läge	5
1.3.	Planens syfte	5
1.4.	Generalplanens framställningssätt	6
2.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
	Allmän beskrivning av området	7
	Naturmiljö och landskap	7
	Den byggda miljön	8
	Byggd kulturmiljö och fornminnen.....	8
	Markägförhållanden	8
	Trafik	8
	Service	8
2.2.	Planeringssituation.....	8
	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	8
	Landskapsplan	9
	Generalplan	12
	Detaljplan / stranddetaljplan	13
	Byggnadsordning	13
	Moderfastighetsutredning	14
	Naturinventering	14
	Planens bakgrundskarta	15
	Byggförbud	15
3.1.	Behovet av planering, planeringsstarten	16
3.2.	Deltagande och samarbete	16
	Myndighetssamarbete.....	16
	Intressenter och anhängiggörande samt planutkast.....	16
	Planförslag	17
	Godkännande av planen.....	17
4.1.	Planens struktur	18
	Dimensionering	18
	Service	18
4.2.	Områdesreserveringar	18

	Områden som reserverats för fritidsbostäder.....	19
	Jord- och skogsbruksdominerade områden	19
4.3.	Planens konsekvenser	19
	Konsekvenser för den gällande generalplanen.....	19
	Konsekvenser för naturmiljö och landskap.....	20
	Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen.....	20
	Konsekvenser för den byggda miljön	20
	Ekonomiska konsekvenser	21
	Sociala konsekvenser.....	21
	Klimatkonsekvenser.....	21
5.1.	Genomförande och tidtabell.....	22
5.2.	Uppföljning av genomförandet	22

- BILAGOR 1) Program för deltagande och bedömning
2) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser

BAKGRUNDSMATERIAL

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

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	13.1.2025	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.____ § __
1.0	Planförslag	- __.__.____	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.____ § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN 2

Del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen

Planeringsorganisation

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

Behandlingskedan

Anhängiggörandet av planändringen kungjordes	___.___.2025
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda	___.__. - ___.__.2025
Planförslaget var framlagt	___.__. - ___.__.2025
Kommunfullmäktige godkände planen	___.__.2025

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger på Ådholmen i Kimitoön ca 1,5 km fågelvägen från Rosala by mot öster, ca 6 km fågelvägen från Hitis by mot sydväst samt ca 38 km fågelvägen från Kimitoöns kommuncentrum mot sydväst. Planeringsområdet är på en ö som det inte finns någon fast vägförbindelse till.

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

1.3. Planens syfte

I den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har inom planeringsområdet, på fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen, anvisats sammanlagt sex RA-byggplatser bredvid varandra, varav ingen har bebyggts. Syftet med ändringen av stranddelgeneralplanen är att flytta och dela RA-områdena i den gällande stranddelgeneralplanen till bättre bebyggbara ställen på holmen. En del av byggplatserna i den gällande planen kan inte bebyggas eftersom de ligger på mycket låglänta ställen.

Syftet med planändringen är att flytta det östligaste RA-området till sydväst och dela upp det västligaste RA-området till två RA-

områden på norra sidan och södra sidan av det. Antalet RA-byggplatser minskar med två, och därmed minskar den totala byggrätten i området jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. Byggrätten för varje byggplats bestäms enligt den gällande stranddelgeneralplanen och uppgår i planeringsområdet till högst 200 vvm². Dessutom är ett mål att få byggrätt för en fristående strandbastu i spetsen av udden i den sydöstra delen av planeringsområdet.

Ändringen av stranddelgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverkningar där det särskilt föreskrivs om att generalplanen eller del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. Genomförandet av planändringen har inga betydande konsekvenser på riksplanet eller landskapsplanet.

1.4. Generalplanens framställningssätt

Ändringen av stranddelgeneralplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 40 § i markanvändnings- och bygglagen före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämmelsen kan den tidigare utformningen av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Ändringen av stranddelgeneralplanen gäller del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen. Planändringen gäller områden för fritidsbostäder (RA) samt jord- och skogsbruksdominerade, natursköna områden som är särskilt känsliga för slitage (M-2) i den gällande stranddelgeneralplanen.

Planeringsområdet är ca 13,3 ha. Den verkliga strandlinjen är ca 3,14 km och den omräknade strandlinjen ca 2,45 km. Fastigheten ägs av en privat markägare.

Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är för skärgården typisk skog på hållmark där terrängen ställvis reser sig relativt brant. På strandområdena finns kala klippor här och där, samt vassruggar.

Flygfoto över planeringsområdet från sydväst:



Basutredning om naturvärdena i ändringsområdena för Kimitoöns östra skärgårds stranddelgeneralplan 2016:

Ön är mycket omväxlande och omfattar lövträdsdungar med klibbal och rönn, grupper av enar och även strandängar. Den största öppna ängsfiguren ligger vid inre kanten av lagunen i öns södra del. Artbeståndet är dock sedvanligt och inga mer krävande kärlväxter påträffades i området bortsett från några förekomster av tulkört. På grund av närheten till huvudön har

ön använts som landtagsplats och området har ställvis utsatts något för slitage.

Sommaren 2025 görs en naturinventering i området, vars innehåll behandlas i förslagsskedet av ändringen av stranddelgeneralplanen.

I planeringsområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Markgrunden är klippblottningar (Källa: <http://gtk-data.gtk.fi/maankamara>).

Den byggda miljön

Planeringsområdet (fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen) är obebyggt.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

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

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av en privat markägare.

Trafik

Från planeringsområdet finns ingen fast vägförbindelse till det kommunala servicenätet. Förbindelsebåtar trafikerar till de största öarna från Dalsbruk och Kasnäs, och i byarna finns gemensamma småbåtshamnar.

Service

Planändringen stöder sig på den befintliga servicen i Kimitoöns kommun. Den närmaste servicen finns i tätorten Dalsbruk ca 19 km från planeringsområdet mot nordost, i tätorten Dragsfjärd ca 25 km från planeringsområdet mot norr samt i Kimitoöns kommuncentrum ca 38 km från planeringsområdet mot nordost.

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. 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 sund och trygg livsmiljö

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nybyggandet placeras utanför områden med översvämningensrisk eller i områden där översvämningensrisken hanteras i övrigt.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

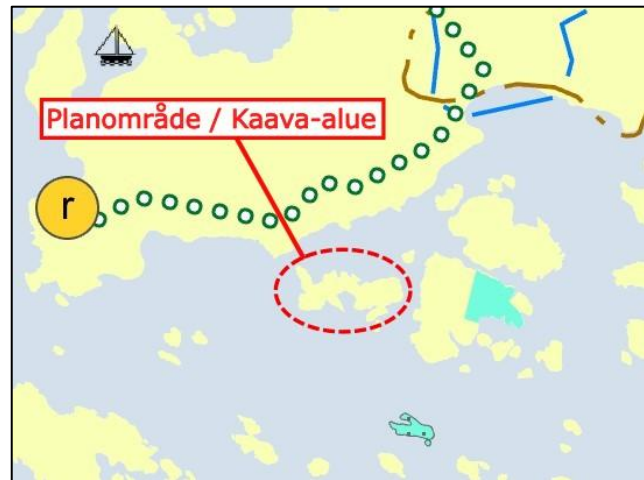
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Landskapsplan

Egentliga Finlands landskapsplan

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.

Utdrag ur etapplandskapsplanen som visar planeringsområdets ungefärliga läge med rött:



Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik

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 planändringsområdet.

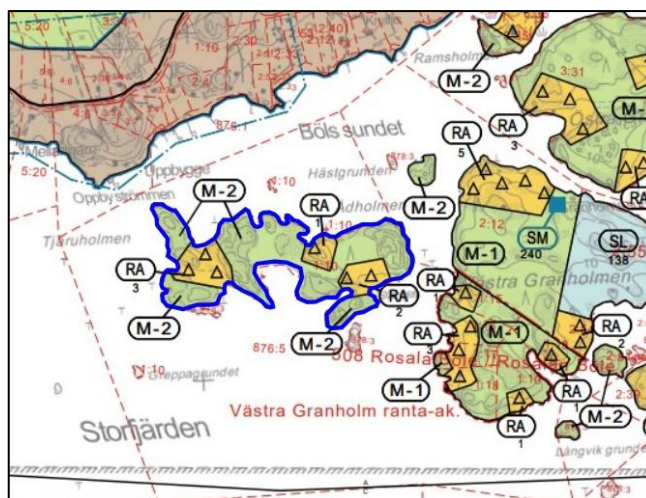
Gällande landskapsplanebestämmelser:

MRV	<p>JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE</p> <p>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.</p> <p>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 rekreativ bruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.</p>
	<p>DIMENSIONERINGEN AV FRITIDSBEBYGGELSEN DELOMRÅDESVIS (VSMK, SSMK, LAVMK)</p> <p>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 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 7-10 fbe/km, fri strand 40 % ② 5-7 fbe/km, fri strand 40 % ③ 3-5 fbe/km, fri strand 50 % ④ 2-3 fbe/km, fri strand 50 % ⑤ 0-2 fbe/km, fri strand 80 % ⑥ 0-3 fbe/km, fri strand 60 % ⑦ Fri strand 40%, fbe/km - dimensioneringen kan avgöras i den detaljerade planeringen

Generalplan

På den del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen som utgör planeringsområdet gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård med rättsverkningar, godkänd av kommunfullmäktige 28.5.2018 och lagakraftvunnen 21.2.2020. I den gällande generalplanen har planeringsområdet anvisats som områden för fritidsbostäder (RA) och som jord- och skogsbruksdominerade natursköna områden, som är särskilt känsliga för slitage (M-2). I M-2-områden får man inte uppföra nya byggnader utan eventuella byggrätter för fritidshus har flyttats lägenhetsvis till RA-, AO- och RM-områden. I stranddelgeneralplanen med rättsverkningar har sammanlagt sex (6) byggplatser för fritidsbostäder anvisats. Den totala byggrätten för varje byggplats är högst 200 vy-m².

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



RA

1

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

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

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

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

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

M-2

JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR SÄRSKILT KÄNSLIGT FÖR SLITAGE.

På området får inte uppföras nybyggnader.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överfört till RA-, AO- och RM-områden.

Allmänna bestämmelser:

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

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

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

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

I samband med bygglovsförfarandet bör utrotningshotade arter beaktas vid placeringen av byggnaderna.

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

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

Detaljplan / stranddetaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan i planeringsområdet.

Byggnadsordning

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

- En byggplats skall till läge, form, terrängförhållande och jordmån vara lämplig för sitt ändamål. Byggplatsen bör till arealen vara minst 3000 m², självständiga lägenheter som bildats före denna byggnadsordning och fått laga kraft, som är mindre än 3000 m², men dock minst 2000 m², kan godkännas som byggplats om den för övrigt fyller de villkor som ställs i denna byggnadsordning för en byggplats. Kraven på byggplatsen storlek kan avvika i fastställd plan.
- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibygnader, 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, 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 natur-enlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvat-tenståndet, 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 avloppsvat-ten.

Bygglagen som trädde i kraft 1.1.2025 förutsätter att kommunerna ska före utgången av 2026 se över sina byggnadsförordningar så att de motsvarar den nya lagen.

Moderfastighetsutredning

I stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har sex byggplatser för fritidshus anvisats i planeringsområdet, och vid ändringen av stranddelgeneralplanen är avsikten att anvisa fyra byggplatser för fritidshus i området. Eftersom målet är att minska antalet byggplatser med två och den totala byggrätten därigenom minskar, finns det inget behov av någon separat moderfastighets-utredning.

Naturinventering

Sommaren 2025 görs en naturinventering i området, vars innehåll behandlas i förslagsskedet av ändringen av stranddelgeneralplanen.

Planens bakgrundskarta

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

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av planering, planeringsstarten

Ägaren av fastigheten 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen tog initiativet till planändringen.

3.2. Deltagande och samarbete

Myndighetssamarbete

Om planen begärs myndighetsutlåtanden i planutkast- och planförslagsskedet.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkast

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i lagen om områdesanvändning har utarbetats och daterats 13.1.2025. Intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (Bilaga 1).

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

Intressenter i planeringen är åtminstone följande:

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

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra planarbetet-
____ § ____.

Att planarbetet gjorts anhängigt kungjordes ____ i kommunens annonsorgan och delgavs intressenterna. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) samt det 13.1.2025 daterade planutkastet har varit framlagda under tiden ____-____.

Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det __.__.____ daterade planförslaget på sitt möte __.__.2022 § __.

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

Godkännande av planen

Kimitoöns kommunfullmäktige har godkänt den __.__.____ daterade stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, ändring 2 (del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen) på sitt sammanträde __.__.____ § __.

4. Redogörelse för generalplanen

4.1. Planens struktur

I ändringen av stranddelgeneralplanen anvisas områden för fritidsbostäder (RA) samt jord- och skogsbruksdominerade natursköna områden, som är särskilt känsliga för slitage (M-2).

De RA-byggplatser som flyttas i och med planändringen är bättre byggbara jämfört med de obebyggda byggplatserna i den gällande stranddelgeneralplanen. Antalet byggplatser minskar från sex till fyra i och med planändringen.

Efter planändringen återstår på moderfastigheten outnyttjad byggrätt för två fritidsbostadsenheter (fbe), vilka är möjligt att vid behov utnyttja någon annanstans.

Dimensionering

Planändringsområdet omfattar cirka 13,3 hektar.

RA ca 3,4 ha

M-2 ca 9,9 ha

Service

Det finns ingen service i planändringsområdet. Den närmaste servicen finns i tätorten Dalsbruk ca 19 km från planeringsområdet mot nordost, i tätorten Dragsfjärd ca 25 km från planeringsområdet mot norr samt i Kimitoöns kommuncentrum ca 38 km från planeringsområdet mot nordost.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

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

Områden som reserverats för fritidsbostäder

RA

1

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

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

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

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

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

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

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

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

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

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

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

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Jord- och skogsbruksdominerade områden

M-2

JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR SÄRSKILT KÄNSLIGT FÖR SLITAGE.

På området får inte uppföras nybyggnader förutom på den separat anvisade byggplatsen för bastu.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULTUSHERKKÄ ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia kuin enikseen osoitetulle saunan rakennuspaikalle.

Alueen mahdollinen loma-asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille.

4.3. Planens konsekvenser

Konsekvenser för den gällande generalplanen

Planändringen bedöms inte påverka verkställandet av den gällande generalplanen. I planändringen har de två östligaste byggplatserna för fritidsbostäder i den gällande generalplanen flyttats ett litet stycke mot nordväst och det västligaste RA-området har delats upp i två RA-områden så, att omfattningen av den sammanhängande fria stranden, som lämpar sig för rekreation, inte minskar nämnvärt genom planändringen.

Dessutom omfattar den totala bygggrätten som anvisas genom planändringen två byggplatser färre jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. Vid placeringen av byggplatserna har man beaktat områdets naturvärden och gett bestämmelser bl.a. om att nya byggnader ska anpassas till landskapet i RA-områdena. Planändringsområdet ligger på en ö som det inte finns någon vägförbindelse till, inte heller någon annan service.

Konsekvenser för naturmiljö och landskap

Planändringen bedöms inte ha betydande konsekvenser för landskapet i området. I planändringen har de två östligaste byggplatserna för fritidsbostäder i den gällande generalplanen flyttats ett litet stycke mot nordväst och det västligaste RA-området har delats upp i två RA-områden norr och söder om nämnda. I näromgivningen kring planändringsområdet finns också fritidshus samt Rosala bycentrum. Det byggande som anvisats i planändringen kan anpassas till miljön och landskapet.

Dessutom omfattar den totala byggrätten som anvisas genom planändringen två byggplatser färre jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. Omfattningen av fri, sammanhängande strandlinje minskar en aning i och med planändringen, men eftersom antalet byggplatser minskar återstår tillräckligt med fri strand för allmänt rekreatjonsbruk. I RA-planbestämmelsen föreskrivs att byggnaderna på en byggplats ska bilda ett enhetligt gårdsområde så att byggnaderna står minst 40 meter från varandra.

Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen

Planändringen kommer inte att splittra upp samhällsstrukturen eller medföra några andra skadliga konsekvenser för den. I näromgivningarna kring planområdet finns fritidsbosättning samt Rosala bycentrum.

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

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

Konsekvenser för den byggda miljön

Planeringsområdet (322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen) är obebyggt. I planändringsområdet finns inga kända värden i den byggda miljön eller kulturmiljövärden, inte heller några fornlämningar.

Ekonomiska konsekvenser

Markägaren står för de kostnader som föranleds av planändringens genomförande.

Sociala konsekvenser

Planändringen bedöms inte ha någon särskild inverkan på uppkomsten av en social miljö och den försämrar inte heller tryggheten i den sociala miljön. I planändringen omplaceras byggplatserna för fritidshus i den gällande generalplanen och minskas deras antal med två. I planområdet anses dessutom jord- och skogsbruksdominerade områden som lämpar sig för allmän rekreation med beaktande av naturvärdena. Man har strävat efter att placera byggplatserna för fritidshus så att de bildar en ändamålsenlig och förnuftig helhet.

Klimatkonsekvenser

Planändringen bedöms ha positiva klimateffekter eftersom antalet byggplatser för fritidshus och samtidigt även den totala byggrätten minskar genom planändringen. Konsekvenserna av naturinventeringen bedöms i förslagsskedet.

5. Genomförandet av planen

5.1. Genomförande och tidtabell

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

5.2. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo __.__.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742