

DETALJPLANEBSKRIVNING

Författare **Christoffer Rönnlund, Jonas Lindholm**
Datum **21.2.2020**
Granskare **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräsgränd 1-3 E
65100 VASA
T +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	3
1.1	Identifikationsuppgifter	3
1.2	Detaljplaneområdets läge	3
1.3	Planens namn och syfte	4
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
2.	SAMMANDRAG	5
2.1	Olika skeden i detaljplaneprocessen	5
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförandet av detaljplanen	5
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	5
3.1	Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet	5
3.1.1	Naturmiljön	5
3.1.2	Den byggda miljön	6
3.1.3	Markägförhållanden	7
3.2	Planeringsituationen	7
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet	7
3.2.1.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	7
3.2.1.2	Landskapsplanen 2030	7
3.2.1.2.1	Etapplandskapsplan 1 & 2	8
3.2.1.3	Landskapsplan 2040	8
3.2.1.4	Generalplan	8
3.2.2	Detaljplan	9
3.2.3	Byggnadsordningen	9
3.2.4	Tomtindelning och tomtregister	9
3.2.5	Baskarta	10
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	10
4.1	Behovet av detaljplanering	10
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	10
4.3	Intressenter	10
4.3.1	Anhängiggörande	10
4.3.2	Deltagande och växelverkan	10
4.3.3	Myndighetssamarbete	11
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	12
5.1	Planens struktur	12
5.1.1	Dimensionering	12
5.2	Områdesreserveringar	12
6.	PLANENS KONSEKVENSER	13
6.1	Utredning om konsekvenserna på detaljplaneområdet	13
6.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	13
6.1.2	Konsekvenser för den byggda miljön	13
6.2	Namn	13
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	14
7.1	Genomförande och tidsplanering	14

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planeringen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Vörå kommun, Ramboll Finland Oy och markägaren på området.

Information om detta program och planläggningsprojektet fås av kommunens kontaktperson (kontaktuppgifterna nedan).

PLANLÄGGARE:

Vörå kommun

Vöråvägen 18

FI-66600 Vörå

Tel. +358 (0)6 382 1111

www.vora.fi

Kontaktperson:

Förvaltningsdirektör Markku Niskala

Tel. +358 50 552 8051

E-post: markku.niskala@vora.fi

PLANLÄGGNINGSKONSULT:

Ramboll Finland Oy

Teräsgränd 1-3 E

65100 VASA

Tel. 020 755 7600

www.ramboll.fi

Kontaktperson:

Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605

T +358 50 349 1156

e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Detaljplaneområdets läge

Planläggningen berör två områden, Skaget och Ikerholmen. Båda områdena är belägna i Maxmo/Oxkangar skärgård. De båda områdenas läge presenteras i **nedanstående bild**.

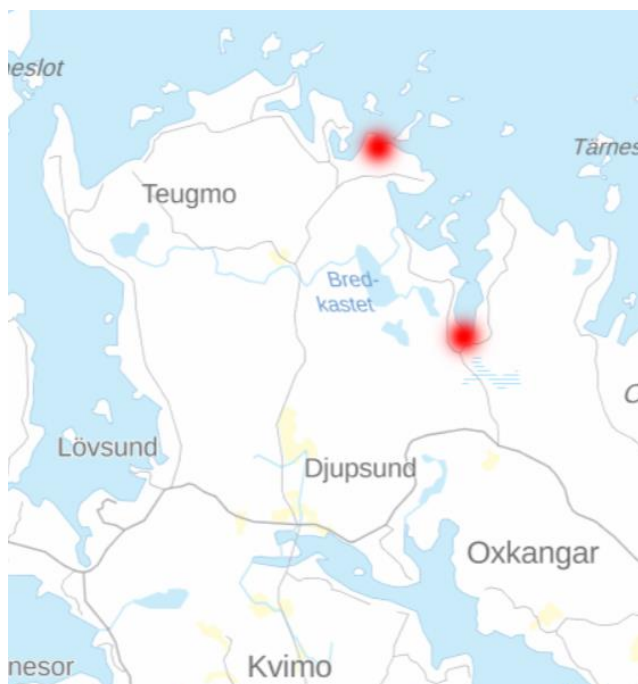


Bild 1. Områdets läge © Lantmäteriverket.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **Stranddetaljplan för västra Ikerholmen och ändring av Skaget benämnda strandplan.**

Syftet med planläggningen är att flytta en obebyggd tomt för fritidsbostäder från Skaget till Ikerholmen. Området i Skaget (tidigare Oravais kommundel) berörs av Skaget strandplan medan Ikerholmen (tidigare Maxmo kommundel) omfattas av *Generalplan för havsstränder och bösättningsområden*.

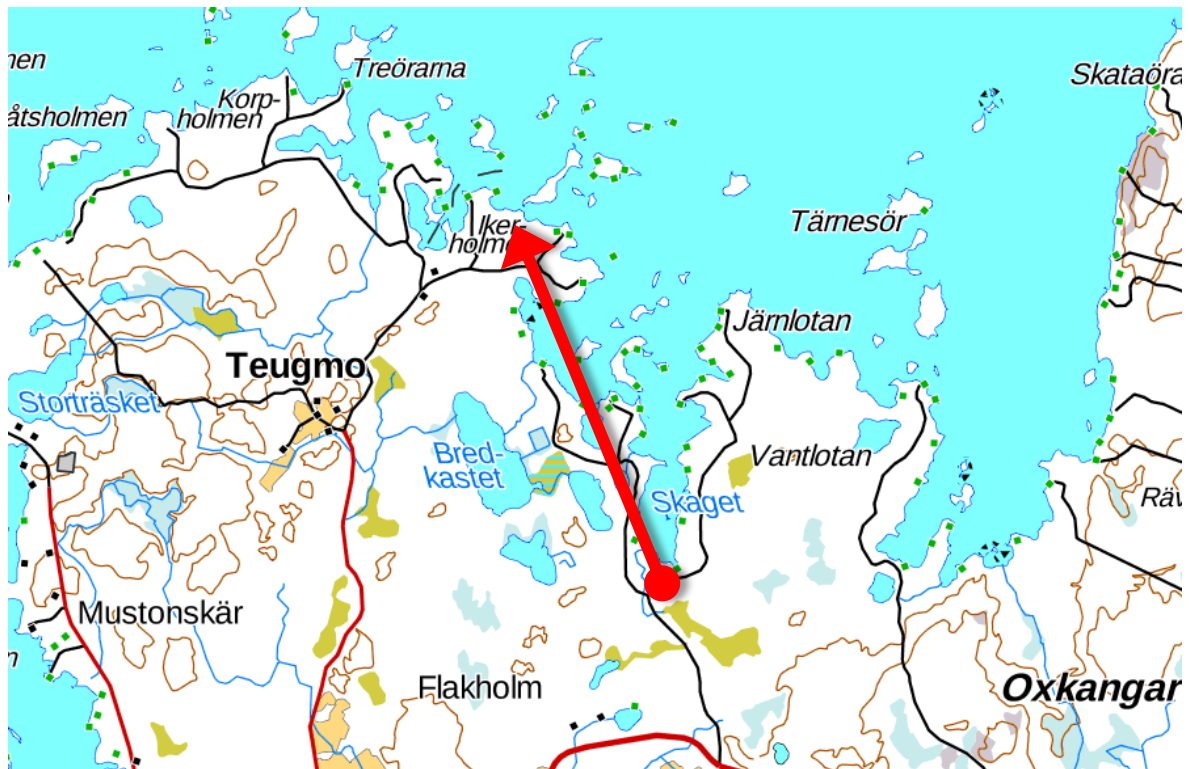


Bild 2. På bilden visas varifrån och vart byggsplatsen ska flyttas.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Befintliga och aktuella utredningar för detaljplaneområdet beaktas. Utredningarna kompletteras efter behov.

Bilagor: Bilaga 1: *Program för deltagande och bedömning.*
Bilaga 2: *Naturinventering 2019.*

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen

28.8.2019 § 16	Utvecklings- och planläggningssektionen behandlade PDB och planutkastet.
4.9–4.10.2019	PDB och planutkast till påseende.
11.12.2019–10.1.2020	Planförslaget till påseende.
2.3.2020 § 24	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
12.3.2020 § 5	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Den centrala markområdesreserveringen i detaljplanen utgörs av beteckningar och bestämmelser för fritidsboende (RA) samt jord- och skogsbruksområde (M).

Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på detaljplanekartan och under *punkt 5.3 - Områdesreserveringar*.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på markägarna.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet

I beskrivningen nedan kommer vi att fokusera på att beskriva förhållandena på Ikerholmen eftersom det är där förändringarna kommer att uppstå.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapets särdrag

Ikerholmen är beläget i Maxmo skärgård där skärgårdsmiljön och havet har en stark prägel på landskapet. Planläggningsområdet består idag av skog förutom till den del som är ibruktagen. Skärgården är mestadels stenig. Landhöjningen som är påtaglig i området ger ständigt upphov till ny mark som stiger ur havet.



Bild 3. Flygbild över området, Ikerholmen.

Topografi

Höjdkurvorna inom planområdet varierar mellan 0–9 m.ö.h. Området har således en märkbar lutning från den högsta punkten mot sjön.

Vattendrag och vattenhushållning

Området gränsar till Kalotfjärden. Via Kalotfjärden kommer man sig till Östra gloppet och vidare ut i Kvarken. Vattendjupet utanför Ikerholmen är förhållandevis djupt.

Kommunal vattenledning finns inte utbyggd till området.

Naturskydd

På området eller i dess absoluta närhet finns inga naturskyddsområden. I den naturinventering som ligger till grund för stranddetaljplanen framkommer att det på området inte finns några skyddsvärda växter eller naturtyper.

3.1.2 Den byggda miljön

Bebyggelse- och samhällsstruktur

Inom området finns ingen fast bosättning. Fast bosättning finns på ca 1 km avstånd.

Stora delar av närområdets stränder är bebyggda med fritidsbyggnader. Fritidsbosättningen i närområdet är relativt tät.

Det aktuella planläggningsområdet nyttjas redan idag som en byggplats i och med att skog har avverkats och på området finns en tunnbastu och en husvagn.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom planläggningsområdet eller dess närhet finns inga arbetsplatser.

Rekreation och fritidsverksamhet

Området erbjuder goda rekreationsmöjligheter i en skärgårdsmiljö. Både havet och de närbelägna skogarna kan nyttjas i rekreationssyfte.

Trafik

Området har vägförbindelse. Adressen till området är Långholmen.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På området eller i dess närhet finns varken byggda kulturmiljöer eller kända fornminnen.

Teknisk försörjning

Till området finns inte teknisk försörjning.

3.1.3 Markägoförhållanden

De fastigheter som berörs av planläggningen är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet

3.2.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinhåll 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

3.2.1.2 Landskapsplanen 2030

För kustområdet i Österbotten gäller Österbottens landskapsplan, fastställd: 21.12.2010.



Bild 4. Utdrag ur landskapsplanen 2030. Planeringsområdets ungefärliga läge anvisat med röda cirklar.

Området berörs av följande reserveringar:

Beteckning	Beskrivning av beteckningen, bestämmelser
.. — — .. — — .. — —	Strandzon

3.2.1.2.1 Etapplandskapsplan 1 & 2

Landskapsplanens etapplaner berörs inte av planläggningen.

3.2.1.3 Landskapsplan 2040

Österbottens landskapsplan 2040 är under uppgörande. Planutkastet var framlagt 5.2–9.3.2018.

Landskapsstyrelsen har 27.5.2019 beslutat att begära myndighetsutlåtanden om förslaget till Österbottens landskapsplan 2040. Remisstiden för myndigheter är 3.6–16.8 och för kommuner 3.6–13.9. Planförslaget kommer färdigställas under år 2020.

För området finns inga beteckningar i planförslaget.



Bild 5. Utdrag ur förslag till landskapsplan 2040 samt planläggningsområdets ungefärliga läge.

3.2.1.4 Generalplan

För Vörå kommun har uppgjorts en Generalplan för havsstränder och bosättningsområden. Planen godkändes i kommunfullmäktige den 14.6.2005 § 33. Tidigare strandplanerade områden berörs *inte* av delgeneralplanen.

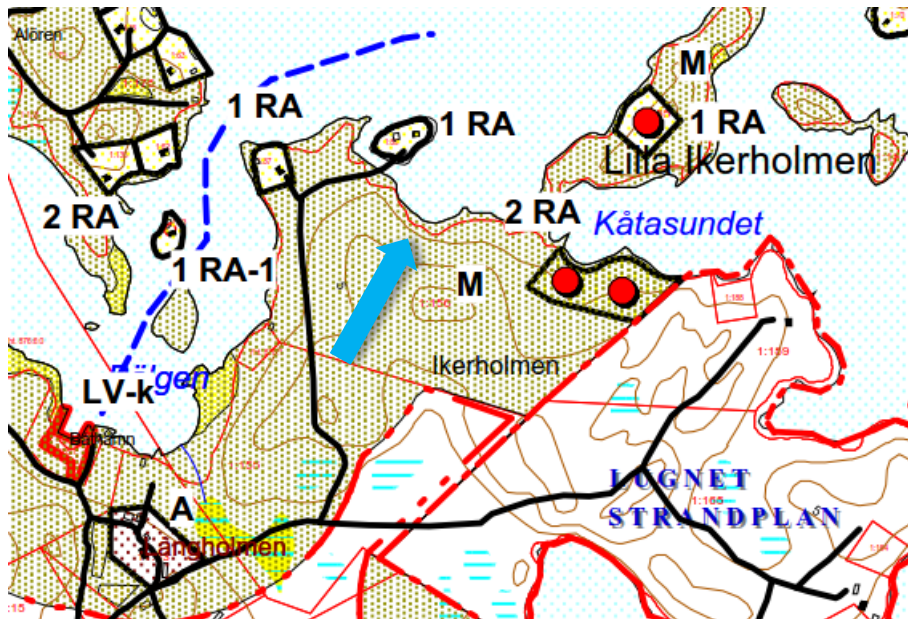


Bild 6. Utdrag ur gällande generalplan för området dit tomten kommer flyttas samt dess ungefärliga placering.

3.2.2 Detaljplan

Området därifrån tomten kommer flyttas berörs av Skaget strandplan, fastställd av länsstyrelsen 25.3.1993. Tomten är oförverkligad och ligger beläget i en grund vik.



Bild 7. Skaget strandplan, pilen anger byggplatsen som ska flyttas.

3.2.3 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av kommunfullmäktige den 13.12.2012.

3.2.4 Tomtindelning och tomtregister

Information angående fastighetsindelningen på detaljplaneområdet är baserad på tidsenliga uppgifter från Lantmäteriverket.

3.2.5 Baskarta

För Ikerholmen har uppgjorts en tidsenlig baskarta 2019, vilken godkänts av Vörå kommun.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Behovet av planläggningen har uppstått då markägaren önskat flytta en byggplats från Skaget till Ikerholmen. Med ändringen erhålles en byggplats som lämpar sig bättre för byggande i.o.m. att stranden är djupare och tomten utan behov av åtgärder för att göra området byggbart.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Den 22.8.2019 § 16 behandlade utvecklings- och planläggningssektionen det program för deltagande och bedömning (PDB) och planutkast som markägaren lämnat till kommunen.

4.3 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 planeringen. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter i planeringen har följande definierats (enligt MBL 62 § och MBF 28 §):

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, bl.a.:**
 - VÖRÅ KOMMUNS FÖRVALTNINGSENHETER – (Vöråvägen 18, FI-66000 VÖRÅ)
 - NTM-CENTRALEN I ÖSTERBOTTEN (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen) – (PB 262, 65101 VASA)
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen.**
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av detaljplanen:**
 - Användare, innehavare, markägare och invånare på detaljplaneområdet och dess influensområde.
 - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planändringen kan ha konsekvenser för.

4.3.1 Anhängiggörande

Planläggningsarbetet anhängiggjordes den 4.9.2019 genom en kungörelse på kommunens hemsida och en annons i Kommunbladet i samband med påseendeskedet för PDB och planutkastet.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under detaljplaneprocessen när respektive skede behandlats.

- PDB (Program för deltagande och bedömning) och planutkast var framlagt under tiden 4.9–4.10.2019. Under påseendetiden inkom inga utlåtanden eller åsikter.

- Detaljplaneförslaget var framlagt under tiden 11.12.2019–10.1.2020. Under påseendetiden inkom utlåtande från NTM-centralen och från byggnads- och miljönämnden samt tekniska nämnden. Nämnderna hade inget att anmärka på planförslaget.

Här nedan redogörs för det centrala innehållet i NTM-centralens utlåtande:

- I NTM-centralens utlåtande påpekade man att den allmänna bestämmelsen i delgeneralplanen gällande bevarandet av träd mellan stranden och byggnaderna saknas i stranddetaljplanen. Man sade också att i generalplanen är byggrätten på områden för fritidsbostäder (RA) totalt 150 m², en enskild byggnad får inte vara större än 80 m².
 - *Planläggarens bemötande: en bestämmelse som säger att strandområdet så långt som möjligt ska bevaras i naturtillstånd läggs till i planen. Man bör dock komma ihåg att området till stor del redan är avverkat. I en stranddetaljplan kan byggrätten vara högre jämfört med generalplanen, totalhöjningen från 150m² till 180m² och för huvudbyggnaden från 80m² till 100m² är måttlig och har ingen större inverkan.*
- Anser att naturinventeringen är tillräcklig.
- I planbeskrivningen tas det upp att byggrätten i detaljplan är den samma som i byggnadsordningen. Det är bra att komma ihåg att föreskrifterna i byggnadsordningen inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14 §).
 - *Planläggarens bemötande: Det är naturligtvis detaljplanen som anger byggnadsrättens storlek, inte byggnadsordningen.*
- Enligt MBL skall man beakta generalplanen då en detaljplan uppgörs. Området dit byggplatsen är tänkt att flyttas saknar bygggrätt och är i generalplanen utmärkt som M-område jord- och skogsbruksdominerat område. ELY-centralens åsikt är att man inte borde göra dylika flyttningar med hjälp av stranddetaljplaner utan genom ändringar i delgeneralplanen. Vid en ändring med stranddetaljplan kommer delgeneralplanen och stranddetaljplanen att stå i strid med varandra.
 - *Planläggarens bemötande: Vårå kommun är medveten om detta, men har av olika orsaker trots detta valt att genomföra flytten via en stranddetaljplan.*

4.3.3 Myndighetssamarbete

Berörda myndigheter hörs under planprocessen och möten ordnas om behov finns.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planen struktur är enkel och tydlig. En befintlig tomt för fritidsboende flyttas från Skaget till Ikerholmen. Det område som i Skaget strandplan har varit anvisat för fritidsbostäder (RA) ändras till jord- och skogsbruksområde (M) i anslutning till övriga likadana områden.

Den flyttade byggplatsen erhåller samma RA-beteckning som på tidigare plats, skillnaden är dock att byggnadsrätten höjs till 180 m² i jämförelse med 100 m² i tidigare plan, vilket är i enlighet med kommunens byggnadsordning.

5.1.1 Dimensionering

Dimensioneringen gällande antalet tomter bibehålls oförändrat. En byggplats tas bort i Skaget strandplan och flyttas till generalplanerat område med bättre tålighet, byggnadsrätten justeras till att motsvara andra områden i kommunen vilka planlagts med stranddetaljplan.

5.2 Planutkast

I planutkastet har den befintliga tomten i Skaget strandplan flyttats till Ikerholmen. Byggnadsrätten är 180 m² och det maximala våningstalet 1½. Det områden som inte anvisas som byggplats (RA) har anvisats som jord- och skogsbruksområde (M).

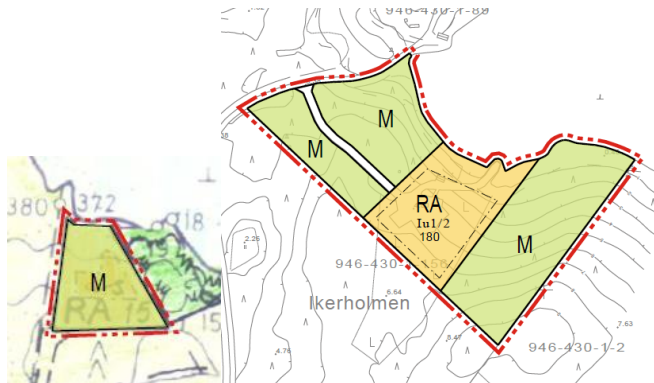


Bild 8. Planutkastets utformning. Till väster Skaget, till höger Ikerholmen.

5.3 Planförslag

Planförslaget är identiskt med planutkastet. I utkastskedet inkom inte någon respons, ej heller framkom det några sådana behov som medför ändringar till förslagsskedet.

Efter att förslaget varit framlagt gjordes på basen av NTM-centralens utlåtande en teknisk justering i planen. Till planen fogades en beteckning med en bestämmelse som säger att strandområdet (s.) så långt som möjligt ska bevaras i naturtillstånd. På området får byggas brygga.

5.4 Områdesreserveringar

I planen finns två olika områdesreserveringar, dessa är:

RA – Kvartersområde för fritidsboende

M – Jord- och skogsbruksområde

6. PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Utredning om konsekvenserna på detaljplaneområdet

6.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapets särdrag

Det omkringliggande landskapet påverkas inte nämnvärt av denna detaljplan. Det aktuella området nyttjas redan idag som en befintlig byggplats i och med att en husvagn finns på området. Den skog som funnits där har även huggits ner. Således leder förverkligandet av denna plan inte till några märkbara ändringar i landskapet.

Vattendrag och vattenhushållning

Vattendragen kan komma att påverkas vid eventuellt muddringsarbete, sådana åtgärder krävs dock inte vid Ikerholmen i.o.m. att stranden är anlagd. Planen medför inga konsekvenser för vattendrag och vattenhushållning.

Naturskydd

På området finns inga skyddade växt- eller naturtyper. Detaljplanen har ingen betydande inverkan på naturskyddet.

6.1.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Bebyggelse- och samhällsstruktur

Bebyggelse- och samhällsstrukturen påverkas inte av denna detaljplan.

Rekreation och fritidsverksamhet

Planläggningen medför positiva effekter för markägaren på området. Den nya byggplatsen kan bättre nyttjas för rekreationsverksamhet då den är betydligt bättre beläget och mera lättförverkligad.

Den befintliga byggplatsen vid Skaget i sin tur finns i en grund havsvik medan vattendjupet utanför Ikerholmen är betydligt djupare.

På grund av närheten till förverkligade byggplatser bör man höra närbelägna markägares åsikt i frågan, så att man inte äventyrar enskilda markägares rättsskydd. Betydande konsekvenser bedöms dock inte uppkomma till följd av tomtflytten, avståndet mellan byggplatserna bedöms tillräckligt så att inte störningar uppstår.

Teknisk försörjning

Planläggningen medför inga konsekvenser för den tekniska försörjningen eftersom sådan inte finns på planområdet.

6.2 Namn

Planens namn är **Stranddetaljplan för västra Ikerholmen och ändring av Skaget benämnda strandplan**. Genom planen har inte övriga områden namngivits.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

7.1 Genomförande och tidsplanering

Avsikten är att detaljplanen skall godkännas i kommunfullmäktige under 2020. Efter att stranddetaljplanen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på markägarna.