

KRISTINESTAD

STRANDDETALJPLAN FÖR FISKARHOLMEN

PLANBESKRIVNING

Planutkast

Version 0.9



25.2.2025

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1.1.	Identifikationsuppgifter	5
1.2.	Planområdets läge	5
1.3.	Planens syfte	5
1.4.	Strandedetaljplanens utformning	6
2.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
	Allmän beskrivning av området	7
	Naturmiljö och landskap	7
	Den byggda miljön	9
	Fornlämningar	9
	Markägförhållanden	9
2.2.	Planeringssituationen	10
	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	10
	Landskapsplan	10
	Generalplan	11
	Strandedetaljplanen	13
	Byggnadsordning	13
	Moderfastighetsutredning	13
	Naturinventering	13
	Planens baskarta	14
	Byggförbud	14
3.1.	Behovet av en strandedetaljplan och planeringsstarten	15
3.2.	Deltagande och samarbete	15
	Myndighetssamarbete	15
	Program för deltagande och bedömning	15
	Intressenter, anhängiggörande och planutkast	15
	Planförslag	15
	Godkännande av planen	15
4.1.	Planens struktur	16
	Dimensionering	16
	Service	17
	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	17
4.2.	Områdesreserveringar	17

	Kvartersområden	17
	Jord- och skogsbruksområde	17
	Naturskyddsområde	17
	Småbåtsplats	17
4.3.	Strandedetaljplanens konsekvenser.....	18
	Konsekvenser för byggd miljö	18
	Konsekvenser för natur och naturmiljö	18
	Ekonomiska konsekvenser	19
	Övriga konsekvenser	19
5.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	20
5.2.	Genomförande och tidtabell	20
5.3.	Uppföljning av genomförandet	20

BILAGOR	1) Detaljplanens uppföljningsblankett (tillställs i planförslagsskedet)
	2) Program för deltagande och bedömning
	3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
	4) Utredning om moderfastighet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	25.2.2025	Behandlat i stadsstyrelsens planläggningssektion __.__.2025 § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

KRISTINESTAD STRANDETALJPLAN FÖR FISKARHOLMEN

Strandedetaljplanen gäller:

Den icke-detaljplanerade fastigheten 287-415-7-108 Fiskarholmen.

Genom strandedetaljplanen bildas:

Kvartersområde för fritidsbostäder, jord- och skogsbruksområde, naturskyddsområde samt småbåtsplats.

Planeringsorganisation

Diplomingenjör Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av strandedetaljplanen.

Behandlingsskeden

Anhängiggörandet av planändringen kungjordes	___.__.2025
Programmet för deltagande och bedömning samt	
planutkastet var framlagda	___.__ - ___.__.2025
Planförslaget var framlagt	___.__. - ___.__.2025
Staden godkände planen	___.__.2026

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Kristinestads södra del vid Fladafjärden ca 32 kilometer söder om Kristinestads centrum och ca 5 kilometer söder om Sideby.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

1.3. Planens syfte

Målet med strandedetaljplanen är att anvisa ett antal byggplatser (3 byggplatser) enligt strandgeneralplanen i planeringsområdet (fastigheten 287-415-7-108 Fiskarholmen) genom att omorganisera markanvändningen i området. Avsikten är att flytta RA-byggplat-

sen i mitten av planeringsområdet längre söderut mellan planeringsområdets sydligaste byggplats och naturskyddsområdet av lokal betydelse.

Dessutom planeras en småbåtsplats i norra delen av planeringsområdet. Småbåtsplatsen är avsedd att brukas av de två södra byggplatserna i kvarter 2.

Genomförandet av strandedetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

1.4. Strandedetaljplanens utformning

Strandedetaljplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 55 § i markanvändnings- och bygglagen (numera lagen om områdesanvändning) före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämmelsen kan den tidigare utformning av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar den icke-detaljplanerade fastigheten 287-415-7-108 Fiskarholmen. I strandgeneralplanen har tre byggplatser för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1) samt ett naturskyddsområde av lokal betydelse (SL-2) anvisats i planeringsområdet.

Planeringsområdet är sammanlagt cirka 6,8 hektar stort och har en verklig strandlinje på sammanlagt cirka 605 meter och en omräknad strandlinje på cirka 567 meter.

Planeringsområdet ägs av en privat markägare.

Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet ligger i Södra Österbottens kustregion, som ligger inom Österbottens landskapsprovins. Landskapsstrukturen i Österbotten är starkt präglad av den unika och fortfarande pågående landhöjningen som beroende på platsen är 5–8 mm per år. Landskapets basstruktur med åsryggar och ådalar styr vattenföringen. Planeringsområdet tillhör den sydboreala zonen. En del av stranden i planeringsområdet hör till ett naturskyddsområde av lokal betydelse (SL-2).

Planeringsområdet domineras av skog. Marken är i huvudsak berggrund. (Källa: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

Planeringsområdet ligger inte i ett grundvattenområde och planeringsområdet eller dess närmaste omgivning hör inte till riskområden med hög radonhalt. I planeringsområdet är sannolikheten för förekomster av sura sulfatjordar mycket liten.

Sommaren 2025 görs en naturinventering i området. Resultaten från naturinventeringen behandlas i planförslagsskedet.



Strand och skyddande trädbestånd i planeringsområdets södra del.



Skog i planeringsområdet.



Strand och skyddande trädbestånd i planeringsområdets norra del.

Den byggda miljön

Inom planeringsområdet och i dess närmaste omgivning finns fritidshus med gårdsbyggnader.



Fritidsbostad med gårdsbyggnader inom planeringsområdet.



Väg på norra sidan av planeringsområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planeringsområdet.

Markägförhållanden

Fastigheten i planeringsområdet är privatägd.

2.2. Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2008.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

En sund och trygg livsmiljö

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nybyggandet placeras utanför områden med översvämningsrisk eller i områden där översvämningsrisken hanteras i övrigt.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

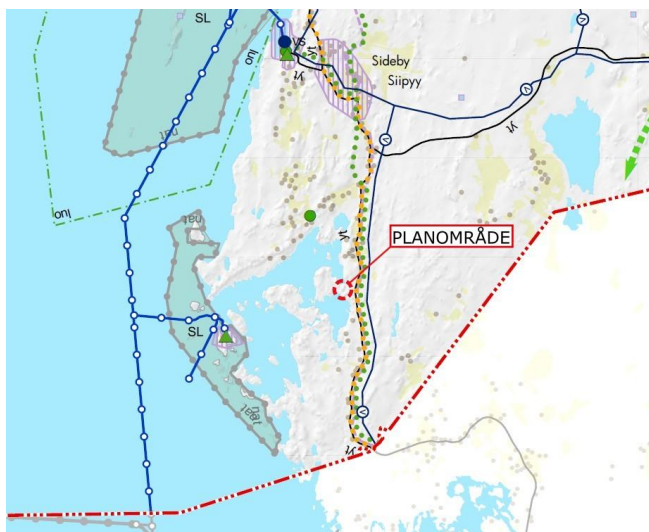
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Landskapsplan

Österbottens landskapsplan 2040

Österbottens landskapsplan 2040 godkändes av landskapsfullmäktige 15.6.2020 och trädde i kraft 11.9.2020 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen (numera lagen om områdesanvändning). Härmed ersatte Österbottens landskapsplan 2040 Österbottens landskapsplan och dess etappplaner. Österbottens landskapsplan 2040 vann laga kraft 8.1.2022. I Österbottens landskapsplan 2040 har inga beteckningar anvisats i planeringsområdet.

Planeringsområdet i sammanställningen av Österbottens landskapsplan 2040:



Källa: Sammanställning av Österbottens landskapsplan 2040.

Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens förbund har gått in för en rullande planläggning och därför beslutade landskapsstyrelsen 28.9.2020 att börja utarbeta Österbottens landskapsplan 2050. Österbottens landskapsplan 2050 är en strategisk plan, där nationella målsättningar kombineras med landskapets egna målsättningar. Planen utarbetas som en helhetslandskapsplan som täcker hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och markanvändningen. Enligt landskapsstyrelsens beslut ska energiförsörjningen och stenmaterialförsörjningen i första hand uppdateras. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040.

Landskapsplanens mål är att Österbotten år 2050 ska vara en ledande region för hållbar utveckling, med bra livsmiljö, invånarna i centrum och ett blomstrande näringsliv. Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund godkände Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt möte den 16.12.2024.

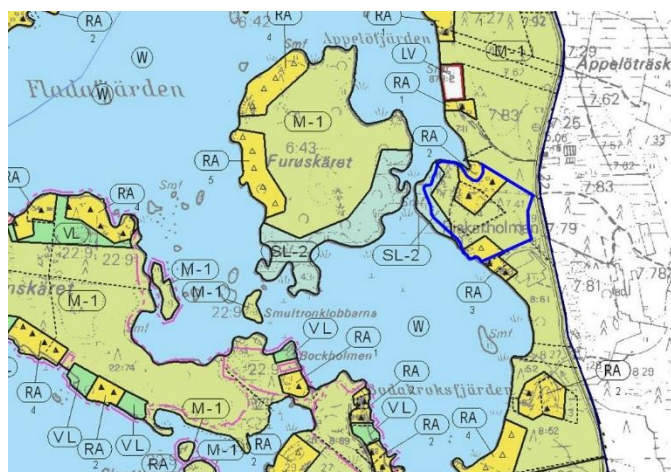
I Österbottens landskapsplan 2050 har inga beteckningar anvisats i planeringsområdet.

Generalplan

Kristinestads strandgeneralplan godkändes av Kristinestads stadsfullmäktige 27.11.1998.

En del av planeringsområdet är i strandgeneralplanen anvisat som fritidsbostadsområde (RA), där den tillhörande siffran anger det maximala antalet byggplatser. I bestämmelsen anvisas dessutom byggplatsens minimistorlek 2 000 m² och strandlinjens minimilängd 40 m. Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, naturmiljön och befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil. En del av planeringsområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M-1), där inga nya byggnader får uppföras. Byggrätten i området har markägarvis placerats på annat markanvändningsområde inom samma markägoenhet. Dessutom har på planeringsområdets strand anvisats ett naturskyddsområde som har lokal betydelse (SL-2). Nya byggnader får inte uppföras och åtgärder som kan förstöra naturen får inte vidtas i ett naturskyddsområde.

Planeringsområdets läge i strandgeneralplanen:



Källa: Sammanställning av generalplaner i Kristinestad.

Gällande generalplanebestämmelser:

RA 1

OMRÅDE FÖR SEMESTERBOSTÄDER.

Siffran anvisar maximalt tillåtna byggnadsplatser på området.

Byggnadsplatsens minimistorlek är 2000 m² och strandlinjens minimilängd är 40 m.

Nybyggnaderna bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, naturmiljön och befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

M-1

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

På området får ej uppföras nybyggnader.

Områdets byggnadsrätt har markägarvis placerats på annat markanvändningsområde (AO, AT, AM, RA, RA-2, RM-1, RM-2) inom samma markägoenhet.

SL-2

NATURSKYDDSDOMRÅDE AV LOKAL BETYDELSE.

På området får inte byggas nybyggnader eller utföras åtgärder som kan fördärva områdets natur.

På området gäller åtgärdsförbud enligt MBL 43 §.

Den på området kvarstående byggnadsrätten har markägarvis flyttats till annat markanvändningsområde (AO, AT, AM, RA, RM) inom samma markägoenhet.

Såvida byggnadsrätten inte har flyttats är områdets möjliga beräknade byggnadsrätt utmärkt med skild planbeteckning.

Strandedetaljplanen

Det finns ingen gällande strandedetaljplan i planeringsområdet.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Kristinestad godkändes av stadsfullmäktige 21.9.2000 och de ändringar som godkändes 30.6.2006 trädde i kraft 27.4.2009. Enligt byggnadsordningen gäller följande:

Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning särskilt beaktas. På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter. Vid byggande på översvämningshotade områden skall anvisningarna i miljöministeriets cirkulär 26.7.1984 (nr 4430/501/84) beaktas. En bastubyggnad med högst 35 m²:s våningsyta får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid vara minst 15 meter.

Byggnadsordningen har ingen bindande rättsverkan när en strandedetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Bygglagen som trädde i kraft 1.1.2025 förutsätter att kommunerna ska före utgången av 2026 se över sina byggnadsförordningar så att de motsvarar den nya lagen.

Moderfastighetsutredning

Moderfastighetsutredningen och dimensioneringskalkylen (bilaga 4) har utarbetats utifrån den situation som rådde vid tvärsnittstidpunkten 1.7.1959. Utredningen gäller den enda fastigheten i planeringsområdet, 287-415-7-108 Fiskarholmen. Fastigheten 287-415-7-108 Fiskarholmen har bildats utav två moderfastigheter; 287-415-7-14 FISKSKÄRSHOLMEN (registrerad 10.12.1923) och 287-415-7-41 FISKSKÄR (registrerad 13.11.1931). Enligt utredningen gäller följande:

- Dimensionering 2,5 fritidsbostadsenheter (fbe)
- I planen/byggt 3,0 fbe
- Byggrätt efter planen -0,5 fbe.

Naturinventering

Sommaren 2025 görs en naturinventering i området. Resultaten från naturinventeringen bedöms i planförslagsskedet.

Planens baskarta

Över planeringsområdet har en officiell baskarta (1:2000, mätningssklass 3) utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta för en strandedetaljplan enligt lagen om områdesanvändning. Baskartan har utarbetats i plankoordinatsystemet ETRS-GK22 och höjdsystemet N2000.

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en strandedetaljplan och planeringsstarten

Planlägningsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

3.2. Deltagande och samarbete

Myndighetssamarbete

I planutkastskedet och vid behov i planförslagsskedet begärs myndighetsutlåtanden.

(KOMPLETTERAS EFTER BEHOV)

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i lagen om områdesanvändning har utarbetats och daterats 25.2.2025.

Intressenter, anhängiggörande och planutkast

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Stadsstyrelsens plansektion beslöt om anhängiggörande av strandedetaljplanarbetet __.__.2025 § __. Att planarbetet gjorts anhängigt meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse __.__.2025.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 25.2.2025 daterade planutkastet har varit framlagda hos staden __.__ - __.__.2025.

Planförslag

Stadsstyrelsen i Kristinestad godkände det __.__.2025 daterade planförslaget på sitt möte __.__.2025 § __.

Planförslaget var offentligt framlagt __.__. - __.__.2025

Godkännande av planen

(KOMPLETTERAS EFTER GODKÄNNANDESKEDET.)

4. Beskrivning av strandedetaljplanen

4.1. Planens struktur

Planeringsområdet består av den icke-detaljplanerade fastigheten 287-415-7-108 Fiskarholmen.

I strandedetaljplanen anvisas kvartersområde för fritidsbostäder (RA, 3 byggplatser), jord- och skogsbruksområde (M), naturskyddsområde (SL) samt en småbåtshamn (LV-1).

Dimensioneringen i strandedetaljplanen är förenlig med generalplanen med rättsverkningar.

Dimensionering

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1, tillställs i planförslagsskedet).

Arealer

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 6,8 hektar. För planeringsområdet har i strandedetaljplanen anvisats ett kvartersområde för fritidsbostäder på ca 1,67 ha, ett jord- och skogsbruksområde på 4,52 ha, ett naturskyddsområde på 0,52 ha och en småbåtplats på 0,08 ha.

Våningsytor

I strandedetaljplanen har för varje byggplats i kvartersområdet för fritidshus anvisats en byggrätt på 150 vy-m², som får bebyggas enligt följande:

- Ett fritidshus med en bostad, våningsantal I och våningsyta på högst 80 m².
- Bastu, vars våningsyta är högst 35 m².
- Gäststuga, vars våningsyta är högst 30 m².
- Andra ekonomibyggnader som betjänar områdets användningsändamål.

Dessutom har 20 vy-m² byggrätt i båtplatsområdet i norra delen av planeringsområdet anvisats för en byggnad som tjänar områdets användningsändamål.

Service

Planområdet stöder sig på den befintliga servicen. Närmaste service finns i Sideby cirka 5 kilometer bort och i Kristinestad cirka 32 kilometer från planeringsområdet.

Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iakttas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt tryggt bevarandet av en sund och säker miljö.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

Kvartersområden**Kvarter 1 och 2 för fritidsbostäder****Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På en byggplats får uppföras ett fritidshus med en bostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader. Byggnadernas sammanräknade byggrätt är totalt 150 vy-m². Fritidshusets våningsyta får vara högst 80 vy-m², gäststugans våningsyta högst 30 vy-m² och bastuns våningsyta högst 35 vy-m².

Loma-asuntojen korttelialue.

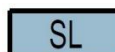
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 k-m², vierasmajan enintään 30 k-m² ja saunarakennuksen enintään 35 k-m².

Jord- och skogsbruksområde**Jord- och skogsbruksområde.**

Ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Naturskyddsområde**Naturskyddsområde.**

Luonnonsuojelualue.

Småbåtsplats**Småbåtsplats.**

Området är avsett att brukas av kvarter 2. En brygga och en högst 20 vy-m² stor byggnad som betjänar områdets användningsändamål får byggas i området.

Venevalkama.

Alue on tarkoitettu korttelin 2 käyttöön. Alueelle saa rakentaa laiturin ja yhden alueen käyttötarkoitusta palvelevan rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 k-m².

4.3. Strandedetaljplanens konsekvenser

Genom noggrann planering av byggplatserna orsakar genomförandet av strandedetaljplanen så få förändringar som möjligt i naturmiljön.

Konsekvenser för byggd miljö

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

Strandedetaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsstrukturen eller befolkningsutvecklingen i området. Antalet byggplatser för fritidsbostäder är detsamma som i strandgeneralplanen.

Samhällsstruktur

Strandedetaljplanen splittrar inte samhällsstrukturen.

Service

Strandedetaljplanen stöder sig på befintlig service i Kristinestad.

Trafik

Genomförandet av strandedetaljplanen har ingen nämnvärd inverkan på trafiken och trafiksäkerheten i området. På byggplatserna har man anvisat riktgivande körförbindelser huvudsakligen längs befintliga vägar, genom att i ringa mån öka dem.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas värdefulla objekt i den byggda miljön eller fornlämningar.

Rekreation

Strandedetaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för rekreation. Den fria strandens andel av den omräknade strandlinjen är ca 69 % (389 m), vilket innebär att den fria strand som lämpar sig för rekreation förblir i stort sett densamma som före strandedetaljplanen.

Konsekvenser för natur och naturmiljö

Landskapsstruktur, naturförhållanden

I strandedetaljplanen har man anvisat tre byggplatser för fritidsbostäder i enlighet med gällande stranddelgeneralplan och placerat dem på ställen som motsvarar de nuvarande behoven. På byggplatserna för fritidsbostäder har var och en tilldelats byggrätt på

150 vy-m², vilket innebär att man får bygga ett fritidsbostadshus med en bostad, en bastubyggnad, en gäststuga samt ekonomi-byggnader som betjänar områdets användningsändamål. Vid placeringen av byggnadstorna har man förutom befintliga byggnader strävat efter att beakta terrängformerna, vilka effekter det befintliga skyddande trädbeståndet har för eventuella landskapsolägenheter samt den lägsta rekommenderade byggnadshöjden +2,20 (N2000).

Strandedetaljplanen bedöms inte ha några betydande landskapskonsekvenser.

I strandedetaljplaneområdet gäller en åtgärdsbegränsning i enlighet med 53 § i byggnadslagen.

Grundvatten och mikroklimat

Området har inte klassificerats som ett grundvattenområde. Strandedetaljplanen har inga väsentliga konsekvenser för mikroklimatet.

Mark- och berggrund

Marken är i huvudsak berggrund. (Källa: <https://gtk-data.gtk.fi/Maankamara>)

Ekonomiska konsekvenser

strandedetaljplanen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

Övriga konsekvenser

Strandedetaljplanen har inga väsentliga konsekvenser för hälsa eller säkerhet, olika befolkningsgrupper, sociala förhållanden eller den kommunala ekonomin.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

5.3. Uppföljning av genomförandet

Kristinestad ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo __.__.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742