

Mottagare  
**Vörå kommun**

Typ av dokument  
**Planbeskrivning**

Datum  
**30.1.2025**

# VÖRÅ KOMMUN

## ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KLEMETSGÅRDARNA



# VÖRÅ KOMMUN

## ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KLEMETSGÅRDARNA

Projektnamn **ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KLEMETSGÅRDARNA**  
Datum **11.9.2024, 21.11.2024, 30.1.2025**  
Förberett av **Joel Nylund, Sofia Lybäck, Jonas Lindholm, Tanja Tarkkanen**  
Godkänd av **Jonas Lindholm**

Ramboll  
Teräsgränd 1-3 E  
65100 VASA

T +358 20 755 611  
F +358 20 755 6201  
<https://fi.ramboll.com>

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|           |                                                                |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>                       | <b>2</b>  |
| 1.1       | Identifikationsuppgifter                                       | 2         |
| 1.2       | Planläggningsområdets läge                                     | 2         |
| 1.3       | Planens namn och syfte                                         | 4         |
| 1.4       | Förteckning över bilagor till beskrivningen                    | 4         |
| <b>2.</b> | <b>SAMMANDRAG</b>                                              | <b>4</b>  |
| 2.1       | Olika skeden i planläggningsprocessen                          | 4         |
| 2.2       | Detaljplanen                                                   | 4         |
| <b>3.</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTERNA</b>                                        | <b>5</b>  |
| 3.1       | Utredning om förhållandena på planläggningsområdet             | 5         |
| 3.1.1     | Allmän beskrivning av området                                  | 5         |
| 3.1.2     | Den byggda miljön                                              | 8         |
| 3.2       | Planläggningssituationen                                       | 13        |
| 3.2.1     | Planer, beslut och utredningar som berör området               | 13        |
| 3.2.2     | De riksomfattande målen för områdesanvändningen                | 13        |
| 3.2.3     | Österbottens landskapsplan 2040                                | 14        |
| 3.2.4     | Österbottens landskapsplan 2050                                | 15        |
| 3.2.5     | Generalplan                                                    | 16        |
| 3.2.6     | Detaljplan                                                     | 16        |
| 3.2.7     | Byggnadsordning                                                | 17        |
| <b>4.</b> | <b>PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL</b> | <b>17</b> |
| 4.1       | Planläggningens olika skeden                                   | 17        |
| 4.2       | Tidtabell                                                      | 17        |
| 4.3       | Behovet av planändring                                         | 18        |
| 4.4       | Planeringsstart och beslut som gäller denna                    | 18        |
| 4.5       | Deltagande och samarbete                                       | 18        |
| 4.5.1     | Intressenter                                                   | 18        |
| 4.5.2     | Anhängiggörande                                                | 19        |
| 4.5.3     | Deltagande och växelverkan                                     | 19        |
| 4.5.4     | Myndighetssamarbete                                            | 19        |
| 4.6       | Mål för detaljplanen                                           | 19        |
| <b>5.</b> | <b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>                            | <b>20</b> |
| 5.1       | Planens struktur                                               | 20        |
| 5.2       | Planutkast 11.9.2024                                           | 20        |
| 5.3       | Planförslag 21.11.2024                                         | 22        |
| 5.4       | Teknisk justering 22.1.2025                                    | 22        |
| 5.5       | Områdesreserveringar                                           | 23        |
| 5.6       | Dimensionering                                                 | 23        |
| <b>6.</b> | <b>PLANENS KONSEKVENSER</b>                                    | <b>24</b> |
| 6.1       | Konsekvenser för den byggda miljön                             | 24        |
| 6.2       | Konsekvenser för naturen och naturmiljön                       | 26        |
| <b>7.</b> | <b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>                            | <b>26</b> |

# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningsarbetet förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Vörå kommun och Ramboll Finland Oy.

**Vörå kommun**

Vöråvägen 18, 66600 VÖRÅ  
[www.vora.fi](http://www.vora.fi)

**Kontaktperson**

Planläggningsingenjör Mats Dahlin  
tel. +358 50 347 1829  
e-post: [mats.dahlin@vora.fi](mailto:mats.dahlin@vora.fi)

**Ramboll Finland Oy**

Teräsgränd 1–3 E, 65100 VASA  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

**Kontaktperson**

Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605  
tel. +358 50 349 1156  
e-post: [jonas.lindholm@ramboll.fi](mailto:jonas.lindholm@ramboll.fi)

Planerare Joel Nylund  
tel. +358 50 406 8466  
e-post: [joel.nylund@ramboll.fi](mailto:joel.nylund@ramboll.fi)

## 1.2 Planläggningsområdets läge

Planläggningsområdet ligger intill riksväg 8 och Kärklaxvägen i byn Kärklax, ca 3km från Maxmo centrum. Området innefattar flera fastigheter som hör till de s.k. Klemetsgårdarna, vägområdet intill och jord- och skogsbruksmark runt gårdarna.

Områdets riktgivande läge och ungefärliga utsträckning visas i bilderna nedan. Planläggningsområdets avgränsning utgår från gällande detaljplan och kommer vid behov att preciseras under planläggningsprocessen.

Klemetsgårdarna är ett hembygdsmuseum som drivs av Maxmo hembygdsförening och Strömmers stiftelse. Klemetsgårdarna består av tre gårdar som härstammar från mitten av 1700-talet. Området är unikt och gårdarna skiljer sig från den österbottniska byggnadsstilen på flera sätt.

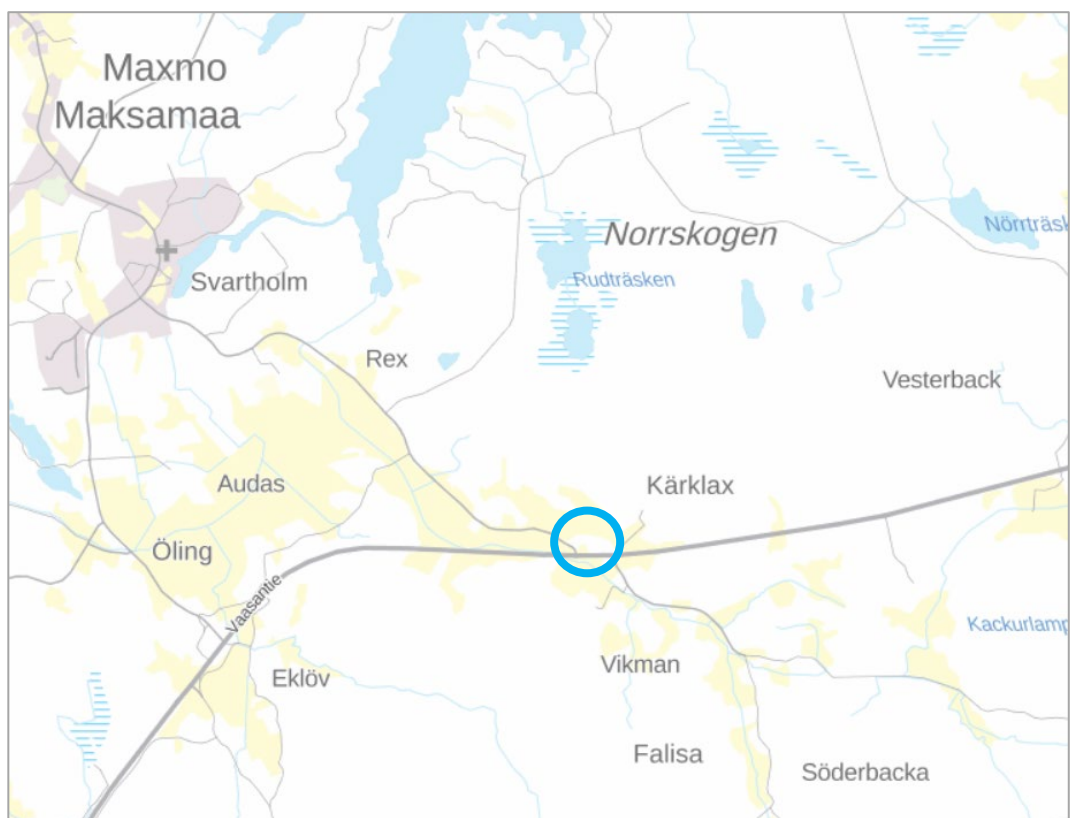


Bild 1. Planläggningsområdets riktgivande läge. ©LMV

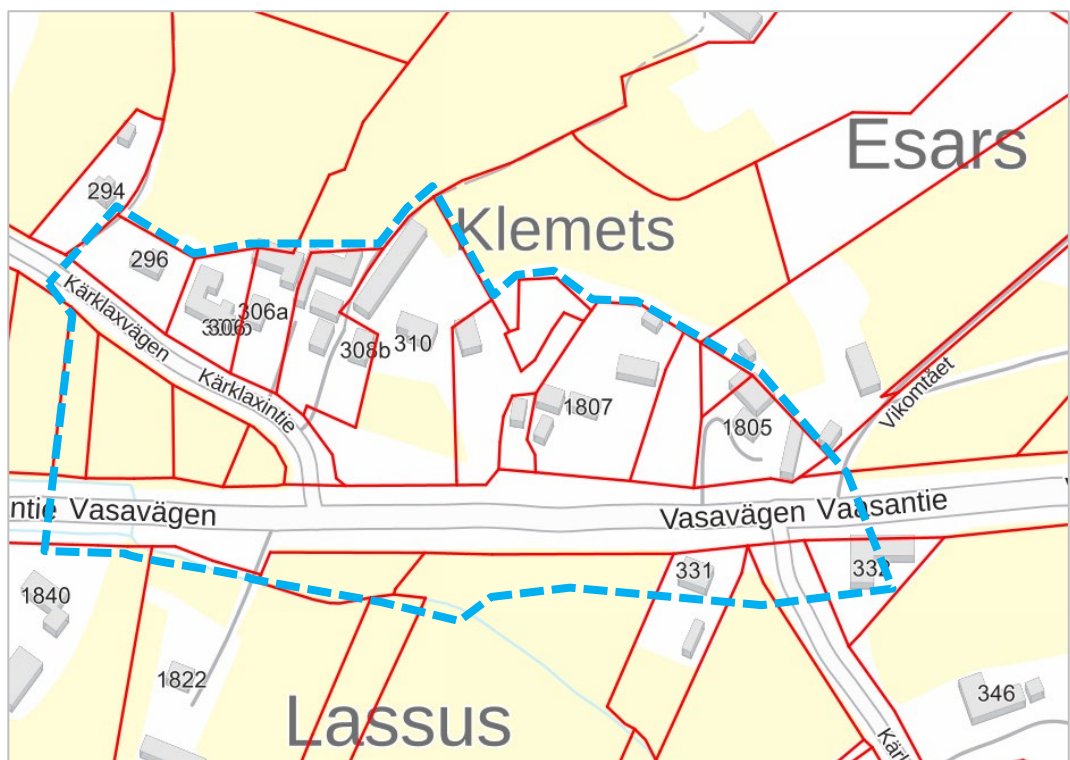


Bild 2. Planläggningsområdets riktgivande utsträckning ©LMV

### 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **Ändring av detaljplan för Klemetsgårdarna**. Nya trafikarrangemang planeras i samband en pågående vägplan på sträckan mellan Ölis-Kärklax, planeringen utförs i NTM-centralens regi. Målsättningen med detaljplaneringen är att beakta kommande trafikregleringsbehov som finns inom och intill området, samt att granska tidsaktualiteten av gällande detaljplan och dess markanvändningslösningar i samband med detta.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| Bilaga 1: | <i>Program för deltagande och bedömning</i> |
| Bilaga 2: | <i>Byggnadsinventering 2022</i>             |
| Bilaga 3: | <i>Utdrag ur utkast till vägplan</i>        |
| Bilaga 4: | <i>Bemötanden på utkastskedets respons</i>  |
| Bilaga 5: | <i>Bemötanden på förslagskedets respons</i> |

## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planläggningsprocessen

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| 3.11.2022 § 19        | Planläggningssektionen besluter inleda planeringen. |
| 9.11-9.12.2022        | Program för deltagande och bedömning till påseende. |
| 13.9-14.10.2024       | Planutkast till påseende.                           |
| 26.11.2024–3.1.2025   | Planförslaget till påseende.                        |
| ____.____.202X § ____ | Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.              |
| ____.____.202X § ____ | Fullmäktige godkände detaljplanen.                  |

### 2.2 Detaljplanen

Den centrala markområdesreserveringen i detaljplanen utgörs av beteckningar och bestämmelser för kvartersområde för fristående småhus (AO, AO-1), kvartersområde för museibyggnader (YM), skyddsgrönområde (EV), Jord- och skogsbruksområden (M) samt allmänt vägområde (LT). Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på detaljplanekartan och under *punkt 5.5 - Områdesreserveringar*.

### 3. UTGÅNGSPUNKTERNA

#### 3.1 Utredning om förhållandena på planläggningsområdet

##### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planläggningsområdet ligger intill riksväg 8 och Kärklaxvägen i byn Kärklax, ca 3km från Maxmo centrum. Området innefattar flera fastigheter som hör till de s.k. Klemetsgårdarna, vägområdet intill och jord- och skogsbruksmark runt gårdarna. Stora delar av planläggningsområdet är bebyggt sen tidigare. På området finns inga större skogspartier, endast mindre skogsdungar av barrskog i områdets nord-östra delar. På norra sidan om planläggningsområdet finns åkermark.

Klemetsgårdarna är ett hembygdsmuseum som drivs av Maxmo hembygdsförening och Strömmers stiftelse. Klemetsgårdarna består av tre gårdar som härstammar från mitten av 1700-talet. Området är unikt och gårdarna skiljer sig från den Österbottniska byggnadsstilen på flera sätt.

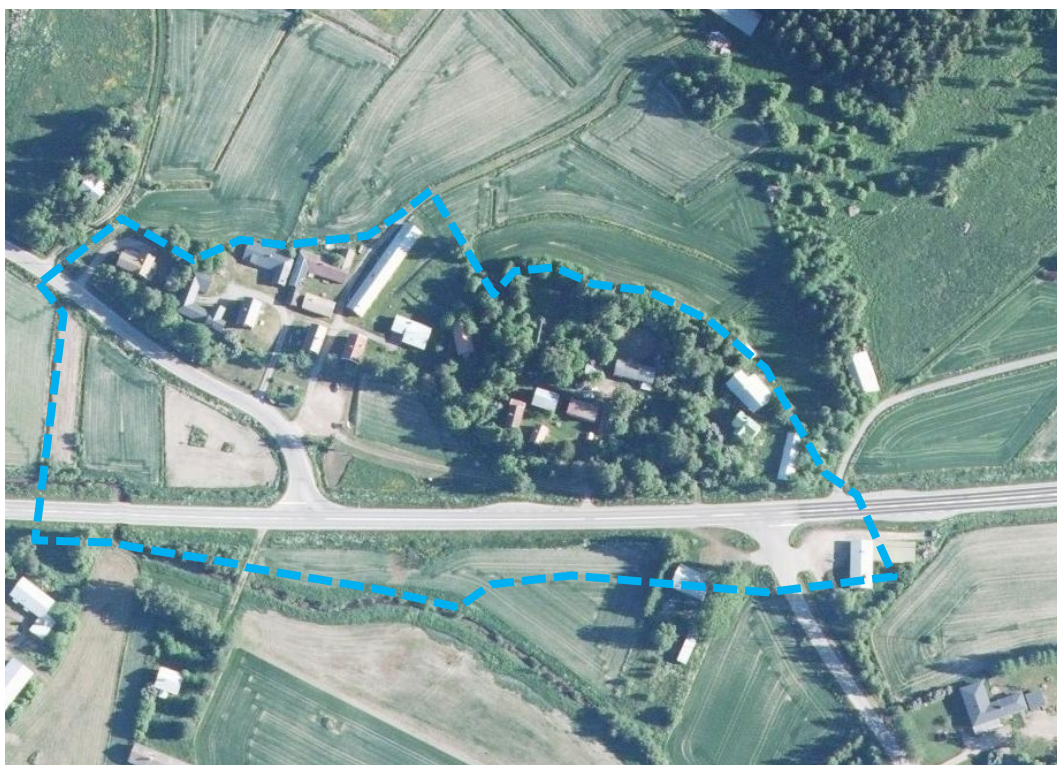


Bild 3. Flygbild över planläggningsområdet (2021) och dess riktgivande avgränsning © LMV

##### Landskapets särdrag

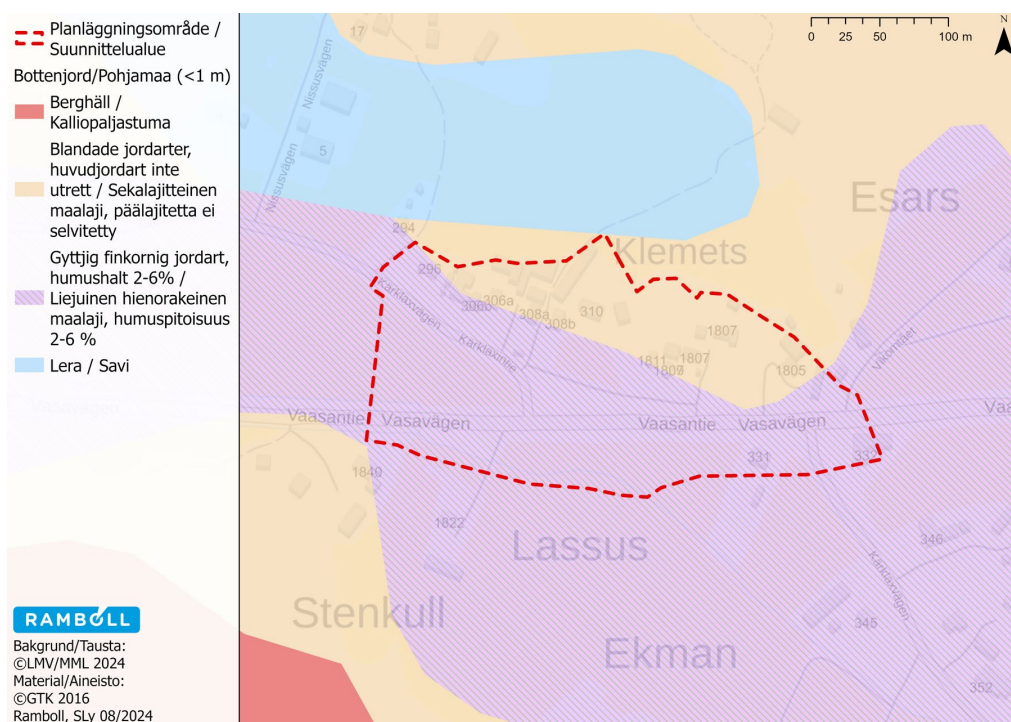
Området är speciellt på grund av den unika gårdsgruppen Klemetsgårdarna som härstammar från mitten av 1700-talet. Den idylliska bevarade gårdsmiljön på området är unikt i landskapet. Genom planläggningsområdet går riksväg 8 och Kärklaxvägen. Runt hela planläggningsområdet finns odlingsmarker och bosättning.



**Bild 4. Flygbild över planläggningsområdet och dess närhet.**

## Jordmån

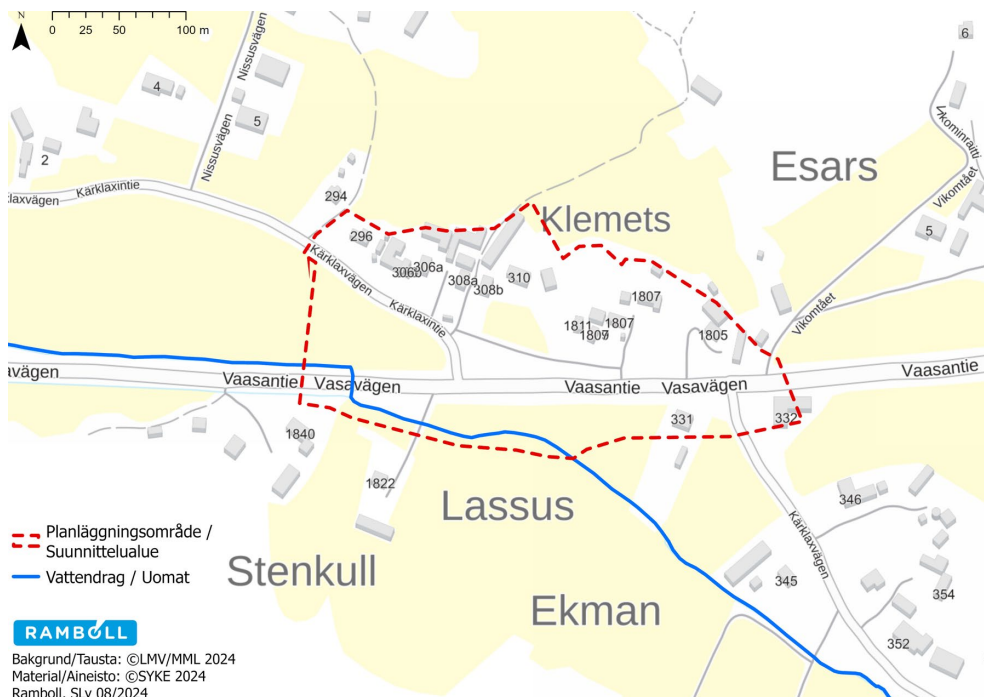
Jordmänen på området består blandade jordarter och gyttjig finkornig jordart.



**Bild 5. Jordmänen på planläggningsområdet och i dess närhet. ©GTK**

### Vattendrag och vattenhushållning

Inom planläggningsområdet finns inga större vattendrag, endast en mindre bäck, Svartkärrsbäcken, som börjar vid Kärkinemossen och mynnar ut vid Svartholmssundet. Inom planläggningsområdet finns en dikessammanslutning, "Hembäckens dikessammanslutning" (1987va1). Sammanslutningen har rätt att underhålla Svartkärrsbäcken.



**Bild 6. Vattendrag inom planläggningsområdet och dess närhet.**



**Bild 7. En del av området för "Hembäckens dikessammanslutning" anvisat med blått sträck .  
©NTM-centralen**

## Naturskydd

Inom planläggningsområdet finns inga naturskyddsområden, det närmaste naturskyddsområdet finns inom ett avstånd av ca 1km nord-ost om planläggningsområdet, Norrskogens myrområde.

### 3.1.2 Den byggda miljön

#### Boende, bebyggelse- och samhällsstruktur

Kärnområdet i Klemetsgårdarna består av tre gårdar, varav den äldsta härstammar från 1730-talet medan de två andra från 1750–1760-talet. Till gårdarna hör ekonomi- och förrådsbyggnader. I området finns även ett café som har öppet sommartid. Klemetsgårdarna är en bebyggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).

Inom planläggningsområdet finns även andra byggnader som inte tillhör hembygdsmuseet, en del används som vanliga bostadshus medan det även finns hus som står tomma. I området och i dess omedelbara närhet finns i dagens läge spridd småhusbebyggelse i landsbygdsmiljö, där öppna odlingsområden varvas med tätare skogspartier. Delar av de allmänna vägarna Vasavägen (Riksväg 8) och Kärklaxvägen ingår i området. På den södra sidan av Vasavägen finns en liten livsmedelsaffär, annars är servicen koncentrerad till Maxmo centrum.

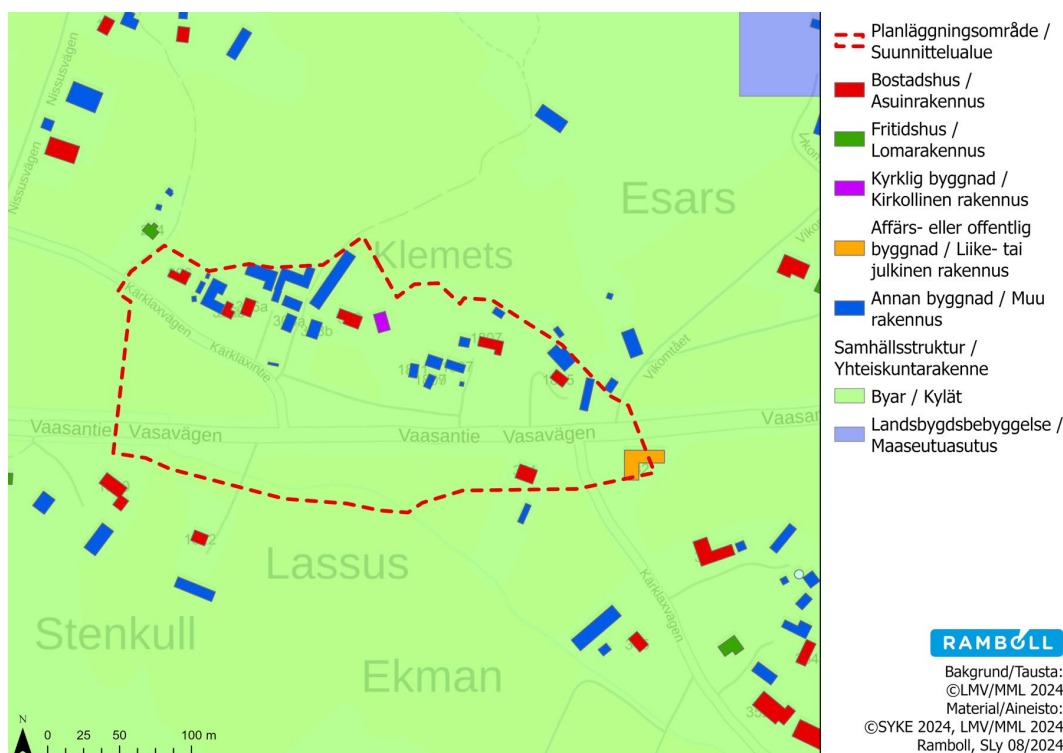


Bild 8. Samhällsstrukturen vid planområdet.



**Bild 9. Flygbild över den mellersta delen av Klemetsgårdarna.**

### Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

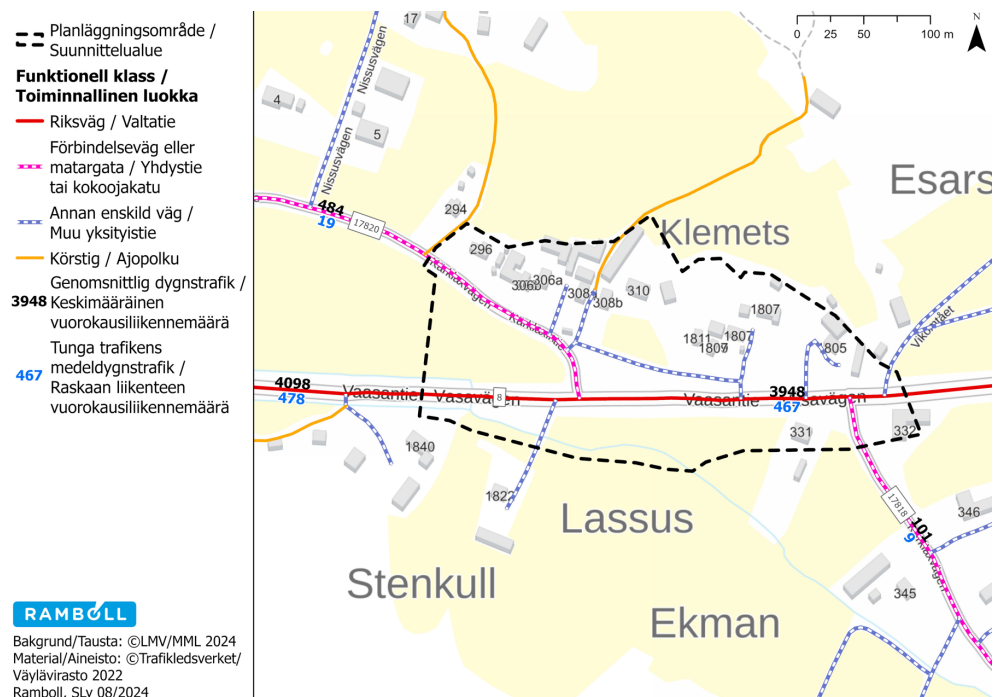
Inom planläggningsområdet finns inga verksamheter förutom museiverksamheten med tillhörande café. På södra sidan av Riksväg 8 finns en lokal som tidigare fungerat som livsmedelsaffär, den verksamheten upphörde ca 10 år sedan, sedan dess har lokalen fungerat som varulager för en butiksbil, men även den verksamheten upphörde i augusti 2024.

### Rekreation och fritidsverksamhet

Området i sig är ett turismobjekt då det finns museum och café på området.

### Trafik

Genom planläggningsområdet går både riksväg 8 och Kärklaxvägen. Trafikmängden på riksväg 8 är 3948 fordon i dygnet varav 467 är tung trafik. Trafikmängden vid Kärklaxvägen är 484 fordon i dygnet varav 19 är tung trafik.



**Bild 10. Trafikmängder 2023, Trafikledsverket.**

## Vägplan

## Allmänt

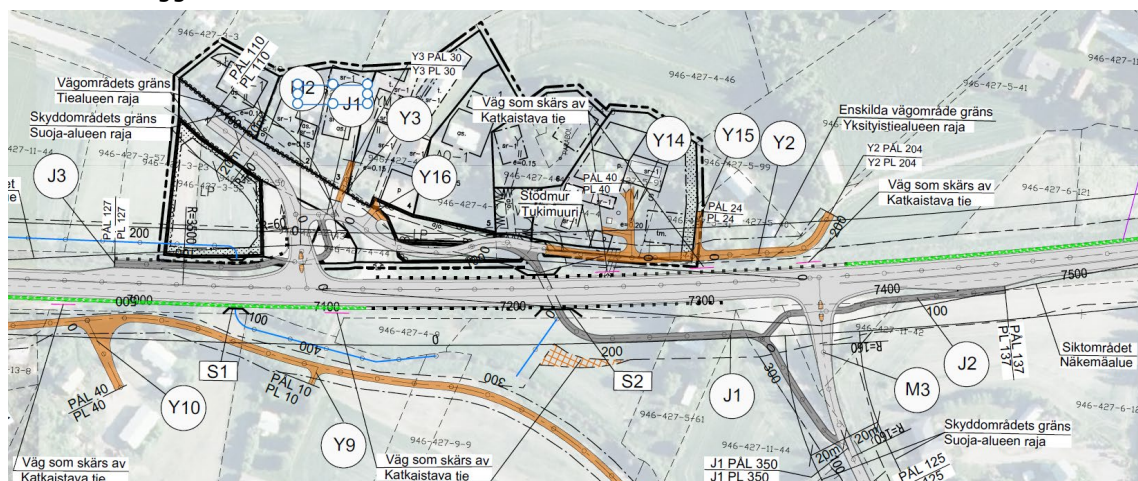
Detaljplaneprocessen pågår samtidigt som en ny separat vägplan för sträckan Vassor-Ölis utarbetas i NTM-centralens regi. Syftet med vägplanen är att förbättra säkerheten och omkörningsmöjligheterna på sträckan Vassor – Kärklax, detta utvecklas genom att det byggs omkörningsfältpar och mitträcken samt genom att geometrin förbättras.

Längs vägsträckan byggs också vägbelysning samt viltstängsel. Bullerbekämpningen förbättras med bullerskärmar enligt behov.

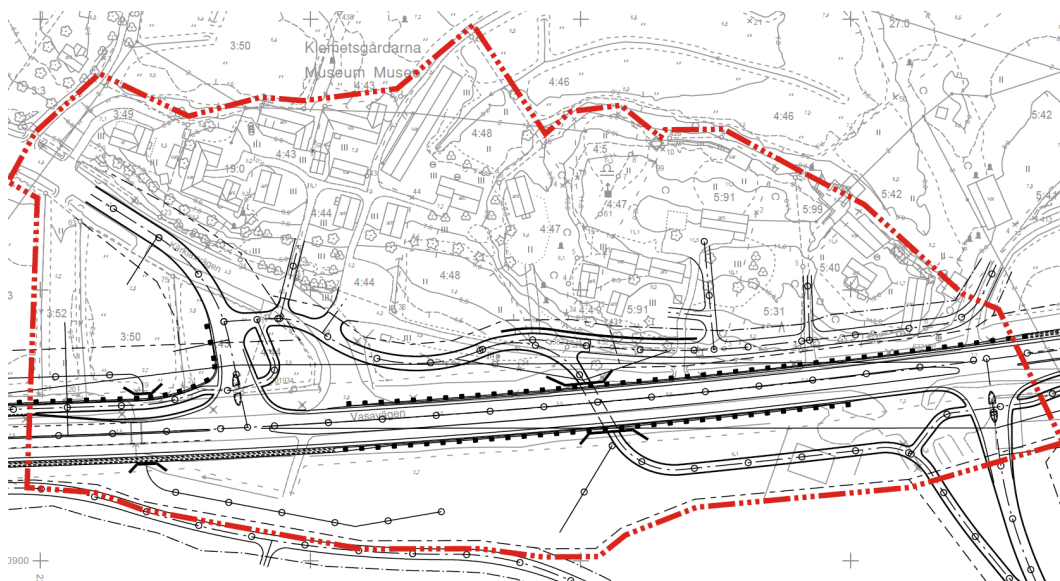
Vägplanen är delvis orsaken till att detaljplanen måste ändras, eftersom den gällande detaljplanen inte tillåter planerade lösningar. En vägplan kan inte godkännas i strid med en gällande detaljplan.

### Planerade åtgärder vid detaljplaneområdet

I vägplanen kommer korsningsarrangemangen för Kärklaxvägens anslutningar på bägge sidorna av Vasavägen justeras och göras mer ändamålsenliga. Utöver detta kommer arrangemangen gällande gång- och cykeltrafiken förbättras. En underfart för gång- och cykeltrafik kommer anläggas under Vasavägen, vilken kommer leda till en mer trafiksäker lösning. Antalet direkta anslutningar till Vasavägen från detaljplaneområdet justeras och alternativa lösningar utreds. En stödmur kommer att anläggas vid underfarten.



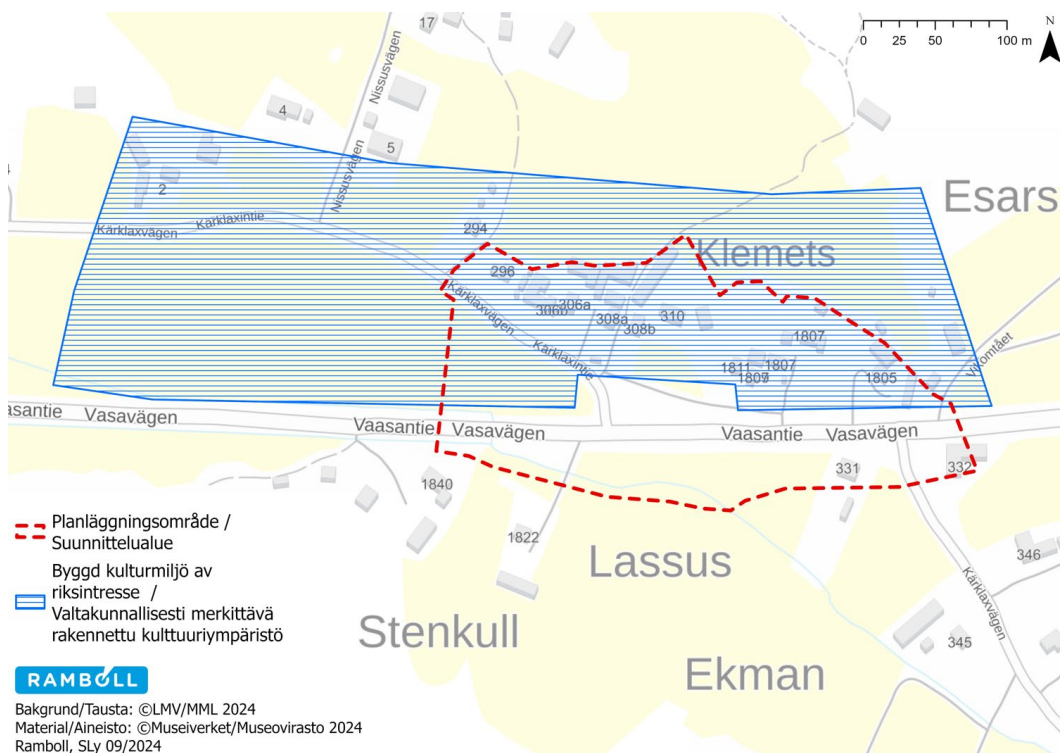
**Bild 11. Utdrag ur vägplan för Vassor-Ölis. @Destia**



**Bild 12. Vägplanens lösningar, planområdets riktgivande avgränsning visas med rött.**

### Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Klemetsgårdarna är klassat som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). I området finns inga fornminnen enligt Museiverkets fornminnesregister, men flera gamla skyddade byggnader i gällande detaljplan.



**Bild 13. Planområdets förhållande till RKY-området Klemetsgårdarna. © Museiverket.**

### Byggnadsinventering 2022

Över planläggningsområdet har en byggnadsinventering uppgjorts under år 2022 där områdets byggnadsbestånd och miljö analyserats. På basen av utredningen har områdets och byggnadsbeståndets skyddsvärden utvärderats, vilket ligger till grund för detaljplaneringen. Värderingsmöte har ordnats med berörda myndigheter under utredningens uppgörande.



**Bild 14. Utdrag ur byggnadsinventeringen, inventerade objekt.**



Bild 15. Utdrag ur byggnadsinventeringen, inventerat objekt samt objektkort.

Utredningen har bifogats planbeskrivningen som **bilaga 2**.

### Konditionsgranskning 2024, Vasavägen 1805

I byggnadsinventeringen rekommenderades bostadsbyggnaden på tomt 8 få skyddsbeteckningen "sr-2", men i planutkastet anvisades ingen skyddsbeteckning på byggnaden, eftersom man fick information om att byggnaden var i såpass dåligt skick. På basen av inkommen respons från planutkastet, har man till planförslaget gjort en konditionsgranskning av bostadshuset på tomt 8.

I konditionsgranskningsrapporten, utförd av Vörå kommuns byggnadsinspektör kan man konstatera att byggnaden är i såpass dåligt skick att det skulle kräva en väldigt omfattande renovering för att få byggnaden i skick.

Enligt byggnadsinventeraren, skulle en renovering av byggnaden kräva såpass stora åtgärder att endast en bråkdel av den ursprungliga byggnaden skulle återstå, och byggnaden skulle därmed vara mera av en ny byggnad än en byggnad med kulturhistoriska drag. Byggnaden kan konstateras vara i såpass dåligt skick att man inte anvisar någon skyddsbeteckning för byggnaden i förslagskedet.

Konditionsgranskningsrapporten finns som bilaga till byggnadsinventeringen, men på grund av känslig information delges den endast myndigheter.

## 3.2 Planläggningssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör området

Systemet för planering av markanvändningen utgår från en mer preciserad planering där de riksomfattande målen för områdesanvändningen och de översiktliga planerna, dvs. landskapsplanen och generalplanen, styr planeringen av enskilda detaljplaner.

### 3.2.2 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinnehåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR  
OMRÅDESANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

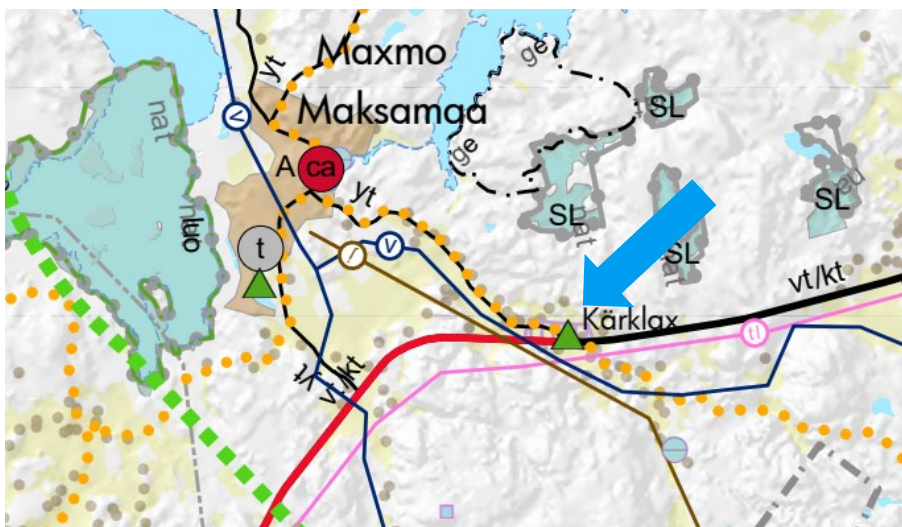
GENERALPLAN

DETALJPLAN

### 3.2.3 Österbottens landskapsplan 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen innehåller en översiktlig planering av områdesanvändningen i landskapet eller i dess delområde. Landskapsplanens uppgift är att fastställa områdesanvändningen och samhällsstrukturens principer och visa områdesreserveringar som hör till nationella eller landskapliga målsättningar eller områdesanvändning som berör flera än en kommun i en så bred utsträckning och noggrannhet att områdesanvändningarna kan sammanfogas.

Österbottens landskapsfullmäktige godkändes planen 15.6.2020. Planen vann laga kraft 11.9.2020. Området är anvisat med beteckningarna rekreations-/turismobjekt, ny vägsträckning eller vägavsnitt som bör förbättras jämte anslutningsarrangemang samt riktgivande cykelled.



**Bild 16. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040, planläggningsområdets läge anvisas med blå pil.**

**Tabell 1. För planområdet eller dess direkta närhet finns följande huvudsakliga reserveringar i landskapsplanen 2040.**

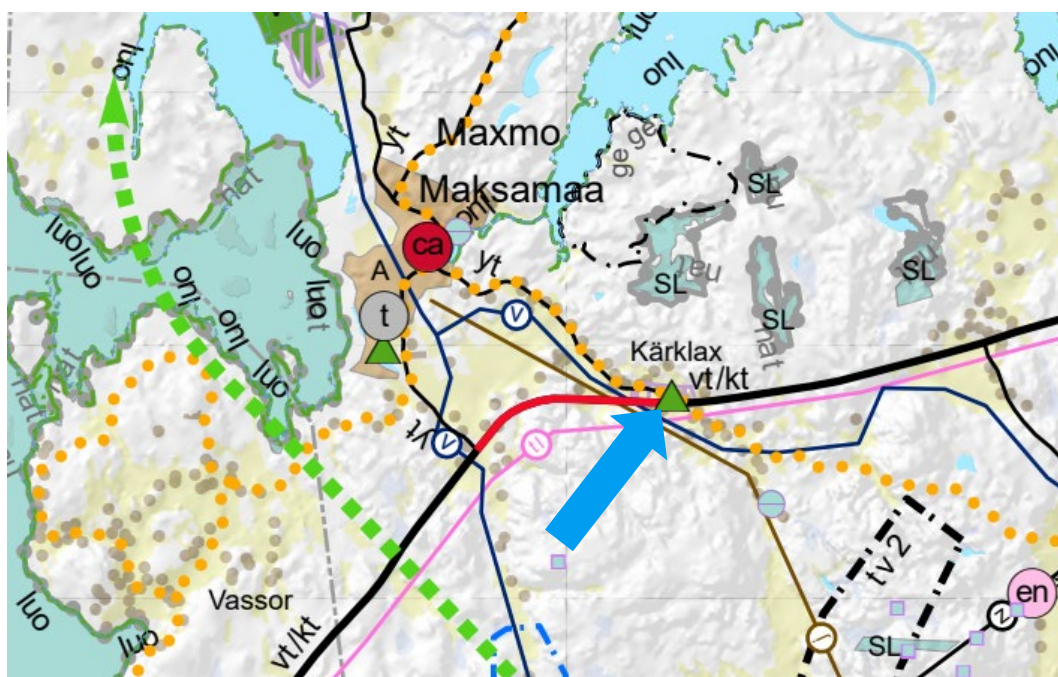
| Beteckning | Beskrivning av beteckningen                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|            | Byggd kulturmiljö av riksintresse                                                 |
|            | Riktgivande cykelled                                                              |
|            | Rekreations-/turismobjekt                                                         |
|            | Datakommunikationsförbindelse                                                     |
|            | Stomvattensledning                                                                |
|            | Ny vägsträckning eller vägavsnitt som bör förbättras jämte anslutningsarrangemang |

### 3.2.4 Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens förbund har gått inför en rullande planläggning och därför beslutade landskapsstyrelsen 28.9.2020 att påbörja uppgörandet av 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 är det energiförsörjning och marktäkt som i första hand bör uppdateras.

Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund har vid sitt möte den 16.12.2024 godkänt Österbottens landskapsplan 2050. Då Österbottens landskapsplan 2050 träder i kraft ersätter den Österbottens landskapsplan 2040.

Planläggningsområdet berörs av samma beteckningar som i Österbottens landskapsplan 2040.



**Bild 17. Utdrag ur förslag till Österbottens landskapsplan 2050, planläggningsområdets läge anvisas med blå pil.**

### 3.2.5 Generalplan

Över området finns en gällande generalplan, *Generalplan för havsstränder och bosättningsområden*, godkänd i kommunfullmäktige 27.5.2005.

I generalplanen är området anvisat som A (bostadsområde) och MA (landskapsmässigt värdefullt åkerområde). På området finns även två byggnader som har beteckningen SR (byggnad skyddad med stöd av byggnadslagstiftningen). Runt området går en lila punkt-streckad linje med beteckningen kma-område (Kulturlandskapsområde).

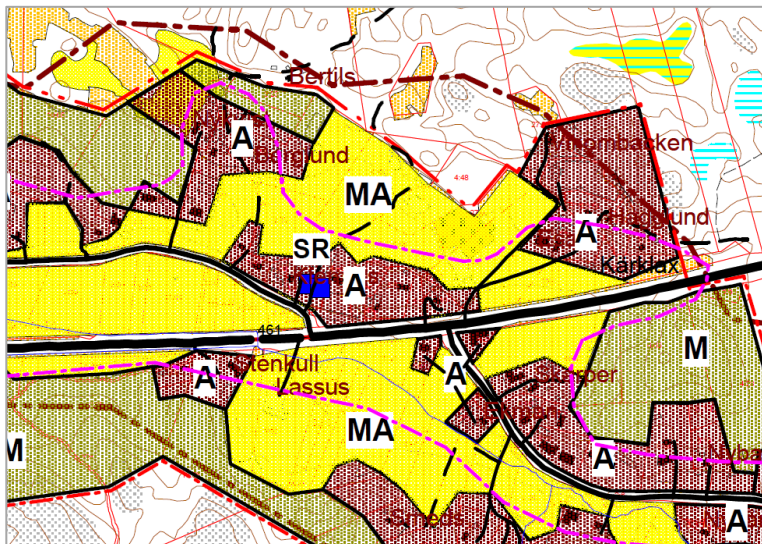


Bild 18. Utdrag ur gällande generalplan.

### 3.2.6 Detaljplan

För området finns en gällande detaljplan, *Klemetsgårdarnas detaljplan i Maxmo kommun och Kärklax by*, godkänd i kommunfullmäktige 14.12.2006 §35.

I detaljplanen finns beteckningarna AO-1 och AO/s som är kvartersområden för fristående småhus samt fristående småhus, där miljön bevaras, Y (kvartersområde för kyrkliga eller museala byggnader) och YM/s (Kvartersområde för museibyggnader och övernattningsstugor).

I detaljplan finns även beteckningarna VP (Park), LP (Allmän parkering), LT (Allmän väg) och EV (Skyddsgrönområde). Många byggnader har anvisats med skyddsbeteckning (sr-1).

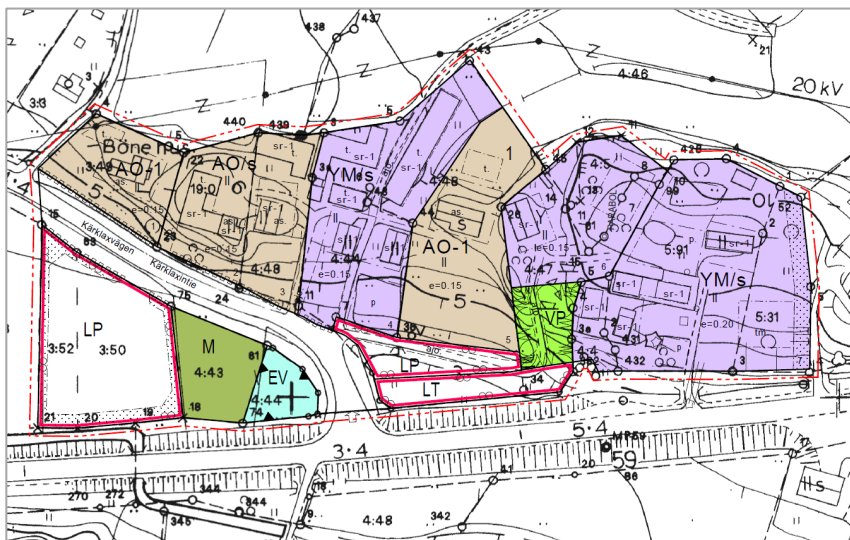


Bild 19. Utdrag ur gällande detaljplan

### 3.2.7 Byggnadsordning

Vörå kommuns byggnadsordning godkändes i fullmäktige den 13.12.2012.

## 4. PLANLÄGGNINGENS OLIKA SKEDEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL

### 4.1 Planläggningens olika skeden

Planläggningsprocessen genomförs i fyra huvudsakliga skeden.

- 1) **Inledningsskedet.** När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. I inledningsskedet uppgörs PDB och framläggs till påseende. [Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till kommunen gällande PDB.](#) PDB kan uppdateras under planläggningsprocessen.
- 2) **Beredningsskedet (utkastskedet).** Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs ett planutkast, som efter att det behandlats av planläggningssektionen framläggs till påseende under 14–30 dagar. Detta kungörs i kommunbladet, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. [Intressenterna kan då framföra sina åsikter om planen antingen muntligt eller skriftligt.](#)
- 3) **Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste oftast planen justeras. Efter att planläggningssektionen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. [Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till kommunstyrelsen.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i Kommunbladet, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
- 4) **Godkännande.** Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i Kommunbladet och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande för dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

### 4.2 Tidtabell

För projektet har följande riktgivande tidtabell utarbetats:



### 4.3 Behovet av planändring

Nya trafikarrangemang planeras i samband en pågående vägplan på sträckan mellan Ölis-Kärklax, planeringen utförs i NTM-centralens regi. Målsättningen med detaljplaneringen är att beakta kommande trafikregleringsbehov som finns inom och intill området, samt att granska tidsaktualiteten av gällande detaljplan och dess markanvändningslösningar i samband med detta.

### 4.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till uppgörande av detaljplan har tagits av Vörå kommun. Planläggningssektionen beslöt den 3.11.2022 § 19 att planläggningsarbetet påbörjas.

### 4.5 Deltagande och samarbete

#### 4.5.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planläggningsarbetet.

*Intressenter* har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt OAL 62 §).

Som intressenter i planläggningsarbetet har åtminstone följande definierats (enligt MBF 28 §):

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planläggningsarbetet:**
  - Vörå kommuns förvaltningsenheter
  - NTM-centralen (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
  - Österbottens förbund
  - Österbottens museum
  - Österbottens välfärdsområde (räddningsverket)
  - Västkustens miljöenhet
  - Museiverket
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av planläggningsarbetet.**
  - El- och teleoperatörer
  - Maxmo hembygdsförening
  - Dikessammanslutningen för Hembäcken och dess sidogrenar
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planläggningsarbetet:**
  - Användare, innehavare, markägare och invånare i planläggningsområdet och dess influensområde.
  - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planen kan ha konsekvenser för.

#### **4.5.2 Anhängiggörande**

Planeringen anhängiggjordes den 9.11.2022 genom en kungörelse i Kommunbladet och på kommunens webbplats i samband med framläggningen av PDB.

#### **4.5.3 Deltagande och växelverkan**

Den här punkten kompletteras med dateringar under planprocessens gång efter hand som ifrågasvarande skede har behandlats.

- PDB var framlagt under tiden 9.11-9.12.2022. Över PDB inkom inga utlåtanden eller åsikter.
- Planutkastet var framlagt under tiden 13.9-14.10.2024. Över planutkastet inkom 5 utlåtanden och 1 anmärkning. (se bilaga 4)
- Planförslaget var framlagt under tiden 26.11.2024–3.1.2025 i enlighet med OAL 65 §. Över planförslaget inkom 3 utlåtanden, inga anmärkningar inkom. (se bilaga 5)

#### **4.5.4 Myndighetssamarbete**

Under beredningsskedet har flera arbetsmöten med berörda myndigheter ordnats. Den 15.12.2022 hölls ett värdeklassningsmöte gällande byggnationen vid Klemetsgårdarna, under mötet presenterades byggnadsinventering och dess resultat.

Det andra mötet ordnades 21.2.2023, under mötet diskuterades trafik- och kulturmiljöfrågor.

27.3.2023 och 24.4.2023 ordnades arbetsmöten där man presenterade och diskuterade de olika alternativen för vägarangemangen.

Under utredningsprocessen har kommunen haft flertal separata möten med myndigheterna angående olika trafiklösningar.

Myndigheterna hörs under planläggningsprocessens gång via utlåtandeförfarande. Vid behov ordnas fler möten under processens gång.

#### **4.6 Mål för detaljplanen**

Målsättningen med detaljplaneringen är att beakta kommande trafikregleringsbehov som finns inom och intill området, samt att granska tidsaktualiteten av gällande detaljplan och dess markanvändningslösningar i samband med detta. Ändring av användningsändamål för vissa tomter utreds enligt markägarnas begäran.

Den nya detaljplanen skall synkronisera med pågående vägplan som utförs i NTM-centralens regi. Detaljplanen skall beakta och skydda de kulturvärden som finns inom planläggningsområdet.

## 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Planens struktur bygger på gällande detaljplan. Till följd av vägplanens presenterade lösningar har områdets utsträckning justerats något så att man kunnat avgränsa en ändamålsenlig helhet.

### 5.2 Planutkast 11.9.2024

I planutkastet har man anvisat LT-områdets utsträckning enligt vägområdets gräns i vägplanen. Inom LT området har man anvisat riktgivande streckade linjer för att visualisera de nya vägbanorna och underfarten. Dessa bestäms slutligt i vägplanen. Inom LT-området finns också ett bullerskydd anvisat med ett tal för ungefärlig höjd på skyddet. Från LT-området finns även två infartspilar anvisade till tomt 3, varifrån det är anvisat körförbindelser (ajo) till tomt 2, jordbruksområdet norr om planläggningsområdet, tomt 4 och tomt 5. Nedanför tomt 5 och 6, men inom LT-området, skall även stödmur anläggas.

Öster om planläggningsområdet och norr om Riksvägen går idag byvägen Vikomtået, vars infart från riksvägen skärs av i och med den nya vägplanen. Vikomtået kommer istället förlängas och fortsätta parallellt med riksvägen nedanför tomt 8 och 6, för att sedan gå ihop med den nya lättrafikleden. Den kommer således löpa längs Kärklaxvägens historiska sträckning.

Infartsförbud är anvisat längs med Kärklaxvägen ända till infarten till tomt 1, till tomt 2 tar man sig via körförbindelsen över tomt 3. Även längs med Vikomtået finns infartsförbud anvisat i enligt vägplanen.

Hela kvarteret är anvisat med en beteckning för användningsändamål (ex AO, YM etc), kompletterat med en /s-beteckning. Med denna /s-beteckning vill man lyfta fram att hela kvarteret hör till RKY-området (byggd kulturmiljö av riksintresse). Detta betyder att miljön på området skall bevaras och dess kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas. Vid nybyggande och renovering inom kvarteret skall byggnaderna anpassas till landskapet och områdets helhet. För att bevara kulturmiljön i området tillåter man inget nybyggande framför/på södra sidan av befintliga Klemetsgårdarna och husen närmast dem. Gränsen för byggnader påverkas även av bullernivån i området, byggandsytorna är planerade så att riktvärdena för bullernivån enligt statsrådets beslut inte överskrids.

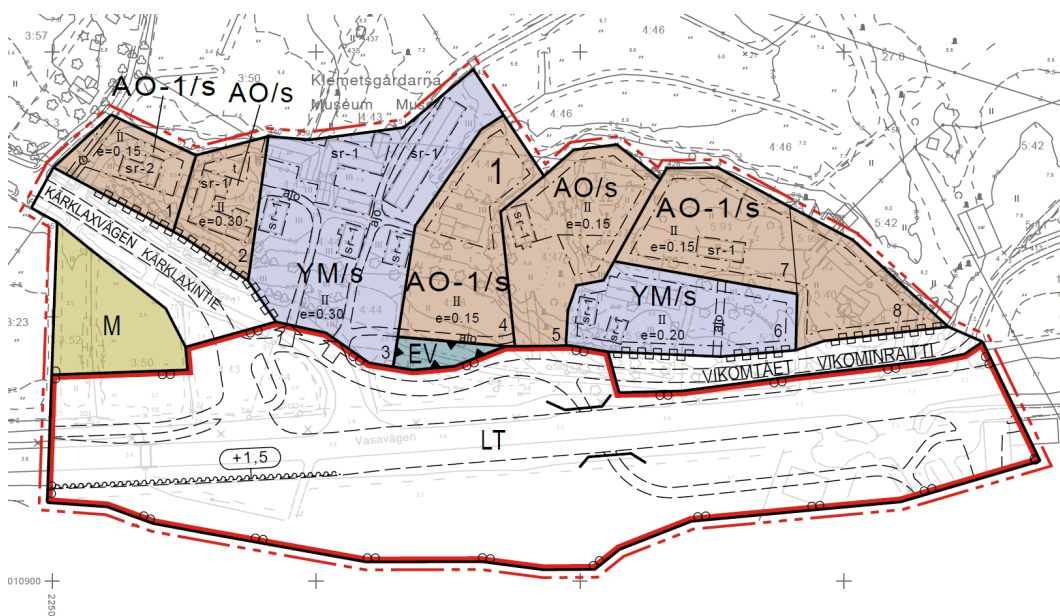


Bild 20. Utdrag ur planutkast 11.9.2024.

Kvarteret är uppdelat i 8 tomter, två av tomterna är avsedda för museibyggnader och resten av tomterna för bostadshus.

I **tomt 1** finns en bostadsbyggnad som rekommenderas få skyddsbeteckningen sr-2, ytterligare byggande på tomten kan ske på sidan eller bakom den befintliga byggnaden. Över tomten går även luftledning. Tomten anvisas med beteckningen AO-1/s.

**Tomt 2** anvisas med AO/s, på tomten finns ett tvåvånings bostadshus och tätt intill ett uthus, båda byggnaderna har fått skyddsbeteckningen sr-1. Längst norrut på tomten tillåts det byggande av ytterligare ekonomibyggnader, byggnadsytan är anvisat med en punktstreckad linje med bokstaven "t" (byggnadsyta, där ekonomibyggnader får placeras).

**Tomt 3** har anvisats med beteckningen YM/s, på tomten finns de tre huvudbyggnaderna för Klemetsgårdarna, dessa har fått skyddsbeteckningen sr-1. På norra delen av tomten finns stora uthus. På tomten finns inga byggnadsytor som tillåter tilläggsbyggande eftersom de stora delar redan är bebyggd. Nedanför Klemetsgårdarna, mot Kärklaxvägen, får den nuvarande parkeringsplatsen bevaras och vid behov förstöras.

**Tomt 4** har anvisats med beteckningen AO-1/s, på tomten finns ett befintligt bostadshus utan skyddsvärden. Byggnadsytan placeras längre bak på tomten eftersom tomten börjar slutta neråt mot riksvägen efter den befintliga byggnaden. Längst ner på tomten finns en körförbindelse anvisat som leder till tomt 5. Mellan den nya lättrafikleden och tomt 4 har man även anvisat ett EV-område (skyddsgrönområde).

På **tomt 5**, som har beteckningen AO/s, finns ett äldre bönehus som har fått skyddsbeteckningen sr-1. Bönehusets användningsändamål kan ändras till bostadshus och ytterligare byggnader får placeras längre österut på tomten. Nya ekonomibyggnader kan uppföras inom t-området, dessa kan även nyttas i bullerbekämpningssyfte enligt behov.

Det andra området med museibyggnader och beteckningen YM/s är **tomt 6**, där två av de fyra befintliga byggnaderna har fått skyddsbeteckningen sr-1. Dessa byggnader kallas även för Brita Härtulls stuga och Johan Storms stuga. De andra två byggnaderna har inga större skyddsvärden. Infarten till tomt 6 sker via Vikomtået, därifrån går även en körförbindelse upp till tomt 7.

**Tomt 7**, som anvisats med beteckningen AO-1/s, var tidigare en del av museiverksamheten men på begäran av markägarna har användningsändamålet ändrats. På tomten finns en byggnad kallad för Velandarhuset, som rekommenderas få skyddsbeteckningen sr-1. Byggnaden är i bostadsbruk.

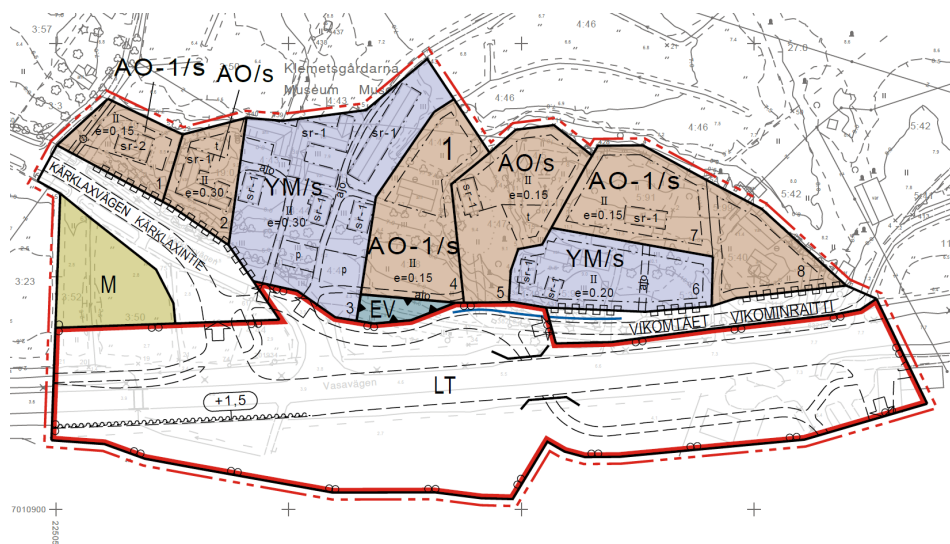
Längst österut på planläggningsområdet finns **tomt 8**, på tomten finns befintliga byggnader. Ekonomibyggnaden längst österut blir man tvungen av riva, eller delvis riva, för göra rum för anläggandet av förlängningen på Vikomtået. Den befintliga bostadsbyggnaden mitt på tomten, rekommenderas i byggnadsinventeringen få skyddsbeteckningen sr-2, men huset är i väldigt dåligt skick på grund av en stor vattenskada, vilket skulle kräva en väldigt omfattande renovering och stor ekonomisk satsning för att återställa byggnaden. Därför anvisas inte byggnaden med skyddsbe-teckning i planutkastet.

### 5.3 Planförslag 21.11.2024

Till planförslaget gjordes några mindre ändringar.

LT-området avgränsning justerades enligt den nya avgränsningen för vägområdet i vägplanen, och man lade till infartspilar där LT-området övergår till kommunal väg.

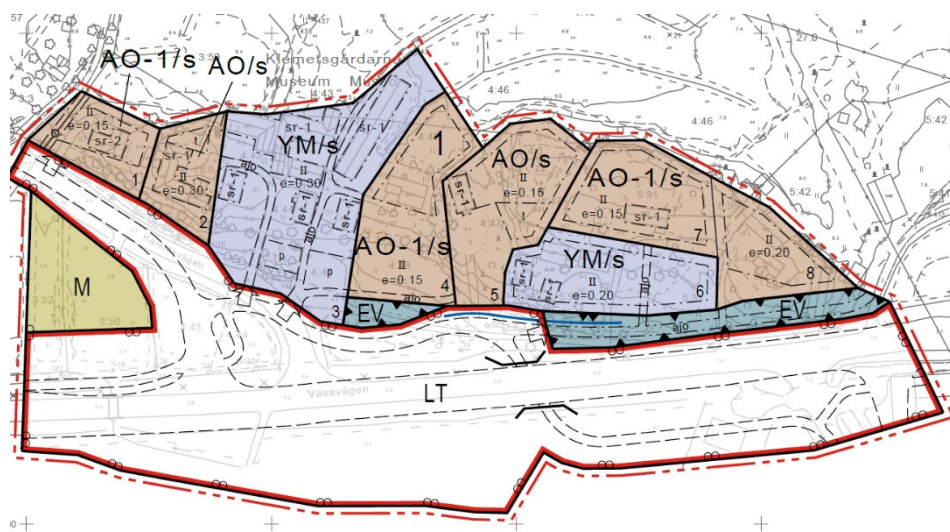
Söder om de tre huvudbyggnaderna på tomt 3 har man anvisat två riktgivande områden för parkeringsplats. En stödmur har anvisats med blå linjebeteckning med bestämmelser om att stödmuren skall anpassas till kulturmiljön.



**Bild 21. Utdrag ur planförslaget 21.11.2024**

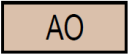
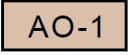
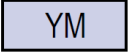
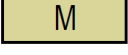
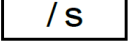
## 5.4 Teknisk justering 30.1.2025

På basen av NTM-centralens utlåtande har man gjort mindre tekniska justeringar på plankartan. Tillsammans med NTM-centralens har man kommit fram till att Vikomtået inte kan anvisas som gata på plankartan och måste därmed anvisas som EV (skyddsgrönområde) tillsammans med en körförbindelse, infarterna till tomt 6 och 8 sker enligt anvisad körförbindelse. Kärklaxvägen anvisas som allmän väg (LT) i stället för kommunal gata. Bullerskyddet tas bort från plankartan, ifall det krävs ett bullerskydd så utreder man det i vägplan. På basen av museets utlåtande har man även kompletterat skyddsbestämmelsen för "sr-1" och "sr-2". På tomt 8 höjde man exploaterings-talet från  $e=0.15$  till  $e=0.20$  för eftersom 0.15 inte räckte till för alla befintliga byggnader.



**Bild 22. Utdrag ur planförslagets tekniska justering 30.1.2025**

## 5.5 Områdesreserveringar

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Kvartersområde för fristående småhus.<br>Erillispientalojen korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Kvartersområde för fristående småhus.<br>- Per tomt får byggas en bostad.<br>Erillispientalojen korttelialue.<br>- Jokaisella tontilla on mahdollista rakentaa yhden asunnon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Kvartersområde för museibyggnader.<br>Museorakennusten korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Område för allmän väg.<br>Yleisen tien alue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Skyddsgrönområde.<br>Suojaviheralue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Jord- och skogsbruksområde.<br>Maa- ja metsätalousalue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Område där miljön bevaras.<br>- Med beteckningen anges byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY), Klemetsgårdarna med omgivning.<br>- Vid åtgärder som berör byggnaderna/gårdstunen/områdeshelheten och miljön ska deras kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas. Vid nybyggande och renovering skall byggnaderna anpassas till landskapet och områdets helhet. Vid ändrings- och reparationsåtgärder samt vid nybyggnadsplaner skall museimyndighetens utlåtande begäras.<br><br>Alue, jolla ympäristö säilytetään.<br>- Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Klemetsin taloryhmä ympäristöineen.<br>- Rakennuksiin/pihapiireihin/aluekokonaisuuksiin ja ympäristöön liittyvissä toimenpiteissä tulee huomioida näiden kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Uudisrakentamisessa ja korjaustoimenpiteissä rakennusten tulee sopeutua maisemaan ja alueen kokonaisuuteen. Muutos- ja korjaustoimenpiteistä sekä uudisrakennussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. |

## 5.6 Dimensionering

I planen har följande områden och byggrätt anvisats.

| Användningsändamål       | Areal, ha   | Areal andel % | Våningsyta v-m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-------------|---------------|-----------------------------|
| AO-1/s                   | 0,79        |               | 1266                        |
| AO/s                     | 0,39        |               | 766                         |
| <b>A totalt</b>          | <b>1,18</b> | <b>24,29</b>  | <b>2032</b>                 |
| YM/s                     | 0,78        |               | 2093                        |
| <b>Y totalt</b>          | <b>0,78</b> | <b>16,04</b>  | <b>2093</b>                 |
| EV                       | 0,19        |               |                             |
| <b>E totalt</b>          | <b>0,19</b> | <b>4,02</b>   |                             |
| M                        | 0,18        |               |                             |
| <b>M totalt</b>          | <b>0,18</b> | <b>3,80</b>   |                             |
| LT                       | 2,52        |               |                             |
| <b>L totalt</b>          | <b>2,52</b> | <b>51,85</b>  |                             |
| <b>PLANOMRÅDE TOTALT</b> | <b>4,85</b> | <b>100 %</b>  | <b>4125 v-m<sup>2</sup></b> |

## 6. PLANENS KONSEKVENSER

Planens betydande konsekvenser ska bedömas enligt kraven stipulerade i Markanvändnings- och bygglagen. Lagen stagar;

***”OAL 9 § - Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas***

*En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas.*

*När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.”*

Delobjekten för bedömningen av konsekvenserna baserar sig på markanvändnings- och bygglagen samt –förordningen. Enligt lagens 9 § och förordningens 1 § bedöms i samband med utarbetningen av planen de betydande konsekvenserna för:

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

Väsentliga konsekvenser i denna planläggning har bedömts nedan.

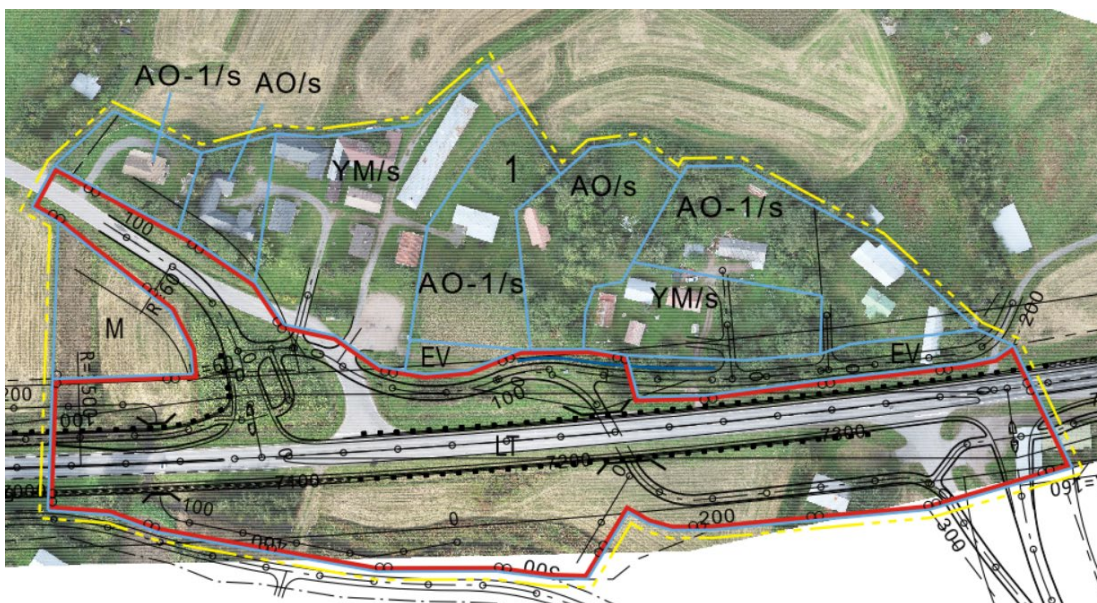
### 6.1 Konsekvenser för den byggda miljön

#### **Trafik**

Detaljplanen uppgörs enligt pågående vägplanering. I vägplaneringen säkerställs att reservationerna för planerade vägförbindelser är tillräckliga och att de kan förmedla kommande trafikmängder som föranleds av markanvändningen. Själva detaljplaneområdet bidrar inte till någon ökad trafikmängd, men lösningarna beaktar det allmänna behov som en allmänt ökande trafikmängd föranleder. Vid utarbetande av trafiklösningarna har områdets kulturhistoriska värden beaktats, bl.a. har Kärklaxvägens gamla historiska sträckning kunnat tas i bruk.

Genom att begränsa infarternas antal och läge till tomterna via vägområdena och de nya huvudlederna säkerställs funktionaliteten i trafiksystemet. Frisiktsområdena är tillräckliga. Vägområdena som anvisats i detaljplanen är tillräckliga för att kunna tillgodose såväl gång- och cykeltrafikens som personbils- och den tunga trafikens utrymmesbehov.

Tillfälliga störningar kan uppstå i samband med förverkligandet, speciellt gällande riksvägens förbättring. Dessa är dock tillfälliga och anses inte sammantaget vara betydande i det långa loppet.



**Bild 23. Utdrag ur planförslagets tekniska justering med vägplan och flygbild i bakgrunden.**

### Den bebyggda kulturmiljön

De kulturhistoriska värdena inom planläggningsområdet har beaktats med skyddsbeteckningar och -bestämmelser i detaljplanen. Vid utarbetande av väglösningarna har kulturvärdena beaktats så långt det varit möjligt.

Byggnader som ska bevaras har anvisats med skyddsbeteckning och -bestämmelser, antingen sr-1 eller sr-2, i enlighet med rekommendationerna i den uppgjorda byggnadsinventeringen. På plangränsen vid områdets östra sida, finns en ekonomibyggnad som i byggandsinventeringen rekommenderas få beteckning sr-2. Byggnaden kallas för "mangelhuset" och den har donerats till Maxmo hembygdsförening, det har diskuterats att byggnaden kunde flyttas till tomt 6. Byggrätten på tomt 6 möjliggör en flytt av mangelhuset. På södra sidan av tomt 5 planeras en stödmur, stödmuren skall planeras och byggas med anpassning till den värdefulla kulturmiljön och landskapet.

Områdets RKY-status har betonats i bestämmelserna, tillåtna åtgärder har anpassats enligt vad som ansetts ändamålsenligt med tanke på områdets värden. Museimyndigheten ska kontaktas gällande alla planerade byggnadsprojekt inom området.

I detaljplanen har möjligheter till tilläggsbyggande styrts på ett sådant sätt, att eventuell ny byggnation inte kan komma att inverka negativt på upplevelsen av området utifrån. Tilläggsbyggnadsmöjligheter har i huvudsak anvisats bakom befintlig byggnation, utan att den kan inverka negativt på områdets landskapsmässiga värden.

Genom tillämpande av detaljplanens bestämmelser säkerställs att områdets värden bevaras, konsekvensen till denna den positiv. Konsekvensen av de nya trafikarrangemangens förverkligande kommer vara stora då de ändrar på den befintliga miljön, speciellt kommer detta märkas i byggnadsskedet. Konsekvensen bedöms dock på sikt vara högst måttlig eftersom lösningarna har anpassats till områdets karaktär, och de beaktar områdets historiska värden i så stor utsträckning som möjligt.

**Samhällsstruktur och boende**

Samhällsstrukturen blir i princip oförändrad, två nya bostadstomter bildas, som tidigare anvisats som Y område (kvartersområde för kyrkliga eller museala byggnader).

**Service, arbetsplatser och näringsverksamhet**

Detaljplanen har inga konsekvenser för service, arbetsplatser eller näringsverksamhet. Det bildas inga nya områden för service eller arbetsplatser, och ingen befintlig service eller arbetsplats påverkas av detaljplanen.

**Teknisk försörjning**

Befintlig teknisk försörjning kan nyttjas och utvidgas, avlopps- och vattenledning finns inom planläggningsområdet sedan tidigare. Planen leder inte till betydande konsekvenser gällande detta.

**6.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön****Landskapsbilden**

En förverkligad plan kommer att påverka landskapsbilden till en viss del, speciellt längs med riksvägen i och med de nya vägarrangemangen. De negativa konsekvenserna för landskapsbilden vägs dock upp med de nya positiva konsekvenserna för trafiksäkerheten som den nya vägplanen medför.

**Vattendrag och vattenhushållning**

Inom planläggningsområdet finns inga större vattendrag, endast ett större dike, svartkärrsbäcken, som börjar vid Kärkinemossen och mynnar ut vid Svartholmssundet. I och med att vägen breddas kommer även dikets linjedragning att flyttas aningen. För diket finns det en dikessammanslutning, *”Dikessammanslutningen för Hembäcken och dess sidogrenar”*, dikessammanslutningen har rätt att underhålla diket på området. Planen leder inte till betydande konsekvenser gällande detta.

**Naturförhållanden, naturens mångfald, naturskydd**

På området finns inga större naturområden. Detaljplanen medför inga konsekvenser för naturförhållande, naturens mångfald eller naturskydd.

## 7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Avsikten är att planen skall godkännas i fullmäktige på våren 2025. Efter att planen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på kommunen.