

KIMITOÖNS KOMMUN

KEMIÖNSAAREN KUNTA

SANDÖ STRANDDETALJPLAN,
ÄNDRING OCH UTVIDGNING 3

PLANBESKRIVNING

Version 1.2



~~7.12.2022~~ ~~30.8.2023~~ 22.10.2025

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. Stranddetaljplanens utformning	6
2. Utgångspunkter	7
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
En allmän beskrivning av området.....	7
Naturmiljön	7
Den byggda miljön.....	9
Teknisk försörjning	11
Trafik.....	11
Fornminnen	11
Markägförhållanden	11
2.2. Planeringssituation.....	11
Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	11
Landskapsplan	12
Generalplan	15
Stranddetaljplan	16
Byggnadsordning	17
Moderfastighetsutredning.....	18
Naturinventering	20
Det gamla byggnadsbeståndet	21
Planens baskarta	21
Byggförbud	21
3. Olika skeden i planeringen	22
3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten	22
3.2. Deltagande och samarbete	22
Myndighetssamarbete	22
Program för deltagande och bedömning	22
Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet	22
Planförslag	23

Godkännande av planen	24
-----------------------------	----

4. Beskrivning av stranddetaljplanen 25

4.1. Planens struktur	25
Dimensionering	25
Service	26
Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	26
4.2. Områdesreserveringar	26
Kvartersområden	26
Jord- och skogsbruksområden	27
4.3. Stranddetaljplanens konsekvenser	27
Konsekvenser för byggd miljö	27
Konsekvenser för natur och naturmiljö	28
Ekonomiska konsekvenser	29

5. Genomförandet av stranddetaljplanen 30

5.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet	30
5.2. Genomförande och tidtabell	30
5.3. Uppföljning av genomförandet	30

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) Plankonsultens bemötande av utlåtandena i utkastskedet
	7) Utlåtanden om planförslaget
	8) Plankonsultens bemötande av utlåtandena i förslagsskedet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	8.12.2020	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 19.1.2021 § 6
1.0	Planförslag	7.12.2022	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 24.1.2023 § 5
1.1	Planen till behandling för godkännande	30.8.2023	Markägarna har begärt att behandlingen för godkännande ska avbrytas. Ärendet har strukits från föredragningslistan i Kimitoöns kommunfullmäktige 10.6.2024 § 23.
1.2	Planen till behandling för godkännande	22.10.2025	Godkänd i Kimitoöns kommunfullmäktige __.__.____ §

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN SANDÖ STRANDEDETALJPLAN, ÄNDRING 3

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, och 322-486-1-239 Rutakko.

I den gällande stranddetaljplanen är dessa jord- och skogsbruksområden.

Genom ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen bildas:

Kvarteren 6, 7 och 9 för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområden.

Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen från Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av stranddetaljplaneändringen.

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt	26.1.2021
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda	28.1–27.2.2021
Planförslaget var framlagt	2.2–3.3.2023
Kommunfullmäktige godkände planen	___.___.2025

1.2. Planområdets läge

Planområdet är beläget på Sandö på Kimitoön, cirka 23 kilometer nordvästerut från Kimitoöns centrum.

Det finns en fast vägförbindelse till området.

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

1.3. Planens syfte

Syftet med ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen är att anvisa fyra byggplatser för fritidsbostäder (RA) på fastigheterna 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-

1-239 Rutakko och 322-486-1-247 Hietikko så, att den byggrätt som i strandgeneralplanen har anvisats på fastigheten 22-486-1-209 VESAKKO flyttas till fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta.

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

Har lagts till 22.10.2025:

Målet har preciserats så att fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (SKIFTE C) avlägsnas från planeringsområdet. Det ändrade målet är att anvisa tre byggplatser (RA) för fritidshus i planeringsområdet.

1.4. Stranddetaljplanens utformning

Har lagts till 22.10.2025:

Stranddetaljplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 55 § i markanvändnings- och bygglagen (numera lagen om områdesanvändning) 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.

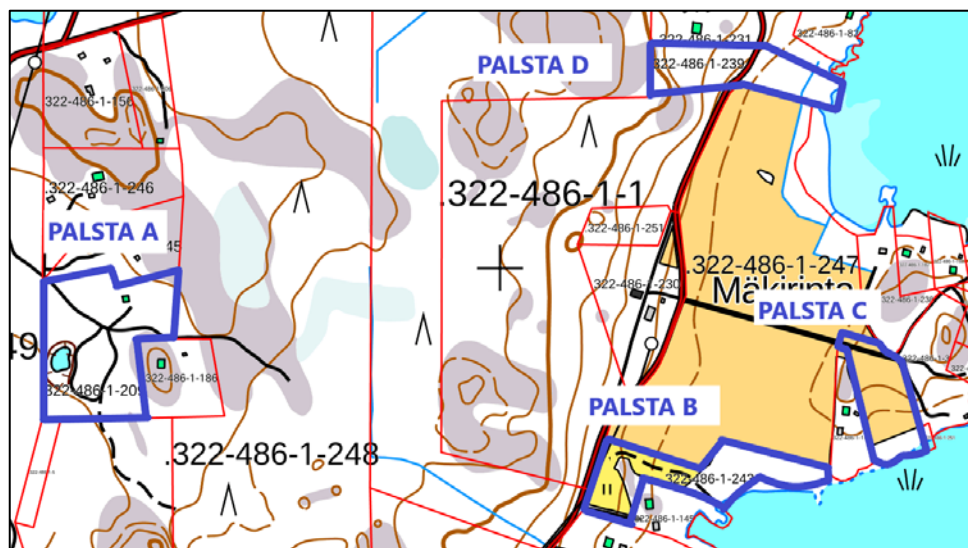
2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planområdet består av fyra separata skiften A–D. Skifte A omfattar fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO, skifte B fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta, skifte C del av fastigheten 322-486-1-247 Hietikko och skifte D fastigheten 322-486-1-239 Rutakko. Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 7 hektar. Den verkliga strandlinjen är sammanlagt ca 280 meter och den omräknade strandlinjen är ca 260 meter.

Ändringen av stranddetaljplanen gäller jord- och skogsbruksområde i den gällande stranddetaljplanen och utvidgningen gäller fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO samt del av fastigheten 322-486-1-239 Rutakko.



Ändring 22.10.2025:

Fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (SKIFTE C) har strukits från planeringsområdet.

Naturmiljön

I området gjordes en naturkartläggning hösten 2020 samt en heläckande naturinventering våren/sommaren 2021 (färdigställdes 2.11.2021). Naturinventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen.

Inlandsskiftet A på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO består av tallskog på torr mo och jordmånen är i huvudsak en grovkornig jordart (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Skifte B på fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta är en f.d. åker där det växer ängsväxter samt aspar och andra trädslag. På norra sidan av strandvallen som byggts av muddringsmassa finns det torr vass samt unga klippalar. Unga björkar växer nära stranden. Jordmånen är i huvudsak lera (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

På fastigheten 322-486-1-247 Hietikko i skifte C växer det vassruggar och ett ungt, tätt björkbestånd som börjat växa ovanpå muddringsmassorna. I skiftet ingår ett åkerskifte som sluttar mot stranden. Jordmånen är i huvudsak berggrund (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

Sandövägen delar skifte D på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko i två delar. På västra sidan av vägen finns ett gammalt granbestånd på frisk, lundartad momark. Här växer det grova aspar och rikligt med hasselbuskar. På östra sidan av vägen finns en gräsmatta som avskiljs från vägen av en smal trädbevuxen remsa. En stig leder via ett smalt bestånd av klippalar till den vassbevuxna stranden. Jordmånen är i huvudsak lera (gtkdata.gtk.fi/maankamara).

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



Inlandsskiftet A på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO



Skifte B på fastigheten 322-486-1-243 Leppäranta.



Skifte C på fastigheten 322-486-1-247 Hietikko.



Skifte D på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko.

Den byggda miljön

En bastu- och ekonomibyggnad har uppförts på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO som finns på inlandsskiftet A. De övriga skiftena i planeringsområdet är obebyggda.

I näromgivningen kring planeringsområdet finns det fritidsbebyggelse.

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



Bastu och ekonomibyggnad på inlandsskiftet A.



Målsatt byggplats för ett fritidshus på skifte B.



Strandområdet på skifte B.



Vägen som leder till skifte C samt byggnader på grannfastigheten.



Sandövägen delar in skifte D i två delar. Stranden ligger till höger på bilden.

Teknisk försörjning

Planeringsområdet är anslutet till elnätet. Vattenförsörjningen ordnas fastighetsvis.

Trafik

Till de östra delarna av planeringsområdet – skiftena B, C och D – färdas man via Mjösundsvägen till Sandövägen och till inlandsskiftet A via Sandövägen till Varvsuddsvägen.

Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen i planeringsområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda.

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 livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

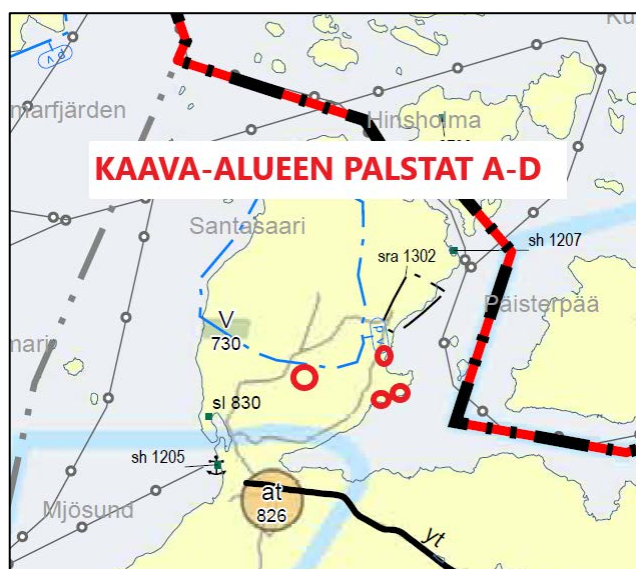
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

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

Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplan, där skiftena A–D visas med rött:



Ändring 22.10.2025:

Fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (SKIFTE C) har avlägsnats från planeringsområdet.

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 (numera lagen om områdesanvändning) bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). En riktigivande friluftsled har anvisats delvis genom planeringsområdet. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsverksamhet. Områden kan efter prövning även användas för fast boende av glesbygdskaraktär.

Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter beteckningarna V, R, S, M, MRV-områdesreserveringen och objektsbeteckningarna v, r, och s i den gällande landskapsplanen.

Planområdets läge i stora drag i etapplandskapsplanen för naturvärden och resurser:



Ändring 22.10.2025:

Fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (SKIFTE C) har strukits från planeringsområdet.

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 Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ. PLANERINGSBESTÄMMELSE: Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.
○○○○○○○○○○	RIKTGIVANDE FRILUFTSLED En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen. PLANERINGSBESTÄMMELSE: Vid planering av friluftsledens exakta linjedragning bör befintliga vägar och gångstigar samt särdragen och landskapet i områdets miljö utnyttjas.
	7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 % 7-10 fbe/km, fri strand 40 % PLANERINGSBESTÄMMELSE: För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Etapplandskapsplanen för vattenvård och energi i Egentliga Finland

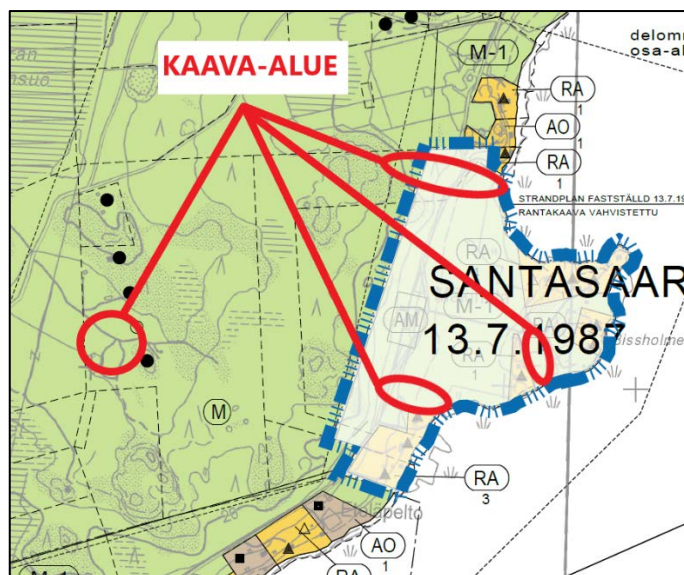
Har lagts till 22.10.2025:

I det pågående etapplandskapsplanarbetet har man beslutat att fokusera på frågor som gäller vattenvård och energiförsörjning. Landskapsstyrelsen beslutade 27.1.2025 att information om att etapplandskapsplaneringen inletts och om programmet för deltagande och bedömning ska ges ut enligt lagstadgat förfarande. Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till etapplandskapsplanen för vattenvård och energi kungjordes offentligt framlagt för tiden 22.2–23.3.2025.

Generalplan

På fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO och delvis på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko gäller den av kommunfullmäktige 14.6.2005 godkända strandgeneralplanen för Kimito, där planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). Ett riktgivande läge för en ny fritidsbostad har anvisats i M-området på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO. Strandgeneralplanen omfattar inga stranddetaljplaneområden, men sådana har avgränsats och markanvändningsreserveringarna ritats in på plankartan för att förtydliga situationen beträffande markanvändningen i hela området och planeringen av den.

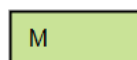
Generalplaneutdraget nedan visar var skiftena som hör till planeringsområdet är belägna i den gällande generalplanen:



Källa: Kimito strandgeneralplan, plankarta.

Ändring 22.10.2025:

Fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (SKIFTE C) har strukits från planeringsområdet.



JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE

På området tillåts sådant byggande av glesbebyggelsekaraktär som inte förorsakar i MBL 16 § avsett behov av planering.



RIKTGIVANDE PLACERING FÖR EN NY FRITIDS-
BOSTAD PÅ M-OMRÅDE (INTE MED I
STRANDZONENS DIMENSIONERINGSSIFFROR)

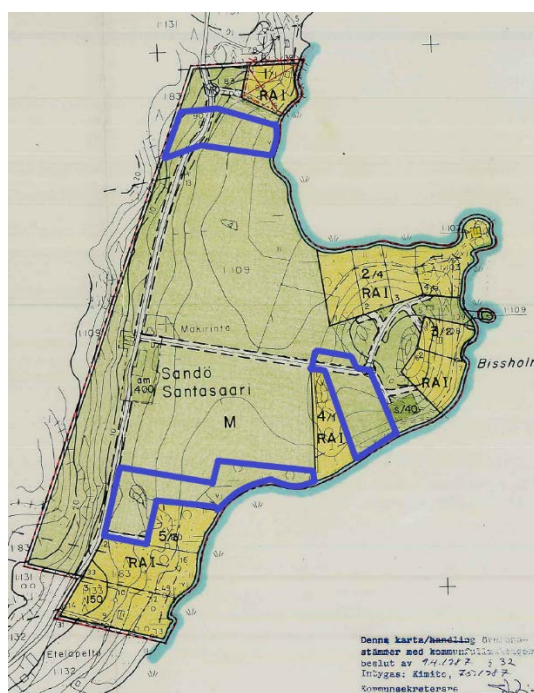


OMRÅDE FÖR STRANDETALJPLAN, PÅ VILKEN STRANDGENERALPLAN
INTE ÄR I KRAFT.

Stranddetaljplan

På fastigheterna 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-247 Hi-etikko och på en del av fastigheten 322-486-1-239 Rutakko gäller den av länsstyrelsen 13.7.1987 fastställda stranddetaljplanen för Sandö (godkänd som en strandplan enligt den upphävda byggnadslagen), där planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde (M). För fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO gäller ingen stranddetaljplan.

Utdrag ur den stranddetaljplan som ska ändras, där planeringsområdet har avgränsats med blått:



Källa: Stranddetaljplanekarta.

M	MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLE EI SAA RAKENTAA RANTASAUNAA, ELLEI KAAVAMAÄRÄYKSIN MUUTA OSOITETA.
	LANT- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE, PÅ OMRÅDET FÅR EJ BYGGAS EN STRANDBASTU, OM MAN ICKE MED PLANEBESTÄMMELSER ANNAT ANVISAR.

I stranddetaljplanens allmänna bestämmelse föreskrivs att trädbeståndet och den övriga vegetationen samt strandlinjen ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Byggnaderna ska ha träkonstruktion och deras fasader och tak ska målas eller på annat sätt behandlas i mörka och matta nyanser. När det gäller avfallshanteringen vid fritidsbostäder tillåts endast torrtoaletter. Fast avfall ska komposteras och avloppsvatten från bastu m.m. ska infiltreras i marken. Avfallshanteringen ska skötas så att den inte medför olä-

genheter för grannarna eller användningen av samnyttjoområdena, och att föroreningar inte når havet, grundvattnet eller dricksvattentäkter.

Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m² våningsyta. Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.
- Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.
- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjd, läge, utformning, fasadmaterial 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.

Har lagts till 22.10.2025:

Den nya bygglagen som trädde i kraft 1.1.2025 förutsätter att kommunerna utarbetar en ny byggnadsordning senast 31.12.2026. Kimitoöns kommun håller på att utarbeta en ny byggnadsordning.

Moderfastighetsutredning

Har kompletterats 22.10.2025:

Den 20.4.1956 registrerade fastigheten 243-486-1-12 MÄKIRINTA är moderfastighet i stranddetaljplanens ändringsområde. Moderfastighetens läge och omfattning framgår av grundkartan från år 1968.

Moderfastighetens omräknade/dimensionerande strandlinje är ca 1 200 meter.



Utdrag ur baskartan från 1968.

Efter 18.9.1969 har av moderfastigheten bildats åtta byggplatser med egen strand (8 fbe), och därtill har den gällande stranddetaljplanen en byggrätt för ett driftcentrum inom jordbruket utan egen strand och en till detta anknuten fristående strandbastu (1 fbe).

Den genomförda byggrätten i moderfastighetens område är 9 fbe (fritidsbostadsenheter), vilket betyder ca 7,5 fbe/km (fritidsbostadsenheter/kilometer strand).

$$9 \text{ fbe} : 1,2 \text{ km} = 7,5 \text{ fbe/km}$$

I den gällande landskapsplanen är dimensioneringen 7–10 fbe/km. I Sandöområdet, som på andra håll i strandgeneralplanen för Kimito, har man i regel tillämpat den övre gränsen i landskapsplanens dimensionering, dvs. 10 fbe/km. Dimensioneringen 10 fbe/km eller mer har använts på Sandöområdet bland annat i den ändring av stranddetaljplanen för Sandö-Grängnäs som godkändes

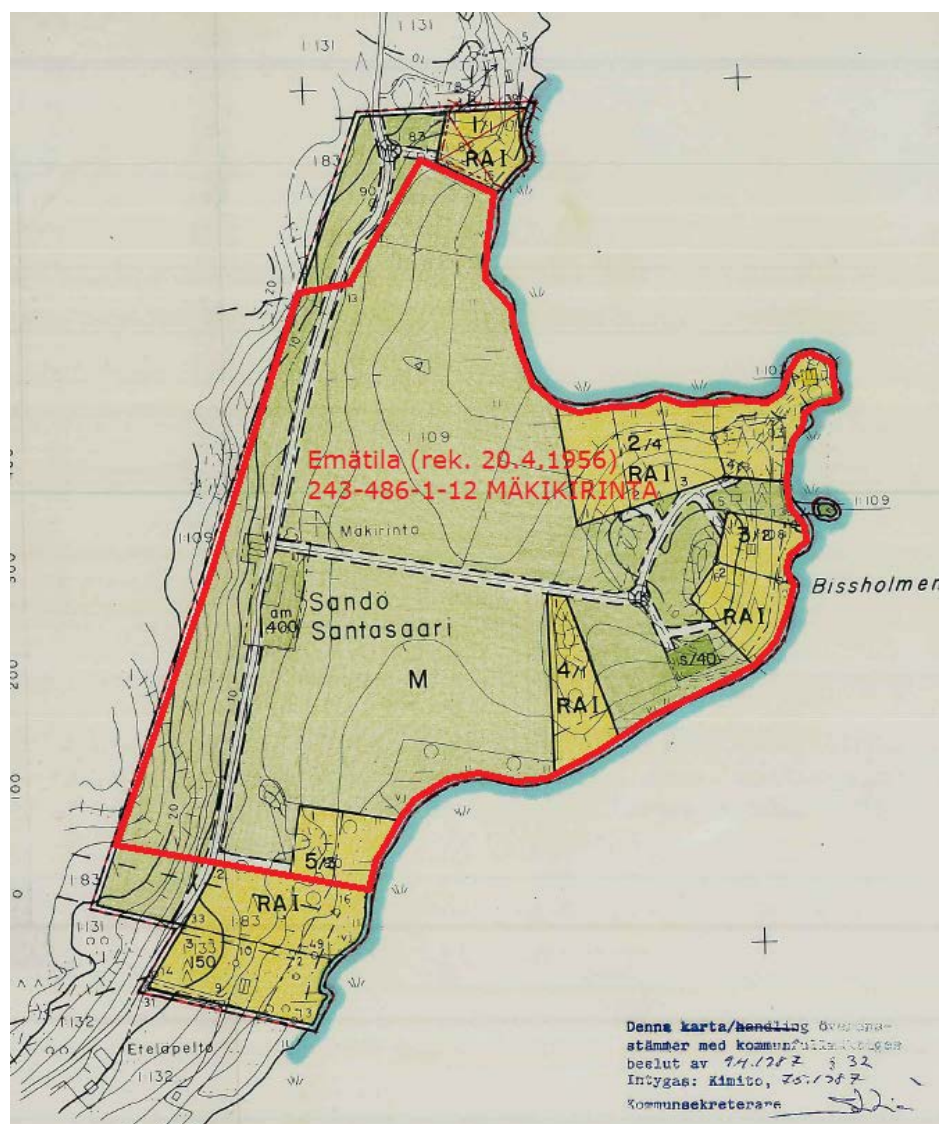
12.9.2014 (Meri-Lieto) och i den ändring av stranddetaljplanen för Sandö-Grängnäs som godkändes 28.6.2021 (Meri-Marttila).

När man beaktar den princip om likabehandling som markägarna garanteras i grundlagen, ska samma grunder användas vid dimensioneringen av angränsande stranddetaljplaner.

När man med iakttagande av den allmänna försiktighetsprincipen tillämpar dimensioneringen 9 fbe/km kan det konstateras att det på moderfastigheten 243-486-1-12 MÄKIRINTA finns outnyttjad byggrätt på cirka 1,8 fbe före utarbetandet av stranddetaljplaneändringen.

$$1,2 \text{ km} \times 9 \text{ fbe/km} = 10,8 \text{ fbe}$$

$$10,8 \text{ fbe} - 9 \text{ fbe} = 1,8 \text{ fbe}$$

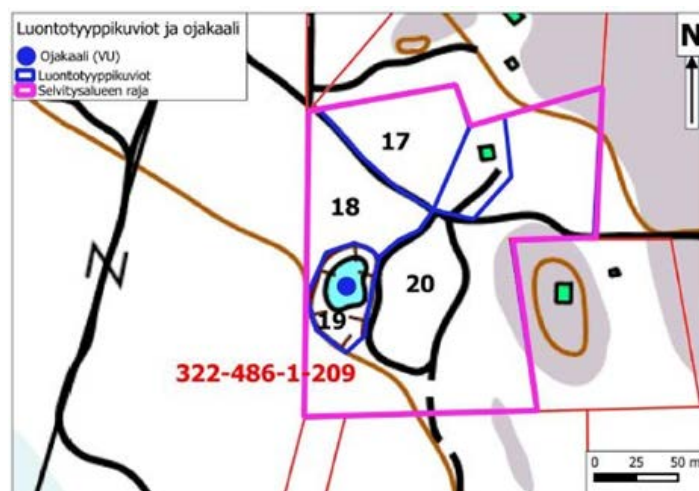


Byggplatser som anvisats av moderfastigheten 243-486-1-12 MÄKIRINTA i den gällande stranddetaljplanen.

Naturinventering

I planeringsområdet gjordes en naturkartläggning hösten 2020, varvid eventuella naturvärden kartlades preliminärt. En heltäckande naturinventering färdigställdes 2.11.2021. Inventeringen gjordes av Turkka Korvenpää från Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, och terrängarbetena utfördes i maj–september 2021. Syftet med inventeringen var att kartlägga områdets naturvärden och bedöma deras betydelse för markanvändningen. Arbetet omfattade kartläggningar av det häckande fågelbeståndet, fladdermöss, flygekorrar, åkergrödor, en utredning av andra arter och hotade arter som ingår i bilagorna II och IV till EU:s habitatdirektiv samt en kartläggning av naturtyperna. I kartläggningen av naturtyper utreddes eventuella förekomster av skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen, naturminnesmärken enligt 23 § i naturvårdslagen, små vattendrag som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen, särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, objekt som uppfyller de riksomfattande Metso-kriterierna, hotade naturarter samt andra avseende naturvärdena betydande naturtyper.

I utredningsområdet påträffades inga värdefulla naturtypsobjekt som bör tas i beaktande i markanvändningen, men enligt rekommendationerna från inventeringen borde den gamla sandgropen i den inre delen av Sandö (naturtypsfigur 19) lämnas obebyggd med tanke på bevarandet av växtarten rödlånke. Det vore bra att koncentrera byggandet på östra stranden på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko till östra sidan av Sandövägen, eftersom det växer rikligt med hasselbuskar på västra sidan. Objektet har naturvärden även om det inte handlar om en hassellund som uppfyller definitionen av naturtypen enligt naturvårdslagen.



Enligt inventeringen behöver inga rekommendationer om markanvändningen ges med hänsyn till fågelbeståndet, fladdermössen, flygekorrarna eller åkergrodorna.

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 (numera lagen om områdesanvändning). Baskartan godkändes 15.7.2021 (Sami Kääriäinen, chef för geografisk information i S:t Karins stad).

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

Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planen begärdes av myndigheterna i utkast- respektive förslagsskedet.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i lagen om områdesanvändning utarbetades 08.12.2020 och uppdaterades 7.12.2022.

Intressenter och anhängiggörande samt planutkastet

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

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra planändringen 19.1.2021 § 6. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 26.01.2021.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 08.12.2020 daterade planutkastet har varit framlagda 28.1–28.1–27.2.2021 på anslagstavlan i kommundgården och på kommunens webbplats.

En åsikt om planutkastet lämnades in av intressenterna. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun. Egentliga Finlands förbund hade inget att uttala sig om i fråga om planutkastet. Utlåtandena och åsikten finns som bilaga 5 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 6.

Smärre ändringar har gjorts i det 8.12.2020 daterade planutkastet inför planförslagsskedet:

- planområdet har utvidgats något genom att man till planområdet fogat del av fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (skifte C) samt fastigheten 322-486-1-239 Rutakko (skifte D). Skifte C bildar kvarter 8 för fritidsbostäder (RA-1) och skifte D kvarter 9 för fritidsbostäder 9 (RA-1). Hassellunden

som nämndes i naturinventeringen har på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

- området på skifte A där det enligt naturinventeringen finns förekomster av växten rödlånke har betecknats med s-1 och planbestämmelsen "Del av område som ska skyddas. Förekomstplats för en hotad växtart som ska skyddas med stöd av 47 § i naturvårdslagen."
- planbestämmelserna för kvartersområdena för fritidsbostäder har ändrats så, att en total bygggrätt på 240 vy-m² har anvisats i RA-1-kvarteret, 150 vy-m² i RA-2-kvarteret och 90 vy-m² i RA-3 kvarteret.
- planbestämmelsen för kvarter 6 för fritidsbostäder har ändrats RA-2 → RA-3 och samtidigt har byggnadsytans gräns justerats något jämfört med utkastskedet.
- planbestämmelsen för kvarter 7 för fritidsbostäder har ändrats RA-1 → RA-2 och samtidigt har byggnadsytornas gräns justerats något jämfört med utkastskedet

Ändringarna är små och den 7.12.2022 daterade planen går vidare till förslagsskedet.

Planförslag

Kompletterat 30.8.2023:

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 07.12.2022 daterade planförslaget på sitt sammanträde 24.01.2023 § 5.

Planförslaget var offentligt framlagt 2.2 – 03.3.2023.

Om planförslaget inkom två anmärkningar från intressenter samt ett utlåtande från NTM-centralen i Egentliga Finland. Egentliga Finlands förbund hade inget att uttala i fråga om planutkastet. Anmärkningarna och utlåtandet finns som bilaga 7 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 8.

Utifrån anmärkningarna och utlåtandet har smärre ändringar gjorts i den 7.12.2022 daterade plankartan inför behandlingen för godkännande:

- Den totala bygggrätten för RA-1-byggplatser har sänkts 240 vy-m² → 200 vy-m² i planändringskvarteren 8 och 9
- MY-planbestämmelsen har kompletterats med följande: "Bevarandet av hasselbuskarna ska tryggas i de verksamheter som planeras i området."

- s-1-bestämmelsen har ändrats till formen "Del av område som ska skyddas då den är en förekomstplats för en hotad art såsom avses i 75 § i naturvårdslagen (9/2023). Bevarandet av arten ska tryggas i de verksamheter som planeras i området."

Ändringarna är ringa och den 30.8.2023 daterade planen går vidare till behandling för godkännande.

Har lagts till 22.10.2025:

Kimitoöns kommunstyrelse har 27.5.2024 § 77 beslutat föreslå kommunfullmäktige att fullmäktige inte ska godkänna det 30.8.2023 daterade förslaget till stranddetaljplan. Därefter har markägarna begärt att planen ska strykas från godkännandehandlingen. Kommunfullmäktige beslöt 10.6.2024 § 23 att stryka ärendet från behandlingen.

Fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (SKIFTE C) har strukits från planeringsområdet. På det område som tagits bort förblir den stranddetaljplan för Sandö som fastställdes 13.7.1987 i kraft. I den planen är området ett jord- och skogsbruksområde (M). Den 22.10.2025 omdaterade planen går vidare till behandling för godkännande.

Godkännande av planen

Kimitoöns kommunfullmäktige godkände den 22.10.2025 daterade stranddetaljplanen för Sandö, ändring 3, på sitt sammanträde _____.§ ____.

4. Beskrivning av stranddetaljplanen

4.1. Planens struktur

I ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen har tre byggplatser för fritidsbostäder (RA), anvisats, av vilka två har egen strand. Genom planändringen bildas kvartersområdena 6, 7 och 9 för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområden (M) samt jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY). De nya byggplatserna för fritidshus som anvisats i ändringen och utvidgningen av planen har placerats med beaktande av befintliga körförbindelser. De naturvärden som behandlas i naturinventeringen har beaktats så att förekomsten av växten rödlånke på fastigheten 322-486-1-209 VESAKKO har anvisats som en del som ska skyddas (s-1) och hassellunden på fastigheten 322-486-1-239 Rutakko som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

I planändringen anvisas det antal nya byggplatser som möjliggörs i moderfastighetsutredningen (sidan 17) som gjordes i samband med planarbetet. Efter att planen har genomförts är moderfastighetens hela byggrätt utnyttjad. Den genomförda dimensioneringen kommer att vara cirka 9 fbe/km, vilket betyder 10 byggplatser för fritidshus på en cirka 1,2 km lång (omräknad) strandlinje samt ett driftcentrum inom jordbruket utan egen strand och en därtill hörande fristående strandbastu.

Dessutom minskar byggrätten i stranddetaljplanen på fastigheten utanför strandområdet, 322-486-1-209 VESAKKO, jämfört med vad strandgeneralplanen med rättsverkningar skulle göra det möjligt att bygga på fastigheten.

Dimensionering

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

Arealer

Planområdets areal uppgår till ca 5,8 hektar. Ändringen av stranddetaljplanen berör cirka 2,2 ha och utvidgningen av stranddetaljplanen cirka 3,6 ha.

Kvarteren för fritidsbostäder (RA) utgör cirka 1,6 hektar, jord- och skogsbruksområdena (M) cirka 3,5 hektar. Jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY) utgör cirka 0,7 hektar.

Våningsstyr

På byggplatserna för fritidshus RA-1 har sammanlagt 200 vy-m², på byggplatsen RA-2 sammanlagt 150 vy-m² och på byggplatsen RA-3 sammanlagt 90 vy-m² anvisats i byggrätt. Det finns ingen byggrätt i jord- och skogsbruksområdet.

Således uppgår våningsytan till sammanlagt 440 vy-m² för hela planområdet.

Service

Det finns ingen service i planområdet. Den närmaste servicen finns i Kimitoös centrum på ca 23 kilometers avstånd.

Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Stranddetaljplanen splittrar inte den befintliga samhällsstrukturen. När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iakttas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt trygga uppkomsten av en sund och säker miljö. Stranddetaljplanen är förenlig med de riksomfattande målen för områdesanvändningen, med målen i landskapsplanen och med målen i generalplanen med rättsverkningar som är i kraft i planområdet och dess näromgivning.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

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

Kvartersområden

I planen anvisas tre byggplatser för fritidsbostäder (RA).

Kvarter 6



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 90 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 90 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Kvarter 7

**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 150 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Kvarter 9

**Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 200 m². Gästugans våningsyta får vara högst 25 m² och bastuns högst 25 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 200 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m² ja saunan enintään 25 m².

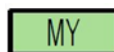
Jord- och skogsbruksområden

**Jord- och skogsbruksområde.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.**

Ingen byggrätt. Bevarandet av hasselbuskarna ska tryggas i de verksamheter som planeras i området.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueelle suunniteltavissa toiminnoissa on turvattava pähkinäpensaiden säilyminen.

En riktigivande körförbindelse (ajo) och en del av ett område som ska skyddas (s-1) har anvisats i området.

4.3. Stranddetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för byggd miljö

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

Genom ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen har tre byggplatser för fritidshus anvisats. 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 den befintliga servicen. Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 23 kilometers avstånd.

Trafik

Planen har inga betydande konsekvenser för trafikvolymen. Riktgivande körförbindelser har anvisats i enlighet med befintliga sådana.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

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

Rekreation

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdenas omfattning.

Konsekvenser för natur och naturmiljö

Har kompletterats 22.10.2025:

Landskapsstruktur, naturförhållanden

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." Det högsta tillåtna våningstalet är 1 för fritidsbostäderna på strandbyggplatserna (skiftena B och D). Planbestämmelserna säkerställer att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

Områdets naturvärden har beaktats i planen. Delområdet i kvarter 7 för fritidsbostäder på skifte A, där det enligt naturinventeringen finns förekomster av växten rödlånke, har betecknats med s-1 och planbestämmelsen "Del av område som ska skyddas då den är en förekomstplats för en hotad art såsom avses i 75 § i naturvårdslagen (9/2023). Bevarandet av arten ska tryggas i de verksamheter som planeras i området." Hassellunden i kvarter 9, på västra sidan av Sandövägen, har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda värden och den förblir utanför de områden som ska byggas. Enligt MY-planbestämmelsen ska bevarandet av hasselbuskarna tryggas i de verksamheter som planeras i området.

I stranddetaljplaneområdet är en åtgärdsbegränsning i kraft i enlighet med 53 § i bygglagen.

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 ~~07.12.2022~~ ~~30.8.2023~~ 22.10.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742