

KIMITOÖNS KOMMUN

KIMITOÖNS KOMMUN

STRANDEDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

PLANBESKRIVNING

Version 1.3



~~10.5.2023~~ ~~25.3.2024~~ 7.3.2025

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter.....	5
1.1. Identifikationsuppgifter	5
1.2. Planområdets läge	5
1.3. Planens syfte	5
1.4. Detaljplanens framställningssätt.....	6
2. Utgångspunkter	7
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
Allmän beskrivning av området.....	7
Naturmiljön	7
Den byggda miljön.....	8
Teknisk försörjning.....	9
Trafik.....	9
Fornminnen.....	9
Markägförhållanden.....	9
2.2. Planeringssituationen	10
Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	10
Landskapsplan.....	10
Generalplan.....	12
Strandedetaljplanen	13
Byggnadsordning.....	13
Moderfastighetsutredning.....	14
Naturinventering.....	14
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
Myndighetssamarbete.....	16
Program för deltagande och bedömning.....	16
Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet.....	16
Planförslag	17

Godkännande av planen.....	17
----------------------------	----

4. Beskrivning av strandedetaljplanen 19

4.1. Planens struktur	19
Dimensionering.....	20
Service.....	21
4.2. Områdesreserveringar	21
Kvartersområden.....	21
Jord- och skogsbruksområden.....	21
Vattenområde.....	21
4.3. Strandedetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar	22
4.4. Strandedetaljplanens konsekvenser.....	23
Konsekvenser för byggd miljö.....	23
Konsekvenser för natur och naturmiljö.....	24
Ekonomiska konsekvenser	24

5. Genomförandet av strandedetaljplanen 25

5.1. Planer som styr och åskådliggör 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) Inventering av naturtyper och vegetation
 - 5) Utlåtanden om planutkastet
 - 6) Plankonsultens bemötande av utlåtandena i utkastskedet
 - 7) Utlåtande om planförslaget
 - 8) Plankonsultens bemötande av utlåtandena i förslagsskedet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	24.06.2021	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 19.10.2021 § 116
1.0	Planförslag	30.11.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 20.12.2022 § 113 Planförslaget har återförts för ny behandling.
1.1	Planförslag	10.5.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 19.9.2023 § 93
1.2	Planen till behandling för godkännande	25.3.2024	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 17.12.2024 § 143 Planen har återförts för ny behandling.
1.3	Planen till behandling för godkännande	7.3.2025	Godkänd i Kimitoöns kommunfullmäktige dd.mm.2025 § nn

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN STRANDEDETALJPLAN FÖR MÄNTYKALLIO

Stranddetaljplanen gäller:

Fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO.

Genom stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 1, jord- och skogsbruksområde samt vattenområde.

Planeringsorganisation

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

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt	26.10.2021
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda	28.10– – 27.11.2021
Planförslaget var offentligt framlagt	5.10. – 3.11.2023
Kommunfullmäktige godkände planen	___.___.2025

1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget i Västanfjärd på Kimitoön, cirka 23 kilometer söderut från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området.

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

1.3. Planens syfte

Kompletterat 25.3.2024:

Syftet med stranddetaljplanen är att i enlighet med gällande generalplan anvisa en byggplats för fritidsbostäder (RA) på fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO. Det ska bli möjligt att uppföra två fritidsbostäder och två bastur på byggplatsen. Den målsatta totala byggrätten är förenlig med kommunens byggnadsordning, 240 vy-m².

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

1.4. Detaljplanens framställningssätt

Kompletterat 25.3.2024:

Detaljplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 55 § i markanvändnings- och bygglagen före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämmelsen kan den tidigare utformning av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

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

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 1,9 hektar.

Naturmiljön

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

I planeringsområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

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



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



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

Den byggda miljön

På fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO, som utgör planområdet, har man uppfört ett fritidshus (80 vy-m²), en bastubyggnad (6 vy-m²) och en carport.



Fritidshus.



Carport i östra delen av planeringsområdet.



Bastu.



Strand i planeringsområdet.



Väg till planeringsområdet.

I näromgivningen kring planeringsområdet finns det både fritidshus och bostadshus.

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen ordnas fastighetsvis.

Trafik

Till planeringsområdet färdas man via Gräggnavägen till Vårviksvägen.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen i planeringsområdet.

Markägförhållanden

Fastigheten i planeringsområdet är privatägd.

2.2. Planeringssituationen

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 livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

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

Landskapsplan

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

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Planeringsområdets ungefärliga läge i landskapsplanen:



Källa: Landskapsplan, karta.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser

Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplanen för naturvärden och resurser på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV).

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

Utdrag ur landskapsplanen:



Källa: Karta över etapplandskapsplanen.

Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik

Landskapsfullmäktige godkände 11.6.2018 *Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik*. Planen trädde i kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.7.2020. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planeringsområdet.

Gällande landskapsplanebestämmelser:

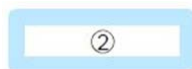
MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE (LAVMK)
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.

PLANERINGSBESTÄMMELE:

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.

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 %

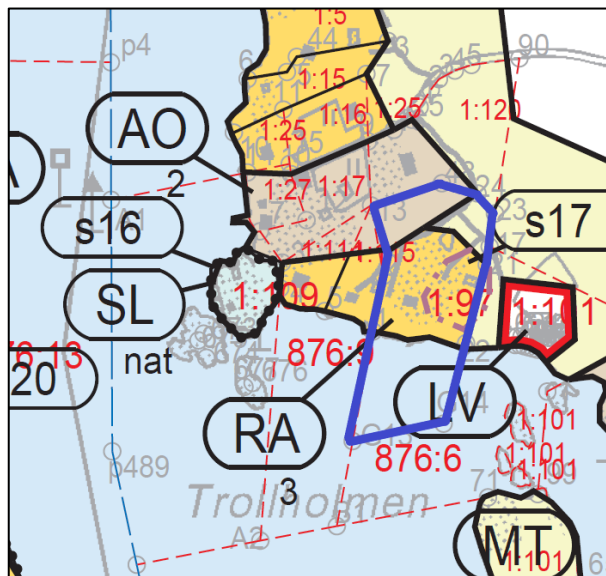
PLANERINGSBESTÄMMELSE:

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 strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

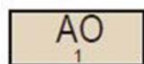
Generalplan

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

Planområdet i den gällande strandgeneralplanen (med blått):



Källa: Strandgeneralplan för Västanfjärd, plankarta.

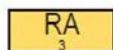


Område för egnahemshus.

Siffran anger största tillåtna antalet byggnadsplatser på område.

På området får ett egnahemshus, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta tillåtna totala våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 380 m², varav bostaden får vara högst 300 k-m². Totala byggrätten får inte överstiga 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m².

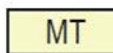
Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i bostadsbyggnaden.



Område för fritidsbostäder.

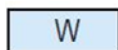
Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser med egen strand.

På varje byggnadsplats får en fritidsbostadsbyggnad, en separat bastubyggnad, en gäststuga samt förrådsbyggnader uppföras. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m², dock högst 10 % av byggnadsplatsens areal. Våningsytan för den separata bastubyggnaden får vara högst 25 m² och våningsytan för den separata gäststugan får vara högst 25 m². Förrådsbyggnadernas totala våningsyta får vara högst 50 m². Förutom en separat bastubyggnad, får det finnas bastu i fritidsbostaden.

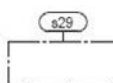


Jord- och skogsbruksområde.

På området får uppföras ekonomibygnader i anslutning till primärmarkeringar. Områdets byggrätt har flyttats till AO-, AM-, RA-, RA-1- eller RM-områden.



Vattenområde.



Naturskyddsområde inom område.

Beteckningen anger den del av område där det finns naturskyddsobjekt av regional eller lokal betydelse. Siffran i beteckningen hänvisar till en skild naturinventering som finns som bilaga till planebeskrivningen. De i naturinventeringen nämnda skyddsvärdena får ej förstöras eller äventyras i samband med byggande eller annan markanvändning på området. På område får ej utan lov vidtas åtgärder som förändrar landskapet.

Strandedetaljplanen

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 ekonomibygnader, den totala bygg-rätten är 240 m² våningsyta. Antalet våningar och våningsytan ut-räknas 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. Bygg-nad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.

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

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat

följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

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

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

Moderfastighetsutredning

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

Naturinventering

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

Enligt inventeringen är den kalkbergsvegetation som bevarats på fastigheten fortsättningsvis representativ. Kalkbergsväxter förekommer på södra och östra sidan av fritidshuset och i öster fortsätter växtligheten också något in på grannfastigheten. På västra sidan av stranden sträcker sig kalkbergsvegetationen ända ner till strandlinjen. På fastlandet avgränsas den främst till det gräsbevuxna området. Enligt inventeringen kan man inte fastställa de gränser för kalkberget som ligger under gräsmattan utan att skala bort jordskikt. Därför är det omöjligt att säga hur stor del av det ursprungliga kalkberget finns under gräsmattan. Det handlar

inte nödvändigtvis om särskilt stora ytor, då det till exempel på västra sidan av den nuvarande fritidsbostaden finns en liten, låg och flack, kal håll som består av karg silikatsten. Det bevarade kalkberget är bara några meter bort.

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

Det gamla byggnadsbeståndet

Man känner inte till att det i planeringsområdet skulle finnas sådant gammalt byggnadsbestånd som särskilt bör tas i beaktande vid planläggningen.

Planens baskarta

Över planeringsområdet har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen. Baskartan godkändes 15.7.2021 (Sami Kääriäinen, chef för geografisk information i S:t Karins stad).

Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i planeringsområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

3.2. Deltagande och samarbete

Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planen har begärts av myndigheterna i utkast- respektive förslagsskedet.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetades 24.6.2021 och uppdaterades 30.11.2022 och 25.3.2024.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet

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

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

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

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

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

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

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

Ändringarna är obetydliga och planen som nu daterats till 10.5.2023 kan fortskrida till förslagsskedet.

Planförslag

Kompletterat 25.3.2024:

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 10.5.2023 daterade planförslaget på sitt sammanträde 19.9.2023 § 93.

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 5.10–3.11.2023.

Inga anmärkningar lämnades in om planförslaget av intressenterna under framläggningstiden. NTM-centralen i Egentliga Finland gav ett utlåtande om planförslaget. Egentliga Finlands förbund hade inget att uttala i fråga om planutkastet. Utlåtandet finns som bilaga 7 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av det finns som bilaga 8.

Inför godkännandebehandlingen har en smärre ändring gjorts i den 10.5.2023 daterade plankartan:

- som total byggrätt i kvartersområdet för fritidsbostäder har 240 vy-m² anvisats i stället för 280 vy-m².

Ändringen är liten och den 25.3.2024 daterade planen går vidare till behandling för godkännande.

Godkännande av planen

Lagts till 7.3.2025:

Tekniska nämnden i Kimitoön beslöt om ny beredning av planen 17.12.2024 § 143.

Plankonsulten ordnade en förhandling (Teams) med kommunens planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen och tekniska direktör Oscar Lindblad 14.2.2025. Syftet med mötet var att hitta en gemensam lösning på hur planen ska utvecklas så att planläggningsarkitekten som ansvarar för beredningen av ärendet och tekniska direktören som ansvarar för föredragningen av ärendet för nämnden kan godkänna lösningen. Förhandlingen gav inget svar på detta.

I den stranddetaljplan som läggs fram för godkännande har jRA-1-byggplatsens totala byggrätt minskats från 240 till 200 kvadratmeter våningsyta. Efter ändringen sammanfaller den totala byggrätten med den byggrätt som den gällande strandgeneralplanen med rättsverkan möjliggör i området.

Innehållet i och grunderna för den ändrade stranddetaljplanen (daterad 7.3.2025) beskrivs nedan i kapitel 4. Beskrivning av stranddetaljplanen.

Kommunfullmäktige godkände den 7.3.2025 daterade stranddetaljplanen för Mäntykallio på sitt sammanträde __.__.____ § __.

4. Beskrivning av stranddetaljplanen

4.1. Planens struktur

Kompletterat 7.3.2025:

Planområdet, som inklusive vattenområden utgör nästan 2 hektar, har i den gällande strandgeneralplanen anvisats som ett område för fritidsbostäder och ett område för egnahemshus. I generalplanen är byggrätten för fritidsbostad på en byggplats 200 vy-m².

I den nu aktuella stranddetaljplanen har för fastigheten 322-528-1-97 MÄNTYKALLIO anvisats en byggplats för fritidsbostäder i enlighet med den gällande generalplanen, och för den har 200 vy-m² anvisats i total byggrätt. På en byggplats för en fritidsbostad får man enligt en bestämmelse i stranddetaljplanen, inom den totala byggrätten, uppföra två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibygnader som tjänar områdets användningsändamål. På byggplatsen har två separata byggnadsytor för fritidshus anvisats med beaktande av kalkbergsområdet. Således har man i planen medvetet strävat efter att anvisa fritidshusen klart åtskilda från varandra, och det är inte möjligt att avsevärt bygga ut det befintliga fritidshuset eftersom maximistorleken på ett fritidshus har begränsats till 100 vy-m² i stranddetaljplanen (200 vy-m² i generalplanen). Till skillnad från generalplanen gör stranddetaljplanen det inte heller möjligt att bygga en gäststuga i planeringsområdet.

I planområdet finns det för närvarande ett 80 vy-m² stort fritidshus, en 6 vy-m² stor bastu och en carport. Den totala byggrätten som anvisas i planen, 200 vy-m², är således tillräcklig för att man ska kunna bygga ett andra fritidshus och placera en bastu på byggplatsen för fritidsboende i stranddetaljplanen.

I planområdena har viktiga naturvärden beaktats med hänsyn till placeringen av byggnadsytorna mer ingående än i generalplanen. Enligt inventeringen av naturtyper och vegetation har kalkbergsområdet anvisats med beteckningen lu0-1 och planbestämmelsen "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Det finns ett kalkberg i området. Området får inte förändras så att bevarandet av naturtypens särdrag äventyras." Bastubyggnaden och högst 15 vy-m² stora ekonomibygnader får enligt planbestämmelsen placeras mellan byggnadsytan och stranden, dock inte på det område som avgränsats med beteckningen lu0-1.

Den i strandedetaljplanen anvisade totala byggrätten motsvarar vad den för området gällande strandgeneralplanen tillåter (200 vy-m²). Byggplatsen är beträffande arealen och strandlinjens längd klart större än genomsnittet i en jämförelse med andra RA-byggplatser i generalplaneområdet.

Efter att strandedetaljplanen trätt i kraft är det inte möjligt att på planeringsområdet, på den del av AO-området som överensstämmer med strandgeneralplanen, placera sådana under 50 m² stora skyddstak som den nya bygglagen möjliggör utan krav på byggnadstillstånd. Den utarbetade strandedetaljplanen förtydligar möjligheterna att bygga i planeringsområdet, även om markägaren samtidigt fräntas byggrätten på AO-området enligt strandgeneralplanen.

När det i strandedetaljplanen blir möjligt att bygga två fritidsbostäder på byggplatsen, förtätas den befintliga strukturen på ett sätt som minskar ibruktagandet av tidigare obebyggda områden för byggande. Lösningen kan anses motverka klimatförändringen och förlusten av biologisk mångfald. I och med förfarandet koncentreras byggandet där var samhällsteknik och förutsättningar för byggandet redan finns och inga nya byggplatser bildas. Samhällsstrukturen decentraliseras inte, utan förtätas.

Motiveringen till planlösningen överensstämmer med vad riksdagens miljöutskott har konstaterat i sitt betänkande 4.12.2024, då det vid ändringen till bygglagen blev möjligt att i kommunens byggnadsordning tillåta att en sidobostad byggs på en befintlig bebyggd byggplats. Att möjliggöra en sidobostad är en del av statsminister Petteri Orpos regeringsprogramms mål om att ändra bygglagen så att den administrativa bördan lättar och byråkratin minskar.

Genom strandedetaljplanen bildas kvartersområde för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområde (M) samt vattenområde (W).

Dimensionering

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

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

Våningsytor

I kvartersområdet för fritidsbostäder anvisas byggrätt om 200 vy-m². Det finns ingen byggrätt i jord- och skogsbruksområdet.

Således uppgår våningsytan till sammanlagt 200 vy-m² för hela planområdet.

Service

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

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

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

Kvartersområden

I planen anvisas en byggplats för fritidsbostäder (RA-1).

Kvarter 1 (byggplats 1)



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras två fritidshus, två bastubyggnader samt ekonomibygnader som tjänar användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m². Våningsytan på ett fritidshus får vara högst 100 m² och på en bastu högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 200 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m².

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

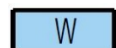
Jord- och skogsbruksområden



Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.

En riktgivande körförbindelse har anvisats till området.

Vattenområde



Vattenområde.
Vesialue.

4.3. Strandedetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar

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

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

Borttaget 7.3.2025:

~~Jämfört med generalplanen har endast 40 vy-m² mer anvisats i strandedetaljplanen och den totala byggrätten iakttar maximibyggrätten för en byggplats för fritidsboende i Kimitoöns kommuns byggnadsordning (240 vy-m²). Maximistorleken på ett fritidshus har i strandedetaljplanen begränsats till 100 vy-m² (i generalplanen 200 vy-m²).~~

~~Avvikelsen från generalplanen kan betraktas således som ringa när man ser till RA-byggplatsens storlek (ca 0,98 ha) och strandlinjens längd (ca 90 meter).~~

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

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

4.4. Stranddetaljplanens konsekvenser

Kompletterat 25.3.2024:

Konsekvenser för byggd miljö

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

I planen anvisas en byggplats för fritidsbostäder, där det finns ett fritidshus, en bastu och en carport. Planen gör det möjligt att bygga ett andra fritidshus på byggplatsen samt att placera en bastu på en separat anvisad byggnadsyta. Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsutvecklingen i området.

Samhällsstruktur

Planen har inga särskilda konsekvenser för samhällsstrukturen. Det finns både fast bosättning och fritidsbosättning i omgivningen kring planområdet.

Service

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

Trafik

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

Byggd kulturmiljö och fornminnen

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

Rekreation

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

Konsekvenser för natur och naturmiljö

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Ändrat 7.3.2025

Planen anses inte ha några betydande konsekvenser för landskapet eller naturförhållandena. I planområdet har man tidigare uppfört ett fritidshus, en bastu och en carport. I den aktuella stranddetaljplanen har tillbyggnadsrätt möjliggjorts för ett andra fritidshus på samma byggplats samt för en bastu (på en separat byggnadsyta), dock så att dessa ingår i den totala byggrätten för byggplatsen, 200 vy-m². Maximistorleken på ett fritidshus har i stranddetaljplanen begränsats till 100 vy-m² (i generalplanen 200 vy-m²).

Bastubyggnaden och högst 15 vy-m² stora ekonomibyggnader får placeras mellan byggnadsytan och stranden, dock inte på det område som avgränsats med beteckningen luo-1, där det finns ett värdefullt kalkberg och som inte får förändras så, att bevarandet av naturtypens särdrag äventyras.

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. I de allmänna planbestämmelserna har byggandet styrts så att det ska anpassas till skärgårdslandskapet. "Den obebyggda delen av byggplatserna ska dessutom vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna." I stranddetaljplaneområdet träder även en åtgärdsbegränsning i kraft i enlighet med 53 § i bygglagen. För fritidsbostad på strandbyggplats anvisas våningstalet I u ½. Planbestämmelserna säkerställer att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

Grundvatten och mikroklimat

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

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i området.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och åskådliggör 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 ~~10.05.2023~~ ~~25.3.2024~~ 7.3.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742