

## INNEHÅLL

1. FÖRORD	2
2. RÅDANDE SITUATION	3
3. FÖRSLAG I TEMAPLANERINGEN.	6
3.1 GENERELLA MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGVILLKOR	6
3.2 SKILLNADER I BYARNA FÖR MARKANVÄNDNINGEN OCH BYGGVILLKOREN FÖR BOSTADSOMRÅDENA	8
3.2.1 Aulepa/Dirslätt	8
3.2.2 Dirhami/Derhamn	8
3.2.3 Einby/Enby	8
3.2.4 Elbiku/Ölbäck	8
3.2.5 Hara/Harga	8
3.2.6 Hosby	8
3.2.7 Höbringi/Höbring	8
3.2.8 Kudani/Gutanäs	8
3.2.9 Paslepa/Pasklep	8
3.2.10 Telise/Tällnäsområdet	9
3.2.11 Pürksi/Birkas	9
3.2.12 Riguldi/Rickul	9
3.2.13 Rooslepa/Roslep	9
3.2.14 Saare/Lyckholm	9
3.2.15 Spithami/Spithamn	9
3.2.16 Sutlepa/Sutlep	9
3.2.17 Suur-Nõmmküla/Klottorp	9
3.2.18 Tahu/Skåtanäs	9
3.2.19 Tuksi/Bergsby	10
3.2.20 Vanaküla/Gambyn	10
3.2.21 Väike-Nõmmküla/Persåker	10
3.2.22 Österby	10
4. MILJÖVILLKOR SOM STYR MARKANVÄNDNINGEN	11

## 1. FÖRORD

Nuckö kommuns generalplan är sammanställd år 2003 (stadfäst 2003-07-09), dvs. för fem år sedan. För att behålla generalplanen aktuell krävs då och då komplettering och precisering. Detta kan man göra genom att sammanställa temaplaneringar. Nuckö kommuns generalplan har preciserats genom Temaplaneringen för strandområden (stadfäst 2006-06-15), Temaplaneringen för vindkraftparken i Aulepa/Dirslätt (stadfäst 2007-04-30) och Temaplaneringen för miljövärdefulla bebyggelseområden (stadfäst 2007-09-27).

Nuckö kommunfullmäktige påbörjade Temaplaneringen för bostadsområden 2007-11-14 med bestämmelse nr 22. Uppgiften för temaplaneringen är att precisera och komplettera kommunens generalplan. Det huvudsakliga syftet med Temaplaneringen för bostadsområden är att per by bestämma bostadsbebyggelseområdena eller bostadsområdena och för varje område mer konkreta markanvändnings- och byggvillkor.

- Markanvändningsvillkor.
  1. Minsta tillåtna tomtstorlek.
  2. Disponering av bebyggelseområdenas (antal byggnader, täthet, avgränsningar).
- Byggvillkor (byggarkitektur)
  1. Byggnadsyta.
  2. Antal våningar.
  3. Material.
  4. Fasadbeklädnad.

Dessa villkor skall vara utgångspunkten vid sammanställning av detaljplaneringar och projektering av byggen. Efter stadfästandet av Temaplaneringen för bostadsområden kommer man endast undantagsvis att få bygga på "ekonomimark" (maatulundusmaa) (till exempel bostadshus med bibyggnader för markägarens eget behov). Om så önskas kan man med temaplaneringen bestämma kompletterande miljövärdefulla bebyggelseområden. Det är också nödvändigt att precisera begreppet "område med kompakt bebyggelse" (kompaktse hoonestusega ala) och bestämma dessa områden.

Temaplaneringen omfattar hela kommunens territorium med undantag av Osmussaari/Odensholm.

Nuckö kommunfullmäktige stoppade 2007-11-26 med bestämmelse 270 påbörjandet av befintliga detaljplaneringar grundade på bostadsbebyggelseverksamhet inom det planeringsbara markområdet under den tid som temaplaneringen sammanställs (med undantag av områden där det enligt generalplanen krävs detaljplanering och bostadsbebyggelseområden och områden som omfattas av tidigare temaplaneringar).

Temaplaneringen för bostadsområden består av "förklaringsbrev" (seletuskiri) och en karta i skala 1:25 000. Dokumentationen för behandlingsprocessen under sammanställningen av temaplaneringen (tidningsannonser, protokoll från offentliga diskussioner, deltagarförteckningar, brevväxling etc.) är samlad separat i en pärm.

Temaplaneringen sammanställde Nuckö kommunstyrelse.

Vi tackar alla deltagare i processen vid sammanställningen av temaplaneringen.

## 2. RÅDANDE SITUATION

Med Nuckö kommuns generalplan har bestämts områden i kommunen med krav på detaljplanering, där den rekommenderade minsta tomtstorleken är 0,2 ha. Dessa områden är de centrala delarna av byarna Pürksi/Birkas, Sutlepa/Sutlep, Spithami/Spithamn, Tuksi/Bergsby och Dirhami/Derhamn, området vid Tellise/Tällnäsudden och Roosta semesterbys territorium. I kommunens resterande territorium är den rekommenderade tomtstorleken 0,5 ha, med undantag av Hara/Harga bys miljövärdefulla bebyggelseområde, där enligt Temaplaneringen för miljövärdefulla bebyggelseområden den minsta tomtstorleken är bestämd till 1,5 ha (med början från oktober 2007). Efter stadfästandet av generalplanen har utvecklingsverksamheten i kommunen tagit märkbart högre fart. Fram till 2008-05-01 har påbörjats 107 detaljplaneringar, av vilka 74 har stadfästs. Av de 74 är 11 inte detaljplaneringar för bostadsområden och i samband med 14 var syftet att bestämma bebyggelsevillkoren för befintliga bostadsområden. Men lösningen för 49 av detaljplaneringarna förutser skapandet av 548 nya tomter för bostadsbebyggelse, av vilka 32 har en storlek av cirka 0,2 ha och markytan för de övriga 516 ligger inom gränserna 0,5-1,0 ha.

Eftersom det i kommunens generalplan finns en stor mängd så kallade "vita områden" (valge alad), där det konkreta syftet med markanvändningen är obestämt, har det uppstått en risk för att markprojektörer styckar dessa områden till mindre bostadstomter. Men många människor uppskattar idag just avskildhet och ren livsmiljö. För att bevara naturens mångfald och karakteristisk glesbygd i Nuckö kommun måste man specificera bestämda bostadsbebyggelseområden och precisera markanvändnings- och byggvillkoren inom dessa områden.

I kommunens generalplan har tre miljövärdefulla bebyggelseområden bestämts: Suur-Nömmküla/Klottorps bys, Hara/Harga bys och Rooslepa/Rosleps bys historiska bebyggelseområden. Markanvändnings- och byggvillkoren för dessa områden är redan bestämda med respektive temaplanering. Möjligheten att bygga i strandområdena och zonen med byggförbud har preciserats med Temaplaneringen för strandområdena.

Före specificeringen av bostadsområdena har också följande uppgifter preciserats:

- Belägenheten av officiella fyndigheter av naturtillgångar (sand, kalksten).
- Gränserna för Natura-skyddsområden (bestämda år 2006 och 2007).
- Fasta boplatser för skyddsvärda djur/fåglar.
- Växtplatser för skyddsvärda växtarter.
- Belägenheten av 1,5 m-höjdgränsen (gräns för byggförbudszon).
- Gränsen för Növa landskapsskyddsområde (utvidgad år 2005).
- Områden för vindkraftparker och skyddszoner för kraftverken.
- Fornminnesskyddade objekt och deras långsiktiga skyddszoner.
- Skyddszoner för naturskyddade enskilda objekt (delvis långsiktiga).
- Nätet av kommunala och privata vägar.

### 3. FÖRSLAG I TEMAPLANERINGEN

#### 3.1 GENERELLA MARKANVÄNDNINGSS- OCH BYGGVILLKOR

- Att sammanställa detaljplanering är obligatoriskt, i tillägg till i de områden där detaljplanering är obligatorisk, även vid uppstyckning i mer än tre markstycken (med undantag av de katasterenheter som bildar kommunal väg) samt om man önskar bygga på annat sätt än vad som står i de i planeringen stadfästa byggvillkoren.
- Bostadsbebyggelseområden eller bostadsområden som på sikt skall införas (utanför de miljövärdefulla bebyggelseområdena) har förts in på temaplaneringens karta. Vid bestämningen av bostadsområdena har man försökt utgå från grundtanken, att de befintliga och historiska byarnas så kallade centra kommer att utvidgas. Även två nya bostadsbebyggelseområden är planerade: Tellise/Tellnäsområdet vid gränsen mellan byarna Pasklep och Gutanäs och området vid Paskleps forna skola vid gränsen mellan byarna Pasklep och Enby.
- För varje by har en minsta tillåtna tomtstorlek bestämts. Vid bestämmandet av tomtstorleken har man utgått från förslag vid de offentliga diskussionerna. För byarna Rooslepa/Roslep, Dirhami/Derhamn, Elbiku/Ölbäck och Einbi/Enby har valts 1,9 ha som minsta tomtstorlek, för att skydda det befintliga strandlandskapet (sanddyner, strandskog, trampkänslig växtlighet). Den minsta tomtstorleken måste man hålla fast vid vid såväl sammanställning av detaljplanering som vid styckning av mark.
- I tidvis fuktiga områden (svagt fuktiga jordar) skall man vid sammanställning av detaljplaneringen förutse anläggande av markförbättringssystem (torrläggningssdiken, dränering).
- I ständigt fuktiga områden (markområdets absoluta höjd under 1,5 m och medelfuktiga eller starkt fuktiga jordar) får bostäder inte anläggas.
- Med temaplaneringen har förteckningen över värdefulla åkrar eller öppna landskap (områden, som inte får beskogas och där man inte får bygga) kompletterats. Vid valet av öppna landskap har man för varje stycke odlingsbar mark utgått från följande: jordmånen, existensen av markförbättringssystem, bevarande av öppet landskap längs vägarna. I tillägg till detta har som öppna landskap även klassificerats naturliga ängsmarker som ligger längs vägarna.
- Värdefulla åkrar måste brukas (slås åtminstone en gång per år), befintliga markförbättringssystem måste bevaras och hållas i skick (garantera att de bevaras i sin helhet).
- Områden med kompakt bebyggelse – områden med obligatorisk sammanställning av detaljplanering, där avståndet mellan byggnader på granntomter är under 50 m och där det finns gemensamt vattensystem.
- Med planeringen har avloppsvattenområden bestämts för byarna Pürksi/Birkas och Sutlep/Sutlepa (områden som omfattas av gemensamt avloppssystem). Vid bestämmandet av insamlingsområdena för avloppsvatten har man utgått från grundtanken att områdets befolkning och företagsverksamhet är skall räcka till för avloppsinsamling och transport till reningsanläggning eller ut i naturen. Eftersom såväl Pürksi/Birkas som Sutlepa/Sutleps bycentra ligger inom ett område med svagt skyddat grundvatten, måste man skapa ett avloppsinsamlingsområde redan vid en organisk nedsmutsning som ligger över 10 ie per hektar. Avloppsvatteninsamlingsområdena omfattar såväl befintliga sådana med avloppssystem som på sikt planerade områden.
- Utanför avloppsinsamlingsområdena måste man vid anläggning av avloppssystem garantera kraven för skydd av grundvattnet. Vid valet av lösning för avloppssystemet måste man ta i beräkningen den konkreta jordarten, grundvattendjupet och vattentäktens sanitära skyddszon. Tömning av slutna insamlingscisterner måste ske till motsvarande mottagningsplatser för smutsvatten eller till reningsanläggning. Vid användning av septiktankar och infiltrationssystem måste smutsvattnet, innan det leds ned i marken, dessförinnan vara åtminstone biologiskt renat.
- Kompletterande miljövärdefulla bebyggelseområden planeras ej.
- Mark som befinner sig utanför de i denna temaplanering bestämda bebyggelseområden och med ändamålsinriktning som ekonomimark (mark som är användbar för skogsodling eller

produktion av jordbruksprodukter eller mark, där det finns skogs- eller jordbrukspotential) skall användas i enlighet med ändamålsinriktningen för markanvändningen. Tomt med byggrättighet kan skapas endast för byggande åt markägaren själv.

- Längs riksvägarna skall man räkna med ett område av 30 m för nödvändigt reservservitut (möjlig breddning av vägen, utplacering av kommunikationer (luftledningar, markkablar) och annat, där man inte får planera för anläggning av vattentäkter och deras sanitära skyddsområden.
- Längs riksvägarna skall man räkna med en rekommenderad sanitär skyddszon av 60 m från vägens mitt (med undantag av vägavsnittet Aulepa/Dirslätt-Linnamäe, där zonen är 200 m bred), där man, för att garantera normen för bullernivå, inte skall planera för bostäder.
- Utfarter till riksväg måste planeras utgående från projekteringsnormer för vägar och ha sikttriangeln i åtanke.
- Med temaplaneringen har komplettering skett av förteckningen över befintliga privata vägar som får användas för allmänt bruk (för att garantera tillträde till stränderna).
- Vattenförsörjning för brandskyddet måste anläggas enligt gällande normer. I områden med kompakt bebyggelse får avståndet från byggnaderna till brandskyddets vattentäkt inte överstiga 200 m och i glesbebyggda områden inte överstiga 1 km. Platserna för såväl befintliga som planerade vattentäkter för brandskyddet har förts in på planeringskartan.
- Vid brandskyddets vattentäkt och byggnader måste man för brandbilen förutse en åtminstone 3,5 m bred tillfartsväg och en manövreringsplats som är åtminstone 12 x 12 m.
- Naturlig vattentäkt för brandskyddet måste byggas enligt kraven (i bilaga). Vattensamlingen måste vid alla tider på året garantera det för brandsläckningen behövliga vattenflödet (i bostadsbebyggelseområden med kompakt bebyggelse upp till tvåvåningshus 10 l/s under 2 timmar och i glesbebyggda områden under 3 timmar). Om det är problem med vattenmängden, måste den naturliga vattentäkten ersättas med vattencistern för brandskyddet.
- Längs vägen till Saare/Lyckholm har planerats en möjlig plats för en belyst promenadväg.
- Antalet byggnader på en tomt har bestämts utgående från generalplanen och Temaplaneringen för miljövärdefulla bebyggelseområden.
- Utvecklingen av angränsande bostadsområden rekommenderas lösas som en helhet ur arkitektur- och landskapssynpunkt (gränserna undantagna).
- Huvudbyggnadens maximala nockhöjd är 8,5 m (med undantag av områdena i Birkas och Sutlep med obligatorisk detaljplanering, där enfamiljshus och lägenhetshus med två våningar är tillåtna).
- Som fasadmaterial skall man använda naturmaterial (trä, sten, vass, metall) och undvika användning av bjärta och neonljusliknande färgtoner.
- Som taktyp är tillåtet sadeltak med en lutning av 30-45 grader (med undantag av torvtak och i nya bostadsbebyggelseområden (till exempel i Tellis/Tällnäs).
- Som stängseltyp är plank inte tillåtet, rekommenderade är spjälstaket (såväl stående, liggande som lutande) eller häckar. Stängslet måste placeras minst 2 m från vägbanans kant. Vid anläggande av nya stängsel eller utbyte av befintliga måste man i områden med obligatorisk detaljplanering i förväg samråda med kommunstyrelsen.

## **3.2 SKILLNADER I BYARNA FÖR MARKANVÄNDNINGEN OCH BYGGVILLKOREN FÖR BOSTADSOMRÅDEN**

### **3.2.1. Aulepa/Dirslätt**

- Minsta tomtstorlek: 1,0 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100m.

### **3.2.2. Dirhami/Derhamn**

- Minsta tomtstorlek 1,9 ha (med undantag av områden med obligatorisk detaljplanering, där en minsta tomtstorlek av 0,2 ha är tillåten).
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): fritt.
- Som stängsel är även spjalstaket tillåtet.
- I centrum är anslutning till gemensamt vatten obligatoriskt.
- Efter det att den gemensamma avloppsanläggningen har byggts är det i centrum obligatoriskt att ansluta sig till denna.
- Vägen vid norrgränsen av katasterenhet 52001:001:0304 får användas för allmänt bruk (för tillträde till stranden; väg till skyddsområdets gräns och där anläggande av parkeringsplats).
- Vägen på katasterenhet 52001:001:1183 får användas för allmänt bruk (längs 10 kV-ledningen; tillträde till stranden).
- Derhamnvägen nr.5200106 får användas för allmänt bruk i en längd av 460 m (tillträde till stranden).
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.

### **3.2.3. Einbi/Enby**

- Minsta tomtstorlek 1,9 ha
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): fritt.
- Öppen tillträdesväg till stranden har bestämts (med början från Sedmanvägen nr 5200236).
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.

### **3.2.4. Elbiku/Ölbäck**

- Minsta tomtstorlek 1,9 ha (med undantag av områden med obligatorisk detaljplanering).
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): fritt.
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.

### **3.2.5. Hara/Harga (med undantag av det miljövärdefulla bebyggelseområdet)**

- Minsta tomtstorlek 1,5 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.
- Maximal byggnadsyta: 200 m<sup>2</sup>.
- Körgeväjvägens avsnitt längs Vööla kanal är privat väg för allmänt bruk (tillträde till stranden).
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.

### **3.2.6. Hosby**

- Minsta tomtstorlek: 1,5 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.

### **3.2.7. Höbringi/Höbring**

- Minsta tomtstorlek: 1,5 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.

### **3.2.8. Kudani/Gutanäs (med undantag av Telise/Tällnäsområdet)**

- Minsta tomtstorlek: 0,5 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 50 m.

### **3.2.9. Paslepa/Pasklep (med undantag av Telise/Tällnäsområdet)**

- Minsta tomtstorlek: 1,0 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.
- Maximal byggnadsyta: 200 m<sup>2</sup>.

### **3.2. 10. Telise/Tällnäsområdet**

- Minsta tomtstorlek 1,9 ha (med undantag av områden med obligatorisk detaljplanering).
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): i områden med obligatorisk detaljplanering 25 m, i övrigt 50 m.
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.

### **3.2.11. Pürksi/Birkas**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha (med undantag av områden med obligatorisk detaljplanering, där en minsta tomtstorlek av 0,2 ha är tillåten).
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): fritt.
- I centrum är anslutning till gemensamt vatten obligatorisk.
- Inom området med insamling av smutsvatten är anslutning till gemensam avloppsanläggning obligatorisk.

### **3.2.12. Riguldi/Rickul**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha.
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.

### **3.2.13. Rooslepa/Roslep (med undantag av området med miljövärdefull bebyggelse)**

- Minsta tomtstorlek 1,9 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): fritt.
- Efter anläggande av gemensamt vattensystem är det i centrum obligatoriskt att ansluta sig till detta.
- Mikkasvägen nr 5200110 är privat väg för allmänt bruk (tillträde till strandstigen).
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.

### **3.2.14. Saare/Lyckholm**

- Minsta tomtstorlek: 1,0 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.
- Maximal byggnadsyta: 250 m<sup>2</sup>.

### **3.2.15. Spithami/Spithamn**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha (med undantag av området med obligatorisk detaljplanering, där en minsta tomtstorlek av 0,2 ha är tillåten).
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.
- Efter anläggande av gemensamt vattensystem är det i centrum obligatoriskt att ansluta sig till detta.
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.

### **3.2.16. Sutlepa/Sutlep**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha (med undantag av området med obligatorisk detaljplanering, där en minsta tomtstorlek av 0,2 ha är tillåten).
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.
- I centrum är anslutning till gemensamt vatten obligatorisk.
- Inom området med insamling av smutsvatten är anslutning till gemensam avloppsanläggning obligatorisk.

### **3.2.17. Suur-Nömmküla/Klottorp (med undantag av det miljövärdefulla bebyggelseområdet)**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.
- Avloppsfrågan får endast lösas med slutet uppsamlingsystem.

### **3.2.18. Tahu/Skåtånäs**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): fritt.
- Maximal byggnadsyta: 250 m<sup>2</sup>.
- Tahurannavägen nr 5200167 är privat väg för allmänt bruk (tillträde till stranden).

### **3.2.19. Tuksi/Bergsby**

- Minsta tomtstorlek 1,5 ha (med undantag av området med obligatorisk detaljplanering, där en minsta tomtstorlek av 0,2 ha är tillåten).
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): fritt.

### **3.2.20. Vanaküla/Gambyn**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.

### **3.2.21. Väike-Nõmmküla/Persåker**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.

### **3.2.22. Österby**

- Minsta tomtstorlek 1,0 ha.
- Bebyggelsetäthet (minsta avstånd till hus på granntomt): 100 m.
- De etablerade promenadvägarna till stränderna får användas för allmänt bruk.



#### 4. MILJÖVILLKOR SOM STYR MARKANVÄNDNINGEN

Vid sammanställningen av temaplaneringen har tagits i beräkningen Läänemaa länsplanerings temaplanering "Miljövillkor som styr bebyggelse och markanvändning" (stadfäst av landshövdingen i Läänemaa 2005-12-05 med bestämmelse 188). Där har för värdefulla kultur- och naturlandskap stadfästs allmänna miljövillkor för markanvändning, byggande och planering av landskapsvård.

Av Läänemaas värdefullaste landskap finns i Nuckö kommuns territorium: Odensholm, del av Lepajõe-Nõva-Peraküla-Derhamnområdet, Ramsholmen-Enbyområdet och en del av Kadarpiku-Saunja-Lyckholmområdet. Av områdena i "Gröna nätet" (Roheline võrgustik) finns inom Nuckö kommuns territorium följande med internationell betydelse: Ormsö-Nucköhalvöns Gröna näts stödområde (strandboplatser av viktig betydelse, arvslandskap och fågelområden). Av vikt för riket är Nõvas Gröna nätområde (sandkust och strandskogar av viktig betydelse). I tillägg till stödområdena för Gröna nätet har i länets temaplanering bestämts också Gröna nätkorridorer, vilkas syfte är att förbinda grundområdena med varandra och hjälpa till att få Natura-vårdområdena att fungera.

Vid Temaplaneringen av bostadsområden har man försökt bevara korridorer mellan de olika grönområdena för att garantera viltets rörelsemöjlighet. I Gröna nätets områden måste man maximalt bevara den befintliga naturmiljön för att inte i framtiden behöva återställa den.

Till kommunens gällande generalplan har AS Entec sammanställt en strategisk beräkning av miljöpåverkan.

Vid planeringen av bostadsområdena och bestämmandet av de konkreta markanvändnings- och byggvillkoren har beaktats:

- bestämmelserna i länets temaplanering "Miljövillkor som styr bebyggelse och markanvändning".
- gränsen för stadfäst byggförbudszon i kommunens Temaplanering för strandområden.
- placeringen av naturskydds- och naturvårdsområden.
- placeringen av naturfyndigheter.
- fornminnesskyddsobjekt och deras långsiktiga skyddszoner.
- att inte planera för bostadsområden i den sanitära skyddszon för väg som Vägverket rekommenderar.
- andra faktorer som påverkar relationerna mellan mänsklig verksamhet och naturmiljön.

Jämfört med den gällande generalplanen begränsas med Temaplaneringen för bostadsområden möjligheten till bostadsbyggande inom kommunens territorium och förstoras den minsta tillåtna tomtstorleken, vilket betyder att byggvillkoren i kommunen skärps och den möjliga negativa påverkan på naturmiljön minskar. I och med detta saknas behovet av att komplettera temaplaneringen med genomförandet av en strategisk beräkning av miljöpåverkan.

I det som är stadfäst i denna temaplanering måste man ta i beräkningen påverkan av andra stadfästa normativa akter och rättsnormer, som kan innebära ännu mer detaljerade eller strängare villkor.