

Stranddetaljplan för Nölesthalm i Iniö

28/10.02.04/2021

Bygg- och miljönämnden 14.04.2021 § 67

Beredare**Föredragande**

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

En markägare har kontaktat staden angående ett stranddetaljplaneprojekt för att flytta två strandbyggplatser enligt Iniö generalplan i en strandzon i nordvästra/norra delen av Nölesthalm. Utöver ett kvartersområde för fritidsbostäder anvisas i planen en småbåtshamn och ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Fastigheterna Havsbrisen 445-674-4-20 och Havsabborren 445-674-4-21 som ingår i planområdet är privatägda.

Man vill kungöra anhängiggörandet av utkastet till stranddetaljplan och framlägga beredningsmaterialet.

Enligt programmet för deltagande och bedömning är målet att flytta strandbyggplatserna till ett ändamålsenligt ställe.

Enligt de särskilda kraven på innehållet i en stranddetaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden i 73 § i markanvändnings- och bygglagen ska det ses till att:

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

På basis av programmet för deltagande och bedömning och det preliminära planutkastet uppfylls dessa krav på innehållet inte. I Iniö generalplan som styr stranddetaljplanen för området anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA2) som har två separata strandbyggplatser och som placerats i ett skyddat, kompakt format och tillräckligt stort kvarter på ca 1,8 hektar inne i en vik på östra stranden av fastigheterna. I stranddetaljplanen föreslås att de flyttas till ett lite större kvartersområde för fritidsbostäder på ca 2 hektar som sprider ut sig över ett stort område längs med strandlinjen på öns norra/nordvästra strand som huvudsakligen består av kala berg. Som kvartersområde för fritidsboende har även föreslagits spetsarna på udden i kvarterets östra och västra kanter, vilka är

landskapsmässigt känsliga och därför mycket dåligt lämpade för byggande. Den planerade stranden av kala berg lämpar sig dåligt för vanligt strandbyggande, eftersom det inte skulle bli just någon skyddande växtlighet kvar mellan byggplatsen och strandlinjen. I planen anvisas dessutom en separat småbåtshamn (LV) långt ifrån strandbyggplatserna, vilket skulle göra byggandet i området ännu glesare. Dessutom anvisas en byggnadsyta för ekonomibygnader (t) i ett jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MU) som i planen för övrigt är avsett att vara fritt från byggande. Eftersom man i stranddetaljplanen vill anvisa avsevärt förändrade funktioner avsedda för fritidsboende i sådana områden som i den gällande generalplanen anvisats att vara alldeles fria från byggande (MU), ska en naturinventering göras så att man kan bedöma konsekvenserna av den förändrade markanvändningen. Längden av planområdets strandlinje är ca 900 meter. Eftersom byggande för fritidsanvändning anvisats i nästan hela stranddetaljplanområdet blir knappt någon verklig fri strand kvar i området. I den gällande generalplanen finns ungefär 600 meter fri strand i detta område medan det i stranddetaljplanen endast finns ca 300 meter.

Planmaterialet har kompletterats 26.3.2021. Byggnadsytorna i kvartersområdet för fritidsbostäder har minskats en aning. Kvartersområdet är ännu lika stort som i den tidigare versionen som daterats 8.1.2021. Planlösningen som reserverar en avsevärt stor andel strand för privat rekreatjonsbruk motiveras med att det även i den gällande generalplanen bara skulle finnas en mycket liten del fri strand i stranddetaljplanområdet. Stadens åsikt är att till exempel öns nordvästra spets är enhetlig fri strand till skillnad från vad som sägs i redogörelsen för generalplanen i stranddetaljplanen.

Bilaga

- 24. Program för deltagande och bedömning
- 25. Planutkastet med tillhörande preliminära planbestämmelser och teckenförklaringar
- 26. Redogörelse för generalplanen
- 27. Utredningsplanen och illustrationsbilder

Förslag

Bygg- och miljönämnden uppmanar konsulten att bearbeta planutkastet så att det till kraven på innehållet motsvarar 73 § i markanvändnings- och bygglagen innan anhängiggörandet av stranddetaljplanläggningen kungörs och beredningsmaterialet framläggs offentligt.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Markägaren, markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen