

Planläggningsöversikt 2025

Tekniska nämnden 25.2.2025

Kommunstyrelsen 10.3.2025



**Kimitoön
Kemiönsaari**



Planläggning är planering av markanvändningen. Målet med planläggning är att skapa förutsättningar för en bra och fungerande livsmiljö. Kommunerna ansvarar för general- och detaljplaneringen inom sitt område. I Kimitoöns kommun utarbetas general- och detaljplaner i enlighet med områdesanvändningslagen vid tekniska avdelningens planläggningsenhet.

Inledning

Planläggningsöversikten ska enligt lagen om områdesanvändning (tidigare markanvändnings- och bygglagen) upprättas en gång om året och i den presenteras Kimitoöns kommuns utvecklingsprojekt inom planläggning och övrig markanvändning 2025. I planläggningsöversikten presenteras planprojekt som inleds och som redan är anhängiga. Planläggningsöversikten 2025 bygger på planläggningsprogrammet 2021–2025 som kommunstyrelsen godkände 18.10.2021. Dess tyngdpunkter för planeringen av markanvändningen är fortfarande aktuella. Planläggningsprogrammet kommer att uppdateras under nästa fullmäktigeperiod när arbetet med att uppdatera kommunens utvecklingsbild för markanvändningen, kommande mark- och bostadspolitiska programmet och kommunstrategin har blivit färdiga.

I översikten presenteras även markanvändningsärenden som är anhängiga i landskapet och andra aktuella och centrala utvecklingsplaner. Planläggningsöversikten beskriver situationen som råder då översikten upprättas, och vid den tidpunkten har man inte kännedom om alla kommande planläggningsbehov som uppstår under året. Vissa planprojekt som presenteras i planläggningsöversikten har ännu inte inletts. Planprojektens anhängiggörande och hur de framskrider beror både på hur brådskande de är, dock så att kommunens egna projekt och projekt som tjänar det allmänna intresset prioriteras, och på hur mycket beredningsresurser de kräver och tilldelas.

Kommunens markanvändning styrs av linjedragningarna som berör markanvändningen i kommunens strategi 2022–2025 och kommunens olika program. Planeringen av markanvändningen syftar för sin del till att genomföra åtgärderna i kommunens miljöprogram 2022–2030.



Planläggningen har som mål att skapa bostadsområden med dragnings- och hållbarhetskraft. I kommunen är utmaningen att hitta lösningar för boende och service för befolkningen som blir äldre, men samtidigt bör man utveckla fungerande, trivsamma och trygga boende- och verksamhetsmiljöer för alla åldersgrupper. Inom markanvändningen strävar man mot mål som är förenliga med hållbar utveckling med hänsyn till kommunens egna utgångspunkter och särdrag. I planeringen av områden för bostäder och arbetsplatser måste hänsyn tas till naturvärden, klimatsmarta energilösningar samt förbättrade förutsättningar för gångtrafik, cykling och kollektivtrafik. Elektrifieringen av trafiken och digitaliseringen av tjänster samt utvecklingen av cirkulär ekonomi är viktiga metoder i kommunens mer klimatsmarta planer inom markanvändningen.

Kimitoöns särdrag är kommunens omfattande landareal med havsstränderna, skärgården och de många centrumen. I kommunen finns lika många fritidsbostäder som permanenta bostäder. Detta syns bland annat i att det anhängiggörs relativt många stranddetaljplaner och ändringar av stranddelgeneralplaner på privata markägares initiativ. Enligt kommunens mark- och boendepolitiska program (2012) prioriteras kommunens egna planprojekt i behandlingen av planer och privata stranddetaljplaner behandlas i mån av resurser.

De viktigaste målen för kommunens markanvändning är att utveckla de befintliga tätorterna, särskilt Kimito centrum och Dalsbruk, som mångsidiga, unika, trivsamma centralorter som erbjuder goda förutsättningar för boende, arbete, näringsliv och fritid åt såväl nuvarande som nya invånare. Också andra befintliga tidigare kommuncentrum och byar, såsom Västanfjärd, Dragsfjärds kyrkby, Rosala, Hitis och Kasnäs samt byarna i kommunens norra delar utvecklas vid behov utifrån deras egna behov och utgångspunkter. Målet är att med hänsyn till markanvändningen skapa förutsättningar för de olika befolkningsgruppernas diverse behov i anslutning till boende, arbete och fritid. För att uppnå målen är det centralt att trygga en mångsidig tomtreserv för bostäder och service samt lösa de trafikrelaterade frågorna i områdena.

Förutom tomtreserven för bostäder kommer de aktuella planprojekten att möjliggöra en ökning av antalet företag och sysselsättningen i kommunen. Behoven av och kvaliteten på företagsområden undersöks och nya företagsstomter planläggs på trafikkämsigt fördelaktiga platser i tätorternas centrum och längs de centrala infartsvägarna så att de stöder sig på befintliga arbetsplatskoncentrationer.



Generalplaneringens tyngdpunkt kommer fortsättningsvis att ligga på revideringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård. Under 2025 är målet att lägga fram planförslaget för delområde 1 och planutkastet för delområde 2. Det viktigaste planprojektet inom detaljplaneringen är att få detaljplaneändringen och detaljplanen för Dragsfjärds kyrkby till godkännandebehandling i kommunfullmäktige.

I kommunen planeras flera solkraftsparker i industriell skala av privata energibolag. Beroende på läge, storlek och eventuell samordning av olika markanvändningsbehov kan framtida projekt också förutsätta planläggning. Fyra solkraftsprojekt i industriell skala är anhängiga.

Egentliga Finlands förbund har inlett arbetet med att uppdatera landskapsplanerna. Landskapets grönstrukturplan fungerar som bakgrundsutredning och härnäst blir bakgrundsutredningen om framtiden för hållbar energiförsörjning i Egentliga Finland (Kestävän energiahuollon tulevaisuus Varsinais-Suomessa) färdig.

Den pågående revideringen av markanvändnings- och bygglagen, där lagen indelas i bygglagen och lagen om områdesanvändning, kommer att påverka landskaps- och kommunplanerna. Bygglagen trädde i kraft 1.1.2025. Lagen om områdesanvändning är under beredning och målet är att regeringen ska kunna överlämna lagförslaget till riksdagen under sessionsperioden våren 2025.

Kommunens utvecklingsbild för markanvändningen är under arbete. Planen är att utvecklingsbilden för markanvändningen, som presenterar de centrala, strategiska riktlinjerna för markanvändningen i kommunen, godkänns av kommunfullmäktige våren 2025. Utifrån utvecklingsbilden uppdateras kommunens mark- och boendepolitiska program. Utvecklingsbilden kommer att utnyttjas när det långsiktigare planläggningsprogrammet uppdateras under nästa fullmäktigeperiod.

Planläggningsenheten



Planläggningsöversikt 2025

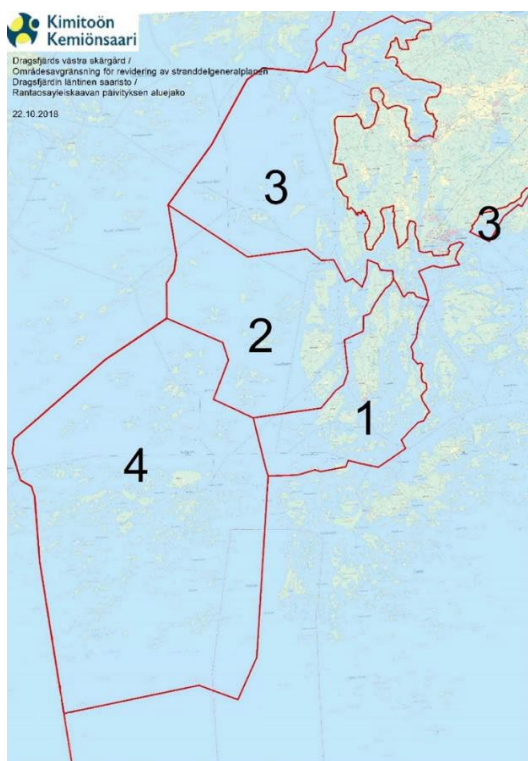
Kommunen ska varje år upprätta en planläggningsöversikt över planärenden som inleds och planer som är under arbete i kommunen och landskapsförbundet. Planläggningsöversikten utarbetas i enlighet med § 7 i lagen om områdesanvändning. Ett av syftena med planläggningsöversikten är att förbättra kommuninvånarnas möjlighet att delta i och påverka planläggningen samt att göra kommuninvånarna förtroga med planläggningen.

Planer som bereds och anhängiggörs 2025

Generalplaner och delgeneralplaneändringar

Revidering av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård

Anhängig: tekniska nämnden 18.12.2018



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

Stranddelgeneralplanen utarbetas till en delgeneralplan med rättsverkan enligt § 72 i områdesanvändningslagen och på basen av den kan bygglov beviljas.

Byggrättens dimensioneringsgrunder i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård ändras inte. Med andra ord kommer antalet byggplatser inte att utökas och stomlägenhetsutredningen och dimensionerings-

beräkningen kommer inte att göras på nytt. Dock kommer man att granska och korrigera fel som upptäckts i placeringen av byggplatser som anvisats utifrån stomlägenhetsutredningen. I



samband med planarbetet kommer de bebyggda byggplatserna att granskas och uppdateras, vilket betyder att planen utarbetas i samverkan med markägarna.

Eftersom planområdet är stort har det delats upp i fyra delområden. Först utarbetas en delgeneralplan för område 1. Planprocessen framskrider så att när det första delområdets förslag läggs fram offentligt, så kan planarbetet för följande delområde i ordningen inledas.

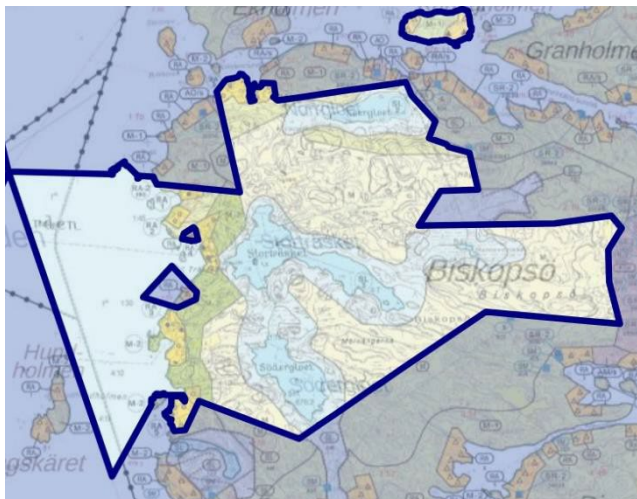
Under arbetets gång kommer behovet av separata bygeneralplaner enligt § 44 i områdesanvändningslagen för stranddelgeneralplanens byområden (AT) att utredas. Byområdenas omfattning granskas i samband med arbetet. Planbeteckningen för de befintliga vindkraftverken på Högsåra förblir oförändrad, som en konstaterande beteckning.

Planen för delområdena 1 och 2 utarbetas av konsultbolaget FCG Finnish Consulting Group Oy, som valts genom upphandling och på beslut av tekniska nämnden.

Under 2025 är målet att lägga fram planförslaget till delområde 1 och planutkastet till delområde 2.

Stranddelegeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, planändring gällande området vid Biskopsö sjöar

Anhängig: tekniska nämnden 23.6.2020



Förvaltningsdomstolen upphävde med sitt beslut 21.2.2020, med anledning av Egentliga Finlands NTM-centrals besvär, stranddelegeneralplanen till den del som däri anvisats byggrätt som är kalkylmässig eller som ska överföras på de fastigheter som gränsar till insjöarnas stränder på Biskopsö. Förvaltningsdomstolen avslog besvären i övrigt.

Utgående från Åbo förvaltningsdomstols beslut 21.2.2020, har Kimitoöns kommunstyrelse 11.5.2020 § 97 konstaterat att den 28.5.2018 godkända stranddelegeneralplanen vunnit laga kraft, med undantag av de delar som berörs av Åbo förvaltningsdomstols beslut. Till kommunstyrelsens beslut har bifogats en karta utvisande de områden som inte berörs av beslutet om laga kraft.

Planändringen omfattar det område vid Biskopsö sjöar som står utanför kommunstyrelsens beslut 11.5.2020 § 97 om laga kraft.

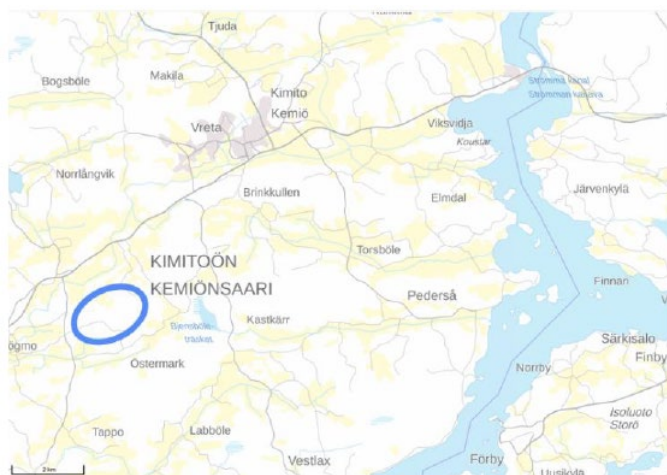


Planen utarbetas av Petri Hautala, Sweco Infra & Rail Oy.

Målet är att lägga fram planförslaget offentligt våren 2025.

Delgeneralplan för produktionsområde för solenergi i Påvalsby

Anhängig: tekniska nämnden 27.8.2024



Projektaktören IBV Suomi Oy:s planläggningsinitiativ om att inleda delgeneralplanering för ett produktionsområde för solenergi godkändes av kommunstyrelsen 27.5.2024 § 74. På planeringsområdet (225 ha) i Påvalsby by planeras ett område för solkraftverk vars produktionseffektivitet skulle vara cirka 120 MW om området genomförs.

För planen görs utredningar och konsekvensbedömningar samt växelverkan med parter och myndigheterna i enlighet med MBL. IBV Suomi Oy ansvarar för samtliga kostnader för planläggning och tillstånd samt därtill relaterade utredningar. För detta utarbetas ett avtal om inledande av projektplanläggning som kommunstyrelsen godkänner före planen anhängiggörs. Som plankonsult fungerar Sweco Finland Oy.

Delgeneralplanens program för deltagande och bedömning är framlagt på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Övriga ändringar av stranddelgeneralplaner

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

- Ändring av Dragsfjärds östra skärgård stranddelgeneralplan, fastigheterna Norra Furuholmen 322-495-6-1 och Valdemarsudden 322-515-2-37 (anhängig 22.11.2022)
- Ändring av Sundviken strandgeneralplan, Näsudden (anhängig 21.2.2023)



- Enebacken stranddelgeneralplaneändring, Dragsfjärd östra skärgård stranddelgeneralplan (anhängig 30.11.2023)
- Ändring av Dragsfjärd östra skärgård stranddelgeneralplan, fastigheterna 322-521-2-106 Södergård, 322-521-2-12 Storgård och 322-521-2-21 Bertelsudde (anhängig 19.12.2023)
- Ändring av Kimito strandgeneralplan, Tallholmen (anhängig 31.1.2024)
- Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, Tynglax (anhängig 18.6.2024)
- Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd östra skärgård, Rävskäret (anhängig 24.9.2024)
- Ändring av Västanfjärd strandgeneralplan, Elvik (anhängig 17.10.2023)
- Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd västra skärgård, Stora Flyxharun (anhängig 19.11.2024)
- Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd östra skärgård, Dömmanskär-Måsholmen (anhängig 19.11.2024)
- Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd östra skärgård, Toronskär (anhängig 19.11.2024)



Anhängiga detaljplaner och detaljplaneändringar

1. Dragsfjärd kyrkoby detaljplaneändring och detaljplan
2. Dahlby-Gammelby detaljplaneändring
3. Hasselbacken detaljplaneändring
4. Detaljplaneändring för Vreta industriområde
5. Detaljplaneändring för Eknäs, Runbergsområdet





Dragsfjärd kyrkoby detaljplan och detaljplaneändring

Anhängig: tekniska nämnden 20.4.2021

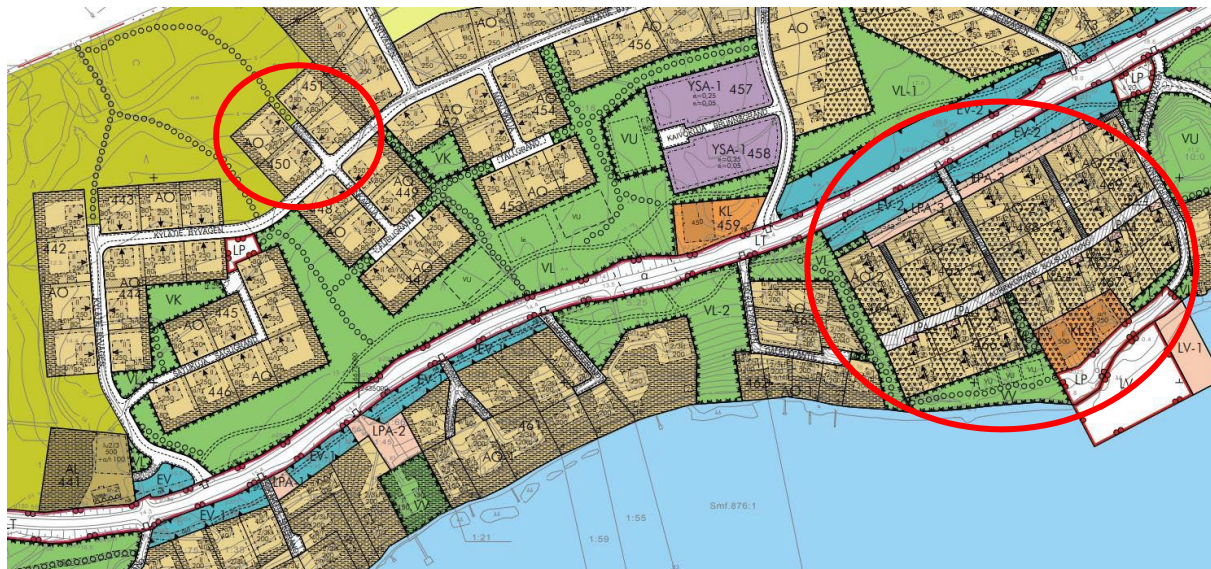


I ändringen av detaljplanen och detaljplanen uppdateras detaljplanen från 1995 så att den motsvarar nuvarande situation. Dessutom undersöks möjligheterna att utveckla områdets olika kvartersområden och service, grön- och gatuområden samt byggnadsskydd och naturvärden. Planeringsområdets avgränsning undersöks och utvidgas i tätortsområdet. Planeringsområdet som inte omfattas av den gällande detaljplanen kommer att detaljplaneras. I planprocessen undersöks möjligheterna att utvidga samhällsstrukturen och användningsändamålen. Nödvändiga utredningar kommer att göras i området. De innefattar bland annat naturutredning, kulturmiljöutredning, dvs. landskaps- och arkeologisk utredning, samt trafikutredning. Under planarbetet kommer ett möte för allmänheten att ordnas.

Ändringen av detaljplanen och detaljplanen genomförs som konsultarbete av Arkitektbyrå A-konsult Ab. Målet är att planutkastet läggs fram offentligt under våren 2024 och planförslaget våren 2025, och vidare att fullmäktige godkänner planen under 2025.



Dahlby-Gammelby detaljplaneändring



Detaljplanen från 2005 uppdateras till nödvändiga delar. Det innebär att användningsändamålet för kvartersområdena 450–451 ändras från område för bostäder till område för företagsverksamhet som inte medför olägenheter i omgivningen, där det också är möjligt att bo. Genom ändringen av detaljplanen svarar man på efterfrågan på tomter för småskalig företagsverksamhet. Samtidigt granskas planbestämmelserna och byggnadsanvisningarna för bostadsområdet Solslutningen som ligger söder om landsväg 183.

Uppdateringen av detaljplanen görs som konsultarbete och delvis som eget arbete. Målet är att planeringsarbetet inleds under 2025. Enligt den preliminära tidsplanen kan planförslaget godkännas under 2026.



Hasselbacken detaljplaneändring, Dalsbruk

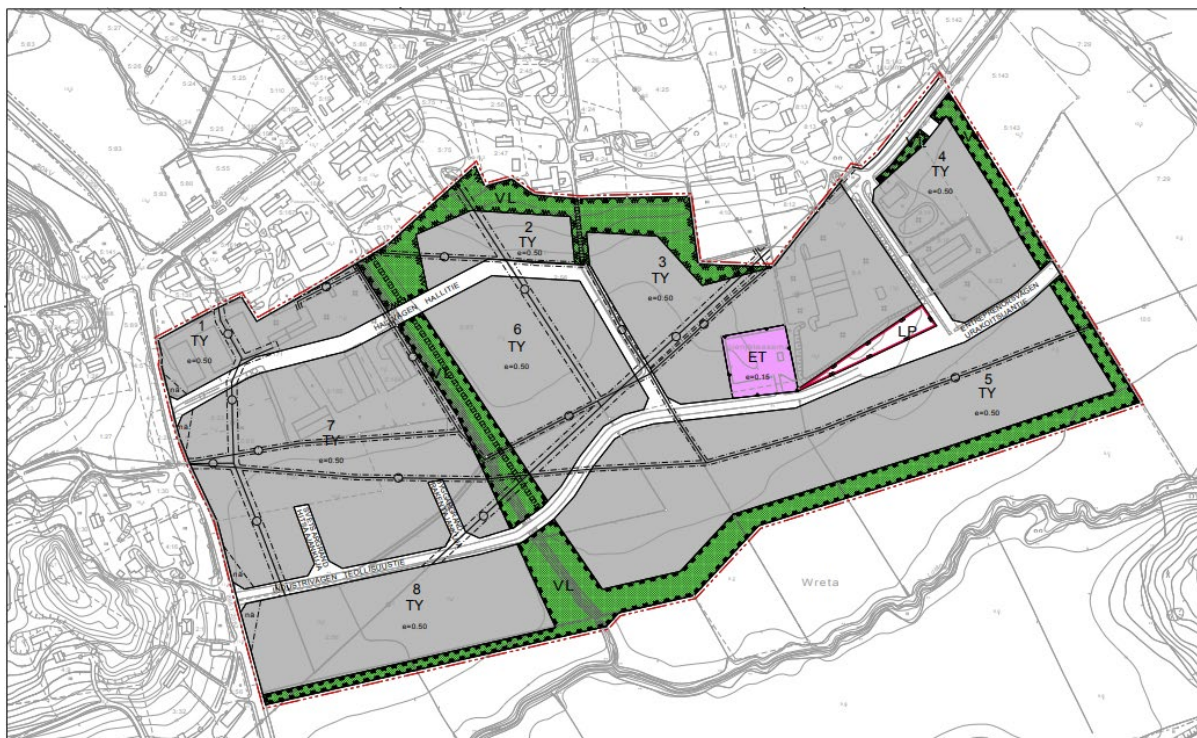


Ändringen av detaljplanen är en privat markägares projekt. Målsättningen är arrangera byggrätterna på detaljplaneområdet på nytt, så att man på området kan anvisa fler separata småhus eller sammanhängande småhus än vad som anvisas i den gällande detaljplanen från 2005. I planen granskas olika alternativ ur bybilds-, funktionalitets- och landskapsperspektiv. Samtidigt granskas områdets trafikarrangemang och rekreationsvärden. Eftersom det är fråga om en privat markägares plan i ett tätortsområde i kommunens generalplan, upprättas i början av planprocessen ett planläggningsavtal och i förslagsskedet ett markanvändningsavtal mellan markägaren och kommunen. I markanvändningsavtalet avtala bland annat om ersättningen av kostnaderna för byggandet av kommunal teknik i området.

Ändringen av detaljplanen görs som konsultarbete. Markägaren har valt och kommunen har godkänt Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen som planens utarbetare. Planförslaget var offentligt framlagt hösten 2024.



Detaljplaneändring för Vreta industriområde



Ändringen av detaljplanen gäller området i Vreta, väster om Kimito centrum. I ändringen av detaljplanen ser man över beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen som godkändes 2007, så att det på en del av kvartersområdena för industriområden är möjligt att placera och ordna också andra funktioner som stöder företagsverksamheten, såsom mindre boende eller butiksutrymmen. I samband med planarbetet görs nödvändiga utredningar för att bedöma planens konsekvenser.

Ändringen av detaljplanen och detaljplanen görs som konsultarbete. Planeringsområdets avgränsning ses över. Målet är att planen anhängiggörs och beredningsmaterialet läggs fram under 2025–2026 och att planförslaget läggs fram och att fullmäktige godkänner planen under 2026–2027.



Detaljplaneändring för Eknäs, Runbergsområdet

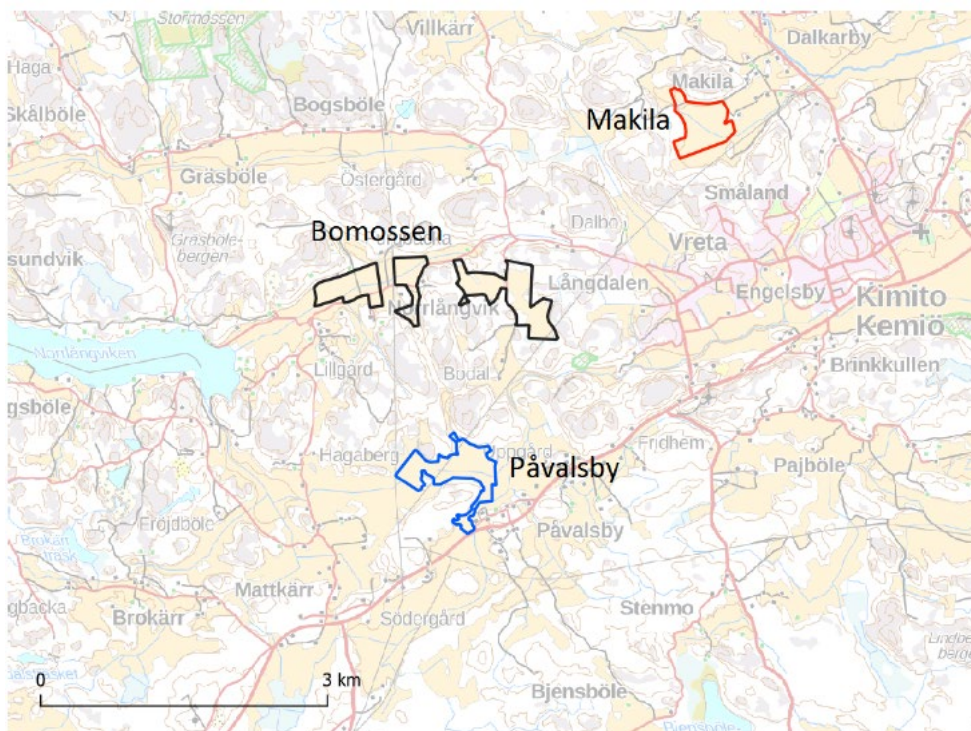


På området gäller detaljplan och detaljplaneändring för Eknäs från 2011. Detaljplaneändringen Runbergsområdet anhängiggjordes våren 2024 på markägarens initiativ. Målet med detaljplaneändringen är att dela upp detaljplaneområdets kvarter 700, 701, 702 och 703 i fler tomter och mindre byggrätter jämfört med nuläget.

I början av planprocessen upprättas ett planläggningsavtal mellan markägaren och kommunen. I samband med anhängiggörandet av planändringen godkänner tekniska nämnden planens utarbetare. Planutkastet var framlagt i slutet av 2024. Planförslaget läggs fram våren 2025 och målet är att kommunfullmäktige godkänner detaljplaneändringen under 2025.



Ansökningar om avgörande om planeringsbehov för solkraftverk i Makila, Påvalsby och Bomossen



Fortum Renewables Oy:s dotterbolag Kemiönsaaren Aurinkovoima Oy ansöker om tre separata avgöranden om planeringsbehov för byggande av tre produktionsområden för solenergi på Kimitoön i omnejden av Kimito.

Projektområdenas storlek: Påvalsby ca 35 hektar, Makila ca 27 ha och Bomossen ca 69 ha. På produktionsområdet placeras solpaneler och ställningar, växelriktare, transformatorer som placeras i containrar samt elkablar (jordkablar). På området byggs underhållsvägar och diken. Elen överförs från produktionsområdet med jordkabel till Fingrids Karis-Kimito 110 kV linje och där via till det nationella elnätet. De tekniska detaljerna specificeras under planeringen.

På byggplatserna finns ingen gällande general- eller detaljplan. Eftersom ansökningarna kommit in till kommunen i slutet av 2024, före den nya bygglagen trädde i kraft 1.1.2025, tillämpas bestämmelserna om områden i behov av planering i § 16 i före detta markanvändnings- och bygglagen (MBL) på projektet. På grund av projektets betydande miljökonsekvenser kräver det mer omfattande prövning än vanligt tillståndsförfarande. Byggandet kräver ett avgörande om planeringsbehov före bygglovsbehandlingen. I



planeringsbehovsavgörandet bedöms huruvida byggprojektet uppfyller de särskilda förutsättningarna för beviljande av bygglov i § 137 i MBL. Ansökningarna om planeringsbehovsavgörande bereds vid planläggningsenheten och besluten fattas av kommunfullmäktige.



Anhängiga stranddetaljplaner

1. Stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan för Lovö öns norra del (anhängig 5.6.2017, väntar)
2. Sandö, ändring och utvidgning av stranddetaljplanen 3 (anhängig 19.1.2021)
3. Stranddetaljplan för Mäntykallio (anhängig 19.10.2021)
4. Stranddetaljplan för Kieloniemi (anhängig 22.11.2022)
5. Backas stranddetaljplan (anhängig 30.11.2023). Djupvikudden stranddetaljplan (anhängig 23.4.2024)
7. Marielund stranddetaljplaneändring, Mittemot (anhängig 21.5.2024)
8. Kummelgrundet-Bergbo stranddetaljplan och stranddetaljplaneändring (anhängig 23.4.2024)





Godkända planer och avgörande om planeringsbehov för solkraftverk 2024

- Westanpark detaljplanändring
- Lammala detaljplanändring
- Ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, Lundö
- Grånäs-Grundvik stranddelgeneralplaneändring (Västanfjärd strandgeneralplan och stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård)
- Svartnäs stranddetaljplan och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna
- Avgörande om planeringsbehov för solkraftverk i Torsböle

Mer information om gällande planer finns på kommunens webbplats:

<https://www.kimitoon.fi/boende-och-miljo/planlaggning/>



Kimitoöns utvecklingsbild för markanvändningen

Hur ser Kimitoön ut 2050? Hurdant är året runt boendet och fritidsboendet då? Var finns företagstomter? Hur ska vi förstärka Kimitoöns dragnings- och livskraft?

Utvecklingsbilden för markanvändningen:

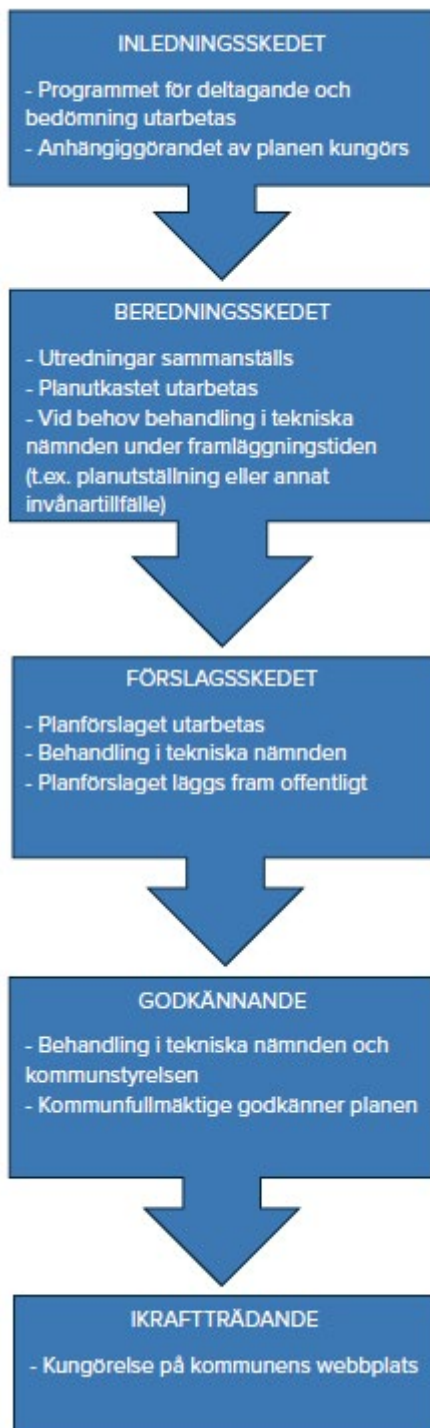
- Riktlinjer för utveckling av kommunens markanvändning fastslås.
- Kimitoöns kommuns utvecklingsbild från 2012 uppdateras.
- Tillsammans skapar vi en vision för 2050.
- Teman är boende, service och näringar, trafik, energi, naturvärden och naturens dragningskraft.
- Hållbarhet är ett genomgående tema.
- Kommunens utvecklingsmål, förutsättningar och möjligheter samt även risker beaktas (SWOT-analys).
- Stora förändringsfaktorer och megatrender i bakgrunden.
- Arbetet inleddes som konsultarbete 2021. Arbetet har fortsatt i kommunens egen regi med bland annat workshoppar för beslutsfattarna och biblioteksträffar för kommuninvånarna. Målet är att utvecklingsbilden för markanvändningen godkänns av fullmäktige våren 2025.





Planläggningsprocessen – När och hur kan du påverka?

Planläggningsprocessen



Möjlighet att påverka

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till tekniska nämnden.
Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare (t.ex. om planarbetets mål och utgångspunkter.

Åsikter om planutkastet kan lämnas in.

Anmärkningar om planförslaget kan lämnas in.

Beslutet om godkännande kan överklagas hos Åbo förvaltningsdomstol. Vid ändringar av detaljplaner som är ringa till sina verkningar är besvärshöjden begränsad (§ 191 i lagen om områdesanvändning.

Kungörelse om planens ikraftträdande.



Planläggningens kontaktuppgifter

Adress: Vretavägen 19, 25700 Kimito

Teknisk chef Oscar Lindblad

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen

Planeplanerare Heidi Lindén

Läs mer om kommunens utveckling, planläggning och
planläggningsobjekt på kommunens webbplats:

<https://www.kimitoon.fi/boende-och-miljo/planlaggning/>