

Bygg- och miljönämnden	§ 125	19.08.2020
Bygg- och miljönämnden	§ 171	11.11.2020
Bygg- och miljönämnden	§ 14	03.02.2021

Hirsalö stranddetaljplan

603/10.02.04/2020

Bygg- och miljönämnden 19.08.2020 § 125

Beredare

Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

Ön Hirsalö ligger ca 9 km fågelvägen nordost om stadskärnan i Pargas, söder om Lemlaxön. Öns östra sida angränsar mot Pemarvfjärden. Planeområdet omfattar ca 76 ha på Hirsalö och ca 6 ha på Lemlaxön. Lägenheterna som omfattas av planen hör till Qvidja by. Staden äger den större delen av området som ska planläggas. Arbetet med stranddetaljplanen inleddes för omkring tio år sedan, och offentliggjordes i en planläggningsöversikt enligt dåtida kutym. Efter det har staden också informerat om ny planläggning via kungörelser. Stranddetaljplanen ingår i stadens planläggningsprogram.

Hirsalö ingår i planeområdet för Södra skärgårdens strandgeneralplan som antogs 1983 och som för den aktuella stranddetaljplanens del har setts över 2009. Då anvisades nya byggplatser för fritidsbostäder i det rekreationsområde som anvisas i regionplanen och generalplanen. Största delen av rekreationsområdet förblev emellertid i rekreationsbruk. På de nya byggplatserna anvisades byggrätter i enlighet med den ursprungliga delgeneralplanen. Det var meningen att planläggningen skulle fortsätta på ett noggrannare plan med utredning om något större byggrätter kan anvisas. Medan planläggningen var i gång kom det fram att en utrotningshotad fågelart som häckar på ön hade byggt s.k. växelbon på ett sätt som är ogynnsamt för byggplatserna. Det lämpliga var då att avbryta planläggningsarbetet. Nu har situationen ändrats. Enligt uppgifter om häckning som kontrollerats hos NTM-centralen föreligger det inga hinder för att gå vidare med planen. Naturkartläggningarna har uppdaterats under våren och sommaren och man har konstaterat att det inte längre finns några växelbon, vilket betyder att de inte ligger till hinder för planberedningen eller för att planen ska kunna träda i kraft.

Möjligheten till markbyte var ett incitament som låg bakom ändringen av den nämnda delgeneralplanen. En del av de byggplatser som uppkom till följd av planeändringen byttes ut mot mark på Långholmen, närmare centrala Pargas. Tack vare sin närhet och tillgänglighet ansåg man att Långholmen är lämpligare som rekreationsområde för stadens invånare. Denna fråga var mycket aktuell i de myndighetssamråd som fördes under planläggningen. Arbetet med stranddetaljplanen och den något större byggrätt som planen kommer att medföra har också varit en av punkterna i förhandlingarna om markbyte.

Eftersom planeringen avbröts en gång i tiden och nu inleds på nytt, även om det sker som en fortsättning på den ursprungliga planen, anser planläggningsenheten

att planläggningen bör offentliggöras genom kungörelse.

Bilaga	27. Program för deltagande och bedömning 28. Utkast till stranddetaljplan
Förslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga beredningsunderlaget för Hirsalö stranddetaljplan i samband med att planläggningen kungörs.
Beslut	Förslaget godkändes.

Delgivning Planläggningsenheten, byggnadstillsynen
Bygg- och miljönämnden 11.11.2020 § 171

Beredare Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894
Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Arbetet med stranddetaljplanen för Hirsalö har fortgått under våren och sommaren och planen kungjordes anhängig 10.9.2020. Samtidigt framlades beredningsmaterialet. Med anledning av meddelandet om anhängiggörandet har två personer varit i kontakt angående planen, en fastighetsägare på planområdet och en ägare av en fastighet som gränsar till planområdet. Skriftliga anmärkningar har inte lämnats in. Myndigheterna har inte tagit ställning till planen under utkastskedet, möjligen på grund av att man har förhandlat om planen i samband med ändringen av delgeneralplanen.

Enligt naturutredningen som gjordes under våren och sommaren har ön rikliga naturvärden. På basis av utredningen har byggytorna på tomtarna avgränsats på nytt så att värdefulla växter kan bevaras. Till skillnad från den gällande delgeneralplanen, i vilken byggnadernas placering på byggplatsen inte styrs, skapar stranddetaljplanen bättre förutsättningar för att bevara värdefulla naturobjekt.

Planförslaget är nu färdigt. Under den tid planförslaget är framlagt kommer tillbörliga myndighetsutlåtanden att inhämtas om förslaget. Växelverkan ordnas enligt programmet för deltagande och bedömning.

Kompletterande material Naturutredningen

Bilaga 8. Plankartan
9. Planbeskrivning med bilagor

Förslag Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till stranddetaljplan för Hirsalö för lägenheterna 2:38, 2:447, 2:378, 2:20, 2:687, 2:688 och 2:689 på Hirsalö samt för lägenheten 2:105 på Lemlaxön och

vattenområdet 876:25 utanför Lemlaxön i Qvidja by.

Planläggningsenheten berättigas att göra tekniska ändringar i kartmaterialet innan planförslaget framläggs.

Vidare föreslår bygg- och miljönämnden för stadsstyrelsen att planförslaget ska godkännas ifall det under den tid förslaget är offentligt framlagt inte lämnas anmärkningar mot planförslaget eller sådana myndighetsutlåtanden som skulle ge upphov till ändringar i förslaget.

Beslut

Föredraganden kompletterade sitt förslag enligt följande:

VR-2 beteckningen ändras till:

VR-2/s Frilufts- och strövområde

Bas där miljön bevaras. Man bör sträva till att bevara byggnadsbeståndet.

Föredragandens ändrade förslag godkändes.

Delgivning

Bygg- och miljönämnden 03.02.2021 § 14

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Beredare

Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till stranddetaljplan för en del av Hirsalö och en del av Lemlaxön var framlagt under tiden 4.12.2020–4.1.2021. Under tiden planen var framlagd lämnades tre anmärkningar in. Det begärdes in utlåtanden om förslaget av Egentliga Finlands förbund och Egentliga Finlands räddningsverk som inte gav ett utlåtande. Dessutom begärdes det in utlåtanden om förslaget av det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, NTM-centralen i Egentliga Finland och Caruna Ab. Med anledning av anmärkningarna och utlåtandena har ett bemötande skrivits och små justeringar har gjorts i planförslaget.

Med anledning av NTM-centralens utlåtande har beskrivningen för beteckningen lu0-2 som används i planen ändrats till formen "Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och där det är möjligt att göra vidta vårdåtgärder som bevarar mångfaldsvärdena."

Med anledning av Caruna Ab:s utlåtande har det i beskrivningen av områdesbeteckningen VR-1 lagts till "På området får byggas nödvändig parktransformator och nödvändiga kraftledningar."

I museets och NTM-centralens utlåtanden fäste man särskild uppmärksamhet vid att det föreslagna byggandet ska anpassa sig till landskapet. Med anledning av utlåtandet granskades byggrätterna och byggnadsytorna i förhållande till hur den gällande delgeneralplanen med rättsverkningar och byggnadsordningen skulle möjliggöra byggandet på byggplatserna. Byggrätterna och byggnadsytorna har setts över och den nyligen utförda naturutredningen har beaktats. I samband med granskningen flyttades byggnadsytan för en bastu på en RA-tomt så att dess avstånd till strandlinjen motsvarar byggnadsytorna på granntomterna. Ändringen är till sin storlek och betydelse en teknisk justering.

Anmärkningarna ger inte anledning till ändringar i planförslaget.

Markägarna på planområdet har meddelat att de godkänner att deras marker omfattas av stranddetaljplanen.

Kompletterande material	Naturutredningen
Bilaga	15. Plankartan 16. Planbeskrivning med bilagor 17. Utlåtande från NTM-centralen i Egentliga Finland 18. Utlåtande från det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland 19. Caruna Ab:s utlåtande 20. Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden, sammandrag
Förslag	Staden ger ovanstående och bilagorna som sitt bemötande och välmotiverade ställningstagande till dem som givit utlåtanden och lämnat in anmärkningar och bett därom. Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Hirsalö.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning efter slutligt beslut	Anmärkarna, markägarna, planläggningsenheten, stadsgeodeten, byggnadstillsynen