

KIMITOÖNS KOMMUN

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN 2

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

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.0



7.11.2025

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	9
	Byggd kulturmiljö och fornminnen.....	10
	Markägförhållanden	10
	Trafik	10
	Service	11
2.2.	Planeringssituation.....	11
	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	11
	Landskapsplan	11
	Generalplan	14
	Detaljplan / stranddetaljplan	15
	Byggnadsordning	16
	Moderfastighetsutredning	17
	Naturinventering	17
	Planens bakgrundskarta	19
	Byggförbud	19
3.1.	Behovet av planering, planeringsstarten	20
3.2.	Deltagande och samarbete	20
	Myndighetssamarbete.....	20
	Intressenter och anhängiggörande samt planutkast.....	20
	Planförslag	21
	Godkännande av planen.....	21
4.1.	Planens struktur	22
	Dimensionering	22
	Service	22
4.2.	Områdesreserveringar	22

	Områden som reserverats för fritidsbostäder.....	23
	Jord- och skogsbruksdominerade områden	23
4.3.	Planens konsekvenser	23
	Konsekvenser för den gällande generalplanen.....	23
	Konsekvenser för naturmiljö och landskap.....	24
	Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen.....	25
	Konsekvenser för den byggda miljön	25
	Ekonomiska konsekvenser	25
	Sociala konsekvenser.....	25
	Klimatkonsekvenser.....	26
5.1.	Genomförande och tidtabell.....	27
5.2.	Uppföljning av genomförandet	27

- BILAGOR
- 1) Program för deltagande och bedömning
 - 2) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
 - 3) Naturinventering
 - 4) Utlåtanden om planutkastet
 - 5) Bemötande av utlåtandena om planutkastet

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	13.01.2025	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 25.2.2025 § 16
1.0	Planförslag	7.11.2025	Behandlat i tekniska livskraftsutskottet __.__.____ § __
1.1	Planen till behandling för godkännande	__.__.____	Godkänd i Kimitoöns kommunfullmäktige- __.__.____ §
1.2	Arkivversion	__.__.____	

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.

Behandlingsskeden

Planarbetet kungjordes anhängigt 13.3.2025

Programmet för deltagande och bedömning samt
planutkastet var framlagda 13.3–11.4.2025

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 322-508-1-23 Tjäru-Ådholmen, anvisats sammanlagt sex RA-byggplatser bredvid varandra, varav en håller på att byggas. Syftet med ändringen av stranddelgeneralplanen är att flytta och dela de obebyggda 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 vym². 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 (numera lagen om områdesanvändning) 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

En naturinventering utarbetades över området 21.08.2025. Inventeringen gjordes av FM (biolog) Turkka Korvenpää från Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Inventeringen finns som bilaga 3 till beskrivningen. Resultaten från inventeringen presenteras närmare i punkt 2.2. *Planeringssituation – Naturinventering.*

Planeringsområdet är för skärgården rätt så typisk skog på hållmark där terrängen ställvis reser sig relativt brant. I östra delen och västra änden av ön växer frisk moskog. På strandområdena finns kala klippor här och där, samt vassruggar. Trädbeståndet på de karga små och mindre öarna i mellan- och ytterskärgården är mer naturligt tillstånd än vad som är typiskt.



Flygfoto över planeringsområdet från sydväst.



Terräng och landskap i planeringsområdets sydöstra del.



Terrängen och landskapet på udden i planeringsområdets sydöstra del (eventuell byggplats för bastu).



Terräng och landskap i planeringsområdets nordvästra del.



Terräng och landskap i planeringsområdets sydvästra del.



Låglänta strandområden i norra delen och landskapet i riktning mot Böle.



Skogbevuxen terräng i planeringsområdets mellersta del.

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 landtagsningsplats och området har ställvis utsatts något för slitage.

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 i huvudsak obebyggt. På den nordostligaste byggplatsen enligt den gällande stranddelgeneralplanen byggs för närvarande ett fritidshus med ekonomibyggnader.



Fritidshus som uppförs på den nordostligaste byggplatsen i planeringsområdet.



Ekonomibyggnad som uppförs på den nordostligaste byggplatsen i planeringsområdet.



Brygga på stranden vid den nordostligaste byggplatsen.

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.

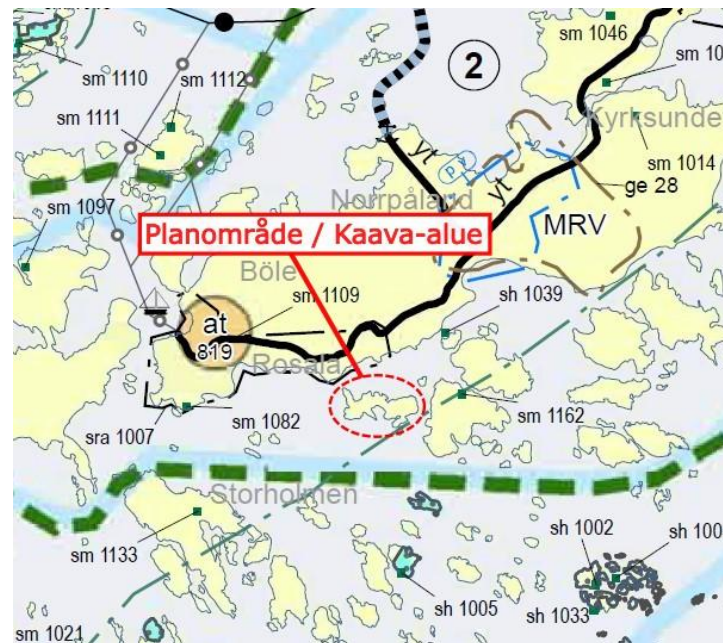
Landskapsplan

Egentliga Finlands landskapsplan

Miljöministeriet har 20.3.2013 fastställt landskapsplanerna för Loimaaregionen, Åboregionens kranskommuner samt Åboland och Vakka-Suomi, som en del av Egentliga Finlands landskapsplan som

godkändes samma dag. 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 landskapsplanen som visar planeringsområdets ungefärliga läge med rött:



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 skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsverksamhet. Områden kan efter prövning även användas för fast boende av glesbygdskarakter.

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

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 glesbygdslignande 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.

DIMENSIONERINGEN AV FRITIDSBEBYGGELSEN DELOMRÅDESVIS (VSMK, SSMK, LAVMK)

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.

- 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

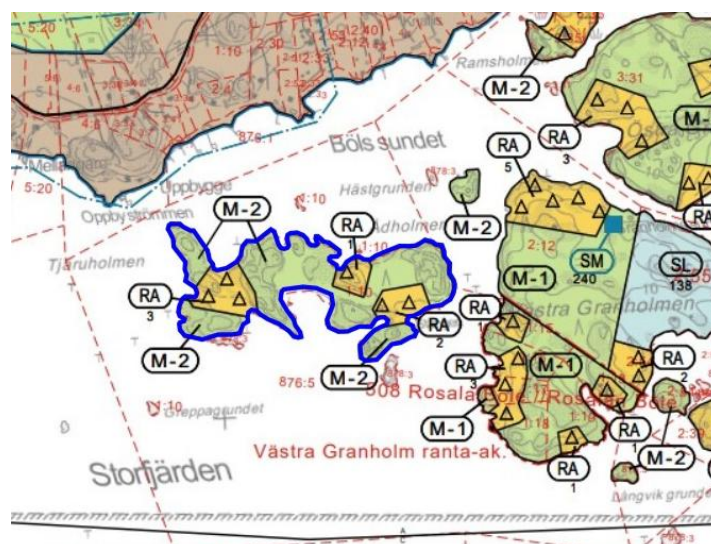
Program för deltagande och bedömning i anslutning till etapplandskapsplanen för vattenvård och energi i Egentliga Finland

Landskapsfullmäktige beslutade vid sitt möte 10.6.2024 att inleda en revidering av landskapsplanen för Egentliga Finland. Egentliga Finlands landskapsstyrelse beslutade på sitt möte 27.1.2025 att kungöra etapplandskapsplanen för vatten och energi anhängig och lägga fram programmet för deltagande och bedömning offentligt. Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagd 22.2–23.3.2025

Generalplan

På den del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen som utgör planeringsområdet gäller ändringen av stranddelsgeneralplanen 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 stranddelsgeneralplanen 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 stranddelsgeneralplanen, 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 grupp 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 överförs 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 istandsättas stilenligt oavsett den i planen anvisade byggnadsrätten och övriga planbestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggandet 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 kraftvarande 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 ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m² våningsyta. Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar. Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.
- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.
- På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenlighet 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.

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 moderfastighetsutredning.

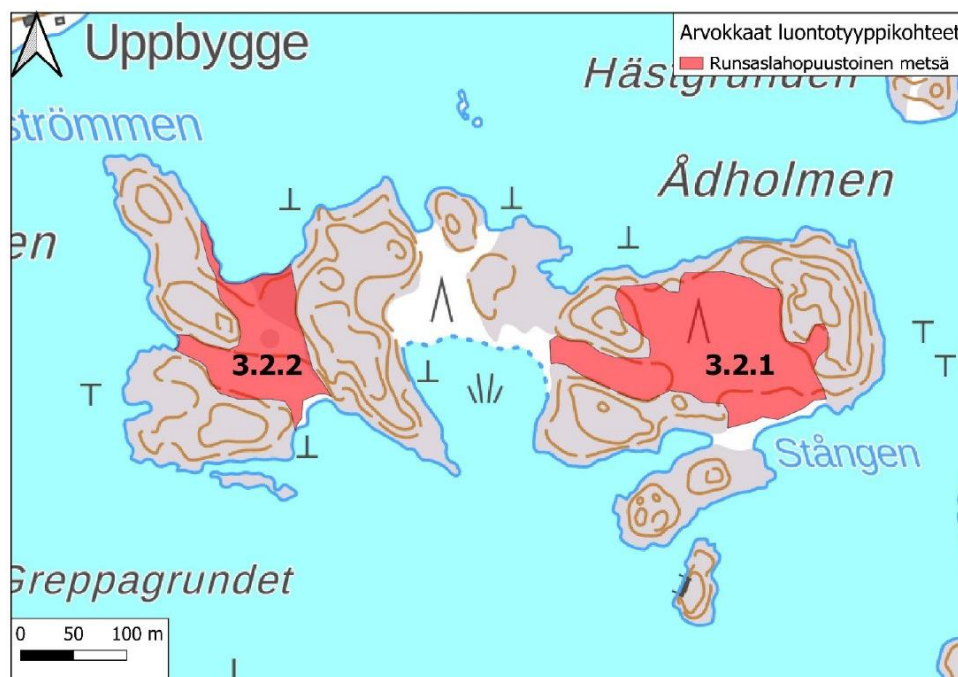
Naturinventering

Över planeringsområdet har en inventering av naturtyper och vegetation utarbetats 21.8.2025 (bilaga 3). Inventeringen gjordes av FM (biolog) Turkka Korvenpää från Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Syftet med inventeringen var att kartlägga områdets naturvärden och bedöma deras betydelse för markanvändningen. Arbetet baserar på ett terrängbesök som gjordes 23.6.2025. Inventeringen innehåller en kartläggning av livsmiljöer och växtlighet och en utredning av hotade arter, nära hotade arter och arter som ingår i bilaga II och IV till EU:s habitatdirektiv. Även fågelbeståndet och den övriga faunan studerades under terrängbesöket. Som bakgrundsmaterial inför arbetet inhämtades uppgifter om hela ön från Finlands Artdatacenter.

Värdefulla naturtyper

Utredningsområdet är uppdelat i 26 naturtypsfigurer som är avgränsade på kartan med hjälp av GPS och flygbilder. För dem har utarbetats objektbeskrivningar som innehåller information om bl.a. objektets levande och döda trädbestånd, kärlväxter och bedömningar av hotade naturtyper i Finland. Dessutom har det fastställts om det är fråga om en naturtyp som skyddas av naturvårdslagen, en naturtyp som skyddas av vattenlagen, en särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagen, ett objekt som uppfyller Metso-kriterierna i klass I, en förekomst som företräder en hotad naturtyp eller något annat objekt med betydande naturvärde.

I den östra och västra delen av ön finns två moskogar i naturtillstånd med mycket murken ved. I skogsdungen på Ådholmen finns dessutom en häckningskoloni för gråhäger. Skogsbestånden i fråga bedömdes ha så betydande naturvärden att det rekommenderas att de lämnas utanför byggandet. Även på andra ställen på ön är det bra att undvika onödig behandling av trädbeståndet och sträva efter att bevara trädbeståndet utanför byggplatserna så naturligt som möjligt.



Utdrag ur karta nr 2 i naturinventeringen. Värdefulla naturtypsobjekt.

I den mellersta delen av Ådholmen (3.2.1) växer tät, gammal, tall-dominerad frisk (på vissa ställen även tämligen torr) moskog, där det även förekommer granar och i de fuktigaste sänkorna lite klibbalar. Det finns relativt mycket död ved i skogen. Populationen av gråhäger ger ytterligare en anledning att följa rekommendationerna och bevara skogen på Ådholmen.

I västra delen av Tjärholm (3.2.2) växer tät, olikåldrig, tämligen naturlig tall-granskog på frisk mo med rikligt med liggande stammar. Det finns relativt mycket död ved i skogen.

Skogen på Ådholmen (3.2.1) och Tjärholm (3.2.2) uppfyller på grund av sitt rikliga bestånd av död ved METSO-kriterierna i klass I. I klassificeringen av naturtyper företräder figurerna *Kustnära friska grandominerade moskogar*, som är en sårbar naturtyp.

De nära hotade och regionalt hotade arterna nordlåsbräken och låsbräken har påträffats i västra delen av Tjärholm 1985 (Finlands Artdatabank 2025). Som växtplats nämns svagt kalkpåverkad, obetad äng på västra udden av ön. Två exemplar av nordlåsbräken har rapporterats, och när det gäller låsbräken finns inga uppgifter om antal. Under kartlägningsbesöket i anslutning till naturnaturinventeringen påträffades inga låsbräken trots noggrant letande och lämpligt skede i växtperioden. För dessa arter konstaterades inga lämpliga växtplatser längre.

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 Tjäru-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 utarbetades 13.1.2025 och uppdaterades 7.11.2025. 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 25.2.2025 § 16.

Att planarbetet gjorts anhängigt kungjordes 13.3.2025 i kommunens annonsorgan och delgavs intressenterna. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) samt det 13.1.2025 daterade planutkastet var offentligt framlagda 13.3–11.4.2025.

Intressenterna lämnade inga åsikter om planutkastet. Byggnads- och miljönämnden i Kimitoöns kommun gav ett utlåtande och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland gav en kommentar. Utlåtandet och kommentaren finns som bilaga 4 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 5.

Utifrån utlåtandet och kommentaren har en smärre ändring gjorts i det 13.1.2025 daterade planutkastet:

- Avgränsningarna av fritidsbostadsområdena har setts över och minskats något.
- En bestämmelse om skyddstakens storlek och placering har lagts till på plankartan: *"Byggnader och konstruktioner ska placeras minst 30 meters från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 vy-m² samt ett skyddstak eller en takförsedd terrass om högst 25 vy-m² som kan placeras antingen i samband med bastu- eller förrådsbyggnaden eller som separat konstruktion, får ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 15 meter från strandlinjen."*
- *Byggt fritidsbostad.*

Ändringarna på plankartan är små och den 7.11.2025 daterade planen går vidare till förslagsskedet.

Planförslag

Livskraftsutskottet i Kimitoön behandlade det 7.11.2025 daterade planförslaget på sitt möte ____ § ____.

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden ____-____.

Godkännande av planen

Kimitoöns kommunfullmäktige har godkänt den ____ daterade ändringen av stranddelgeneralplanen 2 för Dragsfjärds östra skärgård (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 moderfastighetens område outnyttjad byggrätt för två fritidsbostadsenheter (fbe), vilka är möjligt att vid behov utnyttja någon annanstans.

Dimensionering

Planändringsområdet omfattar cirka 13,3 hektar.

RA ca 2,8 ha

M-2 ca 10,5 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.

Stiftan anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadspplatser 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 gränsgrupp 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 gränsplanen.

Byggnader och konstruktioner ska placeras minst 30 meters från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 vy-m² samt ett skyddstak eller en takförsedd terrass om högst 25 vy-m² som kan placeras antingen i samband med bastu- eller förrådsbyggnaden eller som separat konstruktion, får ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 15 meter från strandlinjen.

Byggnader 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.

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 ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetaisyydesta voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen sekä enintään 25 m²:n kokoisen katoksen tai katetun terrassin, joka voi sijaita joko saunan tai varaston yhteydessä tai erillisenä rakennelmana, saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 15 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 venevaja.

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 KULUTUSHERKKÄ ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia kuin erikseen 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. Efter planändringen blir den verkliga från byggande fria strandlinjen betydligt längre än före planändringen.

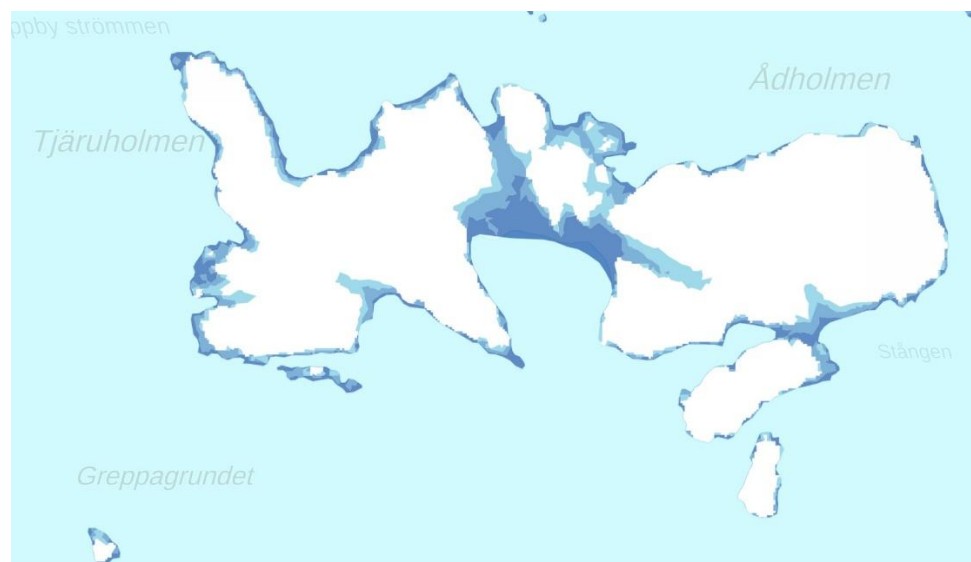
Dessutom omfattar den totala bygggrätten som anvisas genom planändringen två byggplatser färre jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. Vid placeringen av byggplatserna har man beaktat områdets naturvärden och gett bestämmelser bl.a. om att

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 ha positiva konsekvenser för bevarandet av områdets naturvärden, men bedöms inte ha några nämnvärda konsekvenser för landskapet i området. Enligt den naturinventering som gjordes inom ramen för planändringen (bilaga 3) finns det två värdefulla naturtypsobjekt i området; skogen på Ådholmen och skogen på Tjäruholmen. Dessa har i planförslaget anvisats med tillbörliga planbeteckningar och -bestämmelser (luo-1).

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. Förändringen stöder bevarandet av naturvärdena i området, eftersom byggplatserna i den gällande stranddelgeneralplanen till stor del är anvisade i områden med värdefulla naturtypsobjekt. Dessutom är byggplatserna i den gällande planen anvisade till lägre ställen, delvis i riskområden för havsvattenöversvämningar (som återkommer 1 gång på 100 år).



Utdrag ur kartan över översvämningar på havskusten (sällsynta, som återkommer 1 gång på 100 år (1/100a))

I näromgivningen kring planändringsområdet finns fritidshus samt Rosala bycentrum. Det byggande som anvisats i planändringen kan anpassas till miljön och landskapet. Dessutom omfattar den totala bygggrätten som anvisas genom planändringen två byggplatser färre jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. I och med

att byggplatser flyttas genom planändringen är den sammanhängande, fria strandlinjens längd nästan oförändrad, men efter planändringen blir den verkliga strandlinjen som är fri från byggande betydligt längre än före planändringen. 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 i huvudsak obebyggt. Ett fritidshus med ekonomibyggnader håller på att uppföras på den nordostligaste byggplatsen i planeringsområdet. 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 de obebyggda byggplatserna för fritidshus i den gällande generalplanen och deras antal minskar med två. I planområdet anvisas 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.

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.

Efter genomförandet av planen återstår en outnyttjad kalkylmässig strandbyggrätt på ca 2 fritidsbostadsenheter (fbe). Byggrätten kan utnyttjas antingen vid framtida planändringar som gäller samma område eller på annat håll inom samma kommun, om det annars finns förutsättningar för överföring av byggrätten.

5.2. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo 7.11.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742