

Lillpensor stranddetaljplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



15.9.2020

LILLPENSOR STRANDEDETALJPLAN

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.pargas.fi och www.parainen.fi samt på planeringsenheten, Strandvägen 28, 21600 Pargas, under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Enligt MBL 74 § har markägare rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sitt strandområde.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

Området omfattar en del av fastigheterna Norrgård RNr 1:3 (445-636-1-3) och Södergård RNr 1:36 (445-636-1-33) i Korpo Pensar, Pargas. I planområdet ingår de delar av fastigheterna som i den gällande strandgeneralplanen är anvisade som byområde (AT) och ytterligare för Södergårds vidkommande en liten del av strandgeneralplanens jord- och skogsbruksområde (M). Därtill ingår de delar av fastigheterna på Lillpensor som inte har gällande strandgeneralplan. Under planeringens gång bedöms om, och i så fall i hur stor utsträckning, tillandningen utanför ovan nämnda fastigheter och vattenområdet i övrigt kommer att ingå i stranddetaljplanen. Vattenområdet 445-636-876-1 är samfällt, dock så att Norrgård och Södergård tillsammans har den överlägset största andelen i samfälligheten. I strandgeneralplanen är samfällighetens område till nämnda delar anvisat som hamnområde (LV).

Planområdet är beläget på den västra sidan om Norrskata. Planområdets areal uppgår totalt till ca 93,6 hektar landområden av vilket ca 75,8 ha ligger utanför den gällande strandgeneralplanen. Strandlinjen uppgår till ca 0,5 kilometer.

4. Målsättningar

Målet med stranddetaljplanen är att koncentrera gårdarnas odefinierade byggrätt på Pensar till byområdet. I generalplanen har området beteckningen byområde (AT) avsett i huvudsak för bosättning, service och sådan näringsverksamhet som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

Målet med placeringen av bebyggelsen är att den nuvarande bebyggelsen, två gårdscentran i den östra delen av området och tre fritidstomter närmast stranden, anvisas som byggnadsplatser som sådana. Den sydligaste fritidstomteten utgör RA1-område i generalplanen. Den nya bebyggelsen placeras på AT-området bakom den befintliga bebyggelsen inom zonen 100-300 m från strandlinjen. Kvartersstrukturen grupperas kring de två öppna åkerområdena i bycentrum så, att det öppna åkerlandskapet förblir öppet. Som bilaga medföljer en planskiss som anger principerna för hur den nya byggnationen är tänkt att struktureras.

Byggnadsplatsernas dimensioneringsmässiga antal stöder sig å ena sidan på AT-områdets dimensionering i generalplanen, å andra sidan den drygt 75 ha stora arealen i de inre delarna av ön, som ligger utanför generalplanen. Dimensioneringen för området utanför generalplanen har inte behandlats i generalplanen. Det närmaste området, där motsvarande dimensionering har behandlats, är Houtskärs generalplan, där de inre delarna av grannön Stor-Pensar har anvisats som jord- och skogsbruksområde. Dimensioneringen på detta område är enligt dimensioneringsgrunderna i Houtskärs generalplan 1 byggnadsplats/4 ha markområden.

Målet för dimensioneringen i antal nya byggnadsplatser sammanlagt för permanent boende och fritidsboende är 8-10 byggnadsplatser.

Med stranddetaljplanen är målet på ett allmänt plan att förstärka byns livskraft genom att utöka bebyggelsen. Samtidigt anvisas alla inlandsområden utan ikraft varande plan i generalplanen som jord- och skogsbruksområde, där placering av bosättning inte tillåts.

5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

5.2 Landskapsplanering

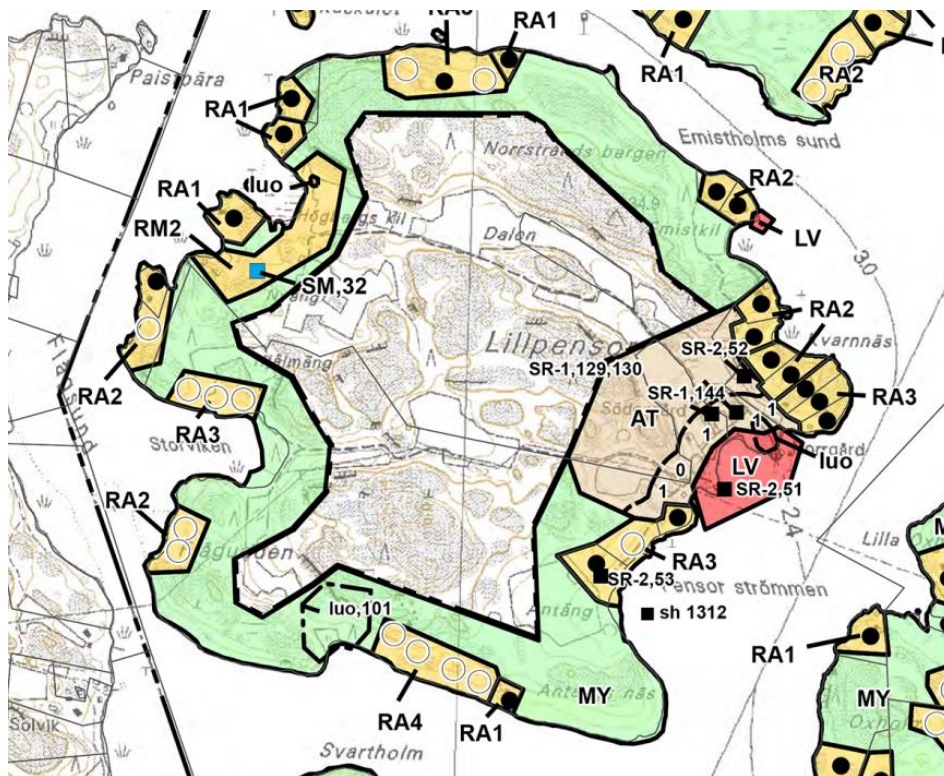
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. För Lillpensars del finns i landskapsplanen inga andra speciella beteckningar än att byområdet är anvisat som en betydande grupp i den byggda miljön, som skall vårdas. Enligt planbestämmelsen skall

planeringen och byggåtgärderna vara sådana att de tryggar och främjar bevarandet av helheten. Byhamnen är betecknad som förbindelsehamn.

5.3 Generalplanering

På området gäller Korpo strandgeneralplan som trätt i kraft 17.3.2017. I generalplanen är den centrala byn anvisad som byområde (AT) och en fritidstomt (den mittersta av RA3-området) samt hamnen utanför AT-området som byhamn (LV. Även en liten del av strandgeneralplanens jord- och skogsbruksområde ovanför fritidstomten kommer att ingå i stranddetaljplanen. De inre delarna av Lillensor saknar generalplan.

Enligt generalplanens planbeskrivning är alla slags till en bys centrum hänfödda verksamheter tänkbara. Det gäller förutom själva boendet olika former av näringsverksamhet, bl.a. lantbruk, serviceverksamheter, trafik, rekreation osv. Enligt miljömyndigheternas tolkning av markanvändnings- och bygglagen bör byggnadsrätten för strandzonen till ca 100 meter i befintlig by och hela strandområdet i ett utvidgat ännu obebyggt byområde definieras markägar- och fastighetsvis för att kommunen skall ha befogenhet att bevilja byggnadslov på basen av strandgeneralplanen. I planen är detta anvisat så, att byggnadsrätten fastighetsvis inom ifråga varande områden anvisas i en skild förteckning som ansluter till bygggrättskalkylen. Denna byggnadsrätt är anvisad skiftesvis på plankartan. I planen finns anvisat ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader som byggnadsskyddsobjekt.



Utdrag ur den gällande strandgeneralplanen för Korpo.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

5.5 Byggnadsordningen

Pargas stads byggnadsordning har godkänts 12.5.2020.

5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

6.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

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

Därtill vid bedömningen av konsekvenserna på strandområdena måste man iaktta MBL 73 §:s särskilda krav; när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om detaljplan ses till att:

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

6.2 Uppgjorda utredningar

För planområdet har uppgjorts en naturinventering. I samband med uppgörandet av strandgeneralplan har en utredning om värdefulla byggnadsobjekt gjorts.

Andra specialutredningar bedöms att inte är nödiga att göra.

6.3 Baskarta

Ny baskarta för stranddetaljplanen är uppgjord över byområdet. Kartan är godkänd av stadsgeodeten i Pargas. Området utanför bycentrum, där ingen bosättning kommer att anvisas uppgörs i skalan 1:10000 med Lantmäteriverkets terrängkarta som baskarta.

7. 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 har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (MBL 62 §).

Intressenter är

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare
- Myndigheter
 - o Egentliga Finlands NTM-central (miljö och naturresurser)
 - o Egentliga Finlands förbund
 - o Regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland

8. Myndighetssamarbete och tidtabell

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer. Staden informerar om PDB.
 - Planförslag utarbetas under vintern och sommaren 2021.
 - Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.
- Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetssamråd (MBL 66 §, MBF 26 §).

9. Information

Planens kungörs anhängig, framläggningen av utkastet (efter behov) och förslaget till påseende och till slut planen godkännande. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress www.pargas.fi. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i Pargas Kungörelser.

Planen för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägare. Därtill finns den till påseende på stadens hemsida under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på Pargas stads hemsidor, adress www.pargas.fi. Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.

10. Växelvekan med intressenter

Intressenterna kan kontakta plankonsulten under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras skilt. Under planlägningsprocessen hålls det efter behov olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

11. Kontaktinformation

Mera information om planeringen fås av följande personer:

Planlägningsarkitekt Pasi Hyvärilä

Arkitektkontoret

Pargas stad, Miljöavdelningen

Strandvägen 28, 21600 Pargas

Tfn 0404885918

pasi.hyvarila@pargas.fi

Planläggare Sten Öhman

LANTMÄTARE ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB

Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs

Tfn 0442530464

sten.ohman@netsten.fi

Kommentarer om planen för deltagande och bedömning

Planen för deltagande och bedömning kan underställas NTM-centralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning kan rekvideras från Pargas stads miljöavdelning eller planläggaren.