

Planläggningsöversikt

2024

Tekniska nämnden 19.3.2024
Kommunstyrelsen 15.4.2024



**Kimitoön
Kemiönsaari**

Planläggning innebär planering av användningen av markområden. Målet för planläggningen är att skapa förutsättningar för en god och fungerande livsmiljö. Kommunerna ansvarar för general- och detaljplanläggningen på sitt område. I Kimitoöns kommun utarbetas general- och detaljplanerna enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL) vid tekniska avdelningens planläggningsenhet

Inledning

Planläggningsöversikten, som enligt markanvändnings- och bygglagen ska upprättas en gång om året, är en översikt över utvecklingsprojekten inom markanvändningen i Kimitoöns kommun år 2024. I planläggningsöversikten presenteras planprojekt som inleds i år och redan anhängiga projekt. Planläggningsöversikten 2024 bygger på planläggningsprogrammet 2021–2025 som kommunstyrelsen godkände 18.10.2021 och vars tyngdpunkter för markanvändningsplaneringen fortfarande är aktuella. Planläggningsprogrammet kommer att uppdateras nästa fullmäktigeperiod när den pågående uppdateringen av utvecklingsbilden för markanvändningen är färdig och uppdateringen av mark- och bostadspolitiska programmet har inletts och blivit färdig.

I översikten presenteras även markanvändningsärenden som är anhängiga i landskapet och andra aktuella och centrala utvecklingsplaner. Planläggningsöversikten beskriver situationen som råder då översikten upprättas och alla kommande planläggningsbehov som uppstår under året är inte kända när översikten upprättas. Vissa planprojekt som presenterades i planläggningsöversikten 2023 har ännu inte inletts. Planprojektens anhängiggörande och hur de framskrider beror både på hur brådskande de är, dock så att kommunens egna projekt och projekt som tjänar det allmänna intresset prioriteras, och på hur mycket beredningsresurser de kräver och tilldelas.

Planläggningsöversikten består av två delar: den första delen omfattar de viktigaste planprojekten, som grundar sig på utvecklingsbehoven inom markanvändningen i kommunen på kort sikt. I den andra, allmänna delen, finns information om bland annat planläggningssystemet och hur och när var och en kan delta i och påverka planläggningen. Det innebär möjligheterna för såväl kommunens invånare och företagare som fritidsboende att delta i planläggningsprocessen.

Kommunens markanvändning styrs av linjedragningarna som berör markanvändningen i kommunens strategi 2022–2025 och kommunens olika program. Planeringen av markanvändningen syftar för sin del till att genomföra åtgärderna i kommunens miljöprogram 2022–2030.

Planläggningen har som mål att skapa bostadsområden med dragnings- och hållbarhetskraft. I kommunen är utmaningen att hitta lösningar för boende och service för den åldrande befolkningen, men samtidigt bör fungerande, trivsamma och trygga boende- och verksamhetsmiljöer utvecklas för alla åldersgrupper. Inom markanvändningen strävar man mot mål som är förenliga med hållbar utveckling med hänsyn till kommunens egna utgångspunkter och särdrag. I planeringen av områden för bostäder och arbetsplatser måste hänsyn tas till naturvärden, klimatsmarta energilösningar samt förbättrade förutsättningar för gång, cykling och kollektivtrafik. Elektrifieringen av trafiken och digitaliseringen av tjänster samt utvecklingen av cirkulär ekonomi är viktiga metoder i kommunens mer klimatsmarta planer inom markanvändningen.

Kimitoöns särdrag är kommunens omfattande yta inklusive skärgårdarna och de många centrumen. I kommunen finns lika många fritidsbostäder som permanenta bostäder. Detta syns bland annat i att det anhängiggörs relativt många privata markägares stranddetaljplaner och ändringar av stranddelgeneralplaner. Enligt kommunens mark- och boendepolitiska program (2012) prioriteras kommunens egna planprojekt i behandlingen av planer och privata stranddetaljplaner behandlas i mån av resurser.

Viktigaste målen för kommunens markanvändning är att utveckla de befintliga tätorterna, särskilt Kimito centrum och Dalsbruk, som mångsidiga, unika, trivsamma centralorter som erbjuder goda förutsättningar för boende, arbete, näringsliv och fritid åt såväl nuvarande som nya invånare. Också andra befintliga tidigare kommuncentrum och byar, såsom Västanfjärd, Dragsfjärds kyrkoby, Rosala, Hitis och Kasnäs, utvecklas vid behov utifrån deras egna behov och utgångspunkter. Målet är att med hänsyn till markanvändningen skapa förutsättningar för de olika befolkningsgruppernas diverse behov i anslutning till boende, arbete och fritid. För att uppnå målen är det centralt att trygga en mångsidig tomtreserv för bostäder och service samt lösa de trafikrelaterade frågorna i områdena.

Förutom tomtreserven för bostäder kommer de aktuella planprojekten att möjliggöra en ökning av antalet företag och sysselsättningen i kommunen. Behoven av och kvaliteten på företagsområden undersöks och nya företagstomter planläggs på trafikmässigt fördelaktiga platser i tätorternas centrum och längs de centrala infartsvägarna så att de stöder sig på befintliga arbetsplatskoncentrationer.

Generalplaneringens tyngdpunkt kommer fortsättningsvis att ligga på revideringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård. Målet under 2024 är att lägga fram ett planutkast för delområde 1 till påseende och att inleda beredningen av delområde 2 med nödvändiga bakgrundsutredningar. Det viktigaste planprojektet inom detaljplanläggningen är Dragsfjärd kyrkoby detaljplaneändring och detaljplan.



I kommunen planeras också solkraftsparker i industriell skala av privata energibolag. Det anhängiga solkraftsprojektet i Torsböle framskrider som avgörande om planeringsbehov, men beroende på läge, storlek och eventuell samordning av olika markanvändningsbehov kan framtida projekt också kräva detaljplanering. Under det kommande året förväntas 2–3 solenergiprojekt i industriell skala bli anhängiga.

Egentliga Finlands förbund har inlett arbetet med att uppdatera landskapsplanerna. Landskapets grönstrukturplan fungerar som bakgrundsutredning och härnäst blir bakgrundsutredningen om framtiden för hållbar energiförsörjning i Egentliga Finland (Kestävän energiahuollon tulevaisuus Varsinais-Suomessa) färdig.

Den pågående revideringen av markanvändnings- och bygglagen, där lagen indelas i bygglagen och lagen om områdesanvändning, kommer att påverka landskaps- och kommunplanerna. Bygglagen träder i kraft i början av 2025. Lagen om områdesanvändningen är under beredning och målet är att regeringen ska kunna överlämna lagförslaget till riksdagen under sessionsperioden våren 2025.

Kommunens utvecklingsbild för markanvändningen är under arbete. Målet är att utvecklingsbilden för markanvändningen, som presenterar de centrala riktlinjerna för markanvändningen i kommunen, godkänns av fullmäktige under 2024. Utifrån utvecklingsbilden uppdateras kommunens mark- och boendepolitiska program. Utvecklingsbilden kommer att utnyttjas när det långsiktigare planlägningsprogrammet uppdateras under nästa fullmäktigeperiod.

Planläggningsenheten

Del I

Planläggningsöversikt 2024

Kommunen ska varje år upprätta en planläggningsöversikt över planärenden som inleds och planer som är under arbete i kommunen och landskapsförbundet. Planläggningsöversikten utarbetas i enlighet med 7 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL). Ett av syftena med planläggningsöversikten är att förbättra kommuninvånarnas möjlighet att delta i och påverka planläggningen samt att göra kommunerna förtrogna med planläggningen.

Planer som bereds och anhängiggörs 2024

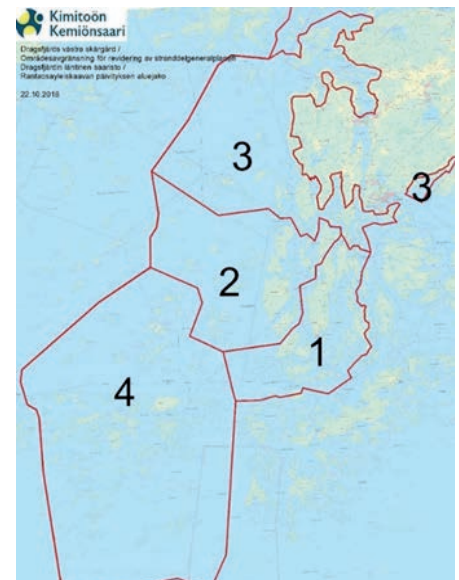
Generalplaner och delgeneralplaneändringar

Revidering av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård

Anhängig: tekniska nämnden 18.12.2018

Målet med revideringen är att uppdatera stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård som utarbetades för ca 20 år sedan, så att den motsvarar gällande lagstiftning och nuvarande behov. Stranddelgeneralplanen uppdateras så att den blir jämställd med kommunens andra gällande strandgeneralplaner.

Stranddelgeneralplanen utarbetas till en delgeneralplan med rättsverkan enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL 72 §) och utgående från den kan bygglov beviljas.



Byggrättens dimensioneringsgrunder i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård ändras inte. Med andra ord kommer antalet byggplatser inte att utökas och stomlägenhetsutredningen och dimensioneringsberäkningen kommer inte att göras på nytt. Dock kommer man att granska och korrigera fel som upptäckts i placeringen av byggplatser som anvisats utifrån stomlägenhetsutredningen. I samband med planarbetet kommer de bebyggda byggplatserna att granskas och uppdateras, vilket betyder att planen utarbetas i samverkan med markägarna.

Eftersom planområdet är stort har det delats upp i fyra delområden. Först utarbetas en delgeneralplan för område 1. Planprocessen framskrider så att när det första delområdets förslag läggs fram offentligt, så kan planarbetet för följande delområde i ordningen inledas.

Under arbetets gång kommer behovet av separata bygeneralplaner enligt MBL § 44 för stranddelgeneralplanens byområden (AT) att utredas. Byområdenas omfattning granskas i samband med arbetet. Planbeteckningen för de befintliga vindkraftverken på Högsåra förblir oförändrad, som en konstaterande beteckning.

Planen för delområdena 1 och 2 utarbetas av konsultbolaget FCG Finnish Consulting Group Oy, som valts genom upphandling och på beslut av tekniska nämnden.

Stranddelegeneralplanen för Dragsfjärd östra skärgård, planändring gällande området vid Biskopsö sjöar

Anhängig: tekniska nämnden 23.6.2020

Förvaltningsdomstolen upphävde med sitt beslut 21.2.2020, med anledning av Egentliga Finlands NTM-centrals besvär, stranddelegeneralplanen till den del som däri anvisats byggrätt som är kalkylmässig eller som ska överföras på de fastigheter som gränsar till insjöarnas stränder på Biskopsö. Förvaltningsdomstolen avsåg besvären i övrigt.

Utgående från Åbo förvaltningsdomstols beslut 21.2.2020, har Kimitoöns kommunstyrelse 11.5.2020 § 97 konstaterat att den 28.5.2018 godkända stranddelegeneralplanen vunnit laga kraft, med undantag av de delar som berörs av

Åbo förvaltningsdomstols beslut. Till kommunstyrelsens beslut har bifogats en karta utvisande de områden som inte berörs av beslutet om laga kraft.

Planändringen omfattar det område vid Biskopsö sjöar som står utanför kommunstyrelsens beslut 11.5.2020 § 97 om laga kraft.

Planen utarbetas av Petri Hautala, Sweco Infra & Rail Oy.



Övriga ändringar av stranddelegeneralplaner

Följande mindre ändringar av stranddelegeneralplaner är dessutom anhängiga på initiativ av markägarna. Målet med ändringarna är att flytta byggplatser som är anvisade i gällande delgeneralplan till bättre platser.

- Ändring av Dragsfjärds östra skärgård stranddelegeneralplan, fastigheterna Norra Furuholmen 322-495-6-1 och Valdemarsudden 322-515-2-37 (anhängig 22.11.2022)
- Grånäs-Grundvik stranddelegeneralplaneändring, ändring av stranddelegeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård och Västanfjärd stranddelegeneralplan (anhängig 24.1.2023)
- Ändring av Sundviken stranddelegeneralplan, Näsudden (anhängig 21.2.2023)
- Dragsfjärds östra skärgård, ändring av stranddelegeneralplan, del av fastigheten Lundö 322-488-1-147 (anhängig 19.9.2023)
- Enebacken stranddelegeneralplaneändring, Dragsfjärd östra skärgård stranddelegeneralplan (anhängig 30.11.2023)
- Ändring av Dragsfjärd östra skärgård stranddelegeneralplan, fastigheterna 322-521-2-106 Södergård, 322-521-2-12 Storgård och 322-521-2-21 Bertelsudde (anhängig 19.12.2023)
- Ändring av Kimito stranddelegeneralplan, Tallholmen (anhängig 31.1.2024)

Anhängiga och aktuella detaljplaner och detaljplaneändringar samt planeringsbehovsavgöranden för solkraft

1. Dragsfjärd kyrkoby detaljplaneändring och detaljplan
2. Dahlby-Gammelby detaljplaneändring
3. Hasselbacken detaljplaneändring
4. Ändring av detaljplan för serviceboende, Kimito
5. Ändring av industriområdets detaljplan, Vreta
6. Westanpark detaljplaneändring
7. Detaljplaneändring för Eknäs, Runbergsområdet
8. Lammala detaljplaneändring
9. Torsböle solkraftspark, avgörande om planeringsbehov



Dragsfjärd kyrkoby, ändring av detaljplan och detaljplan

Anhängig: tekniska nämnden 20.4.2021

I ändringen av detaljplanen och detaljplanen uppdateras detaljplanen från 1995 så att den motsvarar nuvarande situation. Dessutom undersöks möjligheterna att utveckla områdets olika kvartersområden och service, grön- och gatuområden samt byggnadsskydd och naturvärden. Planeringsområdets avgränsning undersöks och utvidgas i tätortsområdet. Planeringsområdet som inte omfattas av den gällande detaljplanen kommer att detaljplaneras. I planprocessen undersöks möjligheterna att utvidga samhällsstrukturen och användningsändamålen. Nödvändiga utredningar kommer att göras i området. De innefattar bland annat naturutredning, kulturmiljöutredning, dvs. landskaps- och arkeologisk utredning, samt trafikutredning. Under planarbetet kommer ett möte för allmänheten att ordnas.

Ändringen av detaljplanen och detaljplanen genomförs som konsultarbete av Arkitektbyrå A-konsult Ab. Målet är att planutkastet läggs fram offentligt under våren 2024 och planförslaget under vintern 2024–2025, och vidare att fullmäktige godkänner planen under våren 2025.



Hasselbacken, Dalsbruk, ändring av detaljplanen

Anhängig: tekniska nämnden 23.5.2023

Ändringen av detaljplanen är en privat markägares projekt. Målsättningen är arrangera byggrätterna på detaljplaneområdet på nytt, så att man på området kan anvisa fler separata småhus eller sammanhängande småhus än vad som anvisas i den gällande detaljplanen från 2005. I planen granskas olika alternativ ur bybilds-, funktionalitets- och landskapsperspektiv. Samtidigt granskas områdets trafikarrangemang och rekreationsvärden. Eftersom det är fråga om en privat markägares plan i ett tätortsområde i kommunens generalplan, upprättas i början av planprocessen ett planläggningsavtal och i förslagsskedet ett markanvändningsavtal mellan markägaren och kommunen. I markanvändningsavtalet avtala bland annat om ersättningen av kostnaderna för byggandet av kommunalteknik i området.

Ändringen av detaljplanen görs som konsultarbete. Markägaren har valt och kommunen har godkänt Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen som planens utarbetare. Målet är att planförslaget läggs fram offentligt under 2024.

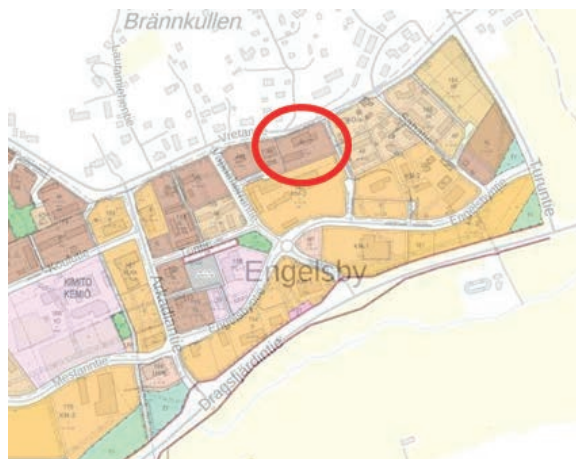


Ändring av detaljplan för serviceboende, Kimito centrum

Anhängig: tekniska nämnden 21.2.2023

På fastighetens 322-414-2-55 tomt utarbetas en ändring av detaljplanen, vars syfte är att anvisa och komplettera befintligt serviceboende på tomten. Samtidigt justeras de befintliga bebyggda byggnadsytorna och användningsändamålen på tomten. Dessutom undersöks byggnadseffektivitetens potential i centrumområdet samt bybildsmässiga omständigheter. I detaljplanen för Kimito centrum och ändringen av detaljplanen II från 2017 är området anvisat som AL/P Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader/Kvartersområde för servicebyggnader.

Detaljplanarbetet inleds eventuellt under 2024–2025. I början av planarbetet granskas att planeringsområdet är ändamålsenligt på planområdet och huruvida det finns behov av en planändring eller detaljplan på områdena omkring kvarteret. Planen utarbetas delvis som kommunens eget arbete och delvis som konsultarbete. Eftersom planen utarbetas på en privatägd fastighet behövs nödvändiga planläggningsavtal.



Westanparkin asemakaavamuutos

Anhängig: tekniska nämnden 17.10.2023

Detaljplanen från 2005 uppdateras till nödvändiga delar. Det innebär att användningsändamålet för kvartersområdena 450–451 ändras från område för bostäder till område för företagsverksamhet som inte medför olägenheter i omgivningen, där det också är möjligt att bo. Genom ändringen av detaljplanen svarar man på efterfrågan på tomter för småskalig företagsverksamhet. Samtidigt granskas planbestämmelserna och byggnads-anvisningarna för bostadsområdet Solslutningens parkeringsområden som ligger söder om landsväg 183.

Uppdateringen av detaljplanen görs som konsultarbete och delvis som eget arbete. Målet är att planutkastet utarbetas under hösten 2024. Enligt den preliminära tidtabellen kan planförslaget godkännas under 2025.



Aktuella detaljplaner – nya planprojekt

Dahlby-Gammelby, ändring av detaljplanen

Detaljplanen från 2005 uppdateras till nödvändiga delar. Det innebär att användningsändamålet för kvartersområdena 450–451 ändras från område för bostäder till område för företagsverksamhet som inte medför olägenheter i omgivningen, där det också är möjligt att bo. Genom ändringen av detaljplanen svarar man på efterfrågan på tomter för småskalig företagsverksamhet. Samtidigt granskas planbestämmelserna och byggnads-anvisningarna för bostadsområdet Solslutningens parkeringsområden som ligger söder om landsväg 183.

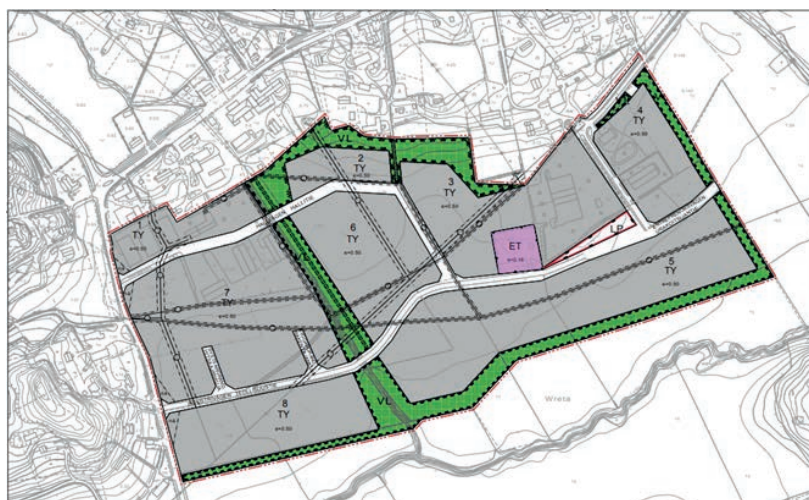
Uppdateringen av detaljplanen görs som konsultarbete och delvis som eget arbete. Målet är att planutkastet utarbetas under hösten 2024. Enligt den preliminära tidtabellen kan planförslaget godkännas under 2025.



Ändring av detaljplan för industriområde, Vreta

Ändringen av detaljplanen gäller området i Vreta, väster om Kimito centrum. I ändringen av detaljplan justeras beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen som godkändes 2007, så att det på en del av kvartersområdena för industriområden är möjligt att placera och ordna också andra funktioner som stöder företagsverksamheten, såsom smärre boende eller butiksutrymmen. I samband med planarbetet görs nödvändiga utredningar för att bedöma planens konsekvenser.

Ändringen av detaljplanen och detaljplanen görs som konsultarbete. Målet är att planen anhängiggörs och beredningsmaterialet läggs fram under 2024 och att planförslaget läggs fram och fullmäktige godkänner planen under 2025.



Detaljplaneändring för Eknäs, Runbergsområdet

På området gäller detaljplan och detaljplaneändring för Eknäs från 2011. Detaljplane-ändringen Runbergsområdet anhängiggörs våren 2024 på markägarens initiativ. Målet med detaljplaneändringen är att dela upp detaljplaneområdets kvarter 700, 701, 702 och 703 i fler tomter och mindre byggrätter jämfört med nuläget.

I början av planprocessen upprättas ett planläggningsavtal mellan markägaren och kommunen. I samband med anhängiggörandet av planändringen godkänner tekniska nämnden planens utarbetare. Arbetet med detaljplaneändringen inleds möjligtvis under 2024.

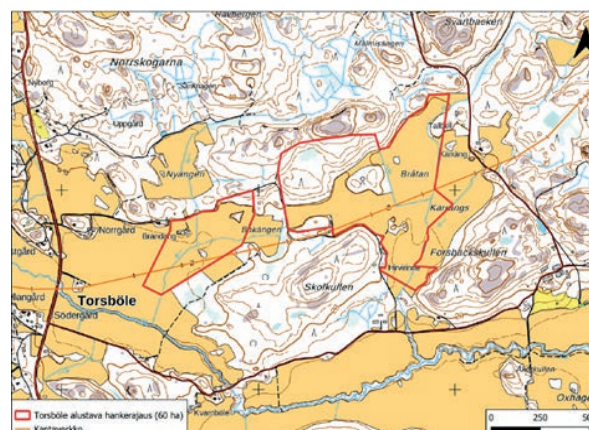


Torsböle solkraftspark, avgörande om planeringsbehov

Ilmatar Solar Development Oy ansöker om planeringsbehovsavgörande för byggande av solenergiproduktionsområde i Torsböle på Kimitoön, ca. fem kilometer sydost om Kimito centrum.

Projektområdet omfattar sammanlagt 62 hektar. Produktionsområdet är cirka 53 ha, varav 36 ha är åker och 17 ha är skog. Produktionsområdet är beläget på två fastigheter (322–461–1–21 ja 322–471–4–15). På solenergiproduktionsområdet placeras solpaneler och deras ställningar med fundament, växelriktare, transformatorer placerade i containrar och elkablar (jordkablar). På området byggs vägar för underhåll och diken. Elen överförs med jordkabel från produktionsområdet till Fingrids Karis-Kimito 110 kV linje och vidare till nationella elnätet. De tekniska detaljerna kommer att preciseras under planeringens gång.

På byggnadsplatsen finns ingen gällande general- eller detaljplan. På projektet tillämpas bestämmelserna i § 16 i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som gäller områden i behov av planering, eftersom projektet på grund av dess betydande miljökonsekvenser kräver mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande. I planeringsbehovsavgörandet bedöms om byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna för beviljande av bygglov enligt MBL 137 §. Ansökan om planeringsbehovsavgörande bereds på planläggningsenheten och beslutet fattas av fullmäktige



Anhängiga stranddetaljplaner

1. Stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan för Lovö öns norra del, anhängig 5.6.2017 (väntar)
2. Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3, anhängig 19.1.2021
3. Stranddetaljplan för Mäntykallio, anhängig 19.10.2021
4. Stranddetaljplan för Kieloniemi, anhängig 22.11.2022
5. Svartnäs stranddetaljplan och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna, anhängig 18.4.2023
6. Elvik stranddetaljplan, anhängig 17.10.2023
7. Backas stranddetaljplan, anhängig 30.11.2023



Godkända planer 2023

- Detaljplan för seniorboende, Dalsbruk
- Ändring av Dragsfjärd västra skärgård stranddelgeneralplan, Pellas
- Ändring av Dragsfjärd östra skärgård stranddelgeneralplan, Södra-Lambholmen
- Ändring av Dragsfjärd östra skärgård stranddelgeneralplan, Susvall
- Ändring av Bötesöns stranddetaljplan 2
- Lövökobbar, ändring av stranddetaljplan
- Stranddetaljplan för Kämpälämäki
- Bindas stranddetaljplan
- Koivumäki-Mansikka-aho stranddetaljplan

Mer information om gällande planer finns på kommunens webbplats:
<https://www.kimitoon.fi/boende-och-miljo/planlaggning/>

Del II

Planläggningssystemet



Områdesanvändningens planeringssystem regleras i markanvändnings- och bygglagen (MBL) som trädde i kraft i början av 2000. I Finland används ett s.k. hierarkiskt planläggningssystem, där principen är att övergripande och mer generell planläggning styr den detaljerade planläggningen, vars framställningssätt är mer exakt.

Markanvändnings- och bygglagen föreskriver om planerna med vilka områdesanvändningen kan planeras och om de krav som gäller innehållet i dem. Planerna som avses i markanvändnings- och bygglagen är landskapsplan, och på kommunnivå, generalplan, delgeneralplan och detaljplan.

Revideringen av markanvändnings- och bygglagen pågår. När den nya bygglagen och lagen om datasystemet för den byggda miljön träder i kraft 1.1.2025 upphävs paragraferna om byggande i MBL och den återstående lagens namn ändras till lagen om områdesanvändning. Samtidigt träder nya lagen om datasystemet för den byggda miljön i kraft. I samband med förändringen av MBL fogas bestämmelser om digitaliseringen av planer och tomtindelning till lagen och enligt dem ska planinformationen i elektronisk och kompatibel form levereras till det kommande datasystemet för den byggda miljön, liksom även tillstånd och beslut som hänför sig till byggande. Länk: <https://mrluudistus.fi/sv/>

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO), vilka är godkända av statsrådet, är en del av det lagenliga styrsystemet för områdesanvändningen. Det primära syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att säkerställa att frågor av riksomfattande betydelse beaktas vid planläggningen i landskapen och kommunerna samt i de statliga myndigheternas verksamhet. De riksomfattande målen för områdesanvändningen ska beaktas på samtliga planläggningsnivåer så att verkställandet av dem främjas. De riksomfattande målen för områdesanvändningen, som statsrådet godkände 14.12.2017, trädde i kraft 1.1.2018.

Landskapsplan

Landskapsplanen är en översiktlig plan om användningen av områdena i landskapet. I landskapsplanen presenteras principerna för områdesanvändningen och områden som är nödvändiga för utvecklandet av landskapet. Landskapsplanen styr utarbetandet av general- och detaljplaner. Den förmedlar också de riksomfattande målen för områdesanvändningen till planläggningen i kommunerna och jämkar samman dem med de kommunala och lokala målen. Landskapsförbundet utarbetar, uppdaterar och utvecklar landskapsplanen. Landskapsplanen kan utarbetas som en övergripande plan för hela landskapet eller som tema- eller etappplaner för ett delområde. Landskapsplanen träder i kraft när landskapsfullmäktige fattar beslut om godkännande av planen. Egentliga-Finlands förbund ansvarar för utarbetandet av landskapsplanen som omfattar Kimitoön.

Gällande landskapsplaner:

- Miljöministeriet fastställde landskapsplanerna för Egentliga Finland, Loimaaregionen, Åbo regionens kranskommuner, Åboland och Vakka-Suomi 20.3.2013. Planerna vann laga kraft 31.10.2014 enligt högsta förvaltningsdomstolens beslut om fastställelse.

- Etapplandskapsplanen för vindkraft fastställdes av miljöministeriet 9.9.2014. Etapplandskapsplanen för vindkraft vann laga kraft 29.1.2016, när högsta förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär som gällde planen. I etapplandskapsplanen har man anvisat de områden som bäst lämpar sig för vindkraft. Behovet att utarbeta planen kommer från klimat- och energiutgångspunkterna både nationellt och i landskapet, samt från de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

- Etapplandskapsplanen för markanvändning, service och trafik i tätorterna godkändes i landskapsfullmäktige 11.6.2018. Landskapsstyrelsen bestämde 27.8.2018 att landskapsplanen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. På landskapsfullmäktiges beslut om godkännande inlämnades två besvär som Åbo förvaltningsdomstol avlog genom sitt beslut 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avlog genom sitt beslut 6.7.2020 ansökan om besvärstillstånd för förvaltningsdomstolens beslut.

I etapplandskapsplanen för markanvändning, service och trafik i tätorterna har man koncentrerat sig på markanvändningen i tätorterna samt på frågor som gäller handelns servicenät och trafiken i tätorterna. Planens mål är att utveckla landskapsplaneringen till att bli mer strategisk och betona områdesanvändningens och trafiknätets lösningar för landskapets dragkraft och områdesutveckling. Det strategiska målet är att rikta tätorternas tillväxt till aktiva markanvändningsområden i nuvarande landskapsplanen samt till centrala områden som ska utvecklas särskilt med tanke på dess dragkraftsfaktorer.

- Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser godkändes av landskapsfullmäktige 14.6.2021. Över beslutet om godkännande inlämnades fyra stycken besvär som kommer att behandlas i Åbo förvaltningsdomstol.

I etapplandskapsplanen behandlas användningen av och potentialen hos naturresurser som är centrala med tanke på cirkulär ekonomi och bioekonomi. Dessa samordnas med tryggheten av landskapets värdefulla naturområden och rekreativsmöjligheter.

Markanvändningssektionen vid Egentliga Finlands förbund beslutade på sitt möte 18.12.2023 (§ 104 Maakuntakaavan päivitystyö) att den beredda uppdateringen av landskapsplanen inleds 2024. Egentliga Finlands grönstrukturarbete blev färdigt i landskapsförbundet 2023 och arbetet kommer att fungera som bakgrundsutredning. Utöver naturens mångfald ingår i grönstrukturarbetets helhet också rekreationstema och stadsregionens grönstrukturanalys, betänkande om bioekonomi samt nulägesanalys av skötseln, utvecklingen och underhållet av grönstrukturen i Egentliga Finlands kommuner. I förbundet har dessutom arbetet med bakgrundsutredningen om framtiden för hållbar energiförsörjning i Egentliga Finland inletts.

Generalplan

En generalplan kan utarbetas för hela kommunen eller för en del av kommunen (delgeneralplan). Även sektorbestämda delgeneralplaner kan utarbetas, till exempel delgeneralplaner för rekreativsområden eller trafikarrangemang. I generalplaner fastställs huvudlinjerna för markanvändningen i kommunen och

kommunstrukturen. Generalplanerna syftar till att översiktligt styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den, och att samordna verksamheterna. I generalplanerna lägger man fram principerna för den eftersträvade utvecklingen och anvisar det huvudsakliga syftet med områdena, till exempel boende, rekreation eller arbetsplats- och trafikområden. Generalplanerna styr detaljplanläggningen och övrig planering samt byggandet. Om det i en generalplan med rättsverkan finns en särskild bestämmelse kan planen eller en del av den användas som grund för beviljande av bygglov. Bestämmelsen gäller inte i ett område där behovet att styra markanvändningen kräver att en detaljplan utarbetas. En ytterligare förutsättning är att byggande och annan markanvändning på området styrs i tillräcklig omfattning genom generalplanen (MBL 44 §). I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader också uppföras på basen av en strandgeneralplan, om det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (MBL 72 §). Kommunen utarbetar och godkänner generalplanerna.

Kommunen kan också utarbeta generalplaner utan rättsverkningar, s.k. strategiska generalplaner, där man på en generell nivå granskar hur funktionerna ordnas i området.

Detaljplan

En detaljplan är den mest detaljerade planformen som skapar förutsättningar för byggandet. Detaljplaner utarbetas för tätorter och andra områden för vilka man planerar komprimerat byggande. I detaljplaner fastställs i detalj hur områdena ska användas, utvecklas och bebyggas. De omfattar bland annat områdenas användningssyfte, byggrätt, byggnadernas storlek och placering samt parkeringsarrangemang. Detaljplanerna har en direkt styrande effekt på byggandet. Kommunen utarbetar och godkänner detaljplaner.

Detaljplanernas aktualitet

Behovet av att utarbeta detaljplan MBL 51 §

Detaljplanen ska utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Bedömning av detaljplanens aktualitet MBL 60 § 1 mom.

Kommunen bör se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner.

Detaljplaneändringar påkallade av privat markägare och privata markägares stranddetaljplaner

Detaljplaneändringar utarbetas på en privat markägares anhållan i de fall som tekniska nämnden godkänner och som lämpar sig för utvecklingen av kommunen. I 59 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) konstateras att om en detaljplan eller en ändring i planen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av planen.

Till planläggning av ett privat område hänför sig ofta ett markanvändningsavtal, vars syfte är att utifrån ett frivilligt och fallspecifikt avtal fördela den nytta och de kostnader som detaljplaneringen medför jämlikt mellan markägarna och kommunen.

En detaljplan vars huvudsakliga syfte är att styra fritidsboendet på ett strandområde kallas stranddetaljplan. I § 74 i MBL konstateras att markägaren kan se till att ett förslag till stranddetaljplan utarbetas för ett strandområde som han eller hon äger. I planen ges detaljerade bestämmelser för hur fritidsboendet och annan användning ordnas på strandområdet. Stranddetaljplaner motsvarar detaljplaner till formen, men stranddetaljplaner medför inga direkta skyldigheter för kommunen på samma sätt som detaljplaner. Fullmäktige godkänner stranddetaljplanen.

Tekniska nämnden godkände på sitt möte 30.11.2023 § 126 de ersättningar som tas ut för utarbetandet av detaljplaner och detaljplaneändringar samt behandling av stranddetaljplaner. Den aktuella prislistan finns här (länk) [Prislista för planläggningstjänster \(kimitoon.fi\)](#).

Planering av markanvändningen utanför planområden

Områden i behov av planering

Suunnittelutarvealueilla tarkoitetaan alueita, joiden käyttöön liittyvien yhteisten tarpeiden tyydyttäminenMed ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden. Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

Kommunen kan dessutom i en generalplan eller i byggnadsordningen såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen. Ett sådant beslut om behov av planering är i kraft i högst 10 år i taget.

Byggandet i ett område som är i behov av planering får inte förorsaka olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, och inte leda till menlig samhällsutveckling. Byggandet ska vara lämpligt med tanke på landskapet. Det får inte försvåra bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tryggheten av rekreatjonsbehoven.

Alla strandområden (200 m från stranden) utan general- eller detaljplan är områden i behov av planering.

Undantag (MBL 171 §)

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den. Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen är ett dokument som kompletterar markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen och kommunens planer. Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14 § 4 mom.).

Planläggningsprocessen – När och hur kan du påverka?

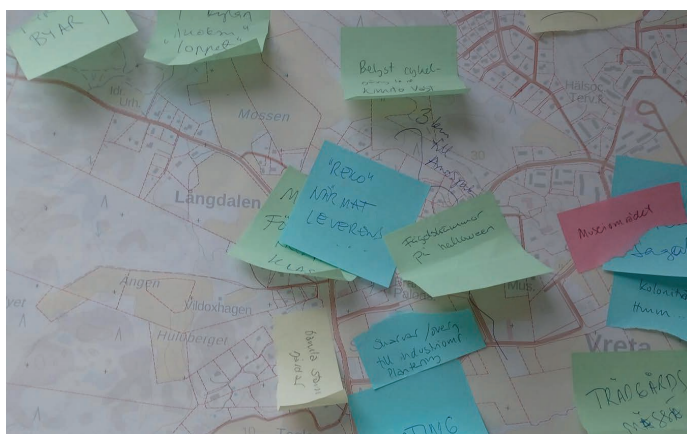
Planläggningsprocessen har många faser från anhängiggörande till godkännande av planen. Karaktären och betydelsen hos de olika planprojekten inverkar på planläggningsprocessen och dess längd.

Enligt markanvändnings- och bygglagen som styr planläggningen ska kommunen informera intressenterna om planarbetets faser samt anordna möjlighet att delta i beredningen av planarbetet. Genom växelverkan, samarbete och partnerskap med olika aktörer tillförs planprojekten mångsidig sakkunskap och information.

Planläggning inleds på kommunens initiativ eller på markägarens ansökan om att utarbeta eller ändra en plan. Först sammanställs ett program för deltagande och bedömning (PDB). I programmet redogörs för de huvudsakliga målen, hur planeringen framskrider, påverkansmöjligheterna och den preliminära tidspanen. I PDB beskrivs också vilka utredningar och konsekvensbedömningar som ska göras inom ramen för planarbetet. PDB läggs fram offentligt på kommunens webbplats och det uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Kommunens tekniska chef ansvarar för planläggningen i kommunen. Tekniska avdelningens planläggningssenhet, dvs. planläggningsarkitekten och planeplaneraren ansvarar för beredningen av planprojekten och ansökningarna om planeringsbehovsavgörande och undantagslov till politisk behandling och beslutsfattande. Planprojekten behandlas i tekniska nämnden och fullmäktige godkänner eller förkastar planförslagen.

Enligt kommunens förvaltningsstadga hör dessutom följande planläggningsärenden till kommunstyrelsens verksamhetsområde: handha ärenden som hör till kommunens strategiska planläggning, ägarpolitik, mark- och näringspolitik och regionala markanvändning. Kommunstyrelsen kan godkänna sådana planändringar som inte anses vara väsentliga.



Planläggningsprocessen



Möjlighet att påverka

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till tekniska nämnden.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare (t.ex. info om planarbetets mål och utgångspunkter).

Åsikter om planutkastet kan lämnas in.

Anmärkningar om planförslaget kan lämnas in.

Möjlighet att besvara sig över beslutet om godkännande till Åbo förvaltningsdomstol. Vid ändringar av detaljplaner som är ringa till sina verkningar är besvärshöjden begränsad (MBL 191 §).

Kungörelse om planens ikraftträdande.

Från planläggning till genomförande

Detaljplaner och sådana stranddelgeneralplaner, utifrån vilka bygglov kan beviljas, skapar grunden för byggandet i ett område. När planen blivit färdig och fått laga kraft kan området börja genomföras. Före hus byggs ska områdets kommunalteknik, alltså vägar samt vatten- och avloppsnät byggas. Kommunaltekniken planeras redan vid sidan av detaljplaneringen för att man i detaljplanen ska kunna beakta kommunalteknikens områdesbehov och å andra sidan för att bättre kunna förbereda sig för framtida investeringsbehov för kommunalteknik.

Planläggningens kontaktuppgifter

Adress: Vretavägen 19, 25700 Kimito

Teknisk chef Oscar Lindblad

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Planeplanerare Heidi Lindén

e-post:

fornamn.efternamn@kimitoon.fi

Mer information om kommunens utveckling, planläggning och planläggningsobjekt finns på kommunens webbplats
<https://www.kimitoon.fi/boende-och-miljo/planlaggning/>