

# KIMITOÖN

## BACKAS

### STRANDETALJPLAN

#### PLANBESKRIVNING



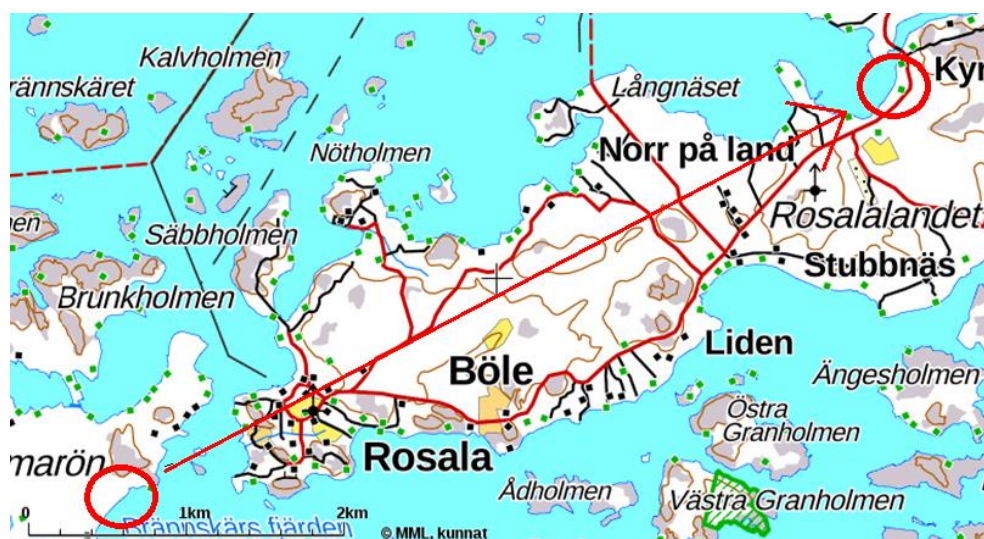
## BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har anhängiggjorts med beslut 30.11.2023 § 128.  
 PDB har varit framlagt från 30.11.2023.  
 Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.  
 Planförslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.  
 Godkänt av kommunfullmäktige xxxx.  
 Kungjord i kraft xxxx.

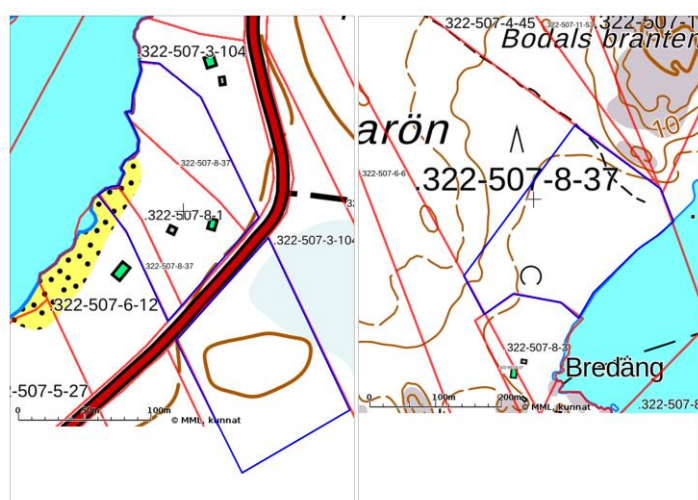
## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheten Österstrand 322-507-8-1 och en del av fastigheten Backas 322-507-8-37 i Rosala i Kimito. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 7 hektar. Den dimensionerande strandlinjen uppgår till ca 310 meter.



Planområdet (den röda ringarna) ligger på Sommarös södra strand och på den norra sidan av Rosala intill vägen mot Hitis. Pilen visar flytten av två byggplatser.



Planområdet är avgränsat med blått på terrängkartan. Området på Rosala till vänster och på Sommarö till höger. Områdena är i olika skala.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Backas stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målsättningen med stranddetaljplanen är att flytta två byggrätter från fastighetens område på Sommarö till Rosalalandet. Samtidigt ändras den ena av dessa till egnahemstomt.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 30.11.2023 § 128.

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx.

Planförslaget hölls framlagt xxxx.

### 2.2 Stranddetaljplan

På fastigheten Backas skifte på Sommarö anvisas en fritidstomt, vilken kvarstår efter att två byggrätter flyttas till Rosalalandet. På fastighetens skifte på Rosalalandet anvisas en flyttad fritidstomt vid strand och en flyttad byggrätt som egnahemstomt söder om landsvägen (Movägen). Den strandfritidstomt som finns i generalplanen på fastigheten Backas 8-37 har 30.12.2023 utstyckats som fastigheten Österstrand 322-507-8-1. Byggplatserna (tomterna) anvisas med en våningsyta som är lika som våningsytorna i den gällande stranddelgeneralplanen för ifrågakörande användningsändamål.

### 2.3 Genomförande

Byggplatserna bebyggs i enlighet med markägarens egna planer.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet omfattar de två fastigheterna Backas 8-37 (en del) och Österstrand 8-1. Fastigheten Österstrand 8-1 är bebyggd med fritidsstuga och bastu, de övriga områdena är obebyggda. Planområdets stränder är långgrunda. På Sommarö är stranden sandstrand med ett täckande skogsbestånd av tall längre upp. Hela fastigheten Österstrand utgör gårdstun för bebyggda tomten. Den andra tomten (tomt 2 i kvarter 1), vars byggrätt flyttas från Sommarö, är bevuxen med tät blandskog. Området söder om landsvägen (Movägen) utgör ekonomiskog med tall som dominerande trädslag.

Förhållanden på planområdet framgår av nedanstående bildkollage.



Bild 1. Stugan på Österstrand.



Bilder 2-3. Bastun och gårdstunet på Österstrand.





Bilder 4-6. Den inre delen av tomt 2 i kvarter 1. Området har tät lövträdsdominerad blandskog (mestadels albuskage), undervegetationen är njugg.



Bild 7. Stranden vid tomt 2 i kvarter 1.





Bilder 8-10. Området där egnahemstomten är placerad utgör ekonomiskog med tall och några små granar. Undervegetationen är av lingon- och blåbärstyp.



Googles satellitbild ger en generell bild av området på Rosala.



För området har gjorts en naturutredning, Kemiönsaaren Hiittisten suunnittelun kaavamuutosalueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys, Jyrki Matikainen 2024. Enligt utredningen finns det inte på området naturtyper i enlighet med naturskyddslagen eller viktiga miljöer i enlighet med skogslagen. Inte heller andra värden som skulle kräva uppmärksamhet i planen har kunnat konstateras.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.21 Riksomfattande mål för områdesanvändning

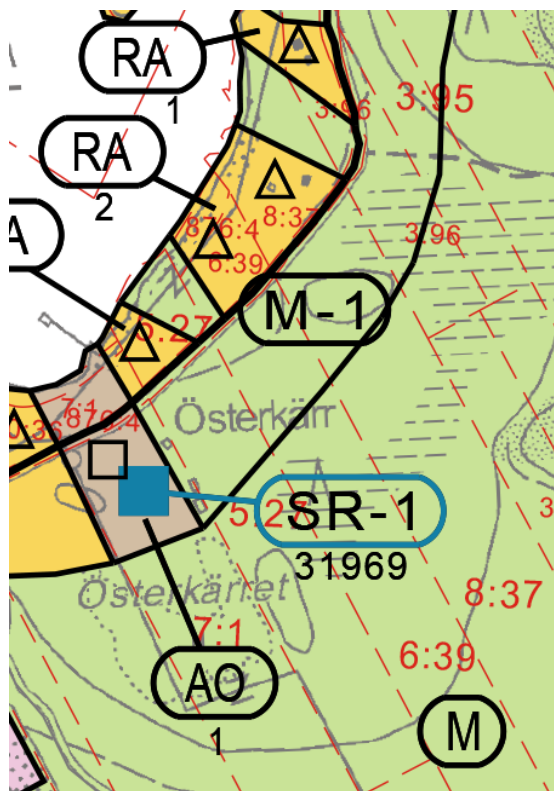
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

### 3.22 Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för naturresurserna är godkänd i landskapsfullmäktige 4.6.2021. För stranddetaljplaneområdets del finns det i landskapsplanen inga beteckningar.

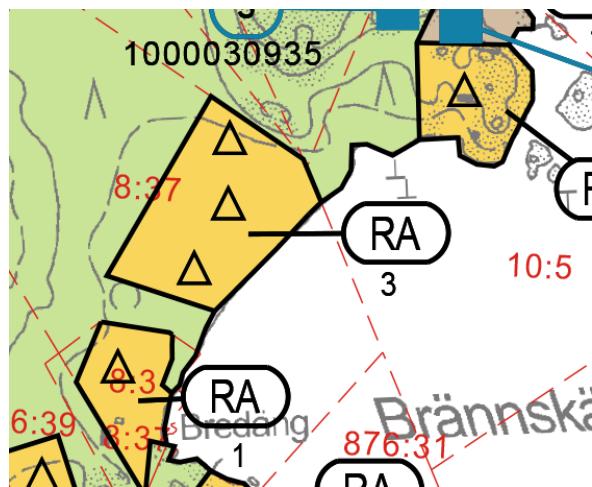
### 3.23 Generalplan

På området gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård som godkänts 28.5.2018. I generalplanen är hemskiftet av Backas (sedermera Österstrand 8-1) på norra stranden av Rosala anvisat med en byggplats (RA) mellan landsvägen och stranden. Området på södra sidan om vägen är anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område utan bygg rätt för bostadsbyggande (M-1).



Fastigheten Backas 8:37 i stranddelgeneralplanen på Rosala.

Fastigheten Backas strandområde på södra Sommarö är anvisat med tre byggplatser (RA). Till övriga delar är området anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område utan byggrätt för bostadsbyggnad (M-1).



Fastigheten Backas 8:37 i stranddelgeneralplanen på Sommarö.

Fritidsbostadsområdets (RA) bestämmelser är följande:

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 30px; margin: 0 auto;">RA</div> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Loma-asuntoalue. Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.</p> <p>Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.</p> <p>Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.</p> <p>Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.</p> <p>Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.</p> <p>Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.</p> <p>Område för fritidsbostäder.</p> <p>Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.</p> <p>På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-vy.</p> <p>Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.</p> <p>Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.</p> <p>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 m<sup>2</sup>-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.</p> <p>Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.</p> <p>Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.</p>
--	--

3.24 Stranddetaljplan  
Området har ingen detaljplan.

3.25 Baskarta  
Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial kompletterat med en meters höjdkurvor.

## 4 STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med tekniska nämndens beslut 30.11.2023 § 128. PDB hölls framlagt från och med beslutet.

### 4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Planförslaget framlades med tekniska nämndens beslut xxxx. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

## 5 STRANDELGENERALPLANEÄNDRINGENS MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningen med stranddetaljplanen är att flytta två byggrätter från fastighetens område på Sommarö till Rosalalandet. Samtidigt ändras den ena av dessa till egnahemstomt.

## 6 BESKRIVNING AV STRANDELGENERALPLANEN

### 6.1 Områdesreserveringarna

I stranddetaljplanen anvisas tre byggplatser i två kvartersområden för fritidsbostäder (RA) och en byggplats som kvartersområde för fristående småhus (AO, egnahem). Egnahemstomten anvisas utan egen strand på den södra sidan om landsvägen (Movägen). En ny från Sommarö flyttad fritidstomt anvisas norr om den befintliga tomten på Österstrand 8-1. Den på Sommarö kvarstående fritidstomten anvisas i den östra gränsen av stranddelgeneralplanens RA-område. De övriga delarna av planområdet anvisas som jord- och skogsbruksdominerat område (M-1) med samma innehåll som i den gällande generalplanen.

På byggplatsen för fristående småhus (AO) får uppföras ett bostadshus med högst två bostäder 300 m<sup>2</sup>-vy, gäststuga 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den totala byggrätten är 380 m<sup>2</sup>-vy.

På byggplatserna för fritidsbostäder (RA) får uppföras en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan är 200 m<sup>2</sup>-vy. Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla bastu.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöförmyndigheterna godkänt sätt. Byggnadsplatsernas trädbestånd och övrig vegetation samt terrängformationerna ska bevaras möjligast naturliga. Byggnaderna ska placeras så, att det mellan byggnaderna och stranden alltid

finns träd eller annat tillräckligt exponeringsskydd. Byggnaderna får vara högst i en och en halv våning.

På stranddetaljplaneområdets RA-kvarter gäller åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.

## **6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning**

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt i kraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

## **6.3 Inverkan på miljön**

Miljön på området på Sommarö är bedömd i generalplanen där stranddetaljplanens RA-byggplats är anvisad som fritidsbebyggelseområde. Området, där ny bebyggelse anvisas, har enligt naturutredningen inga speciella naturvärden. Utanför strandlinjen växer det vass. AO-kvarteret utgör ekonomiskog med uteslutande tall i gallringsstadie. Undervegetationen är genomgående lingon och blåbärstyp.

Planändringen har i förhållande till den gällande planen ingen inverkan på klimatet.

Raseborg, 16.5.2024

Sten Öhman  
dipl.ing.