

Planläggningsöversikt 2023



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 2023. Planläggningsöversikten består av två delar: den första delen omfattar de viktigaste planprojekten, som grundar sig på de kortsiktiga utvecklingsbehoven inom markanvändningen. I översikten presenteras redan anhängiga projekt samt planprojekt som kommer att inledas under året.

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. I översikten presenteras även planärenden som är anhängiga i landskapet samt andra aktuella och centrala utvecklingsplaner.

Planläggningsprojekten schemaläggs utifrån de kända planeringsbehoven för platser och områden samt en bedömning av deras inbördes prioritetsordning samt vilka resurser som reserverats för planläggningen. Tidtabellen för projektens godkännande är målsatt eftersom man på förhand inte känner till alla faktorer som kommer att påverka tidtabellen för projekten.

Kommunens markanvändning syftar till målsättningar i linje med hållbar utveckling. Det innebär att man med lösningar inom markanvändningen strävar efter att bland annat utveckla bostadsområden med dragnings- och hållbarhetskraft. I Kimitoön, liksom i andra delar av vårt land, är utmaningen att hitta lösningar för boende och service för den åldrande befolkningen, men samtidigt är det nödvändigt att utveckla en fungerande, trivsamt och trygg boende- och verksamhetsmiljö för alla åldersgrupper. I planeringen av områden för bostäder och arbetsplatser måste man också ta hänsyn till klimatsmarta energilösningar och förbättrade förutsättningar för gång, cykling och kollektivtrafik. Elektrifieringen och digitaliseringen av trafiken samt utvecklingen av den cirkulära ekonomin måste också beaktas i mer klimatsmarta markanvändningslösningar.

De viktigaste målen är att utveckla de befintliga tätorterna, Kimito centrum och Dalsbruk, till mångsidiga, unika, trivsamma centralorter som erbjuder goda förutsättningar för boende, arbete, näringsliv och fritid. Målet är att också skapa markanvändningsmässiga förutsättningar för en måttlig befolkningstillväxt. För att uppnå målen är det centralt att utveckla centrumen genom en utökad och mångsidig tomtreserv för boende och service samt lösa trafikfrågorna i områdena.

Förutom tomtreserven för bostäder kommer de aktuella planprojekten att möjliggöra en ökning av antalet företag och sysselsättningen i kommunen. Nya företagstomter planläggs på trafikmässigt fördelaktiga platser i tätortscentrumen och längs de centrala infartsvägarna så att de stöder sig på befintliga arbetsplatskoncentrationer.

Generalplaneringens tyngdpunkt kommer att ligga på uppdateringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård. Ändringen av delgeneralplanen utarbetas i delar, där delområdena 1 och 2 står först i tur. Målet är att under 2023 utarbeta ett planutkast för delområde 1. Syftet med uppdateringen av delgeneralplanen är att justera och harmonisera västra skärgårdens planbestämmelser med kommunens övriga stranddelgeneralplaner. Planen blir en generalplan med rättsverkan och bygglov kan beviljas direkt utgående från den.

Byggandet av fritidsbostäder förväntas vara livligt också i fortsättningen, vilket återspeglas i antalet anhängiga stranddetaljplaner.

Arbetet med att utarbeta Kimitoöns utvecklingsbild har inletts i kommunen. Målet är att utvecklingsbildens blir klar under 2023. Utifrån utvecklingsbildens kommer man att uppdatera och utarbeta ett långsiktigare planläggningsprogram för de kommande åren samt kommunens markpolitiska program.

Planläggningsöversikt 2023

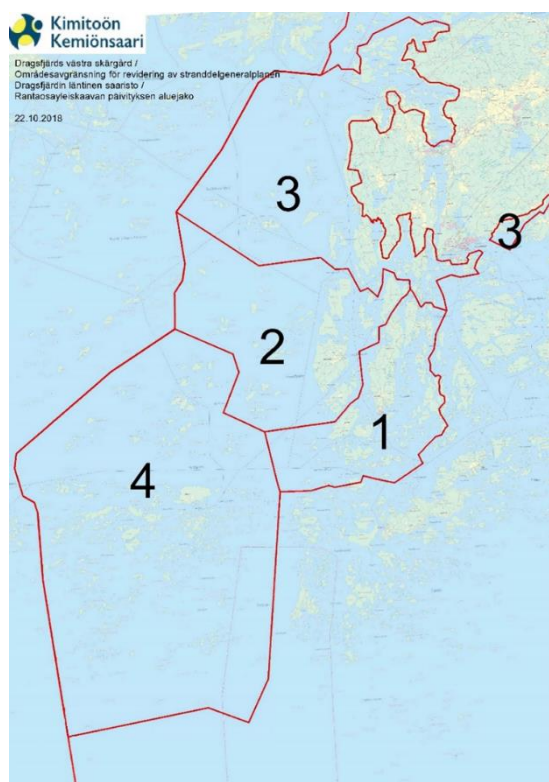
Kommunen ska varje år upprätta en planläggningsöversikt över planärenden som inleds och planer som är under arbete i kommunen och landskapsförbundet. Planläggningsöversikten utarbetas i enlighet med 7 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL). Ett av syftena med planläggningsöversikten är att förbättra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

Planer som inleds och anhängiggörs 2023

Generalplaner och delgeneralplaner

Planens namn: **Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård**

Anhängig: **tekniska nämnden 18.12.2018**



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

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

Byggrättens dimensionering 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 delar man in det i fyra delområden. Först utarbetas en delgeneralplan för område I. Planprocessen framskrider så att när det första delområdets förslag läggs fram till påseende, så kan planarbetet för följande delområde i ordningen inledas.

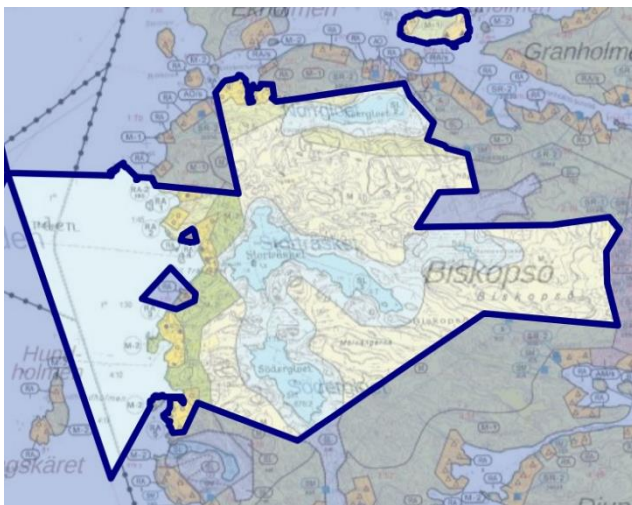
Under arbetets gång kommer behovet av separata bygeneralplaner enligt MBL § 44 för stranddelgeneralplanens byområden (AT) att utredas. Byområdenas omfattning granskas i samband

med arbetet. Planbeteckningen för de befintliga vindkraftverken på Högsåra förblir oförändrad som en konstaterande beteckning.

Planen för delområdena 1 och 2 utarbetas av en konsult som valts genom konkurrensutsättning och på beslut av tekniska nämnden.

Planens namn: **Stranddelgeneralplanen 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, stranddelgeneralplanen 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 avlog 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 stranddelgeneralplanen 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 lämnats utanför kommunstyrelsens beslut 11.5.2020 § 97 om laga kraft.

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

Övriga ändringar av stranddelgeneralplaner

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

Ändring av Dragsfjärds västra skärgård stranddelgeneralplan, fastigheten Pellas 322-522-6-7, anhängig: tekniska nämnden 25.1.2022

Ändring av Dragsfjärds östra skärgård stranddelgeneralplan, fastigheten Susvall 322-495-9-17, anhängig tekniska nämnden 18.10.2022

Ändring av Dragsfjärds östra skärgård stranddelgeneralplan, del av fastigheten Södra-Lambholmen 322-495-2-3, anhängig tekniska nämnden 18.10.2022

Norra Furuholmen stranddelgeneralplaneändring (ändring av Dragsfjärds östra skärgård stranddelgeneralplan, fastigheterna Norra Furuholmen 322-495-6-1 och Valdemarsudden 322-515-2-37, anhängig tekniska nämnden 22.11.2022

Grån-Grundvik stranddelgeneralplaneändring (ändring av Västanfjärd strandgeneralplan, fastigheterna Grånviken 322-534-2-14, Grånberget 322-534-2-17 och Grånstrand 322-534-2-34 och ändring av Dragsfjärds östra skärgård stranddelgeneralplan, fastigheten Grundvik 322-507-6-41), anhängig tekniska nämnden 24.1.2023

Ändring av Sundviken strandgeneralplan, Näsudden, anhängig tekniska nämnden xx.xx.2023

Anhängiga detaljplaner och ändringar av detaljplaner

Planens namn: **Dragsfjärd kyrkoby (Kärä), ändring av detaljplanen och detaljplan**

Anhängig: **tekniska nämnden 20.4.2021**



I ändringen av detaljplanen uppdateras detaljplanen från 1995 så att den motsvarar nuvarande situation. Dessutom granskas möjligheterna att utveckla områdets olika kvartersområden och service, grön- och gatuområden samt byggnadsskydd och naturvärden. Planeringsområdets gräns granskas och utvidgas i tätortsområdet. Planområdet som inte omfattas av den gällande detaljplanen kommer att detaljplaneras. I planprocessen granskas möjligheterna att utvidga samhällsstrukturen och användningsändamålen. Behövliga utredningar som gäller till exempel naturvärden, kulturmiljö och trafik kommer att göras.

Ändringen av detaljplanen och detaljplanen görs som konsultarbete. Konsultarbetet konkurrensutsätts och planarbetet fortsätter våren 2023. Målet är att planutkastet läggs fram till påseende i slutet av sommaren 2023 och planförslaget godkänns under 2024.

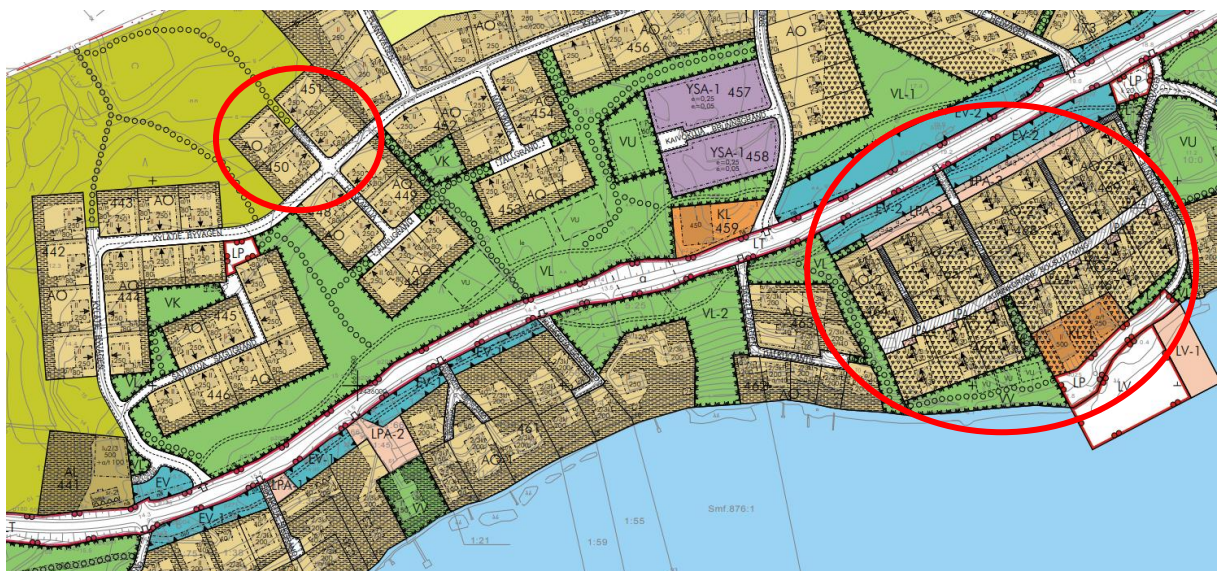
Aktuella detaljplaner – nya planprojekt



Dalsbruks hamn och ämbetshustomten, ändring av detaljplanen

I strandområdet i Dalsbruk centrum utarbetas en ändring av detaljplanen, där man granskar servicebehovet och områdets olika användningsändamål, trafik- och parkeringsarrangemang, kulturmiljö samt bybild. Planarbetet inleds våren 2023 med nödvändiga utredningar, varav den första är en uppdatering av områdets trafik- och parkeringsutredning.

Ändringen av detaljplanen görs som konsultarbete. Konsultarbetet kommer att konkurrensutsättas och planarbetet inleds hösten 2023. Målet är att planutkastet läggs fram till påseende i början av 2024 och planförslaget godkänns under 2025.



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 byggnadsanvisningarna för bostadsområdet Solslutningens parkeringsområden som ligger söder om landsväg 183.

Uppdateringen av detaljplanen görs som konsultarbete. Konsultarbetet konkurrensutsätts sommaren 2023. Målet är att planutkastet utarbetas under hösten 2023 och enligt den preliminära tidtabellen kan planförslaget godkännas under 2024.

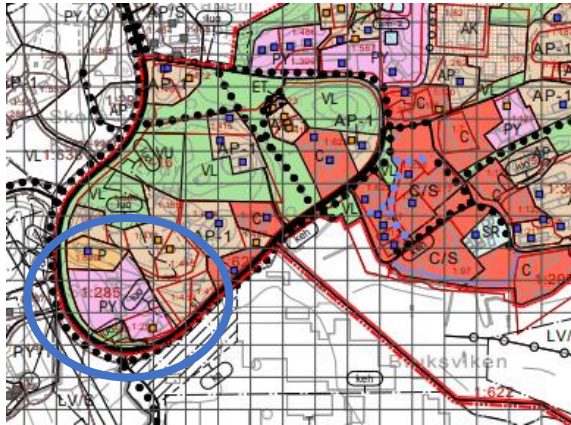


Hasselbacken, Dalsbruk, ändring av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen är en privat markägares projekt. Målsättningen är arrangera och fördela 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 område som är anvisat som tätort i kommunens generalplan, upprättas i början av planprocessen ett planläggningsavtal mellan markägaren och kommunen. I förslagsskedet upprättas ett markanvändningsavtal, där man bland annat avtalar om hur kostnaderna för byggandet av kommunalteknik i området ersätts.

Ändringen av detaljplanen görs som konsultarbete. Markägaren har valt en konsult för planarbetet som kommunen har godkänt.

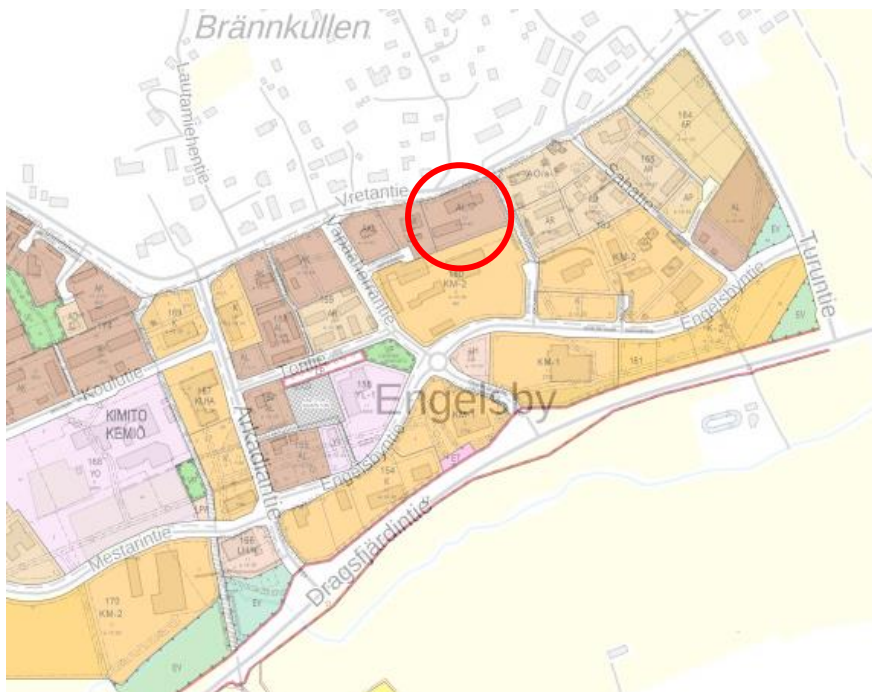
Dalsbruk, detaljplan för seniorboende, (fastigheten 322-492-I-285)



På den före detta hälsocentralstomten på fastigheten 322-492-I-285 kommer en detaljplan att utarbetas. Målet med detaljplanen är att anvisa service-/seniorboende. I den gällande delgeneralplanen för Dalsbruk delområde I har kvarteret anvisats som område för offentlig service och förvaltning.

Planarbetet inleds vintern 2023. Planen utarbetas delvis som kommunens eget arbete och delvis som konsultarbete. Nödvändiga planläggnings- och markanvändningsavtal upprättas vid behov.

Ändring av detaljplan för serviceboende, Kimito centrum



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 kommer man att undersöka byggnadseffektivitetens potential i centrumområdet samt bybilden. 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.

Planarbetet inleds vintern 2023. Planen utarbetas delvis som kommunens eget arbete och delvis som konsultarbete. Eftersom planen utarbetas på en privatägd fastighet måste erforderliga markanvändningsavtal upprättas.

Anhängiga stranddetaljplaner

1. Bindas stranddetaljplan, anhängig tekniska nämnden 22.11.2022
2. Ändring av Bötesöns stranddetaljplan 2, anhängig tekniska nämnden 18.5.2021
3. Stranddetaljplan för Kieloniemi, anhängig tekniska nämnden 22.11.2022
4. Stranddetaljplan för Kämpälämäki, anhängig tekniska nämnden 18.10.2022
5. Stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan för Lövö öns norra del, anhängig tekniska nämnden 5.6.2017 (väntar)
6. Lövökobbar stranddetaljplan, anhängig tekniska nämnden 14.12.2021
7. Stranddetaljplan för Mäntykallio, anhängig tekniska nämnden 19.10.2021
8. Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3, anhängig tekniska nämnden 19.1.2021



Godkända planer 2021–2022

Stranddetaljplaneändring 2 för Sandö-Grängnäs, godkändes 28.6.2021

Detaljplaneändring för Kasnäs, godkändes 26.4.2021

Mer information om gällande planer finns på kommunens webbplats:

https://www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning/gallande_planer

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 den att den detaljerade planläggningen styrs av en mer omfattande och generell planläggning. Framställningssättet blir mer detaljerat ju mindre område planen berör.

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.

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 reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den första april 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 etapplaner 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 avsåg genom sitt beslut 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avsåg 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 handels 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 rekreationsmöjligheter.

Inga nya landskaps- eller etappkapsplaner är anhängiga vid Egentliga Finlands förbund. Lagreformen som gäller områdesanvändningen är anhängig och den förväntas ändra på innehållet i och presentationssättet för landskapsplanerna. Egentliga Finlands förbund har inlett en granskning av grönstrukturen i hela landskapet.

Generalplan

En generalplan kan utarbetas för hela kommunen eller för en del av kommunen (delgeneralplan). Även sektorbestämda delgeneralplaner kan utarbetas, till exempel delgeneralplaner för rekreationsområden 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.

Stranddetaljplan

En detaljplan som i första hand handlar om fritidsboende i ett strandområde kallas stranddetaljplan. I en stranddetaljplan ges detaljerade bestämmelser om hur fritidsboende och annan områdesanvändning ska samordnas i området. Stranddetaljplaner är den enda formen av planläggning som markägare kan låta utarbeta. Innan arbetet med att utarbeta en stranddetaljplan inleds ska markägaren vara i kontakt med kommunen (MBL 74 §). Även kommuner kan utarbeta stranddetaljplaner. Stranddetaljplaner motsvarar detaljplaner till formen, men stranddetaljplaner medför inga direkta skyldigheter för kommunen på samma sätt som detaljplaner. Kommunen godkänner stranddetaljplanen.

Planering av markanvändningen utanför planområden

Områden i behov av planering

Med 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 tryggandet av rekreationsbehoven.

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 naturvärden,
- 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.

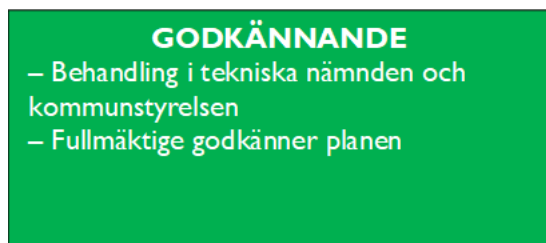
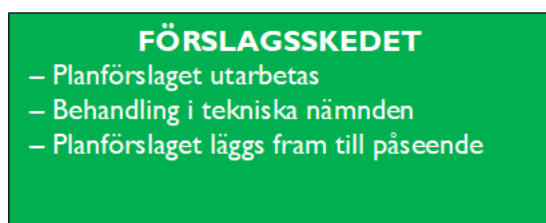
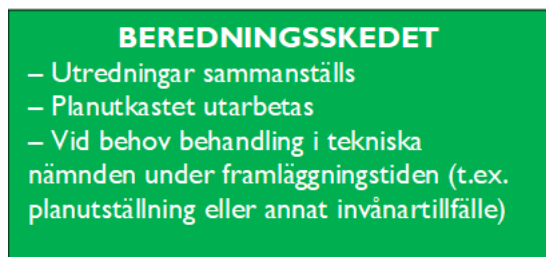
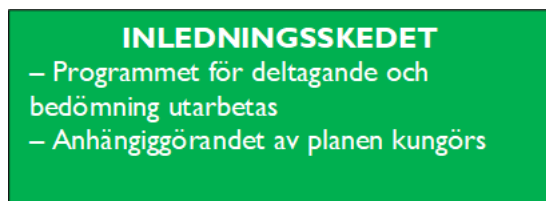
Planläggningen inleds på kommunens initiativ eller på markägarens ansökan om att utarbeta eller ändra en plan. Först sammanställs ett program för deltagande och bedömning (PDB). I programmet redogörs för de huvudsakliga målen, hur planeringen framskrider, påverkansmöjligheterna och den preliminära tidsplanen. 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.

Planläggningsenheten vid kommunens tekniska avdelning och tekniska nämnden ansvarar för planläggningen. Fullmäktige godkänner planerna. Tekniska chefen är kommunens planläggningsansvariga.

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. Anta sådana planändringar som inte ska 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 besvära 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 utarbetas huvudsakligen i kommunens tätorter. Planen skapar en grund för byggandet i området. När detaljplanen är klar och den har vunnit laga kraft kan området börja genomföras. Innan tomterna i området säljs och husen byggs behöver kommunaltekniken, dvs. gator 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.

Gatu- och andra kommunaltekniska planer kan godkännas först när detaljplanen har vunnit laga kraft. När de kommunaltekniska planerna har vunnit laga kraft kan byggandet i området inledas.

Planläggningens kontaktuppgifter

Adress: Vretavägen 19, 25700 Kimito

Teknisk chef Ralf Nyholm

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Planeplanerare Heidi Lindén

Mer information om utvecklingen och planläggningen inom kommunen och planläggningsobjekten finns på kommunens webbplats
https://www.kimitoon.fi/bo_miljo/planlaggning