

KIMITOÖNS KOMMUN
DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING
FÖR RUNBERG SVÄGEN I EKNÄS
FÖRSLAG 14.02.2025





1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS

Planbeteckning 0000
Förslag 14.02.2025

DETALJPLANÄNDRING GÄLLER :

Kvarteren 700-705 och 713, rekreationsområden, område för småbåtsplats och gatuområde i detaljplanen för Eknäs

MED STRANDETALJPLANÄNDRINGEN SKAPAS:

Detaljplan och detaljplanändring för Runbergsvägen i Eknäs, kvarteren 700-705, 713 och 714 samt rekreations- och gatuområde

Kontaktperson för planläggningen:

Heli Vauhkonen

Planlägningsarkitekt
Kimitoöns kommun
Vretavägen 19
25700 Kimito
+358 40 484 6826
fornamn.efternamn@kimitoon.fi
www.kimitoon.fi | www.kemionsaari.fi

Som planerare fungerar:

Tarmo Mustonen

Arkkittehti SAFA
Arkkittehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Peurankatu 6
20760 Piispanristi
+358 224 24 963,
fornamn.efternamn@ark-mustonen.fi
www.ark-mustonen.fi

- Anhängiggörande kungjordes Tekniska nämnden 18.06.2024 § 74
- Tekniska nämnden, 22.10.2024 § 118, beredningsmaterialet och detaljplan och detaljplanändring utkastet daterat 20.09.2024 lades fram
- Bygg- och miljötillsynsnämnden 02.12.2024 § 71



1.2 Planområdets läge



Bild 01. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Kimitoöns norra del, sydväst om Pungböle bro på Åbovägen, cirka 10 kilometer nordväst om Kimito. Detaljplaneändringen utarbetas för kvarteren 700–705 och 713, närrekreationsområdet och småbåtsplassen i detaljplanen för Eknäs.

Planområdets areal är ca 14,4 ha.

1.3 Planens namn och syfte

KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLANEÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS

Syftet med detaljplaneändringen är att dela upp områdets kvarter i flera tomter jämfört med nu samt att sänka den tomtspecifika byggrätten.



1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Planområdets läge	3
1.3 Planens namn och syfte.....	3
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning.....	4
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	5
1.6 Utredning om förhållandena i planområdet	5
2 SAMMANDRAG	6
2.1 Skeden i planprocessen	6
2.2 Detaljplanändring	6
2.3 Genomförande av detaljplanändring	6
3 UTGÅNGSLÄGE.....	7
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
3.1.1 Allmän beskrivning av området	7
3.1.2 Naturmiljö.....	7
3.1.3 Den byggda miljön	10
3.1.4 Markägarförhållandena.....	11
3.2 Planeringssituation	11
3.3 Övriga planer, beslut och utredningar som berör planeområdet.....	14
3.3.1 Naturinventering	14
3.3.2 Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta- alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014	16
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	16
4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna	16
4.2 Deltagande och samarbete	16
4.2.1 Delaktiga	17
4.3 Målsättningar.....	17
4.4 Stranddetaljplanens konsekvenser.....	17
4.4.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse	17
4.5 Planeringsskedenas hantering och beslut.....	19
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	20
5.1 Planens struktur.....	20
5.1.1 Dimensionering	21
5.2 Områdesreservering	21
5.2.1 Kvartersområden	21
5.2.2 Övriga områden.....	21
5.3 Planens konsekvenser	22
5.4 Namnbestånd	25
6 STRANDDETALJEPLANENS FÖRVERKLIGANDE	25
6.1 Förverkligande och tidtabell	25



1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilagor:	
01A och 01B	Plankarta och beskrivningar
02	Illustrerande bild
03	Analyskarta
04	Terrängskärning
05	Plan för deltagande och bedömning
06	Svar
07	Statistikblankett
08	Naturinventering

1.6 Utredning om förhållandena i planområdet

För området gäller följande utredningar:

- Kemiönsaaren Ryyperinkallion asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2024Suomen Luontotieto Oy 23/2024, Jyrki Matikainen.
- Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportteja 5/2006
- Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus / Finlandsmiljöcentral 2014



2 SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Anhängiggörande Tekniska nämnden 18.06.2024 § 74
- Tekniska nämnden, 22.10.2024 § 118, beredningsmaterialet och detaljplan och detaljplanändring utkastet daterat 20.09.2024 lades fram
- Bygg- och miljötillsynsnämnden 02.12.2024 § 71

2.2 Detaljplanändring

Områdets areal är cirka 14,4 ha.

På området har placerats 29 fristående småhustomter där den befintliga gatuförbindelsen utnyttjas. I stranden har anvisats områden för bastu och småbåtshamn i sambruk. Resten av området är område för närrekreation och gata. Värdefulla naturobjekten har anvisats med skyddsbezeichnungar.

Arealen för kvartersområdet för fristående småhus AO-1 är sammanlagt ca 6,03 ha, kvartersområde i sambruk som betjänar boendet ca 0,08 ha, kvartersområde för småbåtshamn ca 0,37 ha och område för närrekreation ca 7,10 ha.
Arealen för gata är ca. 0,85 ha.

Den totala byggrätten i AO-1 -kvartersområdet är 8410 vy-m², huvudbyggnader 6960 vy-m² och ekonomibyggnader 1450 vy-m².
På kvartersområdet i sambruk som betjänar boendet har anvisats byggrätt för en bastubyggnad 70 vy-m².

Byggrätten i LV-1 -området är 80 vy-m².

2.3 Genomförande av detaljplanändring

Detaljplanändringen verkställs efter att planen har vunnit laga kraft.



3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

3.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur och landskapsbild

Området består huvudsakligen av trädbestånd och delvis av ett klippigt skogsområde där det växer gallrad tallskog. Området mynnar ut i havsstranden i nordväst.

I sydost stiger klippan upp till cirka 59 m.ö.h. I områdets mellersta del går en delvis byggd gata i nordost-sydostlig riktning. Från gatan har gjorts en rutt till stranden.

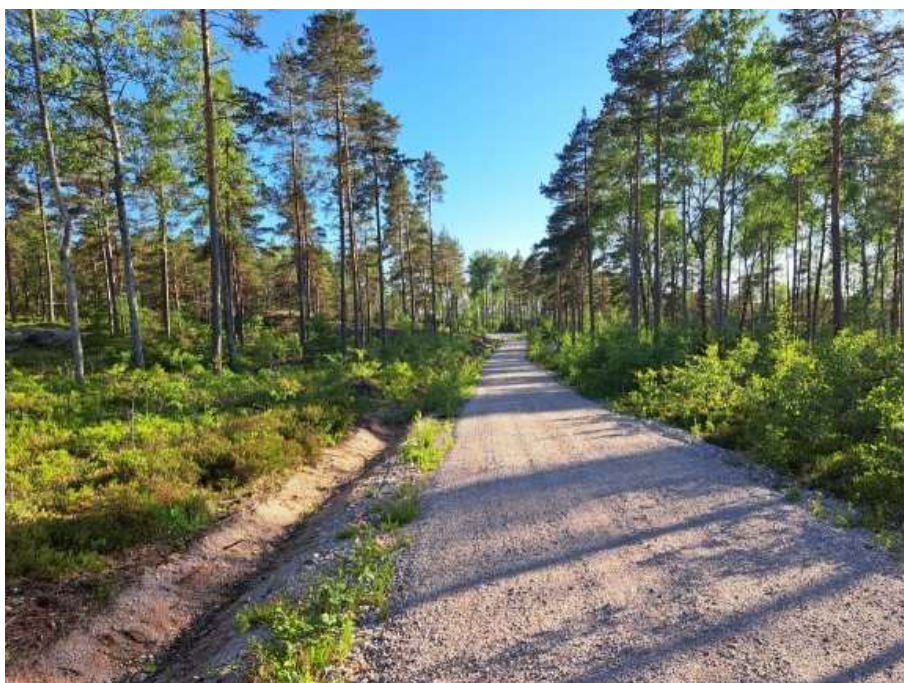


Bild 02. Byggd vägförbindelse, bild mot sydväst.



Bild 03. Vägen till stranden

Natur och vegetation

Hela området är skött ekonomiskog där gallringsavverkning har gjorts för några år sedan. Det finns en vägförbindelse till området från Åbovägen i planområdets nordöstra kant. Också till strandområdet i nordväst har en ny förbindelse byggts.



Bild 04. Vegetation i området



Bild 05. Vegetation i området

Det ges en närmare beskrivning av naturförhållandena och vegetationen i punkt 3.2 Naturinventering.

Sammanfattning(Suomen Luontotieto Oy 23/2024)

På det planerade detaljplaneområdet finns inga naturtyper som ska skyddas enligt 64 § i naturvårdslagen. Slutningslunden med sina underskogar i områdets sydvästra hörn är en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen och Skogscentralen har avgränsat området. Det finns inga småvattenobjekt som skyddas enligt vattenlagen, såsom källor eller bäckar, i området. Det finns inga hotade eller skyddade naturtyper (Kontula m.fl. 2018) i området. I skifte 2 finns karakteristiska drag för lavmo, men på basis av antalet berg räknades området ändå till naturtypen bergsskog, som är en livskraftig naturtyp. Runbergens hela bergsområde, till vilket även detaljplaneområdet hör, har klassificerats som ett på landskapsnivå värdefullt bergsområde (värdeklass 2). Bergsområdets imponerande branter och de landskapsmässigt mest imponerande objekten ligger dock utanför planområdet. Av arterna i bilaga I till fågeldirektivet observerades gråspett och trädlärka i området och även vintrig spillning från orre observerades i området. Tofsmesen som klassificeras som sårbar i den nationella hotklassificeringen hade ett revir i området. I området hittades inga tecken på förekomst av flygekorrar, men i slutningslunden i områdets sydvästra hörn finns en livsmiljö som lämpar sig för arten.

Inga lämpliga övervintringsplatser för fladdermöss, såsom grottor eller djupa blockfält, observerades i området. Områdets hålträdsaspar lämpar sig dock åtminstone som föröknings- och rastplatser för vattenfladdermöss. Det finns inga lekplatser som lämpar sig för åkergrödor i området. Största delen av området består av skött ekonomiskog och gammal skog förekommer inte i området. En del av trädbeståndet i området är dock gammalt. I området finns inga vådbiotoper och inga växtarter (arkeofyter) som tyder på gammal bosättning observerades i området. Inga främmande arter (kärleväxter) observerades i området.

Naturskydd

Slutningslunden med sina underskogar i områdets sydvästra hörn är en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen.

Jordmån

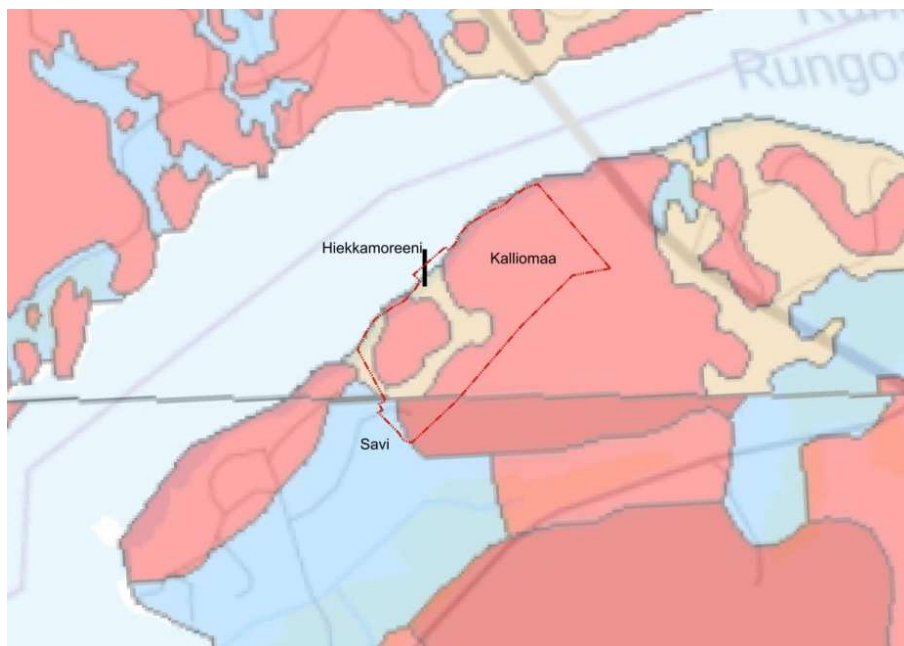


Bild 06. Områdets jordmån (Maankamara-palvelu)
 (röd = stenig mark, gul – sandmorän, blå – lera)

Jordmånen i området är stenig mark. I sydvästra hörnet finns en liten bit lerjord och i västra delen en ringformad del av sandmorän.

3.1.3 Den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling på området

På området finns i nuläge ingen bebyggelse.

Samhällsstruktur

Området ligger i ett glesbygdsområde och kompletterar bosättningen i områdets sydvästra kant. Nordost om området går Åbovägen.

Boende

På området finns i nuläge ingen bebyggelse.

Service

Avståndet till Kimito centrum landvägen är ca 10 km. I centrum finns bl.a. kommunkansliet, skolor, polisstation, bank, hälsostation, restauranger och kaféer samt dagligvaru- och specialvarubutiker.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser i området.

Trafik

Nordost om planeringsområdet tangerar Åbovägen (181) som går från Sagu till Kimito. Därifrån har man byggt en förbindelse till området.

Byggnader

På området finns i nuläge ingen bebyggelse.

Teknisk service

Områdets eldistribution sköts av Caruna Oy.

Enligt den befintliga planen har man utarbetat en byggplan för vattentjänstnäten som inte har genomförts.

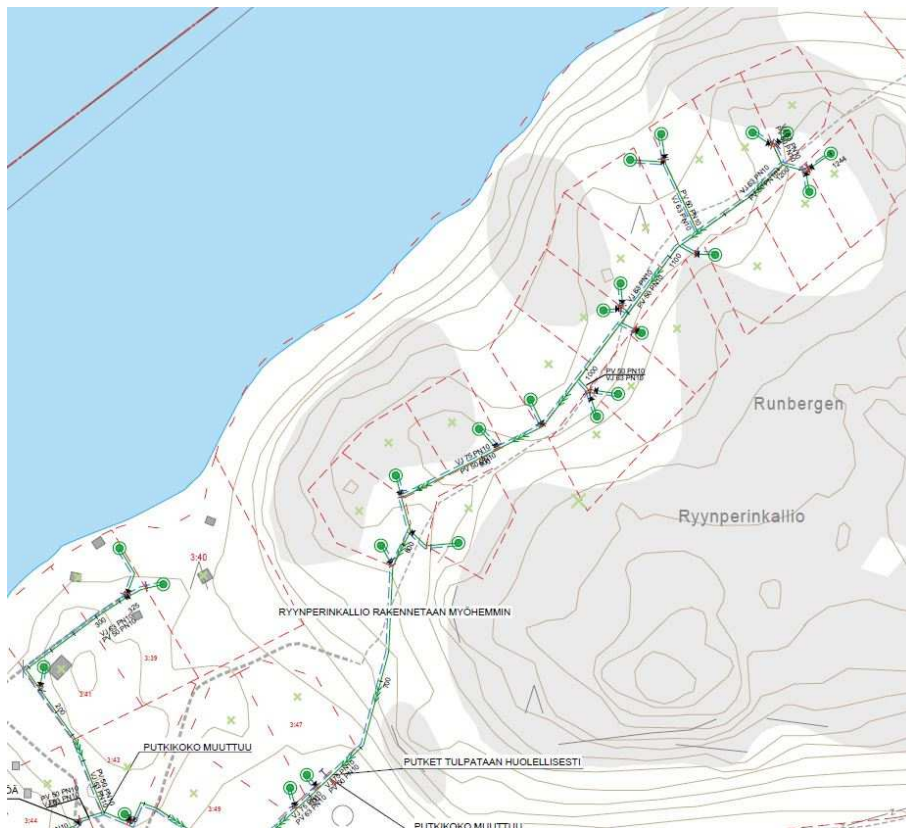


Bild 07. Byggnade av Eknäs vattentjänstnät, byggplan 16.3.2016 SKT SUOMI OY (enligt den gamla planen, inte genomförd).

Naturskydd och störning i miljön

Området har inga betydande störningar i miljön.

3.1.4 Markägarförhållandena

Planeområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Målsättningarna delas i fem helheter

- Fungerande samhällen och hållbar trafik
- Effektivt trafiksystem
- Hälsosam och säker livsmiljö
- Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser
- Förnyelsebar energiförsörjning.

Landskapsplan



Bild 08. Utdrag ur landskapsplanen

Egentliga Finlands landskapsplan

Planeringsbestämmelser

MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

PLANERINGSBESTÄMMELSE: Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.



"VÄRDEFULL GEOLOGISK FORMATION

Med beteckningen anvisas geologiskt värdefulla ås-, bergs- och moränformationer, vind- och strandavlagringar samt stenfält

SKYDDSBESTÄMMELSE: Åtgärder som på ett skadligt sätt förändrar områdets särdrag är förbjudna. Särskilt avseende bör fästas vid att skydda och vårda den geologiskt värdefulla formationen som finns på området."

Genom området går en riktgivande friluftsled



"RIKTGIVANDE FRILUFTSLED

En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Vid planering av friluftsledens exakta linjedragning bör befintliga vägar och gångstigar samt särdragen och landskapet i områdets miljö utnyttjas."

Detaljplan



Bild 09. Kimitoöns Kommun, detaljplan och detaljplanändring för Eknäs 1:2000

På området gäller detaljplanen och detaljplaneändringen för Eknäs från 2011. I detaljplanen finns det sex kvartersområden för småhus (AP), kvarteren 700–705, med sammanlagt sjutton riktgivande tomter. Kvarterens våningstal är två. Mellan kvarteren finns en gata, Runbergsvägen. Vid stranden finns en småbåtsplats och ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH) med byggnadsyta för en strandbastu i en våning. Till dessa och till Laxvägen i sydväst finns i planen riktgivande stigar i närreklamationsområdet som omger kvarteren.

AP - Kvartersområde för småhus.

Inom byggnadsplatsen får byggas

- antingen en bostadsbyggnad med två bostäder och högst två ekonomibyggnader, vilkas våningsyta utgör högst 70 v-m²
- eller en bostadsbyggnad, högst två ekonomibyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta utgör högst 70 v-m² och en högst 30 v-m²:s bastubyggnad.

Byggnadernas sammanräknade våningsyta inom byggnadsplatsen får vara högst 500 v-m².

Andel kontors- eller arbetsutrymme, som byggs i anslutning till bostadsbyggnaden, får uppta högst 30 % av byggnadens våningsyta.

AH - Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

På området får uppföras en högst 50 v-m² bastubyggnad som är avsedd för bostadsområdets eget bruk.

VL - Område för närkreation.

På område för byggas byggnader och anläggningar församhällsteknisk försörjning.



LV - Småbåtsplats.
På området finns ingen byggrätt.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomtfördelningen är riktgivande.
Byggnader skall uppföras på ett avstånd om minst 5 meter från tomtens gräns.
Alla gator samt den lägsta golvnivån för alla byggnader skall vara minst 2,5 meter ovanför havets medelvattenstånd.
På tomtområdet bör lämnas så mycket ursprunglig vegetation som möjligt samt träd.
Före år 2005 uppförda byggnader får repareras och underhållas på sina nuvarande platser oberoende av planbestämmelserna.

Bilplatser:
Inom AO- och AP-kvarter bör inom byggnadsplatsen finnas minst två bilplatser/bostad, en bilplats/sidobostad samt en bilplats per varje begynnande 75 v-m² av kontors- och arbetsutrymmen.

Byggnadsordningen

Kimitoön kommuns byggnadsordning har godkänts 10.12.2008.

Byggnadsförbud

Området har inget byggförbud i kraft.

Baskarta

För området har 2024 en ny baskarta uppgjorts i skala 1:2000 (Maanmittauspalvelu Pelto-Timperi ky).

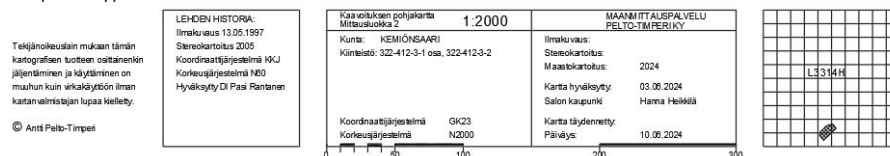


Bild 10. Kartanärgodkänt 03.06.2024, Hanna Heikkilä, Salo stad.

3.3 Övriga planer, beslut och utredningar som berör planeområdet

3.3.1 Naturinventering



Bild 11. Indelning i block i naturinventeringen



Allmän beskrivning av växtligheten och naturtyper i området

Området indelades i sammanlagt tre skiften främst enligt skogsbehandlingsåtgärder och skogstyper. Dessutom beskrevs strandzonen separat. Undersökningsområdet och skiftesavgränsningen presenteras i (naturinventeringens) kartbilaga 1 (se bild 10).

Häckfågelinventering

Flygekorren (*Pteromys volans*) hör till arterna i bilaga IV till EU:s habitatdirektiv och är därmed en särskilt skyddad art inom hela EU-området. I den nationella hotklassificeringen (Hyvärinen m.fl. 2019) hör arten till klassen sårbara (VU). Det är svårt att exakt utreda storleken på flygekorrrpopulationen i Finland, men enligt uppföljningsundersökningarna verkar arten ha minskat med upp till 30 procent under det senaste decenniet. Flygekorrens skyddsstatus är stark, eftersom artikel 12 punkt I i habitatdirektivet förutsätter att artens föröknings- eller rastplatser inte förstörs eller försämras. Den regionala miljöcentralen kan dock bevilja dispens om artens skyddsnivå förblir gynnsam.

I området hittades inga tecken på förekomst av flygekorre, men i uppföljningsområdet finns en del livsmiljöer som lämpar sig för arten och det finns också hålträdsaspar i området. En stor del av området består dock av klippig, talldominerad skog som är typisk för skärgårdsområdet, där lövträdens andel av trädbeståndet är liten. Dessa områden lämpar sig inte som livsmiljö för flygekorre. Områdets slutningslund, där flygekorren har en optimal livsmiljö, undersöktes särskilt noggrant. Detta område gränsar till eller är en del av flygekorrens tidigare kända revir. Markanvändning har dock inte planerats i detta område. Byggandet som planerats i området hindrar inte arten från att röra sig i området, eftersom en skogbevuxen förbindelse till alla väderstreck bevaras i området med undantag av delen mot havet.

Häckfågелutredning

Utredningen av häckfågelbeståndet i området gjordes med hjälp av den tillämpade metoden för kartläggningensberäkning. I utredningen inventerades häckande arter i bilaga I till fågeldirektivet samt fågelarter som nämns i den nationella hotklassificeringen (Hyvärinen m.fl. 2019). Basfågelbeståndet inventerades inte, men beaktansvärda arter antecknades. Utredningen av häckfågelbeståndet gjordes 7.5 och 12.6.2024. I utredningen beaktades fågelobservationer som gjordes i samband med andra besök.

Häckande/observerade i området enligt fågeldirektivet (Council Directive 79/409/EEG)

Häckande arter i bilaga I

Orre (*Tetrao tetrix*) vinterlämningar

I samband med utredningen av häckfågelbeståndet observerades vintriga spillningar från orren alldeles vid områdets södra kant, nära Runbergens krön. Inga andra observationer gjordes av arten och det finns ingen för arten typisk häckningsmiljö i området. Särskilt orrhanarna rör sig på ett vidsträckt område på vintern. Arten hör till de viltfåglar som jagas.

Gråspett (*Picus canus*) 1 par

I områdets västra del observerades en ljudande gråspett under det första terrängsbesöket för fågelutredningen. Inga andra observationer av arten gjordes. I områdets hålträdsaspar finns bohål som byggts av både gråspett och större hackspett. Artens häckning säkerställs enklast när ungarna är stora och har ljud i bohålan. Artens revir är omfattande och honan söker mat åt sina ungar i ett stort område.

Trädlärka (*Lullula arborea*) 1 par

I Runbergsområdet observerades en sjungande trädlärka och arten hade ett revir i området. På basis av sångflygningen skulle revirets kärnområde placeras i de södra delarna av



Runbergen där det finns fler öppna klippor. Detta område ligger utanför undersökningsområdet. Trädlärkans revir är mycket omfattande, men boplatserna finns ofta på samma platser år efter år.

Fågelarter som häckar/förekommer i området och som nämns i den nationella hotklassificeringen (Hyvärinenm.fl. 2019)

Tofsmes 1 par (VU=sårbar)

I området av skifte två observerades en sjungande tofsmes i en livsmiljö som är typisk för arten. I skiftet observerades inga stubbar av murkna träd, så arten torde häcka utanför skiftet. Arten urholkar själv sin bohåla vanligen i en murknad trädstubbe. Utöver talltitan är arten de snabbast minskande fågelarterna i skogarna.

Sammandrag

På det planerade detaljplaneområdet finns inga naturtyper som ska skyddas enligt 64 § i naturvårdslagen. Sluttningslunden med sina underskogar i områdets sydvästra hörn är en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen och Skogscentralen har avgränsat området. Det finns inga småvattenobjekt som skyddas enligt vattenlagen, såsom källor eller bäckar, i området. Det finns inga hotade eller skyddade naturtyper (Kontula m.fl. 2018) i området. I skifte 2 finns karakteristiska drag för lavmo, men på basis av antalet berg räknades området ändå till naturtypen bergsskog, som är en livskraftig naturtyp. Runbergens hela bergsområde, till vilket även detaljplaneområdet hör, har klassificerats som ett på landskapsnivå värdefullt bergsområde (värdeklass 2). Bergsområdets imponerande branter och de landskapsmässigt mest imponerande objekten ligger dock utanför planområdet. Av arterna i bilaga I till fågeldirektivet observerades gråspett och trädlärka i området och även vintrig spillning från orre observerades i området. Tofsmesen som klassificeras som sårbar i den nationella hotklassificeringen hade ett revir i området. I området hittades inga tecken på förekomst av flygekorrar, men i sluttningslunden i områdets sydvästra hörn finns en livsmiljö som lämpar sig för arten. Inga lämpliga övervintringsplatser för fladdermöss, såsom grottor eller djupa blockfält, observerades i området. Områdets hålträdsaspar lämpar sig dock åtminstone som föröknings- och rastplatser för vattenfladdermöss. Det finns inga lekplatser som lämpar sig för åkergrödor i området. Största delen av området består av skött ekonomiskog och gammal skog förekommer inte i området. En del av trädbeståndet i området är dock gammalt. I området finns inga vårdbiotoper och inga växtarter som tyder på gammal bosättning har observerats i området. Inga främmande arter (kärleväxter) observerades i området.

3.3.2 Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014

Enligt rapporten "Tulviin varautuminen rakentamisessa- opasalimpienrakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" av Finlands Miljöcentral 2014 är byggandets minimihöjd på planeområdet + 2,45 m (Åbo +2,40, Hangö +2,50) N2000, vart man tillsätter byggplatsens förhållandetillägg bl.a vågreserv.

AO-kvarterens lägsta höjdläge är cirka +17 m.ö.h.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Markägaren av planeområdet är initiativtagaren för planearbetet.

4.2 Deltagande och samarbete



4.2.1 Delaktiga

De delaktiga är listade i Program för deltagande och bedömning.

4.3 Målsättningar

Syftet med detaljplaneändringen är att dela upp områdets kvarter i flera tomter jämfört med nu samt att sänka den tomtspecifika byggrätten.

4.4 Strandedetaljplanens konsekvenser

4.4.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse

Detaljplan och detaljplaneändring, utkast



Bild 12. Detaljplan och detaljplaneändring för Runbergsvägen i Eknäs, utkast 20.09.2024.



Bild 13. Detaljplan och detaljplaneändring för Runbergsvägen i Eknäs, utkast 20.09.2024. Illustrerande bild.

I det utkast till detaljplaneändring som utarbetats för området har antalet tomter på sex kvarter och kvarterens gränser justerats så att antalet tomter ökar, men den totala byggrätten förblir ungefär den samma som i den detaljplan som ändras. Beteckningen för kvartersområde för småhus har ändrats till AO-1, kvartersområde för fristående småhus, med indexbeteckningen "På byggplatsen får byggas ett fristående småhus med en bostad samt tillhörande ekonomibyggnad".

I utkastet till detaljplaneändringen har antalet tomter höjts från sjutton till tjugonio. Byggrätten på tomterna är 240 m²-vy + a/t 50 m²-vy, dvs. sammanlagt 290 m²-vy/tomt. Den totala byggrätten i kvartersområdena för fristående småhus är sammanlagt 8410 m²-vy. Byggrätten minskar med 90 m²-vy jämfört med kvartersområdena för småhus i den detaljplan som ska ändras, vilkas sammanlagda byggrätt är 8500 m²-vy (17 x 500 m²-vy). Tomtstorlekarna i detaljplaneutkastet varierar mellan ca 1500 – 3000 m².



Bild 14. Planutkastets AO-kvartersområden ovanpå planändringsområdet.

Avgränsningarna av kvartersområdena i planutkastet har preciserats efter terrängbesöken. Gatan som går genom området är i huvudsak byggd, liksom även körförbindelsen till kvartersområdet för småbåtsp plats.

Avgränsningen av det gemensamma kvartersområdet AH som betjänar boendet har hållits på samma nivå i förhållande till den detaljplan som ska ändras. I utkastet har byggrätten för området utökats med 20 m²-vy, från 50 m²-vy till 70 m²-vy.

I utkastet till ändring av detaljplanen har området för småbåtsp plats LV ändrats till kvartersområde för småbåtsp plats LV-1. Området är större än det ovan nämnda och i området har anvisats byggrätt för en servicebyggnad på 80 m²-vy som betjänar småbåtsp platsen.

Den särskilt värdefulla livsmiljöfiguren enligt 10 § i skogslagen som Skogscentralen avgränsat i områdets sydvästra hörn som myndighetsarbete har avgränsats i planutkastet och anvisats med sl-beteckning "Del av område med en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen (sluttningslund)".



4.5 Planeringsskedenas hantering och beslut

- Anhängiggörande kungjordes Tekniska nämnden 18.06.2024 § 74
- Tekniska nämnden, 22.10.2024 § 118, beredningsmaterialet och detaljplan och detaljplanändring utkastet daterat 20.09.2024 lades fram
- Bygg- och miljötillsynsnämnden 02.12.2024 § 71



5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur



Bild 15. Förslag 14.02.2025



Bild 15. Förslag 14.02.2025, illustrerande bild.

I området finns sex kvartersområden för fristående småhus längs Runbergsvägen, som redan delvis byggts. Det finns två korta bostadsgator nordväst om Runbergsvägen. Längs båda gatorna finns fyra småhustomter. Genom området går två grönförbindelser i nordväst-sydöstlig riktning. Kvarteren omges av närrekreationsområden. Från Runbergsvägen kommer man via körförbindelsen på närrekreationsområdet till kvartersområdet för småbåtsplats samt till kvartersområdet i sambruk som betjänar boendet och där det finns byggrätt för en gemensam bastu. I planförslaget har man lagt till och preciserat skyddsbeteckningarna med anledning av utlåtandena om utkastet.



5.1.1 Dimensionering

Områdets areal är cirka 14,4 ha (144 261 m²).

AO-1 Kvartersområde för fristående småhus är 6,0254 ha, AH Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet är 0,0813 ha, LV-1 Kvarterområde för småbåtsplats är 0,3728 ha, VL-1 Område för närrekreation är 7,1011 ha samt gata är 0,8455 ha.

Den sammanlagda byggrätten för AO-1 är 8410 m²vy, varav 6960 m²vy för huvudbyggnader och 1450 m²vy för ekonomibyggnader.

Byggrätten för AH-kvartersområdet är 70 m²vy

Byggrätten för ekonomibyggnader på LV-1-kvartersområdet är 80 m²vy.

Den totala byggrätten på planändringsområdet är (8410+70+80) 8560 m²vy. Den totala byggrätten för den plan som upphör att gälla är (8500+50) 8550 m²vy. Byggrätten på hela området ökar med 10 m²vy.

5.2 Områdesreservering

5.2.1 Kvartersområden

AO-1 Kvartersområde för fristående småhus.

På byggnadsytan får byggas en fristående småhus med tillhörande ekonomibyggnader.

I området finns sex kvartersområden för fristående småhus med sammanlagt 29 tomter. Byggrätten på tomterna är 240 m²vy + a/t 50 m²vy, våningsantalet i huvudbyggnaderna är II. Det finns separata byggnadsytor för bostadsbyggnaderna och garage-/ekonomibyggnaderna. Byggnadsytorna för garage-/ekonomibyggnaderna har i regel placerats fast i tomtgränserna så att det område som kan användas för vistelse maximeras. Garage-/ekonomibyggnadernas byggnadsytor har utvidgats jämfört med detaljplaneutkastet.

I kvarteren 701, 702 och 704 har de lavmoliknande bergsskogarna vid kanten av bergsområdet avgränsats och anvisats med beteckningen sl-1. Det skyddade området fortsätter till närrekreationsområdet ända till planområdets sydöstra kant.

AH Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

I stranden finns ett AH-kvartersområde med en byggnadsyta för en bastu i en våning som är avsedd för invånarna. Byggrätten är 70 m²vy.

LV-1 Kvarterområde för småbåtsplats.

På området får byggas en servicebyggnad som betjänar småbåtsplats.

I stranden finns ett kvartersområde för småbåtsplats där invånarnas båtbyggor och båtar kan placeras. I området har anvisats byggrätt för en ekonomibyggnad 80 m²vy.

5.2.2 Övriga områden

VL-1 Område för närrekreation.

På området får byggas nödvändiga parktransformatorer och kraftledningar.

Ungefär hälften av detaljplaneområdet är närrekreationsområde. Körförbindelsen till stranden har anvisats vid vägen som byggts i terrängen. Slutningslunden i den sydvästra delen har



anvisats beteckningen sl, del av område där det finns en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen (sluttningslund). I den sydöstra kanten finns skyddsbeteckning sl-1, del av område där åtgärder som förändrar områdets naturtillstånd inte får vidtas.

Gata

Mitt i området går en gata, Runbergsvägen, som förenas med Åbovägen i nordost. Det finns sammanlagt 0,8455 ha gatuområden.

Allmänna bestämmelser

Kvartersområdena ska bevaras möjligast naturenliga. Byggnade och miljövård är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras.

Kalhyggen är förbjudna

I området mellan byggnaderna och strandlinjen ska träden och den övriga vegetationen bevaras möjligast naturenligt. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen utan terrassering.

Trä ska utnyttjas som huvudsakligt material för fasader och konstruktioner i bostads- och ekonomibyggnader.

Som takmaterial bör användas gröna tak eller svart eller mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak eller röd tegelbeläggning.

I byggnader ska förnybar energi produceras eller utnyttjas eller överskottsenergi utnyttjas. Byggnaden ska planeras så att den är energieffektiv.

I byggnaderna ska man beakta utnyttjandet av aktiv och passiv solenergi samt skydd mot överhettning med passiva metode.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt.

5.3 Planenskonsekvenser

För området har utarbetats ett förslag till detaljplan och ändring av detaljplan, där det finns kvartersområden för fristående småhus, ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet, ett kvartersområde för småbåtsplats samt närrekreations- och gatuområde.

Alternativet är att lämna området oplanerat (ALT 0).

ALT 0, nuläge

Områdets plan ändras inte, varvid användningen av området fastställs i den gamla detaljplanen.

Byggnadernas utseende eller materialval har inte definierats eller begränsats i planen. Byggnadernas våningsyta på byggplatsen får vara sammanlagt högst 500 m²-vy, varvid storleken på huvudbyggnaden kunde vara 430 m²-vy + eventuellt två ekonomibyggnader sammanlagt 70 m²-vy. En annan möjlighet är att huvudbyggnaden är 400 m²-vy + eventuellt två ekonomibyggnader sammanlagt 70 m²-vy + en separat bastu 30 m²-vy. Byggnadernas plats bestäms av den rymliga byggnadsytan och den allmänna bestämmelsen "Byggnaderna ska uppföras på minst fem meters avstånd från byggplatsens gränser".



Vad gäller bearbetning av tomten anges endast "Byggplatserna ska ha så mycket ursprunglig växtlighet och träd som möjligt."

Konsekvens för samhällsstrukturen

Ingen större inverkan på samhällsstrukturen. Området ligger i ett glesbygdsområde.

Konsekvens för den byggdamiljön

Inga betydande konsekvenser för den byggda miljön. Området ligger i ett glesbygdsområde.

Konsekvens för miljön

I planen finns inga andra begränsningar för bearbetning av terrängen eller naturen än den allmänna bestämmelsen "Byggplatserna ska ha så mycket ursprunglig växtlighet och träd som möjligt".

Området används för skogsbruk och har skötts som ekonomiskog, så sannolikt ingen betydande inverkan på naturen.

Inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen

I planen finns inga andra begränsningar för bearbetning av terrängen eller naturen än den allmänna bestämmelsen "Byggplatserna ska ha så mycket ursprunglig växtlighet och träd som möjligt".

Ingen betydande inverkan på begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till den.

Konsekvens för landskapet

Eventuella byggnader som byggs på strand- och bergsområdet syns från havet. Byggnadernas stora storlek främjar sikten.

I planen finns inga andra begränsningar för bearbetning av terrängen eller naturen än den allmänna bestämmelsen "Byggplatserna ska ha så mycket ursprunglig växtlighet och träd som möjligt".

Konsekvens för trafik och arrangerande av tekniska tjänster

Trafiken i området ökar i och med det nya byggandet, det tekniska underhållet ska ordnas i det nya bostadsområdet och på båtplatsen.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuellt byggande i området och nya invånare stärker den lokala ekonomin.

Konsekvens för rekreation

Ingen konsekvens för rekreation.



ALT 1, Förslag 14.02.2025

För området har utarbetats ett förslag till ändring av detaljplanen, där det finns kvartersområden för fristående småhus, ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet, ett kvartersområde för småbåtsplats samt närrekreations- och gatuumråde.

Konsekvens för samhällsstrukturen

Området ligger i ett glesbygdsområde. Ingen betydande konsekvens för samhällsstrukturen.

Konsekvens för den byggda miljön

Ingen större inverkan på den befintliga byggda miljön.

Konsekvens för miljön

Begränsningar för bearbetning av terrängen och naturen har föreslagits i planbestämmelserna: Kvartersområdet ska bevaras så naturenligt som möjligt. Byggnad och miljövård är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras. Kalhyggen är förbjudna.

I zonen mellan byggnaderna och strandlinjen ska träden och den övriga växtligheten bevaras så naturenligt som möjligt. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen utan terrassering. Bergets krön i områdets sydöstra del är skyddat med beteckningen "sl-1 Del av område där åtgärder som förändrar områdets naturtillstånd inte får vidtas". I den sydvästra delen finns en sluttningsslund med beteckningen "sl Del av område där det finns en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen (sluttningsslund)".

Med dessa bestämmelser kan man förbättra bevarandet av den biologiska mångfalden, skyddet av den naturliga terrängen och bevarandet av områdets särdrag bättre än alternativ ALT 0.

Inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen

Med planbestämmelserna strävar man efter att definiera material och ekologiska energiformer som är bra med tanke på klimatet. Man strävar efter att stävja klimatförändringen och anpassa sig till den genom följande planbestämmelser: Trä ska utnyttjas som huvudsakligt material för fasader och konstruktioner i bostads- och ekonomibyggnader. Som takmaterial ska användas gröna tak eller svart eller mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak eller röd tegelbeläggning. I byggnaderna ska förnybar energi produceras eller utnyttjas eller överskottsenergi utnyttjas. Byggnaden ska planeras så att den är energieffektiv.

I byggnaderna ska man beakta utnyttjandet av aktiv och passiv solenergi samt skydd mot överhettning med passiva metoder.

Även om effekterna på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen inte är särskilt stora är situationen bättre än ALT0.

Konsekvens för landskapet

En del trädbestånd försvinner under de nya byggnaderna.

Byggnaderna som byggs i stranden och på bergsområdet syns i viss mån i fjärrlandskapet från havet sett. Eftersom byggnadernas storlek är betydligt mindre än i ALT0 och de har placerats bättre i terrängen, är konsekvenserna för landskapet mindre.



Konsekvens för trafik och ordnande av tekniska tjänster

I området har man redan i huvudsak byggt ett gatunät som i sig betjänar planändringsområdet, såväl bostadsbyggandet som strandens båthamn och området i sambruk. Nätverket för teknisk service kommer att byggas upp så att planerna för 2016 preciseras (se bild 07). Antalet småhus ökar med tolv, vilket ökar behovet av vatten i området jämfört med den detaljplan som ska ändras.

Områdets gatunät ökar något (två korta bostadsgator) jämfört med ALTO.

Ingen betydande konsekvens för trafik och ordnandet av tekniska tjänster.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuellt byggande i området och nya invånare stärker den lokala ekonomin.

Konsekvens för rekreation

En stor del av skogsområdena förblir närrekreationsområden, varvid normal rekreationsanvändning bevaras i dessa områden. Från Runbergsvägens vändplats anvisas en gång- och cykelled till Laxvägen (riktgivande friluftsled enligt landskapsplanen). Byggandet av strandområdet aktiverar rekreationsanvändningen av området.

5.4 Namnbestånd

Följande gatunamn har föreslagits för området:

- Runbergsgården
- Runbergslänken

6 STRANDETALJEPLANENS FÖRVERKLIGANDE

6.1 Förverkligande och tidtabell

Detaljplanens förverkligande börjar när planen har vunnit laga kraft.

S:t Karins 14.02.2025

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA YKS 189
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



14.02.2025

01A

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERG SVÄGEN I EKNÄS

1:2000

KIMITOÖNS KOMMUN

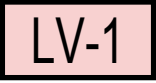
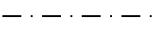
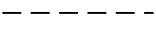
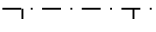
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS, 1:2000
FÖRSLAG

DETALJPLAN GÄLLER :
VATTENOMRÅDEN.

DETALJPLANÄNDRING GÄLLER :
KVARTEREN 700-705 OCH 713, REKREATIONSOMRÅDEN, OMRÅDE FÖR SMÅBÅTSPLOTS OCH
GATUOMRÅDE I DETALJPLANEN FÖR EKNÄS

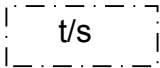
MED DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRINGEN SKAPAS:
DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS, KVARTERER 700-705, 713
OCH 714 SAMT REKREATIONS- OCH GATUOMRÅDE

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

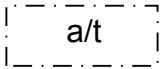
	Kvartersområde för fristående småhus. På byggnadsplatsen får byggas ett fristående småhus med en bostad och tillhörande ekonomibyggnader.
	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
	Område för närrekreation. På området får byggas nödvändiga parktransformatorer och kraftledningar.
	Kvartersområde för småbåtsp plats. På området får byggas en servicebyggnad som betjänar småbåtsp platsen.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
700	Kvartersnummer.
RYYN	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
240	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
1	Nummer på riktgivande tomt.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



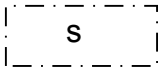
Byggnadsyta.



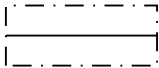
Byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller bastu får placeras.



Byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller förvaringsplats för bil får placeras.



Byggnadsyta där bastu får placeras.



Linje som anger takåsens riktning.



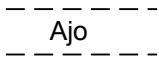
Del av område som skall planteras.



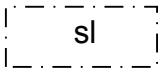
Del av område som skall skötas i naturtillstånd och där endast åtgärder som är nödvändiga för skötseln av naturen eller landskapet tillåts.



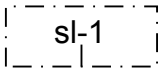
Gata.



Körförbindelse.



Del av område där det finns en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § skogslagen (sluttningslund).



Del av område där åtgärder som förändrar dess naturtillstånd inte får vidtas.

Allmänna bestämmelser:

Kvartersområdena ska bevaras möjligast naturenliga. Byggande och miljövård är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras.

Kalhyggen är förbjudna

I området mellan byggnaderna och strandlinjen ska träden och den övriga vegetationen bevaras möjligast naturenligt. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen utan terrassering.

Trä ska utnyttjas som material för fasader och konstruktioner i bostads- och ekonomibyggnader.

Som takmaterial ska användas gröna tak eller svart eller mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak eller röd tegelbeläggning.

I byggnader ska förnybar energi produceras eller utnyttjas eller överskottsenergi utnyttjas. Byggnaden ska planeras så att den är energieffektiv.

I byggnaderna ska man beakta utnyttjandet av aktiv och passiv solenergi samt skydd mot överhettning med passiva metode.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljöskyddsmyndigheterna godkänt sätt.

S:t Karins 14.02.2025
Tarmo Mustonen
Arkitekt SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

14.02.2025

01B

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS, FÖRSLAG

1:2000



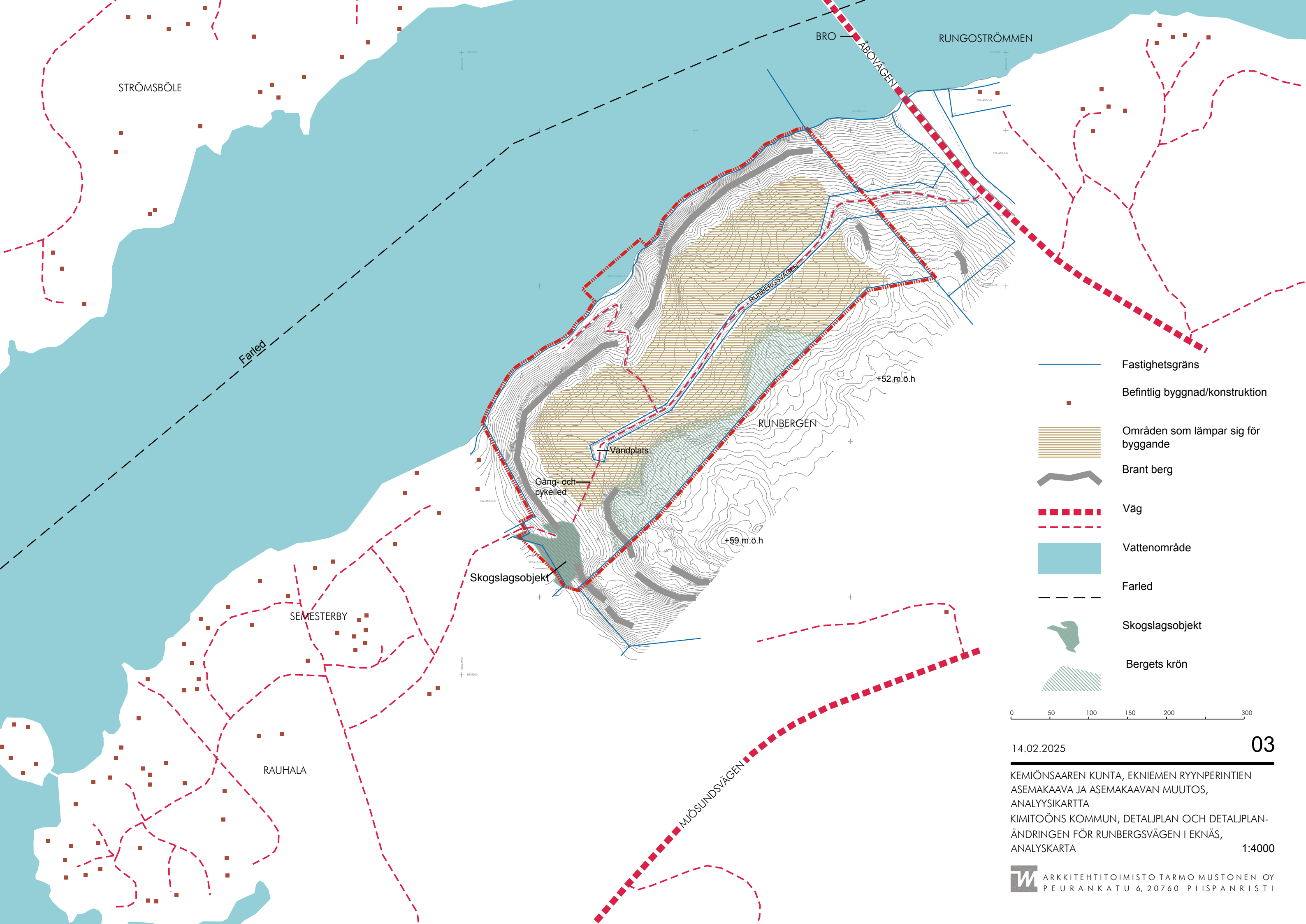
14.02.2025

02

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS

1:2000

 ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
PEURANKATU 6, 20760 PIISPANRISTI



- Fastighetsgräns
- Befintlig byggnad/konstruktion
- Områden som lämpar sig för byggande
- Brant berg
- Väg
- Vattenområde
- Farled
- Skogslagsobjekt
- Bergets krön

0 50 100 150 200 300

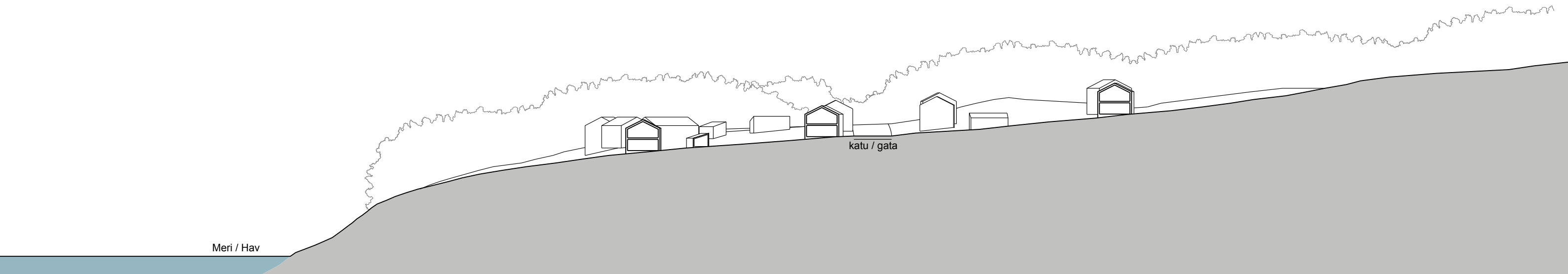
14.02.2025

03

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS,
ANALYYSIKARTTA
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS,
ANALYSKARTA

1:4000

ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
PEURANKATU 6, 20760 PIISPANRISTI



MAASTOLEIKKAUS / TERRÄNGSKÄRNING A-A

14.02.2025

04

KEMIÖNSAAREN KUNTA, EKNIEMEN RYYNPERINTIEN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLAN-
ÄNDRINGEN FÖR RUNBERGSVÄGEN I EKNÄS

1:1000

KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLANEÄNDRINGEN FÖR RUNBERGS- VÄGEN I EKNÄS

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 10.06.2024

Initiativ

Markägaren har initierat planen.

Planeringsområde



Planeringsområdena

Planeringsområdet ligger i Kimitoöns norra del, sydväst om Pungböle bro på Åbovägen cirka 10 kilometer nordväst om Kimito. Detaljplaneändringen utarbetas för kvarteren 700–705 och 713, närreklamationsområdet och småbåtsplassens område i detaljplanen för Eknäs.

Planområdets areal är ca 14,3 ha.



Flygbild över områdena

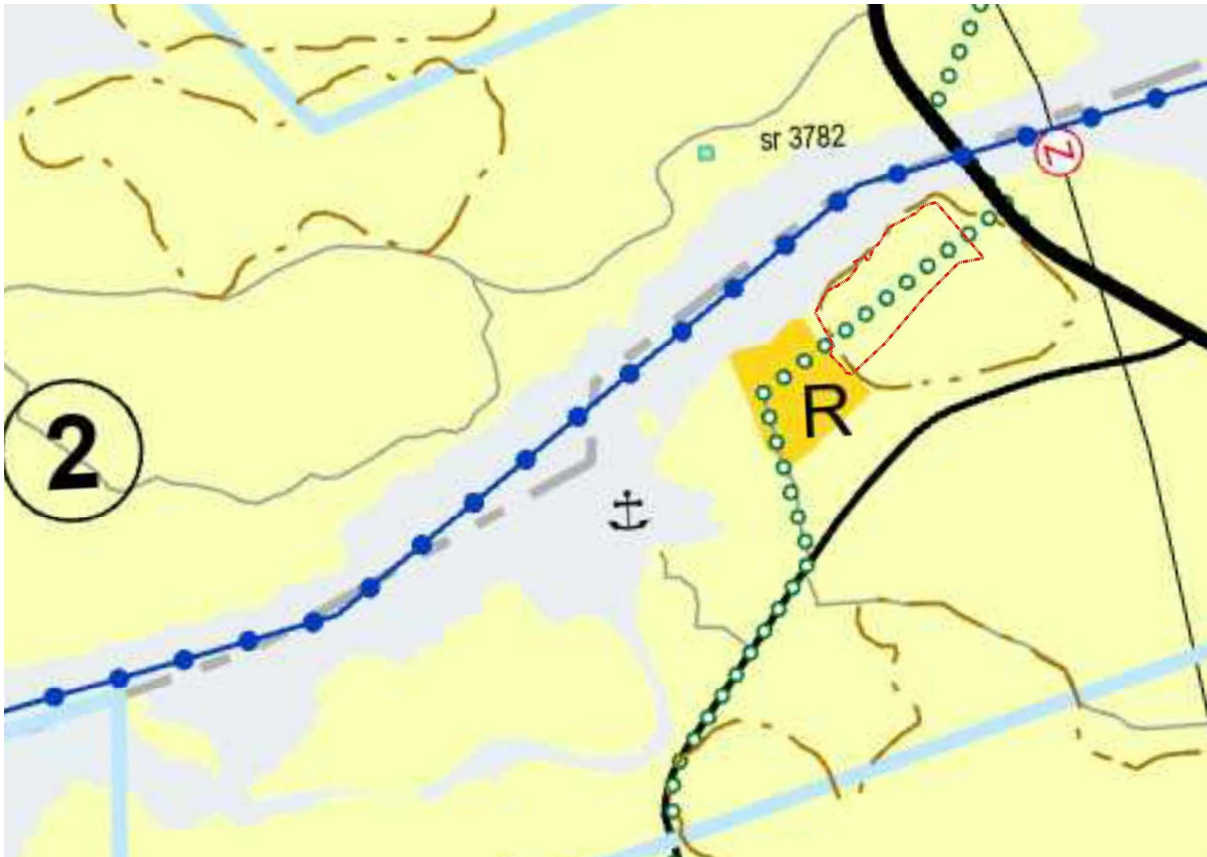
Allmän beskrivning över planeområdet

Området består huvudsakligen av skogbevuxen klippterräng. I området har man byggt en vägbotten som följer den befintliga planen. Terrängen stiger brant upp från stranden, områdets högsta punkt är 48 m.ö.h.

Eknäs semesterby ligger sydväst om området.

Planeläge

Landskapsplan



Utdrag ut landskapsplanen

MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

PLANERINGSBESTÄMMELSE: Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkter



VÄRDEFULL GEOLOGISK FORMATION

Med beteckningen anvisas geologiskt värdefulla ås-, bergs- och moränformationer, vind- och strandavlagringar samt stenfält

SKYDDSBESTÄMMELSE: Åtgärder som på ett skadligt sätt förändrar områdets särdrag är förbjudna. Särskilt avseende bör fästas vid att skydda och vårda den geologiskt värdefulla formationen som finns på området.



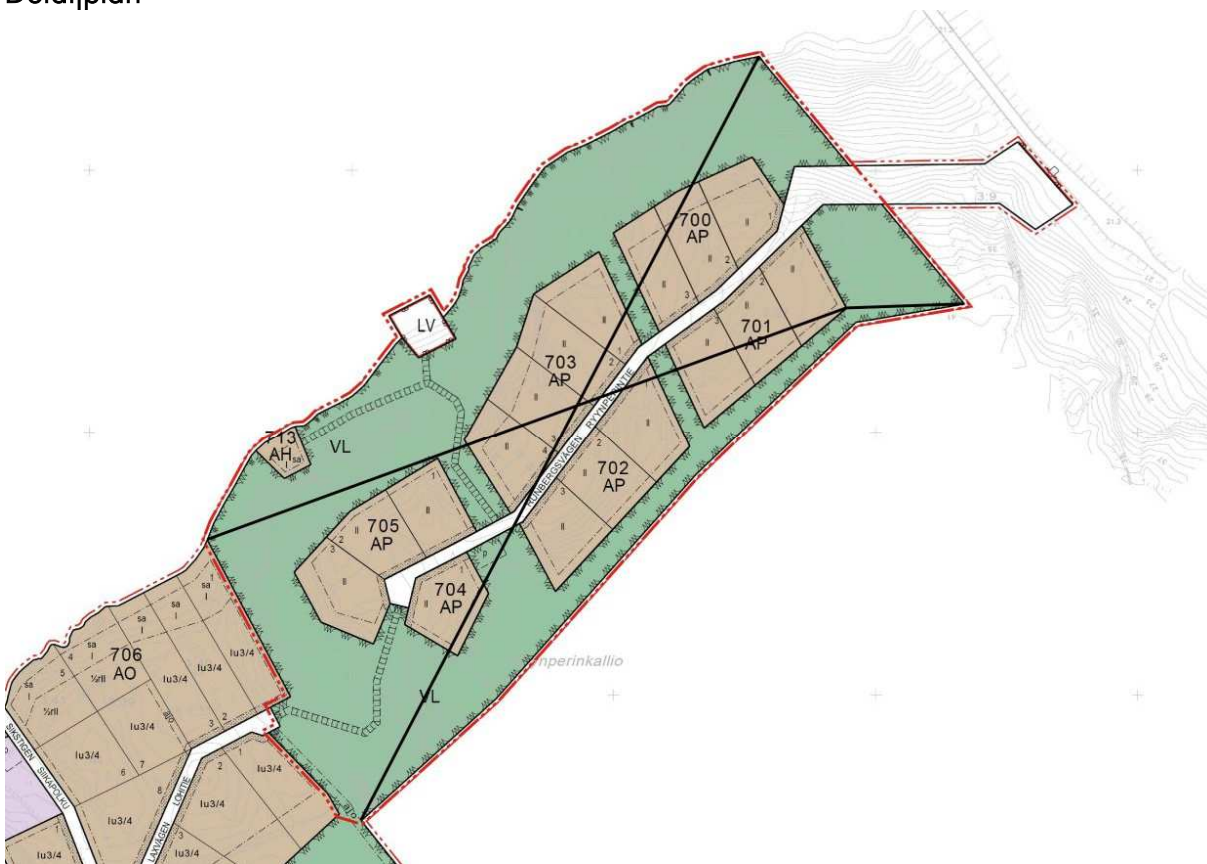
RIKTGIVANDE FRILUFTSLED

En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Vid planering av friluftsledens exakta linjedragning bör befintliga vägar och gångstigar samt särdragen och landskapet i områdets miljö utnyttjas.

Detaljplan



Utdrag ut detaljplan

På området gäller detaljplanen och detaljplaneändringen för Eknäs från 2011. I detaljplanen finns det sex kvartersområden för småhus (AP), kvarteren 700–705, med sammanlagt sjutton riktgivande tomter. Kvarterens våningstal är två. Mellan kvarteren finns en gata, Runbergsvägen. Vid stranden finns en småbåtsplats och ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH) med byggnadsyta för en strandbastu i en våning. För dessa och för Laxvägen i sydväst finns i planen riktgivande stigar i närrekreationsområdet som omger kvarteren.

Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Utredningar som berör området

Naturkarteringar har uppgjorts av Biota Oy 2004, Kemiön Eknäsin luontoselvitys och Teppo Häyhä 8.1999 "Kemiö, Ranta-alueiden luontoselvitys".

De lägsta rekommenderbara byggplatshöjderna

Enligt handledningen "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" (*Översvämningsberedskap vid byggande - guide i hur man fastställer lägsta byggnadshöjd på strandområden, på finska*) som Finlands miljöcentral har gett ut är den lägsta rekommenderade bygghöjden i planeringsområdet +2,45 N2000, härvid ska även tillägg för förhållandena på byggplatsen beaktas, bl.a. vågreserv.

Byggandet i området sker på en höjd över +20 m.ö.h.

Baskarta

Det uppgjordes 2024 en baskarta 1:2000 (Maanmittauspalvelu Peltö-Timperi ky) som uppfyller de krav som ställs för en baskarta i en stranddetaljplan enligt markanvändnings- och bygglagen.

Markägo

Området är i privat ägo.

Målsättningar med planarbetet

Syftet med detaljplaneändringen är att dela upp områdets kvarter 700–705 i flera tomter jämfört med nu samt att sänka den tomtspecifika byggrätten.

Bedömning av planens konsekvenser

I bedömningen av planarbetets konsekvenser kan som jämförelseobjekt betraktas att inga förändringar sker i området. Då regleras byggandet av den gamla detaljplanen.

Vid uppgörande av stranddetaljplanen bedöms påverkan

- påverkan på den bebyggda miljön
- påverkan på landskapsbilden
- påverkan på naturen (naturtillstånd)
- påverkan på miljöns säkerhet och trivsamhet
- konsekvenser för rörelsen/trafiken
- konsekvenser för begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen
- konsekvenser för ekonomin

Delaktiga

Intressenter är invånare i planeringsområdet och närområdena, markägare, ägare av besittningsrätt, föreningar, sammanslutningar, företagare och andra aktörer vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planen samt myndigheterna. Myndighetssamarbete och annat sakkunnigt samarbete ordnas under arbetets gång i separat avtalade samråd.

Myndighets- och utlåtandebegäran:

Bygg- och miljötillsynsnämnden, Kimitoöns Vatten, kommunens olika förvaltningar

- Regionalt ansvarsmuseum för Egentliga Finland
- Egentliga Finlands förbund och NTM-centralen i Egentliga Finland samt eldistributionsbolaget deltar i planarbetet inom sina egna verksamhetsområden.

Påbörjande av planarbetet annonseras i Annonsbladet samt på kommuns hemsidor.

Program för deltagande och bedömning finns till påseende på kommuns hemsidor.

Planarbetets skeden och arrangerande av växelverkan

1. Planens uppgörare utreder bakgrundsmaterial och grunduppgifter samt bereder Program för deltagande och bedömning

- Detaljplanändringens anhängiggörande utlyses
- Program för deltagande och bedömning läggs till påseende på kommuns hemsidor
- Kommuninvånarna och intressenterna kan framföra sina åsikter på det sätt och enligt den tidtabell som anges i kungörelsen om framläggande.

2. Planens utarbetare bereder ett detaljplaneutkast som tekniska nämnden godkänner

- Kommuninvånarna och intressenterna kan framföra sina åsikter på det sätt och enligt den tidtabell som anges i kungörelsen om framläggande.

3. Åsikter och planläggarens bemötanden behandlas i tekniska nämnden

4. Planläggaren uppgör ett förslag baserat på ett godkänt utkast

- Efter inkomna åsikter bereds ett förslag till detaljplaneändring som tekniska nämnden behandlar för framläggande.
- Utlåtanden om planförslaget begärs av behövliga myndigheter i samband med framläggandet

5. Tekniska nämnden godkänner förslaget

6. Planeförslaget läggs till allmänt påseende för 30 dagar.

- Information om framläggandet kungörs. Kungörelsen publiceras på kommunens webbplats och i de tidningar som staden använder som informationskanal.
- Materialet hålls framlagt på kommuns webbplats.

- Under tiden för framläggandet kan kommuninvånarna och intressenterna lämna in skriftliga anmärkningar på det sätt och enligt den tidtabell som anges i kungörelsen.
- 7. Tekniska nämnden behandlar planförslaget samt inkomna anmärkningar och utlåtanden. Efter behandlingen skickas kommunens bemötanden till dem som inkommit med en anmärkning och lämnat sin adress. Om anmärkningen är undertecknad av flera personer skickas bemötandet till den första undertecknaren i anmärkningen som lämnat sin adress. Om väsentliga ändringar görs i planförslaget läggs det fram på nytt (MBF 32 §).**
- 8. Kommunfullmäktige godkänner planen**
- Beslut för godkännande av planen delges med tillhörande dokument i enlighet med markanvändnings- och byggförordning 94 §:n till NTM-centralen.
 - Information om att planen har godkänts skickas till dem som har begärt det medan planen var framlagd.
 - Kommunen delger den laga kraft vunna detaljplanen till de som nämns i markanvändnings- och byggförordningen 95.2 §:n. Staden delger planens ikraftträdande till Egentliga Finlands NTM-central.
- 9. Planen vinner laga kraft**
- Ikraftträdande av planen kungörs på stadens hemsida.
 - Beslutet för att godkänna planen samt dokumenten sänds utan dröjsmål i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen 94§ till Egentliga Finlands NTM central: kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
 - Planen vinner laga kraft genom kungörelse på kommuns hemsida.

Program för växelverkan och bedömning kan noggrannare specificeras och kompletteras under beredningsprocessen. Den senaste versionen finns att läsa på kommuns anslagstavla och hemsidor.

KONTAKTUPPGIFTER

Heli Vauhkonen
Planlägningsarkitekt
Kimitoöns kommun
Vretavägen 19,
25700 Kimito
+358 40 484 6826
förnamn.efternamn@kimitoon.fi
www.kimitoon.fi | www.kemionsaari.fi

SOM PLANERARE FUNGERAR:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA
Peurankatu 6, 20760 Piispanristi
+358 22424 963
förnamn.efternamn@ark-mustonen.fi
www.ark-mustonen.fi

Information

Information om framläggandet och eventuella informations- och diskussionstillfällen ges på kommunens webbplats www.kimitoon.fi/kungorelser.

En kungörelse om planens anhängiggörande och om programmet för deltagande och bedömning samt om ett eventuellt invånarmöte som arrangeras när planen är framlagd publiceras också i Annonssbladet som utkommer i kommunens område.

Dessutom informeras markägarna och invånarföreningarna i planområdet och de närmaste grannarna.

Beslutet om godkännande av planen meddelas på kommunens webbplats www.kimitoon.fi/kungorelser och till dem som skriftligen har begärt det under den tid planen varit framlagd och som lämnat sin adress. (MBL 67 §, MRA 94 §).

Planmaterialet finns till påseende på kommunens webbplats <https://www.kimitoon.fi/boende-och-miljo/planlaggning/framlagda-planer/>

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

14.02.2025

KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING FÖR RUNBERGVÄGEN I EKNÄS

Åsikter som lämnats in om beredningsmaterialet och planutkastet

Åsikten eller utlåtandet har avgetts av, datum	Intressegrund	Åsikt eller utlåtande	Bemötande
NTM-centralen i Egentliga Finland 09.01.2025	Begäran om utlåtande	Mängden byggande Genom planändringen ökas antalet byggplatser från 17 till 29. Den byggplatsspecifika byggrätten minskas från 500 till 290 kvadratmeter våningsyta och möjligheten att bygga två bostäder slopas. Den sammanlagda mängden byggande förblir ungefär densamma. Positivt i planutkastet är att bostadstomterna inte sträcker sig ända till stranden, utan vid stranden finns ett rekreatiomsområde och områden för gemensamma funktioner, och vid kanterna av byggplatserna har anvisats områden som ska lämnas i naturtillstånd. För att anpassa bygandet till landskapet har man redan i detta utkastskede utfärdat goda allmänna bestämmelser. Även anpassningen till och begränsningen av klimattförändringen har beaktats i utkastet. Antalet byggplatser har dock ökat i utkastet och mycket byggande tillåts fortfarande, så det täta byggandet kan synas som luckor i det trädbevuxna landskapet. Eftersom terrängen är brant kunde man med till exempel skärningsbilder åskådliggöra hur byggnaderna och funktionerna på gårdarna anpassas till terrängen, varvid konsekvenserna för landskapet och miljön bättre kunde beaktas i planläggningen. Naturvård Naturutredningen som gjorts för detaljplanen har på ett tillräckligt sätt utrett	Terrängskärningen läggs till planmaterialet.

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

14.02.2025

KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING FÖR RUNBERGVÄGEN I EKNÄS

		planområdets naturvärden. Bristfälligt är dock att när det i utredningen har konstaterats att det i området förekommer en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen, en sluttningslund, rekommenderas det dock inte i utredningen att livsmiljön i fråga ska beaktas i planen. Sluttningslundan har dock beaktats som sl-område i planutkastet. Utredningen är dessutom bristfällig i fråga om sluttningslundan när det konstateras att det inte förekommer hotade naturtyper i området. NTM-centralen anser utifrån utredningen att den särskilt viktiga livsmiljön som avses i 10 § i skogslagen också är en sårbar lundnaturtyp. Därför bör sl-områdets bestämmelser kompletteras med ett omnämnande av en livsmiljö som är viktig för den biologiska mångfalden. I bestämmelsen är det också bra att nämna vilken livsmiljö det är fråga om. Dessutom är det nödvändigt att ändra bestämmelsen för att trygga livsmiljön, t.ex. att livsmiljön ska bevaras. I naturutredningen konstateras dessutom att skiftet 2 delvis är helt i naturtillstånd och att det finns drag av lavmo i området. I naturutredningens sammanfattning har dessa områden dock klassificerats som naturtypen bergsskog. NTM-centralen anser utifrån naturutredningen att en del av skifte 2 är skog i naturtillstånd eller liknande som uppfyller särdragen hos den starkt hotade lavmon. Dessutom ingår områdena i fråga i Runbergens område som är värdefullt på landskapsnivå. På grund av dessa faktorer ska ifrågavarande områden i	I detaljplanen som ska ändras har sluttningslundens område ingen skyddsbe-teckning. Till planändringsutkastets sl-beteckning: "Del av område där det finns en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § i skogslagen" fogas till texten "(sluttningslund)". I 10 § i skogslagen fastställs de allmänna principerna för behandling av livsmiljöer och förbjudna åtgärder. Enligt naturutredningen finns det "karakteristiska drag för lavmo på skifte 2, men området inräknades ändå utifrån antalet klippor i bergsskogen i en naturtyp som är en livskraftig naturtyp". På grund av NTM-centralens utlåtande avgränsas området i planen med beteckningen sl-1, "Del av område där åtgärder som ändrar områdets naturtillstånd inte får vidtas".
--	--	--	--

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

14.02.2025

KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING FÖR RUNBERGVÄGEN I EKNÄS

		skifte 2 beaktas bättre i planutkastet. I planutkastet har skifte 2 anvisats som AO-områden eller VL-1-område. Delarna av AO-områdena som ligger i skifte 2 har i planutkastet till stor del anvisats som områden i naturtillstånd som ska skötas. Detta och VL-1-området tryggar dock inte i tillräcklig utsträckning områdena som är värdefulla med tanke på den biologiska mångfalden i skifte 2, så NTM-centralen anser att områdena i fråga ska anvisas som sl- eller lu-områden/område. Bestämmelsen ska vara likartad som bestämmelsen för sl-området. NTM-centralen betonar också att Finland har förbundit sig till EU:s strategi för biologisk mångfald, vars mål är att stoppa förlusten av biologisk mångfald och att vända dess utveckling i en positiv riktning före 2030. Målet är att i stor utsträckning förbättra naturens tillstånd i olika miljöer, både i skyddsområden och utanför dem, inklusive undervattensnaturen. Detta mål omfattar också byggda och förändrade miljöer där minskningen av mångfalden måste stoppas och den biologiska mångfalden bevaras eller ökas. Därför måste naturvärdena bedömas mer omfattande och mångsidigare än enbart genom identifiering av lagstadgade objekt. Detta förutsätter ett mer omfattande och grundligt granskningssätt i naturutredningarna för att säkerställa att alla naturvärden beaktas på behörigt sätt. Värdefullt bergsområde	
--	--	--	--

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

14.02.2025

KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING FÖR RUNBERGVÄGEN I EKNÄS

		I planutkastet har man inte beaktat de geologiska och landskapsmässiga värdena för Runbergens område som klassificerats som värdefullt på landskapsnivå i den riksomfattande inventeringen av bergsområden (värdeklass 4). Genomförandet av skyddsbestämmelsen i landskapsplanen kräver en noggrannare granskning. Planområdet sträcker sig inte till bergsområdets krön eller dess södra brant, men byggandet kan försämra landskapsvärdena åtminstone för landskapet och rekreationsleden som öppnar sig från bergsområdet samt skada den geologiska formationen på grund av eventuell brytning vid byggplatserna och gatorna. NTM-centralen anser att även om planändringen medför en förbättring i förhållande till den gällande planen bör planen vidareutvecklas med beaktande av de landskapsmässiga, geologiska och naturvärdena. NTM-centralen anser att rekreationsvärdena i det geologiskt värdefulla bergsområdet och områdets anslutning till rekreationsrutten på landskapsnivå bör tryggas. I utkastet verkar det med tanke på dessa värden finnas för mycket bebyggt område, och i planarbetet kunde man överväga om det vore bra att lämna hälften av vägens övre sluttning helt fri från byggande eller bevara en obebyggd förbindelse i landskapet från bergets krön till stranden. Det är skäl att analysera bergsområdets värden i planbeskrivningen. Även områdets kulturmiljövärden bör utredas. Av naturutredningen framgår att	Enligt naturutredningen har "Runbergens hela bergsområde, till vilket detaljplaneområdet hör, klassificerats som ett på landskapsnivå värdefullt bergsområde (värdeklass 2). Bergsområdets imponerande branter och de landskapsmässigt mest imponerande objekten ligger dock utanför planområdet." Områdets huvudgata och körförbindelse till stranden har till största delen redan byggts. Bild 14 har bifogats planbeskrivningen. "planutkastets AO-kvartersområden ovanpå planändringsområdet" där det framgår att kvartersområdenas omfattning inte avviker i stor utsträckning från den plan som ska ändras. Eftersom byggnadernas storlek är betydligt mindre än i den plan som ska ändras och de har placerats bättre i terrängen, är konsekvenserna för landskapet mindre. Från Runbergsvägens sydvästra ända har anvisats en riktgivande rutt till Laxvägen.
--	--	---	---

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

14.02.2025

KIMITOÖNS KOMMUN, DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING FÖR RUNBERGVÄGEN I EKNÄS

		det åtminstone på en liten areal växer kulturspridda växter.	
Bygg- och miljötil- synsnämnden 2.12.2024	Begäran om utlåtande	I planområdets sydvästra del på anvisat VL-1 område (område för närrecreation) finns ett område som uppfyller kriteriet för speciellt viktig livsmiljö enligt skogslagen. Detta sl märkta område bör bevaras som sådant. De allmänna planbestämmelserna skall tydliggöras, om bestämmelsen är förpliktande eller rekommendationer. Svenska och finska texterna skall överensstämma med varandra.	I planändringsförslaget finns sl-beteckning: Del av område där det finns en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § skogslagen (sluttningslund).

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	322 KEMIÖNSAARI	Täyttämispvm	14.2.2025
Kaavan nimi	Ekniemen Ryynerintien asemakaava ja asemakaavan muutos Detaljplan och detaljplanändring för Runbergsvägen i Eknäs		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.2.2025
Hyväksyjä	L (lautakunta) H (hallitus)	Vireilletulosta ilm.pvm	18.6.2024
Hyväksymispykälä	§	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		TYVI-tunnus	
Kesto (kk)			
Kaava-alueen pinta-ala (ha)	14,4261	Uusi asemakaavan pinta-ala (ha)	0,1148
Maanal. tilojen pinta-ala (ha)	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala (ha)	14,3113

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus (km)			
Rakennuspaikat lkm	Omarantaiset		Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat (lkm)	Omarantaiset		Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muut. (ha +/-)	Kerrosalan muut. (k-m ² +/-)
Yhteensä	14,4261	100,0	8560	0,06	0,1148	10
A yhteensä	6,1067	42,3	8480	0,14	0,7425	-70,0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,1011	49,2	0	0,00	-1,0555	0,0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2183	8,4	80	0,01	0,4278	80,0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muut. (ha +/-)	Kerrosalan muut. (k-m ² +/-)
Yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset (lkm)	Suojellut rakennukset (k-m ²)	Suojeltujen rakennusten muutos (lkm +/-)	Suojeltujen rakennusten muutos (k-m ² +/-)
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m²)	Tehokkuus (e)	Pinta-alan muut. (ha +/-)	Kerrosalan muut. (k-m² +/-)
Yhteensä	14,4261		8560	0,06	0,1148	10
A yhteensä	6,1067	100,0	8480	0,14	0,7425	-70
AO-1	6,0254	98,7	8410	0,14	0,7531	-90
AH	0,0813	1,3	70	0,09	-0,0106	20
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,1011	100,0		0,00	-1,0555	0
VL-1	7,1011	100,0			-1,0555	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2183	100,0	80	0,01	0,4278	80
Kadut	0,8455	69,4			0,1887	0
LV					-0,1337	0
LV-1	0,3728	30,6	80	0,02	0,3728	80
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						