

Planbeskrivning av stranddelgeneralplan

KIMITOÖNS KOMMUN

**DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV
STRANDDELGENERALPLANEN, BISKOPSÖ**

Behandlingsskeden

Kimitoöns kommunfullmäktige har 28.5.2018 godkänt en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Planeringsområdet omfattar det område som inte ingår i kommunstyrelsens beslut om laga kraft (11.5.2020 § 97). Den planändring som godkändes 28.5.2018 utgör en del av underlaget för den nu aktuella planändringen.

Tidigare skeden (beredningen av den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård):

- År 2011 kungörelse om anhängiggörande
- 1.9–1.10.2011 Programmet för deltagande och bedömning framlagt (MBL 63 §)
- 1.3.2012 och 8.1.2014 Myndigheternas samråd (MBL 66 § och MBF 26 §)
- Planutkastet var klart 16.5.2014
- Kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla 23.6.2014. På samma gång lades programmet för deltagande och bedömning och planutkastet fram offentligt. Framläggningstiden förlängdes med en kungörelse som publicerades 26.8.2014.
- S.k. hörande under beredningsskedet (MBL 62 §) anordnades genom att planutkastet lades fram offentligt för tiden 26.6–4.7.2014 och 4.8–30.9.2014.
- Planförslaget var klart 18.11.2015
- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt 30.11.2015 § 212
- Andra planförslaget:
- Det reviderade planförslaget var klart 14.3.2017
- Tekniska nämnden beslöt att lägga fram planen offentligt 27.3.2017 § 36
- Planförslaget var offentligt framlagt 13.4–14.5.2017
- Planen godkändes 28.5.2018.

Dragsfjärds östra skärgård, ändring av stranddelgeneralplanen, området vid Biskopsö sjöar:

- 23.6.2020 § 83 Tekniska nämnden, planläggningsbeslut
- dd.mm.åååå § xx Livskraftsutskottet, behandling av planförslaget
- dd.mm–dd.mm.åååå Planförslag offentligt framlagt (OAL 65 § och MBF 27 §)
- dd.mm.åååå § xx Kommunstyrelsen godkände planförslaget
- dd.mm.åååå § xx Kommunfullmäktige godkände planförslaget

Kompletteras under planarbetets gång.

Plankarta

Plankarta, utkastt/förslag 1:10 000

17.4.2026

Bilagor

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

7.5.2026

Bilaga 2: Bedömning av planens konsekvenser för Natura 2000-områden 1.6.2017

Bilaga 3: Naturinventering, ändring av delgeneralplanen för Biskopsö

19.12.2024

Bilaga 4: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med gällande plan.	10.2.2026
Bilaga 5: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med gällande plan (lista).	10.2.2026
Bilaga 6: Promemoria över arbetsmötet om byggrätten vid Biskopsö sjöar	18.1.2014
Bilaga 7: Fasta fornlämningar (förteckning)	9.2.2026
Bilaga 7.1: Arkeologisk inventering	2016
Bilaga 8: Byggnadshistoriskt värdefulla objekt (förteckning)	9.4.2026
Bilaga 9: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)	16.11.2015
Bilaga 10: Planutarbetarens bemötande (förslagsskedet)	utarbetas efter förslagsskedet

Sweco Finland Oy
Projekt

FO-nummer: 2661738-3
Kimitoöns kommun, Dragsfjärds
östra skärgård, ändring av
stranddelgeneralplanen, Biskopsö

Arbetsnummer

25006180

Kund

Kimitoöns kommun

Upprättat av

Petri Hautala, Miska Muikkula

Datum

7.5.2026

Dokumentreferens

Selostus_ehdotus_SWE.docx

Innehåll

1	Inledning	7
1.1	Bakgrund	7
1.2	Planeringsområdet	7
2	Utgångspunkter	10
2.1	Kraven på generalplanens innehåll	10
2.2	Strategiska utgångspunkter	10
2.3	Problem och behov av utveckling	11
2.4	Planeringssituation	11
2.4.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	11
2.4.2	Landskapsplan	12
2.4.3	Generalplanering	14
2.4.4	Detaljplanering	15
2.4.5	Stranddetaljplanering	15
2.4.6	Byggförbud	15
2.4.7	Byggnadsordning	15
2.4.8	Baskarta och fastigheter	15
3	Basutredningar	16
3.1	Allmänt	16
3.2	Naturmiljö och landskap	16
3.2.1	Vattendrag och grundvatten	18
3.2.2	Mark- och berggrund	18
3.3	Landskap	19
3.3.1	Allmän redogörelse för landskapet	19
3.3.2	Värdefulla landskapsområden	19
3.4	Den bebyggda miljön	19
3.4.1	Samhällsstruktur och bebyggelsens nuläge	19
3.4.2	Byggandets omfattning och strandlinje	20
3.4.3	Nationellt och regionalt värdefulla områden och objekt	20
3.4.4	Lokalt värdefulla områden och objekt	20
3.5	Det arkeologiska kulturarvet	21
3.6	Trafik	21
3.7	Samhällsteknik	21
3.8	Markägoförhållanden	21
3.8.1	Moderfastighetsutredning	21
3.9	Befolkning	23
3.10	Närings- och service	23
3.11	Rekreation	23
3.12	Störande faktorer i miljön	23

4	Mål	24
4.1	Allmänna mål	24
4.2	Dimensioneringsmål	24
4.2.1	Dimensioneringsmål för havsstränderna	24
4.2.2	Dimensioneringsmål för sjöarna	24
4.3	Ändringar som ska göras	24
4.4	De viktigaste ändringarna som prövas utifrån markägarnas förslag	25
4.5	Mål som ställts i landskapsplanen	25
5	Dimensionering	25
5.1	Havsstränderna på Biskopsö	25
5.1.1	Dimensioneringsgrunder i stranddelgeneralplanen	25
5.2	Sjöarna på Biskopsö	27
5.2.1	Allmänna dimensioneringsprinciper	27
5.2.2	Dimensionerande strandlinje	28
5.2.3	Stamfastighetsgranskning	28
5.3	Grunder för placering av fritidsbebyggelse	29
6	Alternativ och jämförelse av dem	29
6.1	Alternativ till planeringslösning och deras konsekvenser	29
7	Stranddelgeneralplanen och motiveringarna till den	30
7.1	Planområdets gräns	30
7.2	Allmän motivering	30
7.3	Övergripande struktur och dimensionering	30
7.3.1	Byggnadens omfattning och byggplatser som ersätts	30
7.3.2	Den fria strandens omfattning	32
7.4	Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	32
7.5	Förhållande till landskapsplanläggningen	33
7.6	Markanvändning	33
7.6.1	Byggnadsområden	33
7.6.2	Icke utplacerade byggrätter	35
7.6.3	Jord- och skogsbruksområden	35
7.6.4	Naturen	36
7.6.5	Förhistoria	36
7.6.6	Den bebyggda miljön	37
7.6.7	Övriga beteckningar och bestämmelser	37
8	Generalplanens konsekvenser	38
8.1	Bedömningsmetoder	38
8.2	Rättsverkningar	39
8.3	Miljökonsekvenser	39
8.3.1	Konsekvenser för den byggda miljön	39
8.3.2	Konsekvenser för naturen och landskapet	40
8.3.3	Konsekvenser för klimatet	41
8.3.4	Konsekvenser för trafik och infrastruktur	43
8.4	Ekonomiska konsekvenser	43
8.5	Konsekvenser för hälsan, de sociala förhållandena och kulturen	44
8.6	Konsekvenser av förhöjd byggrätt	44
9	Genomförande av generalplanen	46
9.1	Styrande verkan hos en generalplan med rättsverkningar	46
9.2	Genomförande i etapper	47

9.3	Osäkerhetsfaktorer	47
9.4	Uppföljning	47
10	Skeden i planeringen	47
10.1	Inledningsskede	47
10.2	Utkastskedet	47
10.3	Förslagsskedet	48
10.4	Godkännande	48

1 Inledning

Beskrivning av stranddelgeneralplan som gäller den 16.5.2014 daterade och 17.4.2026 reviderade plankartan för ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård i Kimitoöns kommun.

Stranddelgeneralplanen utarbetas som en generalplan med rättsverkan där det särskilt bestäms om användningen av generalplanen eller del av den som grund för beviljande av bygglov.

1.1 Bakgrund

En stranddelgeneralplan med rättsverkningar håller på att utarbetas för Dragsfjärds östra skärgård, området vid Biskopsö sjöar med anslutande områden.

Kimitoöns kommunfullmäktige har 28.5.2018 godkänt en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Planeringsområdet omfattar det område som inte ingick i kommunstyrelsens beslut om laga kraft (11.5.2020 § 97) för planen. Den planändring som godkändes 28.5.2018 utgör en del av underlaget för den nu aktuella planändringen.

Den år 1998 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård är i kraft i området. Dimensioneringen av strandbygggrätten i nämnda plan används som underlag för den nu aktuella revideringen. För sjöområdet i det inre av Biskopsö (det nu under ändring varande området) har i den i kraft varande strandgeneralplanen inte utförts en dimensioneringsberäkning som grundar sig på insjöarnas strandlinjer, och sålunda har de byggplatser som grundar sig därpå inte anvisats i strandgeneralplanen. Ett centralt syfte med denna planändring är att påvisa avsaknaden av dimensioneringsberäkningar, göra beräkningarna och på basis av dem anvisa strandbygggrätten specifikt för varje markägare. Dessutom har planändringen som mål att aktualisera beteckningarna och bestämmelserna och att justera dem efter den bebyggda situationen eller de nya behoven.

1.2 Planeringsområdet

Planeringsområdet ligger på Biskopsö cirka fem kilometer söder om Dalsbruk. Planeringsområdets areal är ca 370 hektar.

Biskopsö är en ö på cirka 7 km² söder om <https://sv.wikipedia.org/wiki/Kimito%C3%B6n> i Kimitoön kommun, cirka 10 minuters sjöresa från Dalsbruk. Tidigare var ön en del av Hitis kommun och senare en del av Dragsfjärds kommun. Ön har färre än tio fast bosatta invånare. Till öns östra sida trafikerar ett förbindelsefartyg från Dalsbruk.

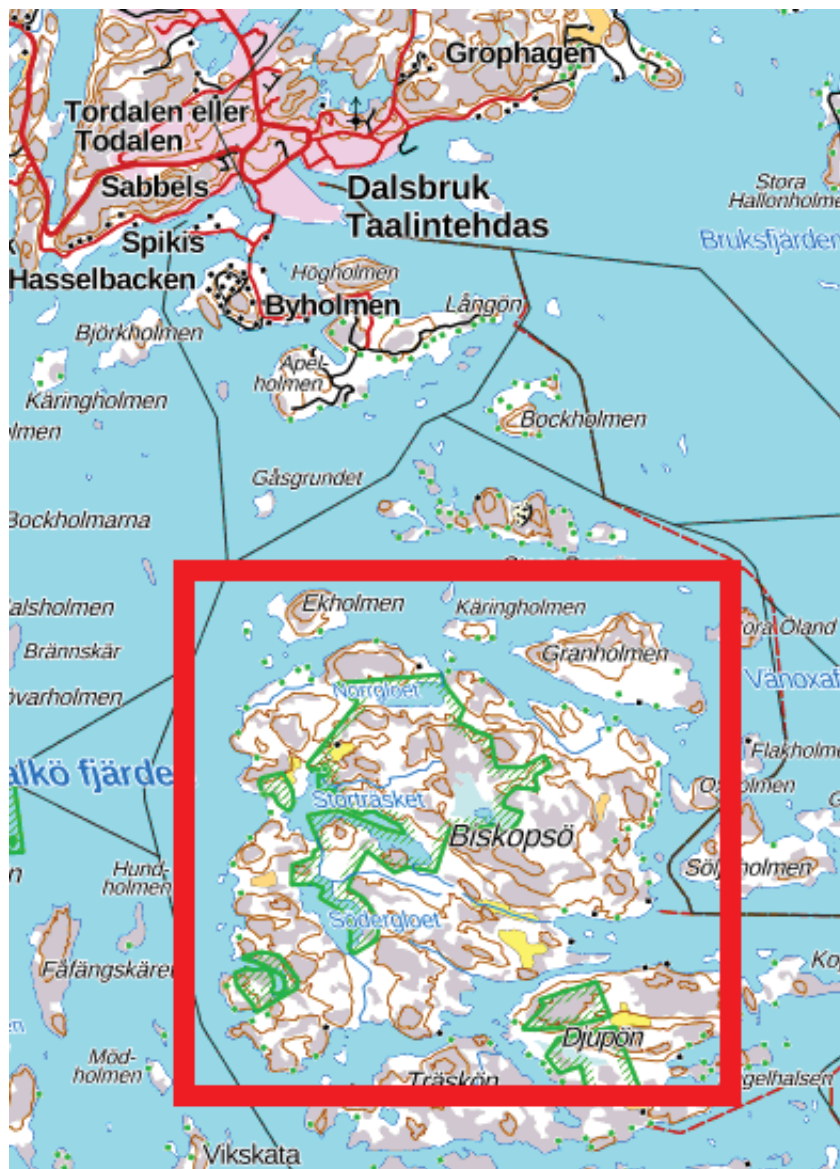


Bild: Planeringsområdets läge. Biskopsö visas med röd avgränsning.

Området omfattar huvudsakligen Biskopsös inre delar, där belägna sjöar med omgivning, sträckande sig på några ställen till havsstranden på Biskopsös västra sida, samt till ett litet område på Träsköns södra sida.

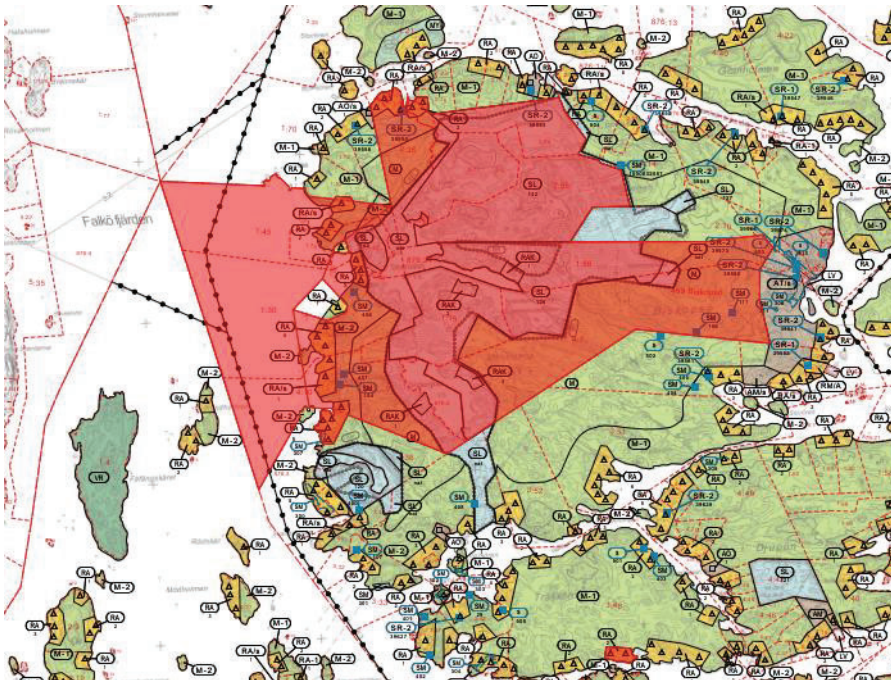


Bild: Planeringsområdet är avgränsat i rött.

Kimitoöns kommunfullmäktige har 28.5.2018 godkänt en ändring av stranddelsgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Planeringsområdet omfattar det område som inte ingick i kommunstyrelsens beslut om laga kraft (11.5.2020 § 97) för planen.

Stranddelsgeneralplanen utarbetas som en generalplan med rättsverkan där det särskilt bestäms om användningen av generalplanen eller del av den som grund för beviljande av bygglov.

2 Utgångspunkter

2.1 Kraven på generalplanens innehåll

I enlighet med kraven på innehållet i en generalplan i lagen om områdesanvändning (OAL 39 §) ska landskapsplanen beaktas när generalplanen utarbetas:

- 1) *Att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar*
- 2) *Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas*
- 3) *Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas*
- 4) *Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt*
- 5) *Att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö*
- 6) *Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv*
- 7) *Att miljöolägenheterna minskas*
- 8) *Att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas*
- 9) *Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.*

De ovan avsedda omständigheterna skall utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

Enligt 73 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning ska det, när en generalplan (eller detaljplan eller stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att

- 1) *det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt;*
- 2) *naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att*
- 3) *det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.*

2.2 Strategiska utgångspunkter

Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård är i kraft i området. Denna över 25 år gamla plan önskar man uppdatera för att den ska motsvara gällande lagstiftning och dagens behov.

Kimitoöns kommunfullmäktige har 28.5.2018 godkänt en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Planeringsområdet omfattar det område som inte ingick i kommunstyrelsens beslut om laga kraft (11.5.2020 § 97) för planen. Kommunen önskar uppdatera den gällande gamla

stranddelgeneralplanen för att den ska motsvara plansituationen i de övriga delarna av Dragfjärds östra skärgård.

2.3 Problem och behov av utveckling

För sjöområdet i det inre av Biskopsö (det nu under ändring varande området) har i den i kraft varande strandgeneralplanen inte utförts en dimensioneringsberäkning som grundar sig på insjöarnas strandlinjer, och sålunda har de byggplatser som grundar sig därpå inte anvisats i strandgeneralplanen. Till de centrala målen för denna planändring hör att påvisa avsaknaden av dessa beräkningar, utföra beräkningarna, och utgående från dessa markägarvis i planen anvisa byggnadsrätten. De byggplatser som föranleds av de nya dimensioneringsberäkningarna och stamfastighetsgranskningen ska, i den mån det är möjligt, överföras till samma markägares havsstrandområden. Ifall flyttning inte är möjlig, anvisas byggrätten markägarvis som byggrätt som bör ersättas (RAK) på insjöarnas strandområden. Vid dimensioneringen av strandbyggrätten vid insjöarna tillämpas de normer som fastställts på myndigheternas samråd i samband med ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Kimitoöns kommunfullmäktige har 28.5.2018 godkänt en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Denna planändring trädde inte i kraft i planeringsområdet, utan i området gäller stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård från 1998. Kommunen önskar uppdatera den gällande gamla stranddelgeneralplanen för att den ska motsvara plansituationen i de övriga delarna av Dragsfjärds östra skärgård.

2.4 Planeringssituation

2.4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av planeringssystemet enligt lagen om områdesanvändning. Enligt lagen om områdesanvändning (OAL 24 §) ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen år 2000. Målen reviderades år 2008. Nu har målen setts över på nytt och de nya, reviderade målen trädde i kraft 1.4.2018.

Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att

- stöda övergången till ett kolsnålt samhälle,
- främja naturens mångfald och en hållbar användning av kulturmiljön
- skapa möjligheter till förnyelse av näringarna, och
- svara på de möjligheter som urbaniseringen erbjuder och de utmaningar som den skapar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen behandlar följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdssätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

2.4.2 Landskapsplan

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen på Kimitoön

Följande landskapsplaner är i kraft i planeringsområdet:

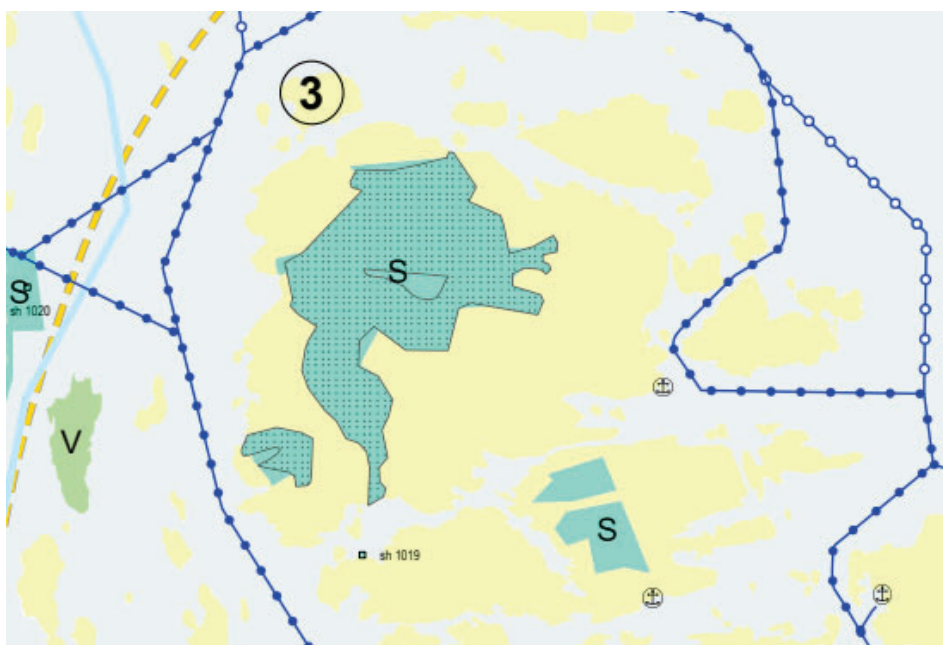
- **Landskapsplanerna för Loimaaregionen, Åboregionens kranskommuner, Åboland och Vakka-Suomi.** Miljöministeriet fastställde 20.3.2013 de av landskapsfullmäktige 10.12.2010 godkända landskapsplanerna för landskapsplanerna för Loimaaregionen, Åboregionens kranskommuner, Åboland och Vakka-Suomi. Planerna vann laga kraft 31.10.2014 genom beslut av högsta förvaltningsdomstolen.
- **Etapplandskapsplan för vindkraft.** Miljöministeriet fastställde 9.9.2014 Egentliga Finlands etapplandskapsplan för vindkraft, vilken hade godkänts av landskapsfullmäktige 10.6.2013. I etapplandskapsplanen har de områden som bäst lämpar sig för vindkraftsproduktion anvisats. Behovet av att utarbeta planen bottnade i nationella och landskapsbaserade klimat- och energiperspektiv samt de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Planen fastställdes i den av landskapsfullmäktige godkändas formen med undantag av ett vindkraftsområde i Järvenkylä, Salo, som hade strukits med anledning av besvär. Miljöministeriet avslag de fem andra besvären över landskapsfullmäktiges beslut. Etapplandskapsplanen för vindkraft vann laga kraft 29.1.2016, då högsta förvaltningsdomstolen avslag alla besvär som gällde planen.
- **Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik.** Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik 11.6.2018. På sitt sammanträde 27.8.2018 bestämde landskapsstyrelsen att etapplandskapsplanen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Två besvär anfördes över landskapsfullmäktiges beslut om godkännande. Åbo förvaltningsdomstol förkastade besvären 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avslag 6.7.2020 anhållan om besvärstillstånd som gällde förvaltningsdomstolens avgörande.
- **Etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser.** Landskapsplanen för naturvärden och -resurser har godkänts av landskapsfullmäktige 14.6.2021. På sitt sammanträde 13.9.2021 bestämde landskapsstyrelsen att planen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen. Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. Om beslutet om godkännande anfördes fyra besvär, vilka avlogs av Åbo förvaltningsdomstol (beslut H1530/2023). Om Åbo förvaltningsdomstols beslut 30.8.2023 H1530/2023) ansöktes om tre besvärstillstånd hos högsta förvaltningsdomstolen. I sitt avgörande 12.6.2024 (beslut 1739/2024) beviljade högsta förvaltningsdomstolen inte besvärstillstånd. Den av landskapsfullmäktige godkända etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser i Egentliga Finland har därför till alla delar vunnit laga kraft.

I landskapsplanen har planändringsområdena anvisats som jord- och skogsbruks-/friluftslivs-/rekreationsområden (MRV).

Inom området ligger ett skyddsområde (S, beteckning 801) som avgränsats enligt statsrådets beslut om Natura 2000.

I landskapsplanen hör planändringsområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 3, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 3–5 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %. Planeringsbestämmelse som gäller nämnda delområden:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.



MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE (LAVMK)

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 rekreativ bruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

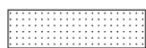
S

SKYDDSSOMRÅDE / -OBJEKT (LAVMK) /-GRUPP (VSMK)

På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande naturskyddsområden och områden som ska skyddas för sina naturvärden. För andra än områden som skyddats eller avsetts att skyddas med stöd av naturvårdslagen avgörs skyddsbehovet och sättet att genomföra skyddet av området i den mera detaljerade planeringen.

SKYDDBESTÄMMELSE:

Planerna och åtgärderna på området ska vara sådana att de tryggar och främjar naturvärden.



NATURA-OMRÅDEN / STRECKADE NATURA-OBJEKT (LAVMK)
Avgränsade områden enligt statsrådets Natura 2000-beslut



SKYDDSBESTÄMMELSE:
Planerna och åtgärderna på området ska vara sådana att de tryggar och främjar naturvärden.



DIMENSIONERINGEN AV FRITIDSBEBYGGELSEN DELOMRÅDESVIS (VSMK, SSMK, LAVMK)

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

- ① 7-10 fbe/km, fri strand 40 %
- ② 5-7 fbe/km, fri strand 40 %
- ③ 3-5 fbe/km, fri strand 50 %
- ④ 2-3 fbe/km, fri strand 50 %
- ⑤ 0-2 fbe/km, fri strand 80 %
- ⑥ 0-3 fbe/km, fri strand 60 %
- ⑦ Fri strand 40%, fbe/km -dimensioneringen kan avgöras i den detaljerade planeringen

Bild: Utdrag ur planbeteckningarna och -bestämmelserna i sammanställningen av Egentliga Finlands landskapsplaner.

Landskapsfullmäktige beslutade vid sitt möte 10.6.2024 att inleda en revidering av landskapsplanen för Egentliga Finland. Planen kommer att uppdateras i form av etapplandskapsplaner. I den första etappen fokuserar man på två teman: ren energi och vattenvård. Etapplandskapsplanen omfattar landskapet Egentliga Finland som helhet till de delar styrningen av markanvändningen inte i betydande grad är förknippad med annan styrning förutom landskapsplanen. Landskapsstyrelsen i Egentliga Finland beslöt 27.1.2025 att anhängiggöra etapplandskapsplanen för vattenvård och energi och att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) offentligt (OAL 63 § och MBF 30 §). Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt under tiden 22.2.–23.3.2025 på Egentliga Finlands förbunds och kommunernas webbplatser.

2.4.3 Generalplanering

Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård fastställdes av Sydvästra Finlands miljöcentral 24.4.1998. För motsvarande område har en ändring av planen för hela planområdet, med undantag av Örö, senare utarbetats och godkänts av kommunfullmäktige 28.5.2018. Besvär över beslutet om godkännande av planen lämnades Åbo förvaltningsdomstol i fråga om området vid Biskopsö sjöar, och med anledning av det upphävde förvaltningsdomstolen 21.2.2020 kommunfullmäktiges beslut till den del det gällde området vid Biskopsö sjöar. Kommunstyrelsen har fattat ett verkställighetsbeslut om planens laga kraft 11.5.2020 § 97, från vilket området vid Biskopsö sjöar har strukits. I detta område gäller således fortfarande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, fastställd 24.4.1998.

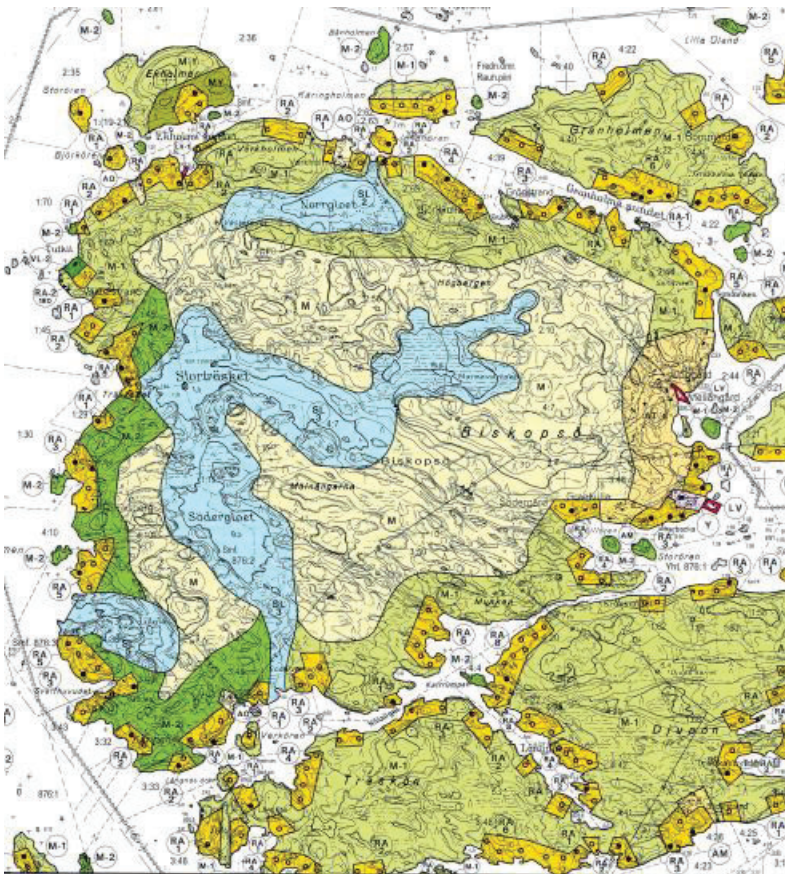


Bild: Utdrag stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, fastställd 24.4.1998.

2.4.4 Detaljplanering

Inga detaljplaner har utarbetats för området.

2.4.5 Strandedetaljplanering

Ingen strandedetaljplan har utarbetats för området.

2.4.6 Byggförbud

Inget byggförbud råder i området.

2.4.7 Byggnadsordning

Kimitöns kommuns byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2009.

2.4.8 Baskarta och fastigheter

Grundkartan utgörs av Lantmäteriverkets digitala terrängkarta i skala 1:10 000 i vektorformat i koordinatsystemet EUREF (GK23). Terrängkartan har kompletterats med numerisk fastighetskarta (NKRK), dvs. karta som innehåller fastighetsgränser och -beteckningar. Kartmaterialet var aktuellt när planarbetet inleddes.

3 Basutredningar

3.1 Allmänt

I början av arbetet och under arbetets gång kartläggs vilka utredningar som har gjorts tidigare och behovet av tilläggsutredningar. I samband med utarbetandet av den planändring som godkändes 28.5.2018 gjordes bl.a. en arkeologisk inventering samt en naturinventering som kommer att kompletteras i det nu aktuella planprojektet. Området omfattar bl.a. Natura 2000-områden samt andra skyddsvärden i skärgårdsnaturen.

De tidigare utredningarna kompletterades 2024 i fråga om naturinventeringarna.

3.2 Naturmiljö och landskap

Tidigare utredningar

De tidigare utredningarna av området hänför sig till **ändringen av stranddelgeneralplanen för hela Dragsfjärds östra skärgård**, varav det område som nu skall planläggas har ingått i.

I samband med **ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård** gjordes följande utredningar under planarbetets gång:

I planeringsområdet gjordes en naturinventering år 2010, vilken kompletterades år 2011. Inventeringen gjordes av Faunatica Oy. Inventeringen omfattade följande:

- Utredning om naturvärdena i planändringsområdena (betydande naturtyper och kärlväxter; 13 objekt)
- Kartläggning av förekomsten av apollofjäril i kanterna av kärnområdet för att precisera planbestämelseområdet.
- Utredning om nuläget gällande förekomsten av kända utrotningshotade arter (31 objekt) och kartläggning av livsmiljöer som lämpar sig för utrotningshotade fjärilsarter på solexponerade områden i Hitis kyrkoby

Efter att naturinventeringen gjordes har det tillkommit fler planändringsobjekt i och med att byggplatser flyttats jämfört med de undersökta 13 objekten. Naturinventeringen kompletteras efter att planförslaget hade varit offentligt framlagt. Naturinventeringen kompletterades sommaren 2016. Detta förfarande hade diskuterats och överenskommits på arbets- och myndighetssamrådet sommaren/hösten 2015.

I enlighet med NTM-centralens utlåtande om planförslaget hölls ett separat samråd om naturvärdena 18.5.2016. På grundval av detta samråd gjordes en bedömning av hur planen påverkar Natura 2000-områden. Naturabedömningen kompletterades utifrån NTM-centralens utlåtande 8.10.2017 om Natura-värdena i planförslag II, ett arbetsmöte som hölls 23.10.2017 och ett myndighetssamråd som hölls 26.10.2017.

Uppgifterna om utrotningshotade arter erhöles sommaren 2016 från NTM-centralen i Egentliga Finland som utgångsdata för planarbetet.

Naturskyddsområdena och Natura-områdena har anvisats i planen på basis av material från miljöförvaltningen.

Bilaga 2: Bedömning av planens konsekvenser för Natura 2000-områden, 1.6.2017

En egen rapport och konsekvensbedömning om havsörn har gjorts för myndighetsändamål under 2016–2017.

Fornminnen har anvisats med utgångspunkt i Museiverkets utredning om den byggda miljön och fornminnena (Museoviraston suojeluaineisto, FI. 1000272, FI. 1000034 och FI. 1000000 FI. 1000272.MV_suojeluaineisto.20120905).

Hösten 2016 gjordes en komplettering av fornminnesinventeringen i planområdet. Kompletteringen grundade sig på utlåtandet om planförslaget från Egentliga Finlands landskapsmuseum och på ett arbetsmöte i augusti 2016.

I samband med utlåtandet om planförslag II lämnade NTM-centralen in en Excel-tabell över detaljerna i naturskyddsfrågorna. Denna tabell behandlades gemensamt av planläggnings- och byggnadstillsynsmyndigheten i Kimitoöns kommun och en företrädare för NTM-centralens naturskyddsenhet 18.10.2017.

Åbo förvaltningsdomstol har genom sitt beslut 21.2.2020 ansett att utredningarna om det område som nu ska planläggas är tillräckliga.

Kompletteringar till utredningarna

Under planarbetets gång kontrolleras gjorda utredningar och befintliga uppgifter tas i beaktande i arbetet. På obebyggda områden som i planen anvisas för byggande har baskartläggningar gjorts av naturvärdena under planarbetets gång.

Bilaga 3: Naturinventering, ändring av delgeneralplanen för Biskopsö, 19.12.2024

Naturskyddsområdena och Natura-områdena ses över med utgångspunkt i det material som finns i miljöförvaltningens tjänst.

Enligt nämnda material omfattar planområdet ett Natura 2000-område:

- Beteckning; FI0200069
- Namn: Biskopsö glosjöar
- Verkställighetssätt; naturvårdslagen, vattenlagen

Enligt nämnda material omfattar planområdet följande naturskyddsområden:

- Beteckning; ESA260633
- Namn; Biskopsöns naturskyddsområde
- Skyddstyp; Annat naturskyddsområde (MH)

- Beteckning; YSA260633
- Namn; Grankulla naturskyddsområde
- Skyddstyp; naturskyddsområde på privat mark (YSA)

- Beteckning; YSA200182
- Namn; Biskopsöns naturskyddsområde
- Skyddstyp; naturskyddsområde på privat mark (YSA)

- Beteckning; YSA257415
- Namn; Dansskog naturskyddsområde
- Skyddstyp; naturskyddsområde på privat mark (YSA)

3.2.1 Vattendrag och grundvatten

Den västra kanten av planeringsområdet är ett havsområde. Området omfattar tre (3) större och ett (1) mindre insjöområde.

Planeringsområdet eller dess närområden är inga grundvattenområden.

3.2.2 Mark- och berggrund

Markhöjden i planområdet varierar mellan något under det genomsnittliga havsvattenståndet och ca 40 meter över det.

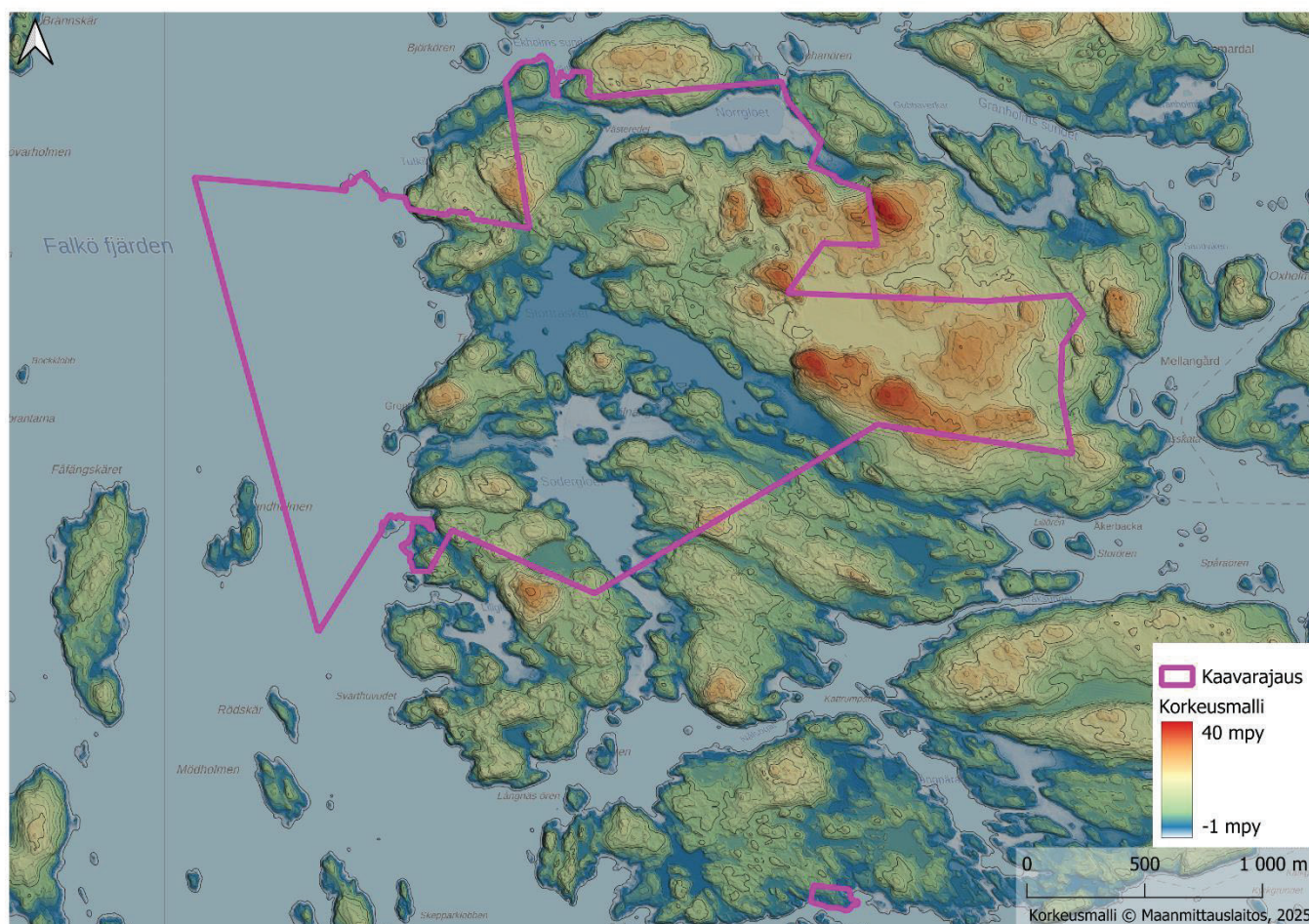


Bild: Höjdmodell över markytan i planområdet.

Markgrunden består nästan i sin helhet av kala klippor och berggrund. I norra delen av området finns ett lermarksområde.

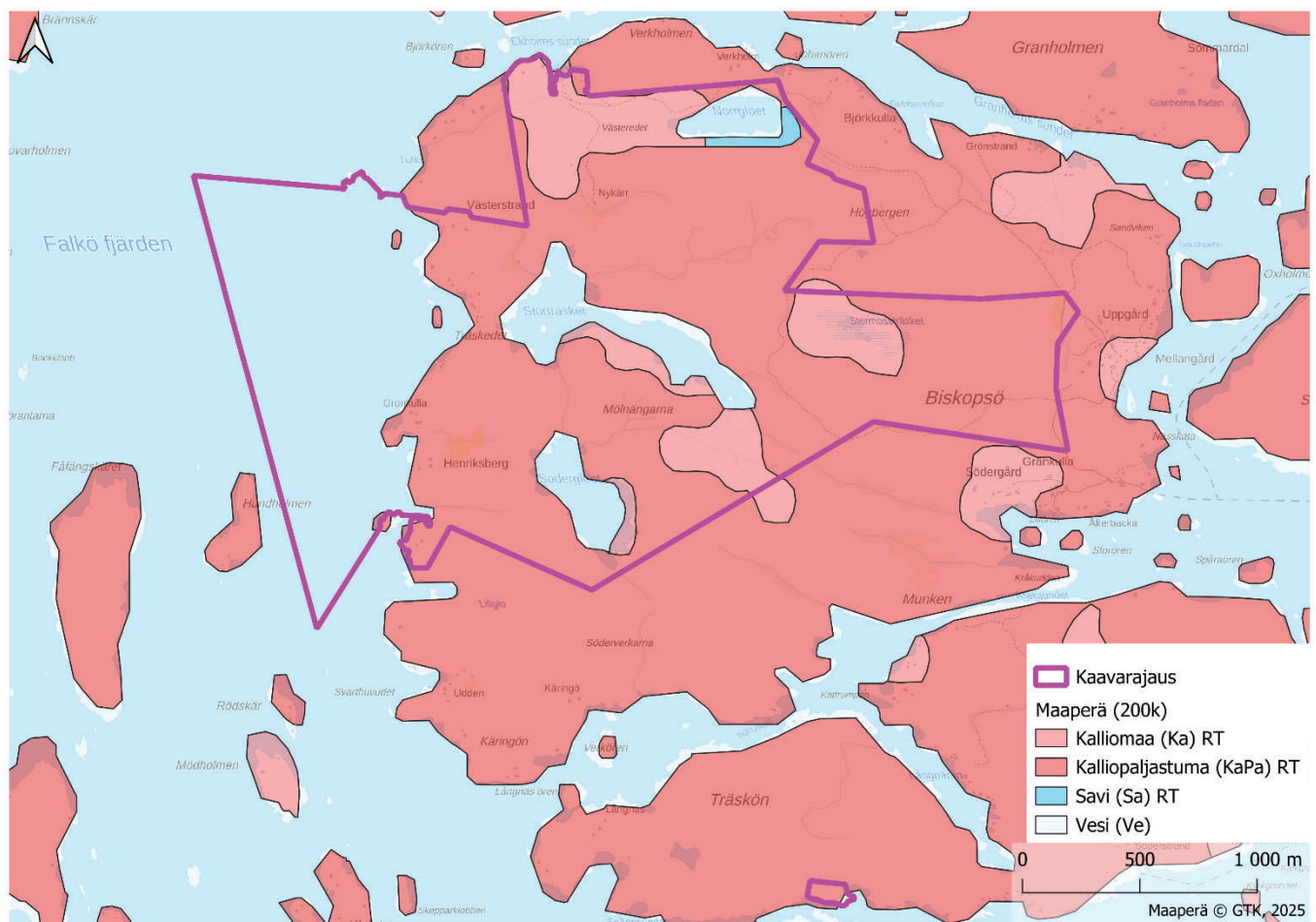


Bild: Markgrunden i planområdet.

3.3 Landskap

3.3.1 Allmän redogörelse för landskapet

Biskopsö är ett trädbevuxet hällmarkslandskap. På stränderna finns byggda fritidsbostäder med tillhörande bryggor. Landskapsmässigt består omgivningen av en traditionell skärgård med öar och holmar i olika storlekar.

3.3.2 Värdefulla landskapsområden

Planeringsområdet ligger inte inom ett nationellt värdefullt landskapsområde.

3.4 Den bebyggda miljön

3.4.1 Samhällsstruktur och bebyggelsens nuläge

Inom planeringsområdet finns inga fasta bostäder och ingen kommunal teknik har byggts i området. På öns östra strand, utanför planområdet, finns fast bosättning.

3.4.2 Byggandets omfattning och strandlinje

Tio fritidshus har uppförts i planeringsområdet. Inom planeringsområdet är strandlinjen i havsområdet ca 3 km och strandlinjen vid sjöarna sammanlagt ca 7 km. Det befintliga byggnadsbeståndet ligger i strandområdet vid havet.

3.4.3 Nationellt och regionalt värdefulla områden och objekt

I planeringsområdet eller dess närhet har inga nationellt eller regionalt värdefulla områden eller objekt i byggd miljö anvisats.

3.4.4 Lokalt värdefulla områden och objekt

I norra delen av planeringsområdet ligger Villa Lugnnäs, som var ett pensionat i början av 1900-talet. Byggnaden och dess gårdskrets har värderats som lokalt värdefulla i samband med den stranddelgeneralplan som vann laga kraft år 2020.

Uppgifterna i Kimitoöns kulturmiljöprojekt (id 204) som utarbetats av Museiverket har vid anvisandet av värdefulla byggnader utgjort utgångsdata för den stranddelgeneralplan som vann laga kraft år 2020.

Tabell 1. Objekt i byggnadsinventeringen i planeringsområdet

id	By_namn	Fastighetsbeteckning	Fastighetsnamn	Sammanfattning	Bebyggelsehistoria	Närmiljö	Gårdsområde
39554	Biskopsö	322-489-0002-0034	Villa Lugnnäs OFFENTLIGGÖRS INTE FÖR ALLMÄNHETEN	Styckad av Styckad Uppgård 1909. Uppgård 1909. Villa 1920. Ändringar i fasaderna mot slutet av 1900-t. Ett pensionat har drivits i byggnaden. Ekonomibyggnader från 1900-t.		Byggnaderna ligger på av Kimitoön, bostadsbyggnad, söder om två Dalsbruk, på ekonomibyggnader norra och förmodligen en stranden av sommarstuga. Biskopsö.	

3.5 Det arkeologiska kulturarvet

Inom planeringsområdet ligger sex (6) fornminnen. En arkeologisk inventering gjordes i samband med den stranddelgeneralplan som vann laga kraft 2020. Inventeringen genomfördes under 2016. Resultaten av inventeringen har kompletterats med uppgifter från museiverkets fornminnesregister.

Tabell 2. Fornminnen i planeringsområdet.

Id på plankartan	Id i fornlämningsregistret	Objektets namn	Kategori	Typ	Undertyp	Ålder
104	1000021315	Henriksberg	fast fornlämning	stenkonstruktioner	stensättningar	förhistorisk tid
106	1000021317	Hemlands skogen 1	fast fornlämning	stenkonstruktioner	stensättningar	saknar tidsbestämning
111	1000021361	Hitis Biskopsö	fast fornlämning	fyndplatser	gömmor	stenåldern
307	1000030340	Lillglo 1	fast fornlämning	stenkonstruktioner	ryssugnar	historisk tid
406	1000030426	Träskedet 1	fast fornlämning	farleder	kumlar	historisk tid
407	1000030438	Henriksberg 1	fast fornlämning	stenkonstruktioner	stensättningar	förhistorisk tid

Bilaga 7.1: Arkeologisk inventering, 2016

3.6 Trafik

Det finns inga vägar inom planeringsområdet. Till Biskopsö trafikerar ett förbindelsefartyg från Dalsbruk. Till byggplatserna för fritidsbostäder lägger man i land vid varje byggplats.

3.7 Samhällsteknik

Det finns ingen samhällsteknik inom planeringsområdet.

3.8 Markägförhållanden

Alla fastigheter inom planeringsområdet är i privat ägo med undantag av en fastighet som ägs av Forststyrelsen.

3.8.1 Moderfastighetsutredning

Dimensioneringen av byggrätten i planeringsområdet grundar sig på dimensioneringsprinciperna och beräkningen av strandbyggrätt i den 29.4.1997 godkända och gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Tidpunkten för granskningen av stamfastigheten i nämnda gällande stranddelgeneralplan är 30.5.1985. Planändringen utarbetas med beaktande av nuvarande fastighetsindelning.

Dimensioneringen av strandbyggrätten i den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård grundar sig på dimensioneringen i den tidigare nämnda planen.

Vid dimensioneringen av strandbyggrätten vid insjöarna tillämpas de normer som fastställts på myndigheternas samråd i samband med **ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård**.

Bilaga 6: Promemoria över arbetsmötet i anslutning till byggrätten vid insjöarna på Biskopsö, 18.1.2014

För området vid Biskopsö sjöar har i den i kraft varande strandgeneralplanen inte utförts en dimensioneringsberäkning som grundar sig på insjöarnas strandlinjer, och sålunda har de byggplatser som grundar sig därpå inte anvisats i strandgeneralplanen. Ett centralt syfte med denna planändring är att påvisa avsaknaden av dimensioneringsberäkningar, göra beräkningarna och på basis av dem anvisa strandbyggrätt specifikt för varje markägare. På ovan nämnda grunder har i samband med planändringen – i fråga om fastigheter som omfattar strandlinje – för de ovan nämnda sjöarna gjorts en stamfastighetsutredning enligt följande:

40-437-2-36 LUGNNÄS (x), bildades 11.10.1966, upphörde 1.1.2009

- 40-489-2-36 LUGNNÄS, bildades 1.1.2009

40-437-1-58 Norrgård (x), bildades 9.5.1983, upphörde 1.1.2009

- 322-489-1-58 Norrgård, bildades 1.1.2009
 - o 322-489-1-10 Djupöudden, bildades 27.6.2018
 - o 322-489-1-11 Gubbaverkar, bildades 27.6.2018

40-437-4-7 Mellangård (x), bildades 24.5.1919, upphörde 1.1.2009

- 322-489-4-7 Mellangård, bildades 1.1.2009
 - o 322-489-4-1 Gamla Mellangård, bildades 27.6.2018
 - o 322-489-4-2 Nässkata, bildades 27.6.2018
 - o 322-489-4-3 Mellangårds vatten, bildades 27.6.2018 (vattenområde)
 - 322-489-2-11 Tärnevik, bildades 16.12.2021 (vattenområde)

40-437-1-15 Johannelund (x), bildades 16.7.1925, upphörde 1.1.2009

- 322-489-1-15 Johannelund, bildades 1.1.2009
 - o 322-489-4-3 Mellangårds vatten, bildades 27.6.2018 (vattenområde)
 - 322-489-2-11 Tärnevik, bildades 16.12.2021 (vattenområde)

40-437-4-10 Henriksberg (x), bildades 24.3.1954, upphörde 1.1.2009

- 322-489-4-10 Henriksberg, bildades 1.1.2009

40-437-4-30 Grönkulla (x), bildades 5.12.1962, upphörde 1.1.2009

- 322-489-1-30 Grönkulla, bildades 1.1.2009

40-437-1-43 Annedet (x), bildades 17.6.1980, upphörde 1.1.2009

- 322-489-1-43 Annedet, bildades 1.1.2009

40-437-1-44 Majedet (x), bildades 17.6.1980, upphörde 1.1.2009

- 322-489-1-44 Majedet, bildades 1.1.2009

40-437-1-45 Vestersand (x), bildades 17.6.1980, upphörde 1.1.2009

- 40-437-1-75 Falkstrand (x), bildades 1.1.2009, upphörde 1.1.2009
 - o 322-489-1-75 Falkstrand, bildades 1.1.2009
- 322-489-1-45 Vesterstrand, bildades 1.1.2009

40-437-2-60 Kalamökki (x), bildades 23.9.1981, upphörde 1.1.2009

- 322-489-2-60 Kalamökki bildades 1.1.2009.

På grundval av Åbo förvaltningsdomstols beslut och motivering har i fråga om fastigheterna i strandzonen kring sjöarna gjorts en utredning om den dimensionerande strandlinjen, på basis av vilken det kan konstateras att strandbyggrätten i den gällande stranddelgeneralplanen inte har beräknats inklusive strandlinjen kring sjöarna. I utredningen har det konstaterats att det stamlägenhets- och fastighetsvis har uppkommit en strandbyggrätt på basis av den dimensionerande strandlinjen på havsstranden och den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna. I utredningen konstateras också resultaten av dimensioneringsberäkningen av strandbyggrätten i den gällande planen, varvid resultaten av beräkningen kan jämföras och det konstateras att man vid dimensioneringen av fastigheternas strandbyggrätt vid utarbetandet av den gällande stranddelgeneralplanen inte har beaktat strandlinjen vid sjöarna.

Bilaga 4: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med den gällande planen, 10.2.2026

3.9 Befolkning

Det finns ingen fast bosättning inom planeringsområdet. Biskopsö har cirka tio fast boende.

3.10 Näringar och service

Fritidsboendet i planeringsområdet stöder sig på servicen i Dalsbruk.

3.11 Rekreation

I närheten av sjöarna finns en naturstig och ett utsiktstorn.

3.12 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störande faktorer i miljön inom planeringsområdet. Det finns inga vägar i området. Båtlivet är den enda störningen som orsakas av mänsklig verksamhet.

4 Mål

4.1 Allmänna mål

Målet med planändringen är att revidera stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, vilken utarbetades för ca 25 år sedan, så att den motsvarar gällande lagstiftning och tillgodoser dagens behov. Dessutom har planändringen som mål att aktualisera beteckningarna och bestämmelserna och att justera dem efter den bebyggda situationen eller de nya behoven.

Stranddelgeneralplanen utarbetas som en delgeneralplan med rättsverkningar förenlig med lagen om områdesanvändning (OAL) på basis av vilken bygglov kan beviljas.

4.2 Dimensioneringsmål

Den år 1998 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård är i kraft i området. Dimensioneringen av strandbyggrätten i nämnda plan används som underlag för den nu aktuella revideringen.

4.2.1 Dimensioneringsmål för havsstränderna

Dimensioneringen i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård ändras inte, med andra ord kommer byggplatser inte att läggas till och ingen stamfastighetsgranskning eller dimensioneringsberäkning kommer heller att göras på nytt. Eventuella uppenbara dimensioneringsfel i den gällande stranddelgeneralplanen rättas till, ifall sådana observeras.

4.2.2 Dimensioneringsmål för sjöarna

För området vid Biskopsö sjöar (det nu under ändring varande området) har i den i kraft varande strandgeneralplanen inte utförts en dimensioneringsberäkning som grundar sig på sjöarnas strandlinjer, och sålunda har de byggplatser som grundar sig därpå inte anvisats i stranddelgeneralplanen. Ett centralt syfte med denna planändring är att påvisa avsaknaden av dimensioneringsberäkningar, göra beräkningarna och på basis av dem anvisa strandbyggrätt specifikt för varje markägare.

De byggplatser som föranleds av de nya dimensioneringsberäkningarna och stamfastighetsgranskningen ska, i den mån det är möjligt, överföras till samma markägares havsstrandområden. Ifall flyttning inte är möjlig, anvisas byggrätten markägarvis som byggrätt som bör ersättas (RAK) på insjöarnas strandområden. Det konstaterades att det var omöjligt att flytta byggplatser eftersom markägoenheten inte hade någon strandlinje någon annanstans än vid stranden av insjöarna inom naturskyddsområdet.

4.3 Ändringar som ska göras

De ändringar som ska göras grundar sig på de ändringar som gjordes i den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Till följd av dessa ändringar får hela Dragsfjärds östra skärgårdsområde en enhetlig plan för markanvändningen på stränderna. Följande ändringar ska göras:

- Byggrätten höjs på byggplatser för fritidsbostäder (RA).

- Planbestämmelserna aktualiseras så att de är förenliga med lagen om områdesanvändning och andra gällande lagar.
- Områdesreserveringar och byggplatsernas placering justeras i förhållande till det som redan har byggts, den nuvarande markanvändningen eller förändrade behov och förhållanden.
- Byggnader som ska skyddas anvisas i enlighet med uppgifter i byggnadsinventeringen.
- Naturskyddsområden och Natura-områden anvisas med utgångspunkt i befintlig information.
- Fornminnesobjekt anvisas med utgångspunkt i gjorda utredningar
- Justering av dimensionerna hos byggplatserna i den gällande planen.
- Beaktande av hotade arter i planbestämmelser.

4.4 De viktigaste ändringarna som provas utifrån markägarnas förslag

- Flyttning av RA-byggplatser i enlighet med beviljade tillstånd, bort från skyddsområden som har inrättats efter det att den nuvarande planen har fastställts, till en plats som lämpar sig bättre med hänsyn till byggandet, användningen, terrängformerna, strandens kvalitet, markgrunden, naturvärdena och landskapet samt de allmänna planeringsprinciperna för markanvändning på stränder.

4.5 Mål som ställts i landskapsplanen

Områdesreserveringarna i landskapsplanen och planens styrande verkan i övrigt tas i beaktande vid utarbetandet av stranddelgeneralplanen.

5 Dimensionering

5.1 Havsstränderna på Biskopsö

Dimensioneringen av byggrätten i planeringsområdet grundar sig på dimensioneringsprinciperna och beräkningen av strandbyggrätt i den 29.4.1997 godkända och gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Dimensioneringen i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård ändras inte, med andra ord kommer byggplatser inte att läggas till och ingen stamfastighetsgranskning eller dimensioneringsberäkning kommer heller att göras på nytt. Eventuella uppenbara dimensioneringsfel i den gällande stranddelgeneralplanen rättas till, ifall sådana observeras.

Biskopsö hör till dimensioneringsområde B enligt de dimensioneringsgrunder som anges nedan.

5.1.1 Dimensioneringsgrunder i stranddelgeneralplanen

Dimensioneringen av fritidsboendet baserar sig på områdesindelningen i den regionplan som var i kraft vid tidpunkten för utarbetandet av den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

För att säkerställa ett jämlikt bemötande av markägarna dimensioneras fritidsbebyggelsen inom varje dimensioneringsområde (A-D) enligt en särskild dimensioneringsnorm så att den maximala tätheten för fritidsbostäder med egen strand meddelas. Som beräkningsgrund anges antalet fritidsbostäder/strandkilometer och/eller hektar öareal/fritidsbostad. Den

obebyggda strandlinjens andel av den totala strandlinjen har definierats i regionplanen separat för varje delområde (108–116) inom ramen för dimensioneringsområdet.

När fritidsbebyggelsen grupperas så att den har en gemensam strand kan den anvisade dimensioneringssiffran överskridas med 50 % under förutsättning att byggplatserna placeras på minst 100 m avstånd från stranden.

Följande allmänna dimensioneringsprinciper gäller:

- Byggnadsmöjligheterna granskas fastighetsvis så, att grannfastighetens markanvändning, så länge som fastigheterna inte utgör samma markägoenhet, inte inverkar på dimensioneringen. Som utnyttjad bygggrätt beaktas emellertid avskilda byggplatser för fritidshus, byggda fritidsbostäder, för fritidsbostäder beviljade bygglov och undantagslov inom själva fastigheten eller på outbrutna byggplatser samt juridiskt bindande före 30.5.1985 daterade överlåtelsehandlingar om outbrutna byggplatser.
- Obebyggda byggplatser, vilka enligt dimensioneringen skulle ligga inom ett natur- eller landskapsmässigt särskilt värdefullt område flyttas inom samma markägoenhet till mindre känsliga områden.
- Möjligheterna att bygga på små öar bestäms i första hand av öarnas arealer. På större öar baseras fastigheternas byggnadspotential på strandlinjernas längd eller på medelvärdet av strandlinjernas längd och fastigheternas arealer.
- Inom respektive delområde strävar man efter att fastighetsvis anvisa den obebyggda strandlinjen som längre sammanhängande avsnitt.
- Vid bedömningen av andelen obebyggd strandlinje av den totala strandlinjen per delområde beaktas även strandlinjen på öar av storleken 0,5–1,0 ha, även om dessa öar inte tas i beaktande vid dimensioneringen av fritidsbebyggelsen.
- Den strandlinje som utgör grund för dimensioneringen har beräknats i stora drag utifrån registerkartan i skala 1:10 000, med iakttagande av samma principer som regionplanen (100 m polylinje, 1 cm på kartan).

Dimensioneringsgrunder i dimensioneringsområdena A, B, C och D

Öar under 1 ha, kala öar och öar vars terräng inte tillåter byggande bör inte bebyggas. Öar under 1 ha beaktas inte vid dimensioneringen av fritidsbebyggelsen.

På öar som omfattar 1–2 ha får det finnas 1 fritidsbostad, förutsatt att terrängen tillåter det.

På öar som omfattar 2–4 ha får det finnas 2 fritidsbostäder, ifall terrängen tillåter detta.

I generalplanen utreds möjligheterna att flytta bygggrätter för fritidsbostäder till större öar inom samma markägoenhet.

Dimensioneringsnormerna för områdena C och D fastställs dock genom att man utför en inventering av landtäckningen och terrängförhållandena enskilt för varje ö. Strandlinjen och arealen av de öar eller delar av öar som visat sig vara byggbara tas i beaktande vid dimensioneringen av fritidsbostäderna.

Dimensioneringsområde B

Området består av delområdena 108 och 109 dvs. Biskopsön, öarna kring Vänoxa samt Lilla och Stora Ängesön norr om Hitis by med omgivningar. Öarna är tämligen stora och täckta med vegetation. De bildar täta grupper med smala sund och skyddade vikar.

I delområdena 108 och 109 ska den fria strandlinjen utgöra 50 % av den totala strandlinjen.

För öar över 4 ha är dimensioneringsgrunden medelvärdet av strandlinjenormens 5 fritidsbostäder/strandkilometer och arealnormens 1 fritidsbostad/3 ha öareal.

På huvudöarna Biskopsö och Vänoxa är dimensioneringsgrunden emellertid 5 fritidsbostäder per kilometer strand.

Byggnaderna ska anpassas till landskapet och till den bebyggda miljön.

5.2 Sjöarna på Biskopsö

5.2.1 Allmänna dimensioneringsprinciper

För att säkerställa likabehandling av markägarna dimensioneras fritidsbostäderna så att den maximala tätheten anges för bostäder med egen strand, dvs. hur många fritidsbostadsenheter/byggplatser per kilometer strand eller på öar hur många fritidsbostadsenheter per öhektar som anvisas.

All byggrätt beräknas vid insjöar på basis av längden på fastighetens strandlinje.

Fritidsbostadsenhet (fbe) avser en helhet som kan byggas på en enskild byggplats för fritidsboende och som består av en fritidsbostad samt en bastubyggnad, ett gästhus och lätt konstruerade, kalla förråd inom samma gårdsområde.

Markägoenhet avser en helhet bestående av alla fastigheter och deras skiften som ägs av samma markägare eller markägargrupp (makar, dödsbo m.fl.).

För sjöområdet i det inre av Biskopsö (det nu under ändring varande området) har i den i kraft varande strandgeneralplanen inte utförts en dimensioneringsberäkning som grundar sig på insjöarnas strandlinjer, och sålunda har de byggplatser som grundar sig därpå inte anvisats i strandgeneralplanen. Ett centralt syfte med denna planändring är att påvisa avsaknaden av dimensioneringsberäkningar, göra beräkningarna och på basis av dem anvisa strandbyggrätt specifikt för varje markägare.

Vid dimensioneringen av strandbyggrätten vid insjöarna tillämpas de normer som fastställts på myndigheternas samråd i samband med **ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård**.

I början av processen för att utarbeta planändringen förhandlade man med NTM-centralen om dimensioneringen av strandbyggrätten vid insjöarna. På ett möte som hölls 8.1.2014 kom man överens om att

- 3 fbe/km ska användas som dimensioneringsnorm för byggrätten vid insjöarna
- allmänt tillämpliga och vid denna beräkning tillämpade reduktionsfaktorer ska användas vid beräkningen av den dimensionerande strandlinjen.

Bilaga 6: Promemoria över arbetsmötet i anslutning till byggrätten vid insjöarna på Biskopsö, 18.1.2014

5.2.2 Dimensionerande strandlinje

Den strandlinje som ligger till grund för dimensioneringen mäts på en terrängkarta i skala 1:10 000. Den dimensionerande strandlinjen mäts med hjälp av 50 meters polylinje. Detta förfarande gör att små strandformationer och en del av de mycket smala uddarna och vikarna gallras bort. Av dessa bildas således inte lika mycket dimensionerande strandlinje som av en rak strandlinje.

Vid beräkningen av den dimensionerande strandlinjen används följande minskande koefficienter:

- bredden på en udde, ett näs eller en holme är under 50 m -> ingen dimensionerande strandlinje (koefficienten är 0)
- bredden på en udde, ett näs eller en holme är 50-100 m -> den minskande koefficienten är 0,5
- bredden på en udde, ett näs eller en holme är 100-150 m -> den minskande koefficienten är 0,75
- bredden på en vik eller ett sund är mindre än 100 m -> den minskande koefficienten är 0,25
- bredden på en vik eller ett sund är 100-200 m -> den minskande koefficienten är 0,5
- bredden på en vik eller ett sund är 200-300 m -> den minskande koefficienten är 0,75.

Om en ö i en insjö är obebyggbar och förblir obebyggd, beräknas byggnadsrätten på fastlandsstranden av sjön in i bredden på sjön som om ön inte fanns. Med andra ord påverkar närheten till en obebyggbar ös strandlinje inte byggrätten på fastlandsstranden av sjön.

5.2.3 Stamfastighetsgranskning

Den s.k. tvärsnittstidpunkten för stamfastigheter är – i fråga om insjöarna – den tvärsnittstidpunkt som tillämpats i den 29.4.1997 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, dvs. 30.5.1985. Vid utarbetandet av planen används detta datum som tidpunkt för stamfastigheterna.

Vid utarbetandet av planen utreds den fastighetsindelning som gällde vid denna tidpunkt, dvs. de fastigheter som då var i kraft är stamfastigheter. För varje stamfastighet beräknas den maximala strandbyggrätten och från den avdras de byggplatser som bildats av stamfastigheten. Registreringsdatumet för en fastighet som avskilts från stamfastigheten är den primära grunden för att pröva den byggrätt som stamfastigheten utnyttja. Den återstående byggrätten anvisas för stamfastighetens nuvarande skiften.

Vid fördelningen av byggrätten beaktas följande såsom av fastigheten utnyttjad byggrätt: avskilda byggplatser för fritidshus, byggda fritidsbostäder, för fritidsbostäder beviljade bygglov och undantagslov inom själva fastigheten eller på outbrutna byggplatser samt juridiskt bindande överlåtelsehandlingar om outbrutna byggplatser som uppfyller kraven på en byggplats och som kommer till kommunens kännedom innan planförslaget är klart (med andra ord tas affärer som gjorts i området i beaktande fram till förslagsskedet).

Har av en 1985 års stamfastighet bildats en så stor fastighet att den på basis av strandlinjen beräknade byggrätten är 1,5–2,4 fbe, anvisas 2 fbe för fastigheten. Styckade fastigheter som är större än så får likaså byggrätt i enlighet med den dimensionerande strandlinjen, förutsatt att stamfastigheten som helhet (den återstående moderfastigheten och de styckade fastigheterna) har utnyttjad byggrätt kvar. Om det efter att byggrätt anvisats en styckad fastighet återstår byggnadsrätt, anvisas denna byggrätt den återstående moderfastighetens område.

5.3 Grunder för placering av fritidsbebyggelse

Kraven i lagen

Enligt 73 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning ska det, när en generalplan (eller detaljplan eller stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt;
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

6 Alternativ och jämförelse av dem

6.1 Alternativ till planeringslösning och deras konsekvenser

Under utarbetandet av planen har samråd förts med kommunen och planlösningen baserar sig på dem. På grund av planens natur har inga olika alternativa planlösningar undersökts.

I anslutning till fastställandet av strandbyggrätten vid insjöarna har man i fråga om fastigheterna i strandzonen kring sjöarna gjort en utredning om den dimensionerande strandlinjen, på basis av vilken det kan konstateras att strandlinjen kring sjöarna inte har varit inkluderad i beräkningen av strandbyggrätten i den gällande stranddelgeneralplanen. I utredningen har det konstaterats att det stamlägenhets- och fastighetsvis har uppkommit en strandbyggrätt på basis av den dimensionerande strandlinjen på havsstranden och den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna. I utredningen konstateras också resultaten av dimensioneringsberäkningen av strandbyggrätten i den gällande planen, varvid resultaten av beräkningen kan jämföras och det konstateras att man vid dimensioneringen av fastigheternas strandbyggrätt vid utarbetandet av den gällande stranddelgeneralplanen inte har beaktat strandlinjen vid sjöarna.

Bilaga 4: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med den gällande planen, 10.2.2026

Bilaga 5: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med den gällande planen, 10.2.2026

7 Stranddelgeneralplanen och motiveringarna till den

7.1 Planområdets gräns

Kimitoöns kommunfullmäktige har 28.5.2018 godkänt en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Det nu aktuella planändringsområdet omfattar det område som inte ingick i kommunstyrelsens beslut om laga kraft (11.5.2020 § 97) för nämnda plan.

7.2 Allmän motivering

Kimitoöns kommunfullmäktige har 28.5.2018 godkänt en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Planeringsområdet omfattar det område som inte ingick i kommunstyrelsens beslut om laga kraft (11.5.2020 § 97) för planen.

Den år 1998 godkända stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård är i kraft i området. Dimensioneringen av strandbyggrätten i nämnda plan används som underlag för den nu aktuella revideringen.

För sjöområdet i det inre av Biskopsö (det nu under ändring varande området) har i den i kraft varande strandgeneralplanen inte utförts en dimensioneringsberäkning som grundar sig på insjöarnas strandlinjer, och sålunda har de byggplatser som grundar sig därpå inte anvisats i strandgeneralplanen. Ett centralt syfte med denna planändring är att påvisa avsaknaden av dimensioneringsberäkningar, göra beräkningarna och på basis av dem anvisa strandbyggrätt specifikt för varje markägare. Dessutom har planändringen som mål att aktualisera beteckningarna och bestämmelserna och att justera dem efter den bebyggda situationen eller de nya behoven.

Vid dimensioneringen av strandbyggrätten vid insjöarna tillämpas de normer som fastställts på myndigheternas samråd i samband med **ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård**.

Naturskyddsområdena och Natura 2000-områdena har preciserats på plankartan. En bedömning av planens konsekvenser för Natura 2000-områden har gjorts under sommaren 2016 och vintern 2017. Naturabedömningen kompletterades utifrån NTM-centralens utlåtande 8.10.2017 om Natura-värdena i planförslag II, ett arbetsmöte som hölls 23.10.2017 och ett myndighetssamråd som hölls 26.10.2017.

En naturinventering gjordes på de obebyggda byggplatserna i planen år 2024.

Plananteckningarna och planbestämmelserna har justerats utifrån kommunens mål och ändringar.

7.3 Övergripande struktur och dimensionering

7.3.1 Byggnadens omfattning och byggplatser som ersätts

I planen har 11 bebyggda och 11 obebyggda byggplatser för fritidsboende anvisats. Det kalkylerade antalet byggplatser vid sjöarna är enligt dimensioneringsgrunderna åtta (8) byggplatser, av vilka två (2) byggplatser har

anvisats till markägoenhetens havsstrand i enlighet med planens mål. Dessa byggplatser har anvisats på fastigheterna 322-489-4-10 och 322-489-1-30.

De nya byggplatser som anvisats på basis av kalkyleringen av byggrätt vid sjöarna har anvisats i enlighet med kartutdragen nedan.

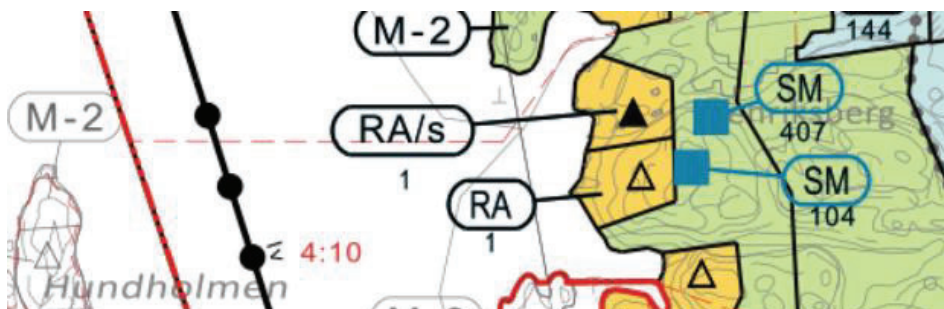


Bild: Byggplatser på fastigheten 322-489-4-10.

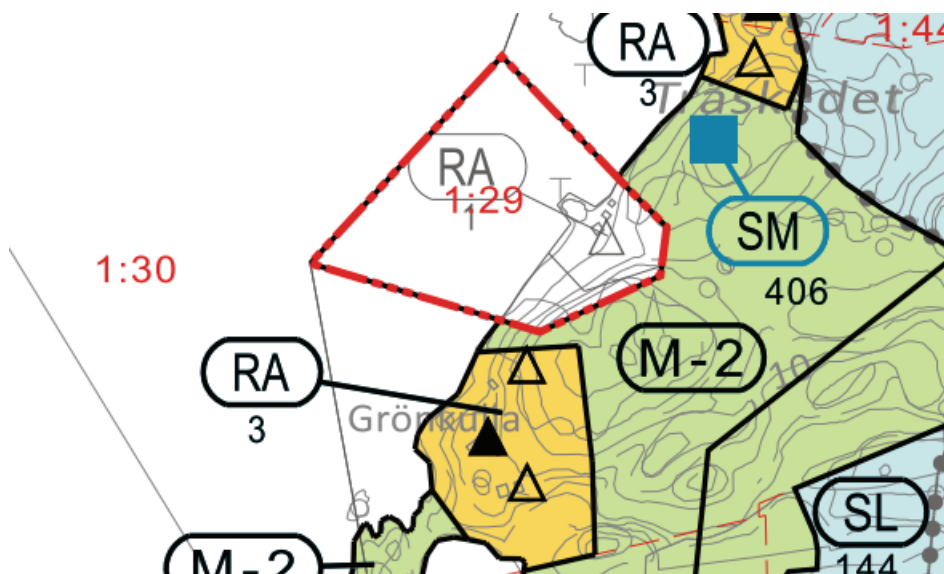


Bild: Byggplatser på fastigheten 322-489-1-30.

De sex (6) nämnda kalkylmässiga byggplatserna vid insjöarna har inte kunnat anvisas på markägoenhetens havsstränder, eftersom markägarna i fråga inte har fastigheter på havsstranden. Dessa byggplatser har i planen anvisats som byggplatser som ska ersättas, enligt följande:

- Fastighet 322-489-4-1, tre (3) byggplatser som ska ersättas
- Fastighet 322-489-1-15, två (2) byggplatser som ska ersättas
- Fastighet 322-489-1-58, en (1) byggplats som ska ersättas.

Den kalkylerade omräknade strandlinjen enligt dimensioneringsgrunderna för planområdet är 5,8 km. Enligt de byggplatser som anvisats i planen är byggtätheten 3,4 fritidsbostadsenheter per kilometer. Inga byggplatser har anvisats för sjöstränderna, vilket innebär att den s.k. fria strandlinjen är sammanlagt 7 418 meter.

Den verkliga strandlinjen inom planområdet är 10,8 km, vilket ger det kalkylmässiga antalet 1,85 enheter/km. Skillnaden mellan den verkliga strandlinjen (i terrängen) och den dimensionerande (omräknade) strandlinjen är

betydande med hänsyn till den totala dimensioneringen: den verkliga 10,8 km, den omräknade 5,8 km, dvs. minskningen enligt olika grunder (5,1 st. respektive 5,2 st.) är 46 procent.

7.3.2 Den fria strandens omfattning

I hela planområdet är den fria, dvs. obebyggda stranden 8,6 km, vilket motsvarar 80 procent av den totala strandlinjen.

Den sammanlagda längden på mer än 100 meter långa fria strandavsnitt är 8,5 km (8 delar av stranden). Det motsvarar 79 procent av den verkliga strandlinjen. På stränderna vid insjöarna har inget byggande anvisats.

Planens fyra (4) nya byggplatser med egen strand minskar den fria stranden med cirka 0,5 km. Således minskar de nya byggplatserna den fria strandens omfattning med endast 4,6 procent. De nya byggplatserna är belägna på fastigheter där stamfastigheternas strandbyggrätt ännu inte har utnyttjats med hänsyn till byggrätten vid sjöarna.

7.4 Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av systemet för planering av områdesanvändningen enligt lagen om områdesanvändning. Enligt lagen om områdesanvändning (OAL 24 §) ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen år 2000. Målen reviderades år 2008. Nu har målen setts över på nytt och de nya, reviderade målen trädde i kraft 1.4.2018.

Naturvårdslagen, skogslagen, vattenlagen, marktäktlagen, lagen om skyddande av byggnadsarvet, lagen om fornminnen och miljöskyddslagen är de viktigaste lagarna med hänsyn till de riksomfattande målen för områdesanvändningen. I dessa lagar föreskrivs förutom om andra mål även om skyddet i den aktuella branschen och ställs begränsningar för ändringar i miljön. Att ta fasta på dessa lagar har varit en utgångspunkt för planläggningen och kraven i lagarna har uppfyllts genom att man gjort tillräckliga basutredningar och dragit fördel av tidigare utredningar. Resultaten av basutredningarna har tagits i beaktande i planeringen.

Ändringen av stranddelgeneralplanen motsvarar de riksomfattande målen för områdesanvändningen:

- områdesreserveringarna för fritidsboende ligger i närheten av den befintliga byggda miljön och förtätar således samhällsstrukturen.
- Natur- och landskapsvärdena har tagits i beaktande. Målet har varit att möjliggöra byggande av fasta bostäder och fritidsbostäder i harmoni med landskapet och miljön och i en mänsklig skala.
- I och med att obebyggda byggplatser för fritidsbostäder byggs får kommunen nya fritidsboende, vilket bidrar till att öka efterfrågan på service
- Områdets byggnads- och kulturarv har tagits i beaktande genom byggnadsskyddsbebyggelser och genom att värna om värdefulla

kulturmiljöer. Att bevara skärgårdsbyarnas livskraft är en del av värnandet om kulturmiljön och -traditionen.

Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen är *de viktigaste egenskaperna hos en god livsmiljö att den är hälsosam, trygg, funktionell och trivsamt. En förbättring av livsmiljöns kvalitet förutsätter att dessa särdrag stärks så att man samtidigt opartiskt beaktar olika befolkningsgruppers behov. Att samhällsbyggandet sker i mänsklig skala har en väsentlig betydelse när man vill skapa förutsättningar för en god livsmiljö.*

Delgeneralplanen ger i rollen som översiktlig plan utgångspunkter för att uppfylla nämnda krav genom enskilda byggprojekt eller vid den mer detaljerade planeringen.

7.5 Förhållande till landskapsplanläggningen

Områdesreserveringarna och det övriga innehållet i den gällande landskapsplanen har tagits i beaktande vid utarbetandet av planändringen.

I och med planändringen kommer även de i landskapsplanen konstaterade skyddsområdena, Natura 2000-områdena, byggnaderna som ska skyddas och fornminnen att beaktas med stöd av landskapsplanens beteckningar och gjorda utredningar.

7.6 Markanvändning

7.6.1 Byggnadsområden

Eventuell byggrätt för fritidsboende och fast boende på strandområdet har flyttats till RA-områden specifikt för varje markägare.

RA Område för fritidsbostäder

Anvisandet av byggnadsplatser vid havsstranden i den plan som ska ändras baserar sig på planens dimensioneringsgrunder och beräkningen av byggrätt.

I anslutning till fastställandet av strandbyggrätten vid insjöarna har man i fråga om fastigheterna i strandzonen kring sjöarna gjort en utredning om den dimensionerande strandlinjen, på basis av vilken det kan konstateras att strandlinjen kring sjöarna inte har varit inkluderad i beräkningen av strandbyggrätten i den gällande stranddelgeneralplanen. I utredningen har det konstaterats att det stamlägenhets- och fastighetsvis har uppkommit en strandbyggrätt på basis av den dimensionerande strandlinjen på havsstranden och den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna. I utredningen konstateras också resultaten av dimensioneringsberäkningen av strandbyggrätten i den gällande planen, varvid resultaten av beräkningen kan jämföras och det konstateras att man vid dimensioneringen av fastigheternas strandbyggrätt vid utarbetandet av den gällande stranddelgeneralplanen inte har beaktat strandlinjen vid sjöarna.

Bilaga 4: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med den gällande planen, 10.2.2026

Bilaga 5: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med den gällande planen, 10.2.2026

På nämnda grunder har i planen anvisats 11 bebyggda och 11 obebyggda byggplatser för fritidsboende på havsstranden. Det kalkylerade antalet

byggplatser vid sjöarna är enligt dimensioneringsgrunderna åtta (8) byggplatser, av vilka två (2) byggplatser har anvisats till markägoenhetens havsstrand i enlighet med planens mål. Dessa byggplatser har anvisats på fastigheterna 322-489-4-10 och 322-489-1-30.

De nya byggplatser som anvisats på basis av kalkyleringen av byggrätt vid sjöarna har anvisats i enlighet med kartutdragen nedan.

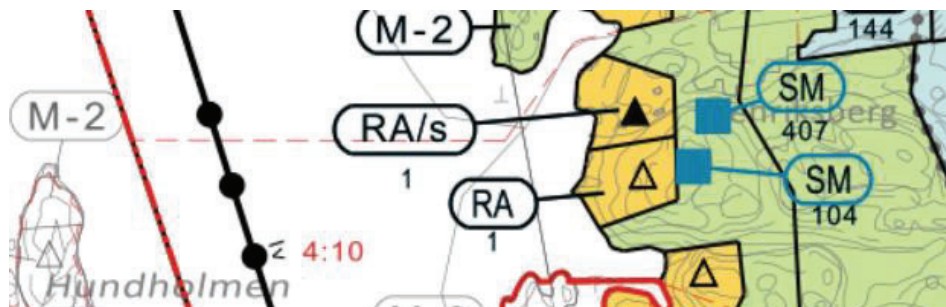


Bild: Byggplatser på fastigheten 322-489-4-10.

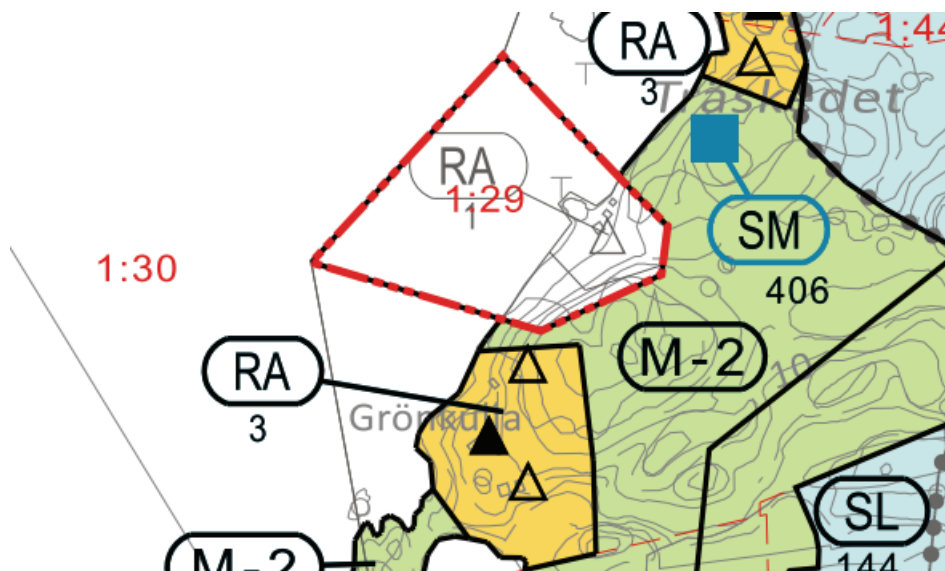


Bild: Byggplatser på fastigheten 322-489-1-30.

På varje byggplats får uppföras en fritidsbostad på högst 150 vy-m², en gäststuga på högst 25 yv-m², en bastu på högst 30 vy-m² och ekonomibygnader. Byggnadernas sammanräknade våningsyta får, när terrängen tillåter, uppgå till högst 200 m², dock inte mer än 10 % av den i planen anvisade byggplatsens areal. Det högsta tillåtna våningstalet är I u 2/3.

Förutom en fristående bastu kan bastuutrymmen även byggas i anslutning till fritidsbostaden.

Nybyggnad bör omsorgsfullt anpassas till landskapet och passa ihop med befintliga byggnaders byggsätt och -stil.

Byggnaderna på byggplatsen ska bilda ett enhetligt gårdsområde så att byggnaderna ligger på högst 40 m avstånd från varandra. Antalet byggnadsobjekt är högst sex. En bastu på högst 30 vy-m² kan av särskilda

terrängrelaterade skäl även placeras längre bort från gårdsområdet. En byggnadsplats får inte styckas av, utan den ska bevaras som en enda fastighet.

Byggnadsobjekten ska placeras på minst 30 m avstånd från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad på högst 30 vy-m² samt ett skärmtak på högst 20 m² som kan byggas antingen i anslutning till bastun eller förrådet eller som en separat konstruktion får, om terrängen och växtligheten tillåter det, byggas närmare, dock minst 15 m från strandlinjen.

Obyggda delar av en byggplats ska bevaras i naturligt tillstånd. Skyddande vegetation och/eller trädbestånd ska lämnas kvar mellan byggnadsobjekten och stranden.

Båthus får inte byggas i anslutning till fritidsbostäderna.

7.6.2 Icke utplacerade byggrätter

I anslutning till fastställandet av strandbyggrätten vid insjöarna har man i fråga om fastigheterna i strandzonen kring sjöarna gjort en utredning om den dimensionerande strandlinjen, på basis av vilken det kan konstateras att strandlinjen kring sjöarna inte har varit inkluderad i beräkningen av strandbyggrätten i den gällande stranddelgeneralplanen. I utredningen har det konstaterats att det stamlägenhets- och fastighetsvis har uppkommit en strandbyggrätt på basis av den dimensionerande strandlinjen på havsstranden och den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna. I utredningen konstateras också resultaten av dimensioneringsberäkningen av strandbyggrätten i den gällande planen, varvid resultaten av beräkningen kan jämföras och det konstateras att man vid dimensioneringen av fastigheternas strandbyggrätt vid utarbetandet av den gällande stranddelgeneralplanen inte har beaktat strandlinjen vid sjöarna.

Bilaga 4: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med den gällande planen, 10.2.2026

Bilaga 5: Utredning om den dimensionerande strandlinjen vid sjöarna och jämförelse av strandbyggrätten med den gällande planen, 10.2.2026

De sex (6) nämnda kalkylmässiga byggplatserna vid insjöarna har inte kunnat anvisas på markägoenhetens havsstränder, eftersom markägarna i fråga inte har fastigheter på havsstranden. Dessa byggplatser har i planen anvisats med beteckningen RAK som byggplatser som ska ersättas, enligt följande:

- Fastighet 322-489-4-1, tre (3) byggplatser som ska ersättas
- Fastighet 322-489-1-15, två (2) byggplatser som ska ersättas
- Fastighet 322-489-1-58, en (1) byggplats som ska ersättas.

7.6.3 Jord- och skogsbruksområden

M Jord- och skogsbruksdominerat område

I enlighet med gällande plan har inlandsområdena på ön anvisats med beteckningen M som betyder område för jord- och skogsbruk samt annan näringsverksamhet. Från M-områdena har en eventuell byggrätt för fritidsbostad inte överförts till andra områden, utan byggverksamhet inom glesbygdsnormen är tillåten.

M-1 Jord- och skogsbruksdominerat område

Obebyggda områden utanför fritidsbostadsområdena, från vilka den kalkylmässiga byggrätten för fritidsbostäder har flyttats till fritidsbostadsområden, har i planen anvisats som jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1).

M-2 Jord- och skogsbruksdominerat naturskönt område, som är särskilt känsligt för slitage

Med stöd av grunderna i den gällande planen anvisas med denna beteckning sådana jord- och skogsbruksdominerade områden vars naturförhållanden förutsätter särskild hänsyn.

7.6.4 Naturen

SL Naturskyddsområde.

Med beteckningen anvisas områden på basis av uppgifter och material från tiden för utarbetandet av den plan som ska ändras och den planändring som godkändes 28.5.2018. Dessutom grundar sig anvisandet av områdena på de uppgifter om inrättande av nya naturskyddsområden som kommunen fått från NTM-centralen.

Följande naturskyddsområden anvisas med beteckningen SL:

- objektsnummer 126, YSA200182, Biskopsöns naturskyddsområde
- objektsnummer 142, ESA300215, Biskopsöns naturskyddsområde
- objektsnummer 143, YSA260633, Grankulla naturskyddsområde
- objektsnummer 144, YSA257415, Dansskog naturskyddsområde

SL_{Nat} Naturskyddsområde

Med beteckningen anvisas områden med utgångspunkt i material från Finlands miljöcentrals laddningstjänst.

Med beteckningen anvisas de Natura 2000-områden som utifrån informationen i nämnda material är avsedda att bildas till naturskyddsområden enligt naturvårdslagen och som inte varit skyddsområden i den gällande planen.

Med beteckningen SL_{Nat} anvisas Biskopsö glosjöar (SACFI0200069), som är ett särskilt bevarandeområde (SAC) i nätverket Natura 2000. Naturtyper som ska skyddas ligger till grund för skyddsområdet Biskopsö glosjöar.

7.6.5 Förhistoria

Fornminnen har anvisats på plankartan med utgångspunkt i Museiverkets utredning om den byggda miljön och fornminnen (Museoviraston suojeluaineisto, FI. 1000272, FI. 1000034 och FI. 1000000 FI. 1000272.MV_skyddsmaterial.20120905) samt på basis av en fornlämningsinventering som gjordes i september-oktober 2016.

I planens förslagsskede, i oktober 2025 har fornminnena kontrollerats i Museiverkets informationstjänst.

SM Fornminnesområde och fornminnesobjekt

Fornlämningar har betecknats med områdes- och objektsbeteckningen SM samt ett löpande nummer som hänvisar till förteckningen som finns som bilaga. Markanvändningsplaner som gäller området bör förhandlas om i god tid med museimyndigheterna. När en fornlämning har betecknats med en

objektsbeteckning i planen bör fornlämningens omfattning vid behov kontrolleras hos Museiverket.

Bilaga 7: Fasta fornlämningar (förteckning), 9.2.2026

7.6.6 Den bebyggda miljön

En byggnad av kulturhistorisk betydelse har beaktats med utgångspunkt i Kimitoöns kulturmiljöprojekt (id 204), som leddes av Museiverket. I planens förslagsskede, i oktober 2025 har objekten i den byggda miljön kontrollerats i Museiverkets informationstjänst.

Byggnadernas klassificering på plankartan och planbestämmelserna baserar sig på den klassificering och de planbestämmelser som fastställdes vid myndighetssamrådet 21.8.2015 under utarbetandet av den ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård som godkändes 28.5.2018. Lokalt värdefulla objekt enligt inventeringen har tilldelats en egen objektsbeteckning (SR-2) och ett löpande nummer. Landskapsmässigt viktiga eller historiska objekt som upptagits i inventeringen har anvisats på plankartan med beteckningen /s. SR-2 har tilldelats objekt 39554 på plankartan, /s-beteckningen har anvisats objekt (id) 39622 på fastigheten Henriksberg 322-489-4-10 och objekt (id) 39605 på fastigheten Vesterstrand 322-489-1-45.

Bilaga 8: Byggnadshistoriskt värdefulla objekt (förteckning)

7.6.7 Övriga beteckningar och bestämmelser

7.6.7.1 Farleder

Befintliga farleder och båttrutter har anvisats på basis av Trafikverkets geografiska informationsmaterial.

Ett förbindelsefartyg trafikerar till Biskopsö. Fartygets kaj är belägen utanför planområdet.

Det finns inga allmänna vägar inom planområdet.

7.6.7.2 Övriga beteckningar

Med nat-boll-/linjebeteckningen anvisas Natura-områden som laddats ned från Finlands miljöcentrals (SYKE) laddningstjänst LAPIO (filen NaturaTotTapa_Alueet_Kemiönsaari, tidpunkten för nedladdningen 3.1.2025).

7.6.7.3 Allmänna bestämmelser

Denna generalplan kan i enlighet med OAL 72 § 1 mom. användas som grund för beviljande av bygglov i RA- och AO-områden.

Av terrängmässiga eller i övrigt grundade anledningar kan den separata bastun och gäststugan som ska räknas in i den totala byggrätten för RA-området även genomföras som en högst 45 vy-m²/180 m³ stor byggnad.

Före år 1940 uppförd bostadsbyggnad, som representerar traditionell byggnadsstil eller som annars är kulturhistoriskt värdefull får på RA-områden bevaras och istandsättas stilenligt oavsett den i planen anvisade byggrätten och övriga planbestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggandet inte minskar på byggnadens historiska värde. Tillbyggnaden får vara högst 25 vy-m², dock högst hälften av

den gamla byggnadens våningsyta. Tillbyggnadsdelen räknas i områdets byggnadsrätt och ersätter den separata gäststugan.

För byggnader som ska bevaras i enlighet med ovanstående bestämmelse, får inte en separat fastighet bildas genom avskiljning vid lantmäteriförrättning.

I bygglovsförfarandet ska hotade arter beaktas med hänsyn till placeringen av byggnaderna.

I området iakttas vid var tid gällande lagstiftning om avloppsvatten och kommunens miljöskyddsföreskrifter.

Vattenförsörjningen och reningen av avloppsvattnet ska skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Av byggrätten vid insjöarna på Biskopsön har sex byggplatser anvisats som byggplatser som ersätts. Dessa byggplatser visas på plankartan med beteckningen RAK.

8 Generalplanens konsekvenser

Enligt lagen om områdesanvändning ska man vid utarbetandet av planen utreda miljökonsekvenserna av genomförandet av planen (OAL 9 § och MBF 1 §). Syftet med konsekvensbedömningen är att i behövlig omfattning på förhand utreda de konsekvenser som genomförandet av planen medför. Vid utredningen av konsekvenserna beaktas planens uppgift och syfte. Vid utredningen av planens konsekvenser beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna ska ge tillräckliga uppgifter för att man ska kunna bedöma de betydande direkta och indirekta effekterna av genomförandet av planen:

- 1) människornas levnadsförhållanden och livsmiljö;
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna;
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken;
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön;
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

8.1 Bedömningsmetoder

Stranddelgeneralplanens konsekvenser har bedömts i enlighet med OAL 9 § genom att jämföra den nuvarande markanvändningen med ett läge där alla områdesreserveringar i delgeneralplanen har genomförts. Bedömningen har gjorts som ett sakkunnigarbete med hjälp av utredningar som gäller planområdet, kart- och terrängundersökningar samt ställningstaganden från myndigheter. Konsekvensbedömningarna kompletteras vid behov efter respons som getts när planen varit offentligt framlagd. Syftet har varit att genom konsekvensbedömning försöka påverka innehållet i den planeringslösning som väljs så att de negativa konsekvenserna blir så små som möjligt och de positiva konsekvenserna så betydande som möjligt. I samband med bedömningen av alternativen har man tillämpat riktlinjerna i miljöministeriets handbok *Vaikutusten arviointi kaavoituksessa* (Bedömning av konsekvenser i samband med planläggning). Enligt handboken kan konsekvenser av olika alternativ bedömas t.ex. som en del

av planeringsarbetet, i fristående konsekvensbedömningar eller som en samlad bedömning av planutkast (Miljöförvaltningens anvisningar 10/2006, s.26).

8.2 Rättsverkningar

Denna stranddelgeneralplan har utarbetats som en plan med rättsverkningar. Stranddelgeneralplanen kan användas direkt som grund för beviljande av bygglov på de områden som anvisas i planbestämmelserna (OAL 72 § 1 mom.). Byggandets omfattning och placering har i planen anvisats specifikt för varje markägare.

8.3 Miljökonsekvenser

Delgeneralplanen styr strandbyggandet och det övriga byggandet i området i enlighet med de reserveringar som visas på plankartan. Fritidsbostäder kommer att byggas enligt normalt bygglovsförfarande, av privata markägare och under en längre tidsperiod. I planen anvisas byggandets maximala omfattning och byggandet förverkligas inte nödvändigtvis till alla delar i denna omfattning.

Planändringen baserar sig på dimensioneringen av byggrätten och dimensioneringsnormerna i den plan som ska ändras samt i fråga om insjöar napå de dimensioneringsnormer och dimensioneringsprinciper som överenskommit med myndigheterna. De aktuella dimensioneringsnormerna grundar sig på en områdesindelning och på dimensioneringsprinciperna för områdena, i vilka man har beaktat miljöfaktorerna ur byggandets synvinkel.

Reserveringarna i planen kommer att genomföras i huvudsak som små områden i taget och på enskilda byggplatser. Byggandet har således många slags konsekvenser lokalt och för närområdena. Kommunen har redan erfarenhet av dessa konsekvenser, bl.a. när det gäller genomförandet av den tidigare godkända, omfattande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Jämfört med den gällande planen och den nuvarande byggnadssituationen har genomförandet av planändringen inga stora övergripande konsekvenser eftersom den ändrade planen anvisar nybyggnad endast i ringa omfattning.

Vid placeringen av planreserveringarna har man strävat efter att beakta eventuella miljökonsekvenser, kulturkonsekvenser samt sociala och ekonomiska konsekvenser. I de olika lösningarna blir man dock ofta tvungen att nöja sig med kompromisser av olika synvinklar. Exempelvis bestäms lösningarna i hög grad av markägo- och fastighetsförhållandena och de dimensionella målsättningarna. Dessutom väger olika intressen olika i olika områden.

Stranddelgeneralplanen har utarbetats med rättsverkan varvid bygglov för fritidsbostad och fast bostad kan beviljas direkt med utgångspunkt i denna plan. I en plan med rättsverkan är områdesreserveringarna och bestämmelserna bindande. Bestämmelserna i kommunens byggnadsordning är i kraft till den del generalplanen inte innehåller några bestämmelser om saken. I stranddelgeneralplaneområdet iakttas bestämmelserna i den ifrågavarande planen.

8.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Byggplatserna har anvisats enligt dimensioneringsprinciperna. Strävan har varit att placera de nya byggplatserna nära bebyggda byggplatser med beaktande av bl.a. bevarandet av den fria strandens omfattning, landskapet, naturvärdena, markgrunden, terrängformerna, strandens kvalitet, öns storlek, byggbarheten och

användningen. Genom en övergripande hänsyn till dessa faktorer har man strävat efter att anvisa byggplatserna så att de är praktiska, säkra, ekonomiska och trivsamma. På samma gång har man strävat efter att det ska finnas tillräckligt med fria strandavsnitt och obebyggda områden och att dessa också ska vara på bästa möjliga ställen.

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende har anvisats för att tillgodose nutida krav. Om den byggrätt som anvisas i planen utnyttjas för att bygga fritidsbostäder som ersätter befintliga fritidsbostäder ökar det sammanlagda antalet kvadratmeter våningsyta för fritidsbostäder i planområdet jämfört med nuläget. Detta bör tas i beaktande bl.a. vid utplaceringen av byggnaderna. Kommunen har redan erfarenhet av dessa konsekvenser, bl.a. när det gäller genomförandet av den tidigare godkända, omfattande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård.

Den befintliga fastighetsindelningen för byggplatserna och arealerna är tillräckliga för utnyttjandet av byggrätten enligt planändringen. Byggnaderna kan placeras så att de inte medför förändringar för grannbyggplatserna jämfört med nuläget. Dessutom kan det konstateras att den slutliga omfattningen av byggandet på en byggplats för en fritidsbostad avgörs vid bygglovsförfarandet utifrån planbestämmelsen.

Fritidsbostäder har byggts i området under en lång tid. Byggrätten i den gällande planen är för liten för att uppfylla kraven på modernt fritidsboende. När byggrätten för var byggplats ökas till en nivå som motsvarar kraven på modernt fritidsboende främjar detta att hela strandområdet även i fortsättningen är ett attraktivt område för fritidsboende. Det bidrar till att byggda fritidsbostäder underhålls eller att nya byggnader vid behov byggs i gamla bostäders ställe. På det sättet hålls landskapet i de bebyggda områdena i skick och utvecklas i tiden.

Kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla byggnader liksom kulturhistoriskt värdefulla områden har beaktats i planen. Därmed kommer planområdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden att bevaras och uppmärksammas även i framtiden.

Med stöd av planbestämmelser har man strävat efter att konsekvenserna av den förhöjda byggrätten på en byggplats för fritidsboende ska vara så små som möjligt för den byggda miljön: betydande värden i den byggda miljön kvarstår vid eventuellt nybyggande. Genom planändringen preciseras, kompletteras och revideras planbeteckningarna och -bestämmelserna till den del som gäller betydande områden och gårdstun i kulturmiljön, värdbiotoper och traditionella landskap, skyddade byggnader samt fornminnen. Med beaktande av planbestämmelserna för nämnda områden och objekt kan det anses att den förhöjda byggrätten på en byggplats för fritidsbostad inte medför betydande förändringar i den byggda miljön.

8.3.2 Konsekvenser för naturen och landskapet

8.3.2.1 *Naturen*

Den plan som nu ska ändras är föråldrad med hänsyn till de planbestämmelser och områdesreserveringar som anknyter till naturvärden. I och med planändringen kommer betydande förändringar att ske i nämnda avseenden. Naturskyddsområden som grundats efter utarbetandet av den gällande planen och alla områden i nätverket Natura 2000 anvisas i planändringen och för dessa områden ges planbestämmelser som är förenliga med gällande lagstiftning. På

samma gång uppdateras de planbestämmelser i den gällande planen som hänger samman med naturvärdena.

Planändringen har inga väsentliga konsekvenser för den fria strandens omfattning och nyttjandet av allemansrätten. Vid anvisandet av de områden som är avsedda för byggande har man beaktat uppkomsten och omfattning av fri strand så att det blir kvar tillräckligt med fria strandavsnitt.

Det kalkylerade antalet byggplatser vid insjöarna är åtta, av vilka två nya byggplatser för fritidsbostäder anvisas vid havet. Byggplatserna har anvisats i anslutning till befintliga byggplatser. Dessa områden har inga särskilda naturvärden. Sjöstränderna och områdena långt omkring dem har särskilda naturvärden. På stränderna vid insjöarna har inget byggande anvisats. Dessa områden har anvisats som naturskyddsområden.

Planen har inga konsekvenser för markgrunden, berggrunden eller vattendragen. Vid insjöarna anvisas inget byggande.

8.3.2.2 Landskap

I fråga om insjöarna har de kalkylerade byggplatserna i mån av möjlighet flyttats till havsstranden på markägarens fastigheter. De byggplatser som inte kunnat flyttas på ovan nämnda sätt har – med anledning av de särskilda naturvärdena på insjöstränderna – anvisats som byggplatser som ska ersättas. På grund av naturvärdena har dessa områden anvisats som naturskyddsområden. Således kan det konstateras att landskapsvärdena vid sjöarna inte förändras genom planändringen, utan att planändringen däremot främjar bevarandet av dessa särskilda värden.

I enlighet med dimensioneringsgrunderna i den gällande planen har byggplatser för fritidsbostäder anvisats vid havsstränderna i planområdet, som det även har gjorts i stor utsträckning i planområdets omgivning. Om man ser till denna helhet anvisas mycket få nya byggplatser med anledning av överföringen från insjöstränderna. De nya byggplatserna har anvisats nära befintliga byggnader och påverkar inte den naturliga strandens omfattning eller landskapsvärdena sett från havet.

8.3.3 Konsekvenser för klimatet

Planändringen baserar sig på dimensioneringsgrunderna för byggrätten i den gällande strandgeneralplanen, vilka har utarbetats utifrån den då gällande regionplanen, det vill säga den nuvarande landskapsplanens dimensioneringsgrunder, och därefter preciserats. I fråga om insjöarna grundar sig planändringen på gjorda utredningar och överenskomna dimensioneringsgrunder samt på gällande planer i motsvarande områden i kommunen. Planändringen innebär att byggplatserna på basis av dimensioneringen för insjöarna ökar mycket lite jämfört med byggplatserna i närmiljön eller hela Dragsfjärds östra skärgårdsområde. Således förändrar planändringen inte situationen beträffande klimatet jämfört med den gällande planen.

Enligt planbestämmelserna ska miljömyndighetens anvisningar iakttas vid behandling av avloppsvatten. Avloppsvatten ska behandlas med moderna metoder, vilket bidrar till att dämpa klimatkonsekvenserna. Enligt planbestämmelserna får man också kompostera komposterbart material på fastigheten. Övrigt avfall ska transporteras till anvisad avfallsåtervinning.

Byggplatserna är belägna på en ö. Varje byggplats har en egen strand. Således tar man sig till byggplatserna med båt och tar i land på den egna stranden. Denna omständighet är oförändrad jämfört med den utgående planen och den nuvarande byggnadssituationen. De utsläpp som trafiken orsakar är en av de största faktorerna bakom klimatutsläpp från fritidsbebyggelse. Tillgängligheten till byggplatserna är en aspekt som ska beaktas i dimensioneringsprinciperna för byggrätten. Utifrån första stycket ovan kan man konstatera att trafikrelaterade frågor har beaktats vid utarbetandet av planen, eftersom man vid fastställandet av dimensioneringsgrunderna för planen har beaktat områdets tillgänglighet och läge med hänsyn till trafiken. Generellt kan man konstatera att var och en genom sin egen verksamhet i hög grad kan påverka de utsläpp som orsakas av den egna mobiliteten på fritiden. Detta är ingen planlägningsfråga, men fritidsboendes eget trafikbeteende är en viktig fråga vid granskning av utsläpp från fritidsbebyggelsen eller olika former av fritidsaktiviteter.

Planen bidrar till energieffektivt och miljövänligt byggande och fritidsboende. I planen anvisas nya byggplatser och ny byggrätt i mycket liten omfattning jämfört med den plan som ska ändras. I och med att planen genomförs uppstår således inga större klimatutsläpp jämfört med den plan som ska ändras eller den nuvarande byggnadssituationen. Allmänt kan konstateras att en stor del av klimatutsläppen från fast bosättning och fritidsbosättning utgörs av byggande och uppvärmning. Planen möjliggör för sin del ett modernt utsläppsnålt och energieffektivt byggande. Var och en kan genom sitt eget agerande påverka utsläppen från fritidsboende på många sätt.

Med planen styr man placeringen av byggandet enligt terrängen. Därför bör man vid byggandet ta hänsyn till terrängen och marken så att man undviker onödig terrängberedning.

I planen har nya byggplatser anvisats i liten utsträckning. I den gällande stranddelgeneralplanen, godkänd 28.5.2018, har omkring 400 obebyggda byggplatser för fritidsbostäder anvisats. Planen omfattar sammanlagt ca 1 800 byggda byggplatser för fritidsboende. I hela kommunen finns det 4 500 fritidsbostäder. Kommunens mål är att byggplatser för fritidsboende i stranddelgeneralplaner som är i kraft i hela kommunens område ska ha samma omfattning på byggrätten. I den plan som nu utarbetas höjs byggnadsrätten för en byggplats för fritidsbostaden i enlighet med kommunens mål. Höjningen av byggrätten på byggplatserna för fritidsbostäder tillgodoser nutidens krav på fritidsboende. Denna plan gör det möjligt att bygga energieffektivt. Generellt sett kan det konstateras att varje ägare av ett fritidshus genom sitt eget agerande och sina egna val påverka klimatutsläppen från byggandet och användningen av byggnaderna.

Planen påverkar inte uppkomsten av dagvatten eller vattenomsättningen. Byggrätten enligt dimensioneringarna för insjöarna riktas i mån av möjlighet till havsstranden. De återstående byggplatserna för insjöstränderna anvisas som byggplatser som ska ersättas, medan strandområdena vid de kalkylerade byggnadsplatserna vid insjöarna i stor utsträckning anvisas som naturskyddsområde. På grundval av detta kan man dra slutsatsen att planen bidrar till bevarandet av naturvärden och vattnen, vilket också har positiva konsekvenser för klimatet.

Vid placeringen av byggplatserna har bl.a. strandens kvalitet, markgrunden, terrängformerna, trädbestånden och den naturinventering som gjorts i området tagits i beaktande. Byggplatserna har placerats så att de delar av byggplatserna som inte bebyggs kan lämnas i naturligt tillstånd. På det sättet behöver inga träd

fällas och terrängen behöver inte schaktas kring byggnaderna. Byggnaderna kan placeras i skydd av träden ur landskapets synvinkel. Trädbeståndet skyddar också byggplatserna med hänsyn till mikroklimatet (vind och stormar, temperatur). Området har inga särskilda naturvärden.

Planändringen försämrar inte möjligheterna att verkställa klimatmålen i kommunens miljöprogram. Utifrån det ovan sagda bidrar planändringen till att förbättra bl.a. vattendragets status. Antalet byggplatser ökar inte nämnvärt och det byggande som möjliggörs av planen kommer att ske enligt vid var tid gällande lag, förordning, byggnadsbestämmelser och byggnadsordning. Vattenförsörjningen och behandlingen av avloppsvatten sker med iakttagande av gällande lagstiftning och kommunens miljöbestämmelser. Genom planen planeras byggandet i området på ett alltomfattande sätt. Byggandet sker inte via enskilda undantagslov. Planen bidrar till att göra det möjligt för byggnadstillsynen i kommunen att genom bygglovsförfarandet styra planeringen och byggandet såsom klimatförändringen förutsätter.

8.3.4 Konsekvenser för trafik och infrastruktur

Planen förändrar inte trafikmängderna inom planområdet eller dess omgivning. Inget nytt trafiknät behöver byggas i området eller dess omgivning.

8.4 Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga konsekvenser för kommunens region- och samhällsstruktur. Anvisandet av byggplatser grundar sig på de dimensioneringsgrunder som kommunen och myndigheterna har beslutat om. I planen anvisas ingen ny fast bosättning som skulle medföra konsekvenser för ordnandet av kommunens tjänster.

I planen ingår inga områden som kommunen själv skulle bygga på. Därmed uppkommer inga kostnader för kommunen för byggandet av sådana områden.

Fastighetsskatteinkomsterna och kommunalskatteinkomsterna kommer inte att öka nämnvärt i och med planens genomförande. För bygglov och andra tillstånd tar kommunen ut avgifter för att täcka kostnaderna.

I planen har nya byggplatser anvisats i liten utsträckning. I den gällande stranddelgeneralplanen, godkänd 28.5.2018, har omkring 400 obebyggda byggplatser för fritidsbostäder anvisats. Planen omfattar sammanlagt ca 1 800 byggda byggplatser för fritidsboende. I hela kommunen finns det 4 500 fritidsbostäder. Kommunens mål är att byggplatser för fritidsboende i stranddelgeneralplaner som är i kraft i hela kommunens område ska ha samma omfattning på bygggrätten. I den plan som nu utarbetas höjs byggnadsrätten för en byggplats för fritidsbostaden i enlighet med kommunens mål. Höjningen av bygggrätten på byggplatserna för fritidsbostäder tillgodoser nutidens krav på fritidsboende. Detta har återigen ekonomiska konsekvenser för byggplatsernas ägare och kommunen samt för dem som tillhandahåller och producerar tjänster för fritidsbosatta.

Turismen har stor betydelse för kommunen och regionen. I planen anvisas tillräckligt med strand som är fri från byggande och som kan användas för rekreation. Betydande naturvärden, naturskyddsområden och områden i nätverket Natura 2000 har tagits i beaktande i planändringen. Dessa tjänar förutom fritidsinvånarna även andra som rör sig i naturen och turister som under sina resor behöver och anlitar olika tjänster.

8.5 Konsekvenser för hälsan, de sociala förhållandena och kulturen

Det kan inte anses att planen skulle ha några direkta konsekvenser för invånarnas eller fritidsinvånarnas hälsa eller säkerhet.

8.6 Konsekvenser av förhöjd byggrätt

Genom planändringen höjs den totala byggrätten för en byggplats för fritidsboende jämfört med den gällande planen. Konsekvenserna av förhöjd byggrätt har bedömts ämnesvis i kapitlen ovan:

Den bebyggda miljön

- Byggrätten på en byggplats för fritidsboende har anvisats för att tillgodose nutida krav. Om den byggrätt som anvisas i planen utnyttjas för att bygga fritidsbostäder som ersätter befintliga fritidsbostäder ökar det sammanlagda antalet kvadratmeter våningsyta för fritidsbostäder i planområdet jämfört med nuläget. Detta bör tas i beaktande bl.a. vid utplaceringen av byggnaderna.
- Den befintliga fastighetsindelningen för byggplatserna och arealerna är tillräckliga för utnyttjandet av byggrätten enligt planändringen. Byggnaderna kan placeras så att de inte medför förändringar för grannbyggplatserna jämfört med nuläget. Dessutom kan det konstateras att den slutliga omfattningen av byggandet på en byggplats för en fritidsbostad avgörs vid bygglovsförfarandet utifrån planbestämmelsen.
- Fritidsbostäder har byggts i området under en lång tid. Byggrätten i den gällande planen är för liten för att uppfylla kraven på modernt fritidsboende. Därför har ett betydande antal undantagslov sökts i området. När byggrätten för var byggplats ökas till en nivå som motsvarar kraven på modernt fritidsboende främjar detta att hela strandområdet även i fortsättningen är ett attraktivt område för fritidsboende. Det bidrar till att byggda fritidsbostäder underhålls eller att nya byggnader vid behov byggs i gamla bostäders ställe. På det sättet hålls landskapet i de bebyggda områdena i skick och utvecklas i tiden.
- Med stöd av planbestämmelser har man strävat efter att konsekvenserna av den förhöjda byggrätten på en byggplats för fritidsboende ska vara så små som möjligt för den byggda miljön: betydande värden i den byggda miljön kvarstår vid eventuellt nybyggande. Genom planändringen preciseras, kompletteras och revideras planbeteckningarna och -bestämmelserna till den del som gäller betydande områden och gårdstun i kulturmiljön, vårdbiotoper och traditionella landskap, skyddade byggnader samt fornminnen. Med beaktande av planbestämmelserna för nämnda områden och objekt kan det anses att den förhöjda byggrätten på en byggplats för fritidsbostad inte medför betydande förändringar i den byggda miljön.

Natur, landskap och klimat

- På strandområdena i Kimitoöns kommun finns det gällande generalplaner där byggrätten på byggplatser för fritidsboende motsvarar den byggrätt som nu anvisas i planändringen. Utifrån erfarenheterna av dessa planer och planändringar kan man fastslå att en höjning av byggrätten jämfört med den gällande planen inte medför några betydande förändringar för naturen, landskapet eller klimatet.

- En stor del av byggplatserna för fritidsboende i planområdet och dess omgivning har redan byggts. Byggnader har uppförts under en lång tid. Byggrätten på var byggplats har höjts genom planändringen. Byggandet enligt den nya byggrätten kommer att pågå under en mycket lång tid framöver och det är sannolikt att vissa byggplatser aldrig kommer att byggas. På lång sikt kommer således utvidgningarna av fritidsbostäderna eller de nya fritidsbostäderna att framträda i landskapet så att de bildar en modern miljö för fritidsboende.
- Denna plan gör det möjligt att bygga energieffektivt. Generellt sett kan det konstateras att varje ägare av ett fritidshus genom sitt eget agerande och sina egna val påverka klimatutsläppen från byggandet och användningen av byggnaderna.
- Naturvärdena vid insjöarna har beaktats vid utarbetandet av planen. Inga byggplatser har anvisats vid insjöarna. De byggplatser som anvisats på ön har inga konsekvenser för naturvärdena.
- Enligt planbestämmelserna ska hotade arter beaktas vid behandlingen av bygglov.
- I de områden som är mest känsliga för förändringar i landskapet har man strävat efter att minimera konsekvenserna av den höjda byggrätten på byggplatser för fritidsboende genom planbestämmelser om byggplatsen och om ifrågasatt område och objekt så att områdets värden tas i beaktande och bevaras trots att byggrätten på byggplatsen för var fritidsbostad har höjts jämfört med den gällande planen. Genom planändringen preciseras, kompletteras och revideras planbeteckningarna och -bestämmelserna till den del som gäller betydande områden och gårdstun i kulturmiljön, vårdbiotoper och traditionella landskap, skyddade byggnader samt fornminnen. Med beaktande av planbestämmelserna för nämnda områden och objekt kan det anses att den förhöjda byggrätten på en byggplats för fritidsbostad inte medför betydande förändringar i landskapet. Enligt planbestämmelserna ska trädbestånd och växtlighet bevaras mellan stranden och byggnadsobjekten.
- Enligt planbestämmelserna ska obebyggda delar av byggnadsplatsen bevaras i naturligt tillstånd.

Utöver ovan nämnda kan följande konstateras om konsekvenserna av att byggrätten höjs:

- I enlighet med den plan som ska ändras får en 120 vy-m² stor fritidsbostad uppföras på en byggplats för fritidsboende. I och med planändringen kan fritidsbostaden på en byggplats utgöra högst 150 vy-m². Denna ändring i byggrätten kommer eventuellt att genomföras under en mycket lång tid; på vissa byggplatser kommer den antagligen aldrig att utnyttjas helt. Hur mycket användningsgraden eller antalet besökare på fritidsställena förändras av ökningen i fritidsboendet är svårt att uppskatta på ovan nämnda grunder. Man känner inte till att frågan skulle ha undersökts.
- Planbestämmelserna för rening av avloppsvatten har uppdaterats, vilket förbättrar situationen jämfört med den nuvarande situationen och den plan som nu ska ändras.
- Planen möjliggör fritidsboende av modern standard. Detta bidrar till att de redan bebyggda delarna av stranden förblir bebodda även i framtiden

och därmed bevaras som en bra bebyggd miljö med avseende på byggnaderna, naturen, landskapet och den övriga miljön.

- Planen bidrar till ett energieffektivt byggande och en energieffektiv användning av byggnaderna. Vid byggandet kan vid var tid gällande föreskrifter och anvisningar om energieffektivt byggande och energieffektiv användning tas i beaktande. Var och en som använder en fritidsbostad kan genom sina egna val påverka klimatutsläppen från fritidsboendet. Planen hindrar inte på något sätt ett klimatvänligt fritidsboende.
- Fritidsboende är viktiga även för kommunens ekonomi och livskraft.
- På basis av de planändringar som gjorts i kommunen kan det konstateras att höjningen av byggnadsrätten inte har några betydande konsekvenser för byggplatserna, grannarna, landskapet, naturen, kulturmiljön eller klimatet.

9 Genomförande av generalplanen

9.1 Styrande verkan hos en generalplan med rättsverkningar

Enligt lagen om områdesanvändning är en generalplan en plan som utarbetas till grund för den detaljerade planläggningen samt för planering av byggande och annan markanvändning.

Enligt lagen om områdesanvändning styr planen myndigheternas och markägarnas verksamhet bl.a. på följande sätt:

- vid planering av åtgärder som gäller markanvändningen bör man se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen
- vid beviljande av bygglov bör man se till att bygglovet inte försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i generalplanen
- generalplanen är inte i kraft i detaljplanerade områden men den styr arbete med att utarbeta och ändra detaljplaner
- ett område som har anvisats som en byggplats får inte genom en lantmäteriförrättning bildas till en fastighet så att åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i generalplanen

Stranddelgeneralplanen har utarbetats med rättsverkan varvid bygglov för fritidsbostad och fast bostad kan beviljas direkt med utgångspunkt i denna plan. I en plan med rättsverkan är områdesreserveringarna och bestämmelserna bindande. Bestämmelserna i kommunens byggnadsordning är i kraft till den del generalplanen inte innehåller några bestämmelser om saken. I stranddelgeneralplaneområdet iakttas bestämmelserna i den ifrågavarande planen.

Bygglov för att uppföra en byggnad ska beviljas ifall om förvägande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta samfund inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten.

Ministeriet kan bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planerliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som inlöses för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ingå ett rekreations- och skyddsområde.

9.2 Genomförande i etapper

Det är närmast markägarna som ansvarar för genomförandet av områdesreserveringarna.

9.3 Osäkerhetsfaktorer

Det kan hända att byggplatserna i planen byggs under en medellång eller lång tid, t.ex. på grund av konjunktursvängningar. Vidare bör man beakta att det är den maximala byggrätten anvisas i planer över strandområden. Markägarna har inte nödvändigtvis några som helst avsikter att genomföra de byggplatser som anvisats i planen genom att sälja, arrendera ut eller bygga dem.

9.4 Uppföljning

Kommunen bör följa upp genomförandet av generalplanen och vid behov ta upp ändringar och preciseringar av planen till prövning. Byggandet bör styras tillräckligt med målet att området ska bli en representativ, miljövänlig och säker helhet som passar in i landskapet och strukturen.

10 Skeden i planeringen

10.1 Inledningsskede

Kommunen har inlett utarbetandet av planen.

Ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, området vid Biskopsö sjöar, har inletts genom beslut av tekniska nämnden 23.6.2020 § 83.

Kimitoöns kommun har lagt fram programmet för deltagande och bedömning.

10.2 Utkastskedet

Ändringen av strandgeneralplanen för området vid Biskopsö har beretts i samband med beredningen av den 28.5.2018 godkända ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Nämda plan kungjordes anhängig år 2011 och planutkastet var framlagt år 2014. Därefter var planförslaget offentligt framlagt under åren 2015–2016 och för andra gången år 2017.

Planändringen för området vid Biskopsö kan utifrån det ovan sagda anses ha varit framlagd i form av ett planutkast, och planförslaget kan därför läggas fram offentligt i enlighet med OAL 65 §.

10.3 Förslagsskedet

- Planförslaget har utarbetats på basis av den ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård som godkändes 28.5.2018, med beaktande av Åbo förvaltningsdomstols avgörande om planen samt motiveringen i anslutning till det.
- Planförslaget färdigställdes 17.4.2026.
- Livskraftsnämnden behandlar planförslaget och håller det framlagt i 30 dagar. Under denna tid har kommunens medlemmar och intressenter rätt att göra skriftliga anmärkningar om förslaget (OAL 65 §, MBF 27 §).
- Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.
- Bemötanden sammanställs på utlåtanden och anmärkningar.
- Vid behov hålls samråd med myndigheterna.
- Planen preciseras vid behov utifrån bemötandena.

Kompletteras under planarbetets gång.

10.4 Godkännande

- Livskraftsutskottet godkände planförslaget och beslöt att för kommunstyrelsen föreslå godkännande av ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.2026 (§ __).
- Kimitoöns kommunstyrelse godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.__, § __.
- Kimitoöns kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddelgeneralplanen __.__.__, § __.

Kompletteras under planarbetets gång.

Åbo, 7.5.2026

Petri Hautala, Planeringschef
Sweco Finland Oy
Åbo

Miska Muikkula , Markanvändningsplanerare
Sweco Finland Oy
Åbo