

# HIRSALA I

## STRANDETALJPLANEBESKRIVNING



## BESKRIVNING TILL DETALJPLAN

som berör plankartan daterad 8.2.2022.

### HIRSALA I ÄNDRING AV STRANDEDETALJPLAN

**Delvisa ändringen av stranddetaljplan som berör i Kyrksläotts kommun i Hirsala by belägna fastigheter 257-429-1-109, 257-429-1-110, 257-429-1-111, 257-429-1-112, 257-429-1-113, 257-429-1-118 ja 257-429-1-119**

**Genom detaljplanen bildas i kvarter 4 tomt 1 och i kvarter 5 tomterna 1, 2 och 3**

Planläggare	FCG Finnish consulting group Oy Osmontie 34, 00610 Helsinki Arkitekt Arja Sippola förnamn.efternamn@fcg.fi
Asnvarsperson:	Kyrksläotts kommun Planlägningsarkitekt Maria Pudas adress: Kirkkonummen kunta Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut PL 20, 02401 Kirkkonummi
Anhängiggörande	29.1.2021 kungörelse
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> samhällstekniska nämnden 10.12.2020 (§ 143)  <u>Stranddetaljplanförslag</u> samhällstekniska nämnden 17.2.2022 (§ 13) Kommunstyrelsen 14.3.2022 § 70  <u>Godkännande av stranddetaljplanen</u> samhällstekniska nämnden XX.XX.20XX (§ __) Stadsstyrelsen XX.XX.20XX (§ __) Stadsfullmäktige XX.XX.20XX (§ __)
Projektnummer:	37101
Kundnummer	1171/2020
Ritningsnummer:	3461

## IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Identifikationsuppgifterna framkommer på första sidan.

### 1.2 Planområdets läge

Planeområdet är beläget på ca. 13 km:s avstånd mot sydost från Kyrkslätt centrum på Ängeslandets ö i Hirsala by. Ängeslandet ligger ca. 200 meter från fastlandet. Vägförbindelsen från fastlandet till planeområdet går genom den bredvidliggande ön Bylande. Planeringsområdets läge har anvisats i följande karta:



Bild 1. Planeringsområdets läge i Kyrkslätt.

### 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Hirsala I stranddetaljplan.

Planens syfte är att granska den gällande strandplanens byggrätt, tomtindelning samt planbestämmelserna som styr byggnationen så att de bättre motsvarar nuläget och markägarnas behov.

Området är ca 15 ha stort.

## BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.1	Identifikationsuppgifter .....	2
1.2	Planområdets läge .....	2
1.3	Planens namn och syfte .....	2
	<b>BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>	<b>1</b>
2	<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>4</b>
2.1	Planprocessens skeden .....	4
2.2	Mål som ställts upp för detaljplanen .....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen .....	5
3	<b>UTGÅNGSPUNKTER .....</b>	<b>5</b>
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden .....	5
3.1.1	Allmän beskrivning av området .....	5
3.1.2	Grundvatten .....	5
3.1.3	Ytformer och jordmån .....	5
3.1.4	Landskap och kulturmiljö .....	6
3.1.5	Fornlämningar ja arkeologi .....	6
3.1.6	Luonnonympäristö ja luonnon suojelu .....	7
3.1.7	Service, jobbplatser och näringsliv .....	8
3.1.8	Samhällsteknisk försörjning .....	8
3.1.9	Trafikförbindelser .....	9
3.1.10	Markägoförhållanden .....	9
3.2	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet .....	9
4	<b>DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN .....</b>	<b>12</b>
4.1	Behovet av att planera en detaljplan .....	12
4.2	Inledning av planeringen och därtill anslutna beslut .....	12
4.3	Deltagande och samarbete .....	13
4.3.1	Intressenter .....	13
4.3.2	Deltagande och växelverkan .....	13
4.4	Målen med detaljplanen .....	13
5	<b>BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN .....</b>	<b>14</b>
5.1	Planens uppbyggnad .....	14
5.1.1	Dimensionering .....	15
5.2	Områdesreserveringar .....	16
5.3	Delområdesbeteckningar .....	16
5.4	Allmänna bestämmelser .....	17
5.4.1	Behandling av dagvatten .....	17
6	<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>17</b>
6.1	Allmän bedömning av planen .....	17

7	Förverkligande av stranddetaljplanen.....	19
7.1	Förverkligande och tidtabell.....	19
7.2	Övervakning av förverkligandet .....	19

## **Förteckning över beskrivningens bilagor**

1. Detaljplanens uppföljningsblankett
2. Den gällande stranddetaljplanens karta samt bestämmelser
3. Stranddetaljplan och stranddetaljplanens ändringens karta
4. Planbestämmelser

## **Övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen**

- Hirsala I strandplan 1984 och till den hörande utredningar
- Hirsala I naturinventering 10.9.2020, FCG
- Byggnadskultur och kulturmiljöer i Kyrkslätt, Sigbritt Backman 1992
- Av kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy uppgjord arkeologisk inventering 2020

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Planprocessens skeden

I planarbetet följes den växelverkan som gäller enligt markanvändnings – och bygglagen under uppgörande av en stranddetaljplan.

#### **Anhängiggörande och beredningsskedet**

Samhällstekniska nämnden behandlade anhängiggörande samt programmet för deltagande och bedömning för stranddetaljplanen 10.12.2020 § 143. Anhängiggörandet kungjordes 29.1.2021.

#### **Planförslag**

Planläggaren utarbetar ett planförslag (= karta och beskrivning) och en konsekvensbedömning samt experter gör de behövliga utredningarna. Planläggaren bereder plandokumentet (= plankarta och beskrivning) för godkännandebehandling samt bemötanden.

Planförslaget är offentligt framlagt i kommunhuset och på kommunens bibliotek i minst 30 dagar. Under denna tid kan man lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget till kommunstyrelsen. Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheter, föreningar och övriga samfund. Om framläggandet meddelas genom kungörelse och per brev.

Samhällstekniska nämnden behandlar planförslaget och lägger fram det för kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkänner planförslaget och lägger fram det offentlig.

#### **Godkännande av planen**

Samhällstekniska nämnden behandlar planförslaget och lägger fram det för kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkänner planförslaget och lägger fram det offentligt.

Samhällstekniska nämnden behandlar planen och bemötandena på inkomna anmärkningar och utlåtanden, och förelägger kommunstyrelsen dem.

Kommunstyrelsen behandlar planen och godkänner bemötandena och förelägger planen för kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige godkänner planen

Kommunfullmäktiges beslut om godkännande av planen kan överklagas hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Överklagande ska inlämnas inom 30 dagar efter att stadsfullmäktige har kungjort om planens godkännande.

### 2.2 Mål som ställts upp för detaljplanen

Planändringsansökan för den delvisa ändringen av Hirsala I stranddetaljplan har inlämnats till kommunen i Mars 2020.

Stranddetaljplanens syfte är att granska den gällande strandplanens byggrätt, tomtindelning samt planbestämmelserna som styr byggnationen så att de bättre motsvarar nuläget och markägarnas behov. Målet är att

genom stranddetaljplanen styra byggandet på ett sådant sätt att byggnationen passar in som en del av den landskapligt sköra skärgårdsnaturen.

Inom området anvisas inga nya byggplatser.

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

Genomförande av stranddetaljplanen kan påbörjas då planen vunnit laga kraft.

Vatten- och avloppshantering utförs i enlighet med gällande bestämmelser och en plan gällande detta måste godkännas av kommunens myndigheter innan bygget kan påbörjas. Kommunens byggnadstillsyn ansvarar för att övervaka genomförandet av planområdet.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget på ca. 13 km:s avstånd mot sydost från Kyrkslätt centrum på Ängeslandets ö i Hirsala by. Ängeslandet ligger ca. 200 meter från fastlandet. Vägförbindelsen från fastlandet till planområdet går genom den bredvidliggande ön Bylandet.

På planområdet finns fritidsbostäder, bastubyggnader, tennisplan och bryggor av varierande storlek. Fastigheterna ägs av privatpersoner eller av företag.

Områdets närmiljö är typiskt för Kyrkslätt skärgård. Vid stränderna finns främst fritidsboende samt en liten mängd fastboende. Förutom stränderna består ön av obebyggda skogsområden.

Den nuvarande bygggrätten enligt den gällande detaljplanen är ca 800 m<sup>2</sup>-vy som delas mellan fem byggplatser. Alla förutom tomten som är belägen längst till väst är för tillfället bebyggda. Planområdets areal är ca 15 ha, medräknat vattenområden.

#### 3.1.2 Grundvatten

I utredningsområdet eller i dess närhet finns inga grundvattenområden. I utredningsområdet finns inga betydande källor eller bäckar.

#### 3.1.3 Ytformer och jordmån

Planeringsområdets stränder är karga och steniga. Terrängen stiger från stranden mot nordväst och planområdets högsta punkter är de karga bergsskogarna i planområdets mittersta- och nordvästradelar

Planeringsområdets jordmån är till största del hållmark. På södra sidan av Ängeslandetsväg mellan de bergiga sluttningarna finns i en nordost-sydvästlig riktning en sänka vars jordmån är lera (bild 2).



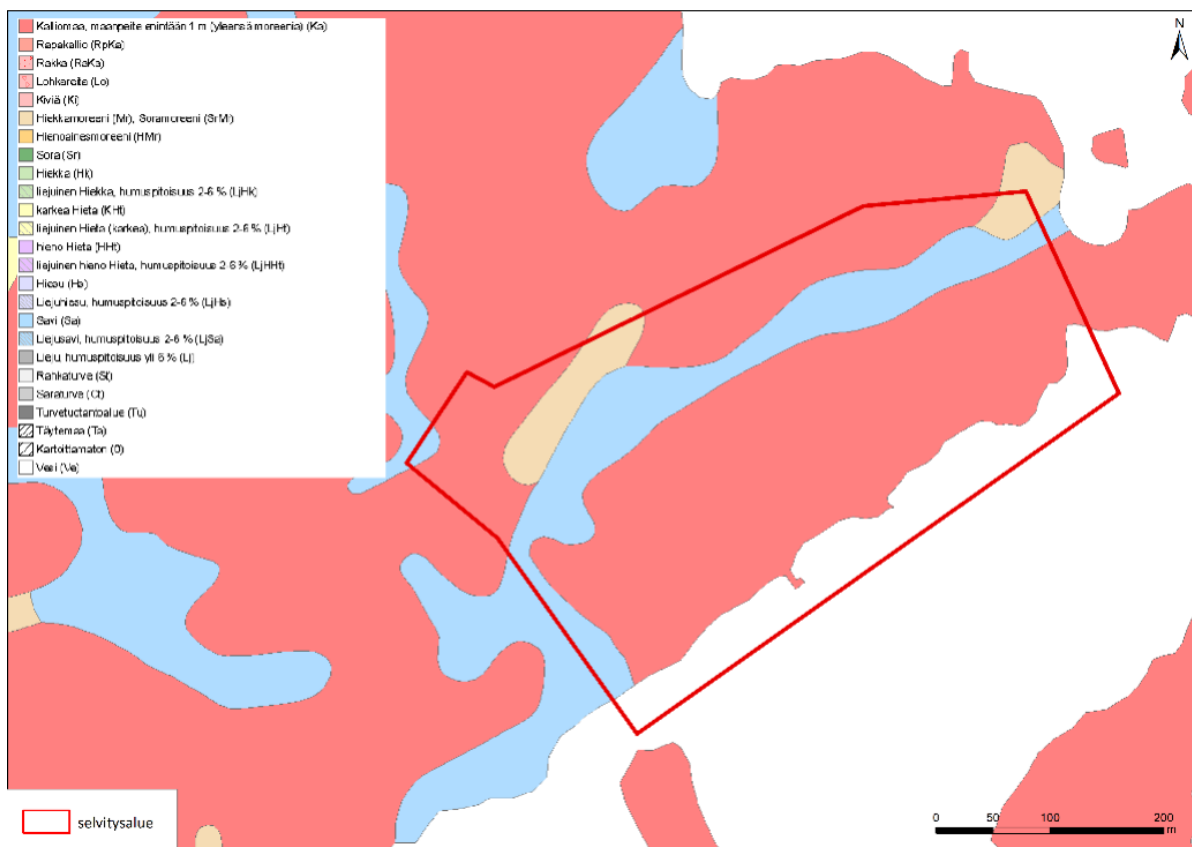


Bild 2 Utredningsområdets jordmån (GTK 2020).

### 3.1.4 Landskap och kulturmiljö

Planeringsområdet ligger på ön Ängeslandet som ligger cirka 300 m sydost om fastlandet. Det finns stora områden med berg i dagen i området samt fuktiga sänkor mellan dem. I skogarna växer främst tall, med undantag för det fuktiga kärret i nordväst. Det finns ingen odling eller åkermark i området. Ser man på grundkartorna verkar det som att det inte har funnits byggnader inom området före 1980-talet.

Ängeslandets skogar är till stor del ekonomiskog. Planeringsområdet är, med undantag för gårdsgrupperna, obebyggd tygtallskog och en hållmark.

Det finns inga nationellt eller landskapligt värdefulla landskapsområden eller kulturmiljöer i eller nära planområdet.

### 3.1.5 Fornlämningar ja arkeologi

Det är känt att ingen fornlämningsinventering eller annan arkeologisk utredning har utförts på planeringsområdet tidigare. En separat arkeologisk inventering av området utarbetades 2020 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy) i samband med planläggningen. Inga fasta fornlämningar var tidigare kända från undersökningsområdet och inga observationer av arkeologiskt intresse gjordes som ett resultat av utredningen. Inga fasta fornlämningar eller andra nämnvärda kulturarvsobjekt hittades inom området.

Ett fåtal objekt har införts i fornminnesregistret i närheten av området. Möjliga fornlämningar är den medeltida byn Hirsala (fornminnesregistreringsnummer 1000021616). Objekt ligger på ön Bylandet, norr om Ängeslandet. På södra delen av ön Ängeslandet finns ett torp som heter Marskataudeen (1000035993).

Norr om området ligger ett otidsenligt vrak av ett träskrov vid namn Hirsalasundet (1246). Platsen är klassad som ett övrigt kulturarvsobjekt (inte en fornlämning). Dessutom ligger nordost om området vraket av Torpedbåten, Hirsala Lastanberget (1249).

Öster om området, på ett avstånd av ca 1,5 km från området, gick gränsen till Porkalas parentesområde. Till följd av detta ansågs det möjligt att befästningar byggda mellan 1944 och 1956 kunde vara belägna inom området. Inga befästningar byggda mellan 1944 och 1956 hittades vid den arkeologiska inventeringen av området.

### 3.1.6 Luonnonympäristö ja luonnon suojelu

Planområdet ligger i det sydvästra kustområdet i hemiboreal skogsvegetationszonen och i landskapet Nyland. Området ligger på ön Ängslandet, vars naturtyper domineras av friska moskogar med barrträd och karga hållmarker.

Som en del av stranddetaljplanarbetet genomfördes en naturinventering inom stranddetaljplanområdet. Naturutredningen av planområdet genomfördes 2020–2021. Fältinventeringarna gjordes den 3 juni 2020. och 28.8.2020. Rapporten har utarbetats av FCG Suunnittelu ja teknikka Oy. Undersökningsområdet var 15,5 hektar stort.

På basen av naturutredningen finns det inga hotade arter i området. I området finns tre lokalt värdefulla (värdeklass 2) naturområden, som alla är hållmarker som uppfyller kriterierna för en särskilt viktig livsmiljö i 10 § skogslagen. Skogslagen definierar de särskilt viktiga livsmiljöer som ska beaktas i skogsbruket, vilka speglar den biologiska mångfalden i ekonomiskogar. Skogslagen tillämpas inte inom detaljplanerade områden, men skogslagens definition av naturområden fungerar som en indikator på regionala naturvärden. Områdena i planen med en luo-beteckning och har därmed lämnats utanför byggnadsytorna och kommer att behållas i sitt nuvarande tillstånd genom planen.

På basen av de terränginventeringar som utfördes våren 2020 finns det inga flygekorrar i området och det är inte nödvändigt att begränsa markanvändningen inom området. Sänkan söder om Ängslandvägen kan dock vara lämplig för ekorren, även om området inte representerar den mest representativa livsmiljön för arten. Det lämpliga området är litet och de lövträd som arten använder som sin huvudsakliga födokälla (t.ex. al, asp och björk) växer endast lite i området. Inga lämningar av flygekorren hittades under terränginventeringen i detta område. Resten av planområdet lämpar sig inte som flygekorrans livsmiljö.

Planområdet kännetecknas av friska och torra barrträd samt karga hållmarksskogar. De dominerande naturtyperna i undersökningsområdet är frisk blåbärsmo samt torra och tämligen torra lingon- och ljungmoar. På vissa ställen finns småskaliga säsongsvåta tallmyrar samt skogskärr i bergs sänkorna. Miljön i det uppgrävda diket söder om Ängslandvägen är frodigare än resten av utredningsområdet och träden som växer där består av al, björk, gran och tall. I Merparten av skogarna i planområdet har skogsvårdsåtgärder vidtagits och dessa områden har på sina blivit gräsbevuxen till följd av gallring. Stränderna är karga och steniga. Strandens växtlighet är robust och hödominerad och gränsar till friska moskogar av blåbärstyp. Den knappa vattenvegetationen består av baldvass. Al och flera gamla tallar växer på stranden och det finns några vindfällda träd i området

Kaava-alueelle ei sijoitu Natura 2000-ohjelman kohteita, luonnonsuojelualueita eikä valtakunnallisten suoje-luohjelmien kohteita. Alueella ei myöskään ole muita valtakunnallisesti arvokkaiksi tunnistettuja kohteita kuten arvokkaita kallioalueita, kivikoita, moreenimuodostumia tai tuuli- ja rantakerrostumia. Alueella ei ole myöskään aiemmin tunnistettuja metsälakikohteita tai metsätalouden ympäristötukikohteita.

Lähin Natura-alue on noin 500 metrin etäisyydelle sijoittuva Kirkkonummen saariston SPA-alue (FI0100105), lähin luonnonsuojelualue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä ja lähin rantojen suoje-luohjelmaan sisältyvä alue sijoittuu noin 650 m etäisyydelle kaava-alueesta.

Inom planområdet finns inga Natura 2000-områden, naturskyddsområden eller områden som hör till något av de nationella skyddsprogrammen. Det finns inte heller några andra objekt som identifierats som nationellt värdefulla i området, såsom värdefulla bergsområden, stenar, moränformationer eller vind- och strandavlagringar. Det finns inte heller några tidigare identifierade skogslagsobjekt eller skogsmiljöstödsobjekt i området.

Det närmaste Natura-område är Kyrkslätts skärgårds SPA-område (FI0100105), som ligger cirka 500 meter bort. Det närmaste naturskyddsområdet ligger på ett avstånd av ca 800 m och det närmaste område som ingår i skyddsprogrammet för stränder ligger på ett avstånd av ca 650 m från planområdet.



Bild 3 Värdefulla naturobjekt inom planområdet.

### 3.1.7 Service, jobbplatser och näringsliv

Inom planeringsområdet finns ingen service och inga arbetsplatser eller näringsliv utan planområdet förlitar sig på de tjänster som fastlandet i Kyrkslätt erbjuder.

### 3.1.8 Samhällsteknisk försörjning

I området finns inget kommunalt vattenledningsnät eller avloppsnät. Verksamhetsområdet för kommunens vattenverk sträcker sig inte till området, där hanteringen av avloppsvatten i regel sker genom enskilda fastighetsspecifika system endera i form av sedimenteringsbrunnar, slutna brunnar eller små reningsverk.

Eventuella undervattens- eller underjordiska kablar ska utredas innan markarbeten eller muddring utförs.

### 3.1.9 Trafikförbindelser

Planeområdet är beläget på ca. 13 km:s avstånd mot sydost från Kyrkslätt centrum på Ängeslandets ö i Hirsala by. Ängeslandet ligger ca. 200 meter från fastlandet. Vägförbindelsen från fastlandet till planområdet går genom den bredvidliggande ön Bylandet. Genom planområdet går Ängeslandets privat väg.

### 3.1.10 Markägoförhållanden

Planeringsområdet omfattar fastigheterna 1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:118, 1:119 och är privat- eller företagsägda.

## 3.2 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av planeringssystemet för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Målen ska beaktas och uppnåendet av dem främjas i landskapets planering, kommunernas planläggning och statliga myndigheters verksamhet. Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 2000. Statsrådet godkände de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 och de trädde i kraft 1.4.2018.

I målen finns inte längre nämnande av planeringsmål som gäller för fritidsboende som är beläget vid stränder.

### Landskapsplan

Området berörs av Helsingforsregionens etapplandskapsplan som i sin helhet för till Nylands planen 2050-helheten efter att de besvär som gällde denna upphävdes i och med Helsingfors förvaltningsdomstols beslut 24.9.2021. I och med ikraftträdandet ersätter planhelheten huvudsakligen de tidigare landskapsplanerna förutom 4 etapplandskapsplanens lösningar gällande vindkraft för Östersundomområdet samt de beteckningar och bestämmelser som förblir i kraft efter förvaltningsdomstolens beslut.

Förvaltningsdomstolen upphävde de beslut i landskapsplanerna som skulle ha upphävt beteckningar för Natura 2000-områden och beteckningar för naturskyddsområden i tidigare landskapsplaner.

Ändringsprocessen för Nylands planen 2050 är ännu igång (situationen i januari 2022). Nylands planen 2050 blir lagkraftig i sin helhet först efter att möjliga vidarebesvär har behandlats i högsta förvaltningsdomstolen.

Inom planområdet finns inga markanvändningsreservationer i Nylands planen 2050 (bild 4).

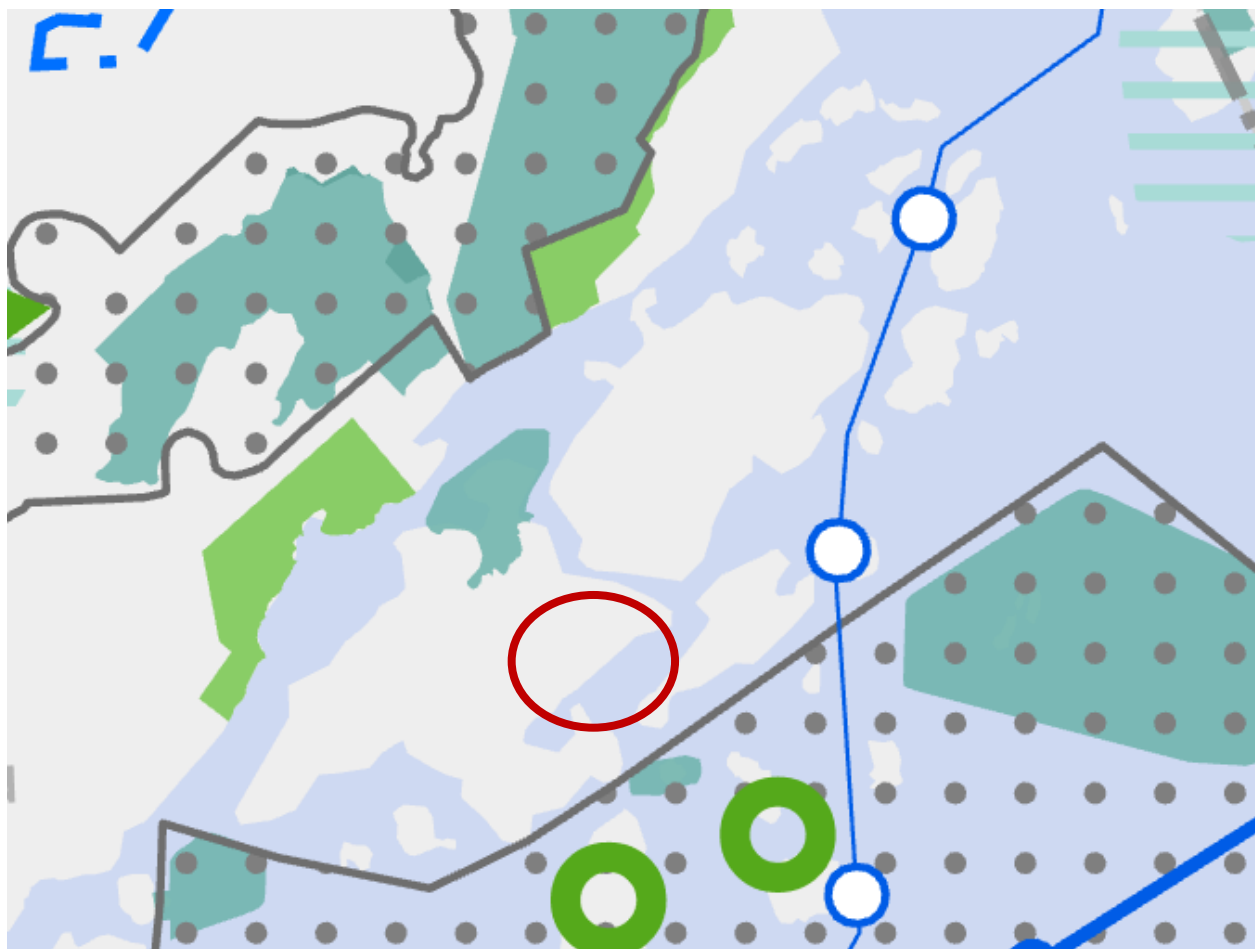


Bild 4 Utdrag ur Nylands planen 2050.

### Generaplan

Området hör till Kyrkslätt kommuns delgeneralplan för skär-gården och kustområdena, vilken har fastställts den 3.10.1996 och vunnit laga kraft den 17.2.1998. I den fastställda delgeneralplanen för skärgården och kustområdena med rättsverkning-ar har den planeringsområdet avsatts som huvudsakligen fritidsbostadsområde (RA). Området som gränsar till planerings-området har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med behov av ett styrt friluftsliv och/eller miljövården (MU). Enligt RA-planbestämmelsen är området reserverat i första hand för fritidsboende. Planeringsområdet har i generalplanen inte anvisats den högsta tillåtna mängden byggplatser eftersom stranddetaljplanen har vid uppgörandet av delgeneraplanen redan varit lagkraftig. I generalplanen har också inkluderats en bestämmelse enligt vilken utgående från en noggrannare plan eller utredning, som skall uppgöras på basis av § 5 byggnadslagen eller för bedömning av verkningarna för åretomboende kan det på området i stället för en fritidsbostad uppföras ett bostadshus för en familj.

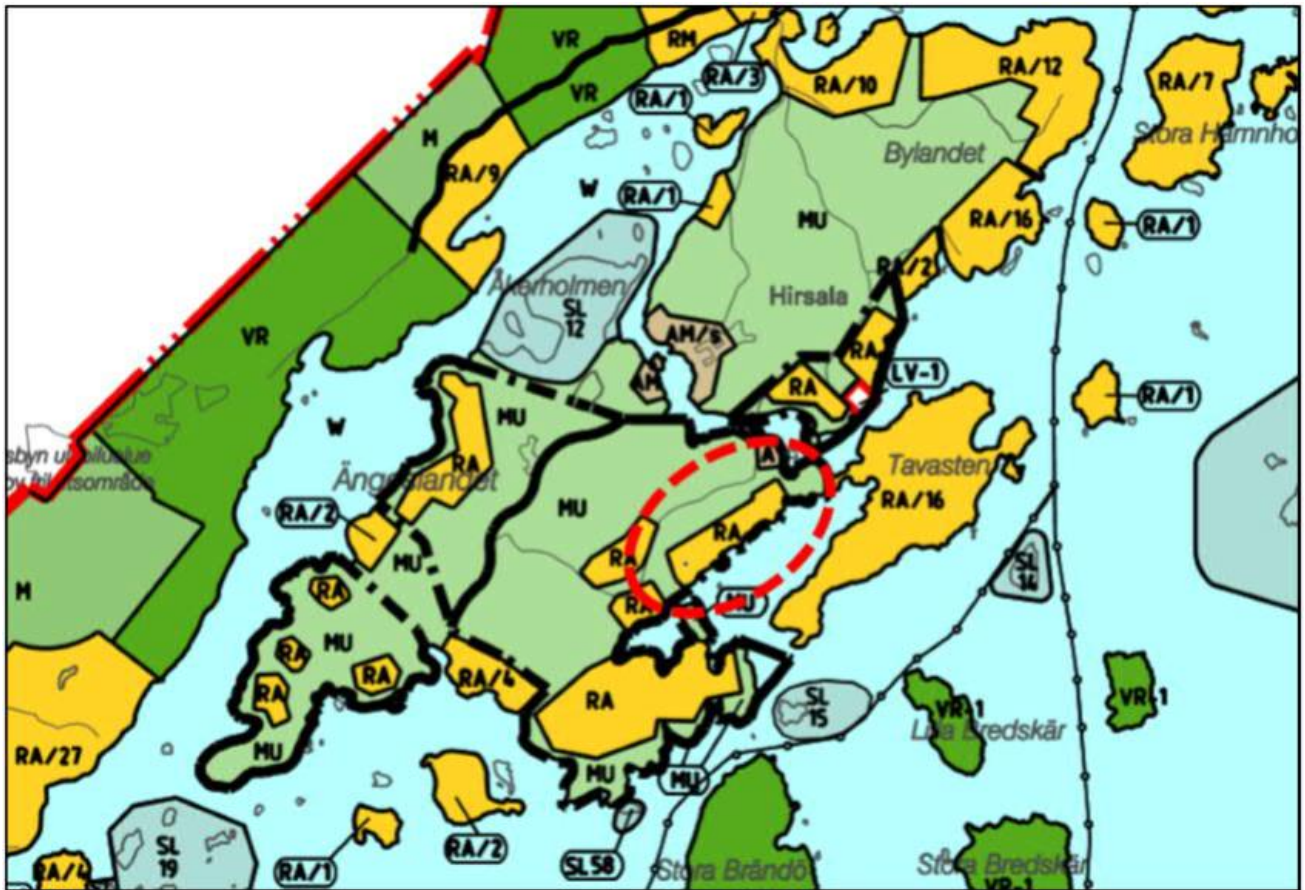


Bild 5 Utdrag ur DGP för kust- och skärgårdsområdena. Planeringsområdet utmärkt med röd streckad linje.

### Stranddetaljplan

På området finns en gällande strandplan (nu stranddetaljplan) från år 1984. I planen har det på planeringsområdet anvisats planbeteckningarna för kvartersområde för fritidsbostäder RA-2 och RA-3 samt jord- och skogsbruksområde M-2. Byggnationens placering har styrts genom att anvisa byggnadsytor och riktgivande byggnadsytor. För RA-2 och RA-3 områden har det också anvisats det högsta tillåtna egentliga våningstalet för en byggnad eller del av en byggnad (1). I planeringsområdets östra del har byggplatserna (beteckning RA-3) även anvisats byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta för fritidsbyggnader. På dessa platser får det uppföras en fritidsbostad samt en separat bastubyggnad. I kvarter 5 för byggplats 3 är byggnadsrätten 410 vy-m<sup>2</sup> och för byggplatsen i kvarter 4 är byggnadsrätten 90 vy-m<sup>2</sup>. På RA-2-området har det i planbestämmelsen anvisats byggrätt 100 m<sup>2</sup> för fritidsbyggnad och utöver detta får man på byggplatserna bygga en separat bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m<sup>2</sup>. På M-2 området får inte uppföras byggnader.

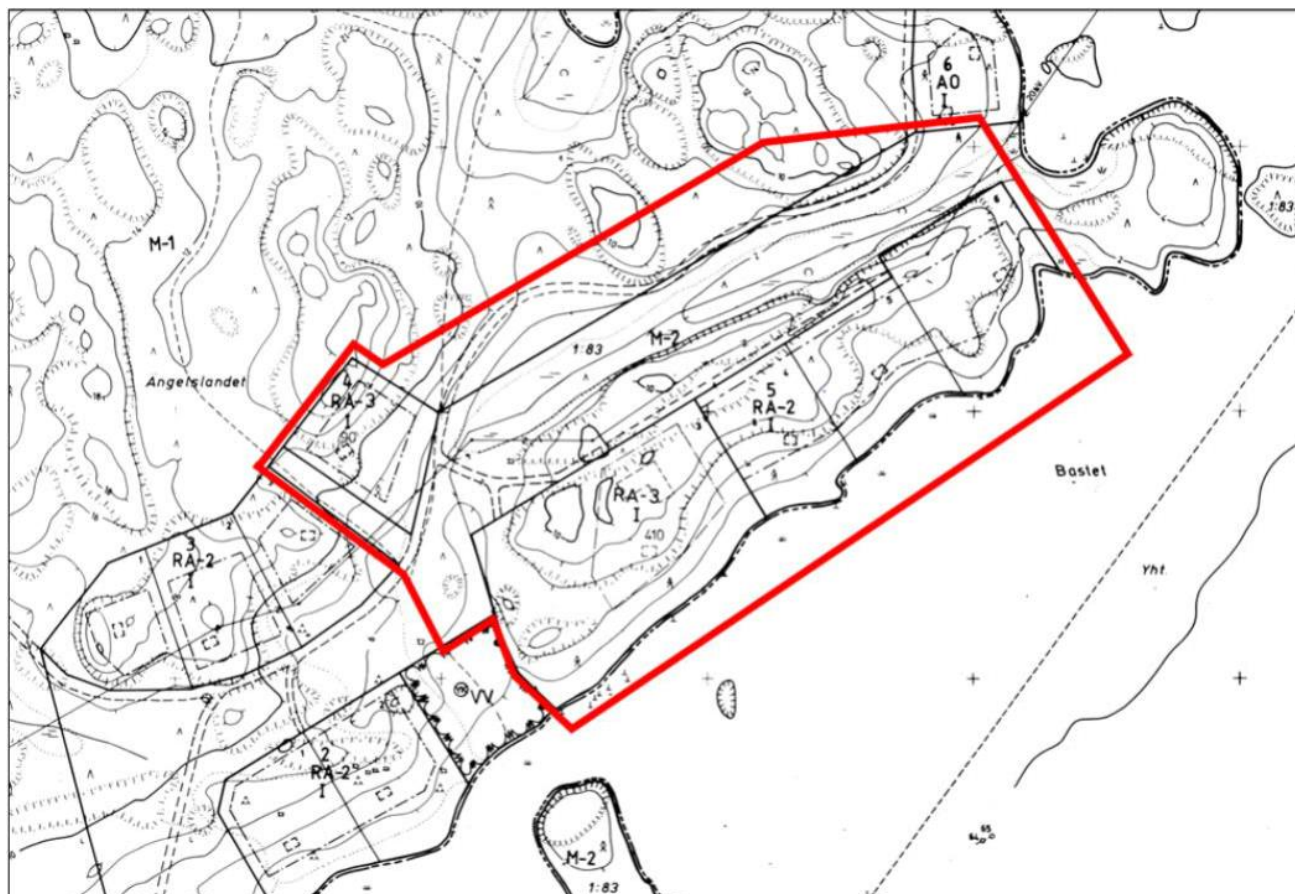


Bild 6 Utdrag ur den gällande strandplanen (nu stranddetaljplan). Planeringsområdet anvisat med röd färg.

### Kyrkslätts byggnadsordning

Kommunfullmäktige har 8.4.2019 (§ 25) godkänt Kyrkslätts byggnadsordning och den har blivit vunnit laga kraft 1.1.2020

### Byggförbud

Inom området råder inga byggförbud.

### Planer, utredningar samt bottenkarta

Inom planområdet har bottenkartan uppdaterats i samband med planprocessen under år 2021

## **4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

### 4.1 Behovet av att planera en detaljplan

Stranddetaljplanens syfte är att granska den gällande strandplanens byggrätt, tomtindelning samt planbestämmelserna som styr byggnationen så att de bättre motsvarar nuläget och markägarnas behov.

### 4.2 Inledning av planeringen och därtill anslutna beslut

Stranddetaljplanen ingår inte i Kyrkslätts kommuns planläggningsprogram eftersom planläggningsinitiativ som gäller dessa behandlas från fall till fall.

Planläggningsinitiativ för uppgörande av detaljplanen har kommit av markägarna i området.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen ska i början av planeringen definieras planens intressenter. Intressenter är områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen,

Intressenterna för Hirsala I stranddetaljplanen är nämnda i projektets program för deltagande och bedömning.

#### 4.3.2 Deltagande och växelverkan

I planeringsarbetet följs processen för utarbetandet av stranddetaljplaner i enlighet med lagen om markanvändning och byggnad. De anhöriga har möjlighet att uttrycka sina synpunkter i planeringsskedet då deltagar- och utvärderingsplanen finns till påseende och genom en anmärkning då deltagar- och utvärderingsplanen finns till påseende.

#### **Anhängiggörande- och förberedelseskede**

- Delvisa ändringen av Hirsala I stranddetaljplanens program för deltagande och bedömning godkändes av samhällstekniska nämnden 10.12.2020 § 143.
- Hirsala I stranddetaljplanen anhängiggörande kungjordes 29.1.2021.

#### **Förslagsskedet**

- Kommunstyrelsen kommer att göra planförslaget tillgängligt för påseende i 30 dagar (MRA 27 §); beräknad tidpunkt: Våren 2022.
- Yttranden begärs om delgeneralplanförslaget (MRA 28 §). Kommunens invånare och anhöriga har rätt att göra en anmärkning om ett planförslag (MRA 27 §).

#### **Godkännande**

- Kommunfullmäktige godkänner stranddetaljplanen. Godkännandebeslutet kan överklagas till Helsingfors förvaltningsdomstol (MRL 188 §).

### 4.4 Målen med detaljplanen

#### **Landskapsplan**

I landskapsplanen har inga områdesreservationer anvisats till området för planändringen. Inom området får placeras sådan markanvändning som inte har konsekvenser på landskapsnivå.

#### **Generalplan**

Stranddetaljplanen stöder generalplanens mål och följer de beteckningar som anvisats i den.



## Målen med detaljplanen

Stranddetaljplanens syfte är möjliggöra tilläggsbyggnation inom området samt att granska den gällande strandplanens planbestämmelser. Byggnation anvisas i samband med den nuvarande byggnation på ett sätt så att den inte på ett märkbart sätt ändrar på områdets karaktär.

Områden som är belägna utanför kvartersområde för fritidsbostäder anvisas som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

## Målen för de som inlämnat planläggningsinitiativet

Planläggningsinitiativet för uppgörandet av detaljplanen har kommit av markägarna för området.

Markägarnas har som mål att granska byggrätten, tomtindelningen samt övriga bestämmelser som styr byggandet i den gällande strandplanen Hirsala så att de bättre motsvarar nuläget samt markägarnas behov.

## Utredningarnas rekommendationer för uppgörande av planen.

På basen av den uträttade arkeologiska inventeringen samt den uträttade naturutredningen lämpar sig de nuvarande byggplatserna samt deras närmiljö bra för byggnation.

På basen av rekommendationen i naturutredningen ska de områden inom planområdet som är värdefulla för naturens mångfald bevaras så långt som möjligt i sitt nuvarande tillstånd.

## 5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 5.1 Planens uppbyggnad

#### Allmän beskrivning av stranddetaljplanen

I stranddetaljplanen har det anvisats i enlighet med gällande strandplanen två kvartersområden för fritidsboende (RA). Övriga områden i planen har anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY) samt som vattenområde (W). Stranddetaljplanen möjliggör tilläggsbyggnation i samband med de befintliga byggnaderna. Därtill konstateras byggnadsytorna för nuvarande ekonomibyggnader samt bastun. RA-kvartersområdet har utvidgats i kvarter 5 tomt 1 så att den nuvarande ekonomibyggnaden även rymmer i kvartersområdet.

#### Uppnående av miljö kvalitetsmålen

Byggplatserna har placerats på ett sådant sätt att värdefulla naturområden inte äventyras och landskapets speciella egenskaper har beaktats. I detaljplanen anvisas inte byggnation till områden viktiga för biologisk mångfald.

Byggnadsytorna avgränsas så att byggnaderna anpassas så bra som möjligt till det omgivande landskapet. I detaljplanen fastställs dessutom gränsvillkor för byggnadernas kvantitet och kvalitet, i syfte att främja anpassningen av byggnaderna till skärgårdsmiljön. De nya byggnadsytorna har anvisats ca 60 meter från strandlinjen eller i samband med befintliga byggnader.

För planområdet gäller en åtgärdsbegränsning såsom avses i MBL 128 §

#### Vattenförsörjning, avloppsvatten

För reningen av avloppsvatten har i planen tillsatts en allmän bestämmelse, enligt vilken avloppsvatten ska renas på det sätt som förutsätts i statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet och i kommunens miljövårdsbestämmelser.

### 5.1.1 Dimensionering

Planområdet yta är cirka 15 ha, varav cirka 2,3 ha är vatten. Totalt har genom den delvisa ändringen av stranddetaljplanen anvisats byggrätt 1 460 m<sup>2</sup>-vy. Inklusivt separata bastubyggnader som ska byggas i anslutning till byggplatserna. Bastubyggnadens maximala våningsyta är 30 m<sup>2</sup>-vy. Dessutom tillåter planen att bygga ekonomibygnader på totalt 620 m<sup>2</sup>-vy. Efter ändringen av Hirsala I stranddetaljplan har byggrätterna fördelats per tomt enligt följande (nuvarande byggrätt inom parentes):

Kvarter 4, tomt 1: För huvudbyggnad 150 m<sup>2</sup>-vy, för ekonomibygnad 70 m<sup>2</sup>-vy och för bastu m<sup>2</sup>-vy (90 m<sup>2</sup>-vy samt en skild bastubyggnad)

Kvarter 5 tomt 1: För huvudbyggnad 410 m<sup>2</sup>-vy, för ekonomibygnad 250 m<sup>2</sup>-vy och för bastu 30 k m<sup>2</sup>-vy (410 m<sup>2</sup>-vy samt en skild bastubyggnad)

Kvarter 5 tomt 2: För huvudbyggnad 200 m<sup>2</sup>-vy ja 50 m<sup>2</sup>-vy för sidobyggnad, för ekonomibygnad 100 m<sup>2</sup>-vy och för bastu 30 m<sup>2</sup>-vy (100 m<sup>2</sup>-vy samt en skild bastubyggnad, vars storlek får vara högst 25 m<sup>2</sup>-vy)

Kvarter 5 tomt 3: För huvudbyggnad 200 m<sup>2</sup>-vy ja 50 m<sup>2</sup>-vy för sidobyggnad, för ekonomibygnad 100 m<sup>2</sup>-vy och för bastu 30 m<sup>2</sup>-vy (100 m<sup>2</sup>-vy samt en skild bastubyggnad, vars storlek får vara högst 25 m<sup>2</sup>-vy)

Kvarter 5 tomt 4: För huvudbyggnad 200 m<sup>2</sup>-vy ja 50 m<sup>2</sup>-vy för sidobyggnad, för ekonomibygnad 100 m<sup>2</sup>-vy och för bastu 30 m<sup>2</sup>-vy (100 m<sup>2</sup>-vy samt en skild bastubyggnad, vars storlek får vara högst 25 m<sup>2</sup>-vy)

I kvarter 5 kan fritidsbyggnadsrätten (sidofritidsbyggnad + huvudbyggnad) får förverkligas som en byggnad i tomterna 2 3 och 4.

En ökning av byggnadsrätten från den som byggnadsordningen tillåter (150 m<sup>2</sup>-vy för en huvudfritidsbostad och 50 m<sup>2</sup>-vy för en sidofritidsbostad) kan motiveras av följande faktorer som beaktas i planen:

- o Mörka toner är föreskrivna för färgning av byggnaderna och glasytorna mot havet ska vara av icke-reflekterande glas. Enligt planlösningen ska byggnadernas långa fasad vara parallell med strandlinjen.
- o Loft får inte byggas i bastubyggnaden enligt planbestämmelsen.
- o Enligt planbestämmelsen ska träden i området utanför byggnadsytorna skötas på ett sådant sätt att deras egenskaper bevaras. Dessutom ska växtligheten hållas i så naturligt tillstånd som möjligt så att endast lätt gallring av strandträden tillåts vid behov.
- o Åtgärdsbegränsning införs i planområdet enligt 128 § i MRL.
- o Avståndet från stranden till fritidshusens byggnad är minst ca 60 m.
- o Byggnadernas placering har styrts inom byggnadsytan så att byggnaderna ligger i ett tätt omgivet område med undantag för bastun. Byggnadsytans storlek är cirka 1000 m<sup>2</sup> per tomt.

Genom stranddetaljplaneändringen ökar ytan kvartersområdet för fritidsbostäder (RA) med +4168 m<sup>2</sup>

Arealen för områdesreserveringarna och byggrätten för planen är följande:

Områdesreservering	Areal för kvartersområden (ha)	Byggrätt (m <sup>2</sup> -vy)
MY	6,17	0
RA	6,715	1460
W	2,35	0

## 5.2 Områdesreserveringar

### RA KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

*Allmänna bestämmelsen som gäller för RA-området:*

*På byggplatsen för fritidsbostäder (RA) får byggas endast en fritidsbostad med en bostad, en sidofritidsbostad, en bastu samt ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden ska placeras inom samma gårdsgrupp som fritidsbostaden.*

*Särskild uppmärksamhet bör fästas till byggnadernas höjd, utformning, exteriörmaterial och färgsättning på ett sätt så att de passar in i landskapet.*

*Inom området ska byggnadsgruppsvis färgsättningen och byggsättet vara sammanhängande. Byggnaderna ska anpassas till områdets miljöförhållanden och landskap, särskilt vad gäller deras arkitektoniska artikulation, färgsättning och placering. Färgen på byggnadernas fasadmateriäl ska vara mörk. Byggnadernas långa fasad ska vara parallell med strandlinjen. Glasytor som är riktade mot havet ska vara icke-reflekterande glas.*

*Trädbeståndet som blir utanför tomtens byggnadsyta ska underhållas på ett sådant sätt att dess särdrag bibehålls. De åtgärder som vidtas får inte äventyra landskapsbilden eller naturens mångfald. Växtligheten ska bevaras så mycket som möjligt i naturtillstånd. Endast en småskalig gallring av strandträden tillåts.*

*Bastuns storlek får inte överstiga 30 m<sup>2</sup>. Bastubyggnaden får byggas utanför byggnadsytan dock minst 20 meter från strandlinjen och 10 meter från närmaste byggplatsens gräns. Vind får inte byggas i bastubyggnaden. Det är tillåtet att bygga ett loft i bastubyggnader*

### MY JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

Som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden har områden utanför byggplatserna anvisats. Målet är att bevara skogsområdet i sitt naturliga tillstånd.

### W VATTENOMRÅDE

## 5.3 Delområdesbeteckningar

### luo OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.

De lokalt värdefulla naturobjekt (bergsområden med knapp trädbevuxenhet) har anvisats i planen som områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald (luo).

#### 5.4 Allmänna bestämmelser

##### Vattenförsörjning, avloppsvatten

Avloppsvatten ska renas på det sätt som förutsätts i statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet och i kommunens miljövårdsbestämmelse. Vattenförsörjningen behandlas skilt för varje byggplats

##### 5.4.1 Behandling av dagvatten

Dagvatten behandlas skilt för varje byggplats.

## 6 PLANENS KONSEKVENSER

I markanvändnings- och byggnadslagen föreskrivs effekterna som ska fastställas vid upprättandet av en plan. Planen måste baseras på adekvata utredningar och undersökningar (MBL 9 §). MBF 1 § specificerar att vid bedömningen av effekterna ska uppgiften och syftet med planen, tidigare studier och andra faktorer som påverkar studierna tas i beaktande. Utredningarna ska ge tillräcklig information för att bedöma de betydande direkta och indirekta effekterna av planens förverkligande. Förordningen innehåller sex punkter på vilka planens effekter måste fastställas::

1. Människors levnadsvillkor och livsmiljö
2. Jordmån och berggrund, luft
3. Växt- och djurarter, biologisk mångfald
4. Samhällsstruktur och -ekonomi samt trafik
5. Landskap och byggd miljö
6. Utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Nedan följer en sammanställning av planutkastets konsekvenser. Konsekvensbedömningen uppdateras under processens gång fram till förslagsskedet och vidare till godkännandet på det sätt som ändringarna i planlösningen förutsätter

#### 6.1 Allmän bedömning av planen

DELOMRÅDE	BE-DÖMNING	MOTIVERING
Människors levnadsförhållanden och livsmiljö	=	Det finns en fritidsboende i området. Planändringen ändrar inte områdesanvändning i området. Planen ökar byggrätterna inom byggplatserna, men det påverkar inte förhållandena i området nämnvärt.
Jordmån och berggrund	-	Genomförandet av stranddetaljplanen medför lindriga lokala konsekvenser för jordmånen och berggrunden. I planen har värdefulla

		bergsområden lämnats utanför byggnadsytorna på basen av naturutredningens rekommendation.
Vatten, luftkvalitet och mikroklimat	=	<p>Planen medför inga betydande konsekvenser för luftkvaliteten.</p> <p>Byggnadsplatserna har anvisats så att förverkligandet av dem inte medför några betydande konsekvenser för vindförhållanden och mikroklimat.</p> <p>Dagvattnet infiltreras på byggnadsplatserna.</p>
Klimat	(+)	De föreslagna nya byggnadsplatserna, i synnerhet de som finns i de södra delarna av ön, kan lätt utnyttjas för den lokala energiproduktionens behov (takytor för produktion av solceller, små vindkraftverk som kan placeras på byggnadernas tak). Det torde vara möjligt att sköta sommarbostadernas energiförsörjning på ett självförsörjande sätt. Inga planer om detta har föreslagits i samband med planläggningen. Sårbarheten i områdets verksamhet i samband med extremfenomen som uppkommer till följd av klimatförändringen har tagits i beaktande genom att placera byggnadsplatserna tillräckligt högt ovanom nuvarande vattennivå.
Växt- och djurarter, naturens mångfald	=	Volymen av tilläggsbyggandet är litet och den är placerad på ett sätt som sparar på öns natur. Tilläggsbyggandet har placerats i samband med nuvarande byggnader eller på sådana områden som inte är viktiga för naturens mångfald. Planen medför inga betydande konsekvenser för naturens mångfald.
Naturtillgångar	=	Planen medför inga betydande konsekvenser för naturtillgångarna i förhållande till den nuvarande användningen av området.
Natur och naturmiljö	+	Planen åsidosätter inte några sådana kända naturmiljöer som skulle ha ett lokalt sett mera omfattande värde.
Arkeologi	=	Inom planområdet eller i dess närmiljö finns inga fornlämningar eller andra kulturarvsobjekt. Planen medför inga konsekvenser för fornlämningar.

Region- och samhällsstruktur	=	Planen medför inga betydande konsekvenser för region- och samhällsstrukturen; volymen av nybyggnaderna är liten.
Samhälls- och energiekonomi	(+)	Planlösningen stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen och nätverk inom energiförsörjningen. I planen finns inga särskilda reserveringar för att främja användningen av förnybara energiresurser, men det är möjligt att ha privat sol- och vindenergiproduktion som förbättrar självförsörjningen i anknötning nybyggnader.
Trafik och möjligheter att röra sig	=	Planen medför inga betydande konsekvenser för trafiken längs vägarna. Den tillägsbyggnation som planen möjliggör ändrar inte på ett märkbart sätt trafiken eller möjligheterna att röra sig inom och till området.
Landskap	-	Byggnadsplatserna har anvisats en bit in från strandlinjen så att de inte framträder i skärgårdslandskapet på ett störande sätt. Kompletterande byggande på gårdsplanerna kan medföra konsekvenser för landskapsbilden. Konsekvenserna kan lindras genom att styra byggnadssättet.

## 7 FÖRVERKLIGANDE AV STRANDETALJPLANEN

### 7.1 Förverkligande och tidtabell

Förverkligandet av stranddetaljplanen kan påbörjas så snart den vunnit laga kraft. För förverkligandet ansvarar områdets markägare.

Innan byggnadsarbeten påbörjas och före eventuell muddring ska eventuella befintliga jord- och sjökablar i och runt området identifieras.

Innan bygglov beviljas ska det finnas en vägförbindelse till planområdet som lämpar sig som räddningsväg, därutöver ska hänsyn tas till anvisningar från Västra Nyland räddningsverk om genomförande av räddningsvägar vid genomförandet av räddningsvägar i planområdet.

### 7.2 Övervakning av förverkligandet

Genom byggnadslov övervakar kommunen anpassningen av områdets byggnader och miljöbyggnation till områdets allmänna intryck, liksom behandlingen av områdets avloppsvatten.

I Helsingfors 9.2.2022

**FCG Finnish Consulting Group Oy**

Sammanställt av: Eric Roselius  
DI

Kontrollerat av: Arja Sippola  
Arkitekt



KYRKSLÄTTS KOMMUN

STRANDETALJPLAN FÖR **HIRSALA I**

Tilläggsuppgifter: [www.kyrklatt.fi](http://www.kyrklatt.fi)  
Kontaktuppgifter: Kyrkslätts kommun  
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT