

Stranddetaljplan för Kalkila i Lillmälö i Pargas

Bygg- och miljönämnden 10.11.2021 § 181

/

991/10.02.04/2020 (Dynasty 6.4)

Bygg- och miljönämnden 09.12.2020 § 205

Beredare

Planläggare Charlotte Koivisto, tfn. 040 488 5906

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn. 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Uppgörandet av en stranddetaljplan för fastigheten Kalkila 1:9 i Lillmälö i Pargas har påbörjats på markägarens initiativ. Eftersom den ifråga varande fastighetens gamla bostadsbyggnader inte är noterade i den för området gällande delgeneralplanen, har markägaren med hjälp av en konsult arbetat fram ett program för deltagande och bedömning med tillhörande planutkast och annat tillhörande material för en stranddetaljplan som bland annat konstaterar de gamla byggnadernas skyddsvärden och preciserar gårdstunens avgränsning och användningsändamål. I utkastet har man anvisat ytterligare tre helt nya byggplatser för fritidsboende.

För det dryga 8,3 ha stora planområdet gäller Stormälö-Lillmälö delgeneralplan från 1989. I planen är området anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område (M-2) som tillåter byggande som hänför sig till jord- och skogsbruk samt glesbebyggelse. Bestämmelsen tillåter dock inte att eventuellt byggande placerar sig närmare än 200 meter från strandlinjen. I planen från 80-talet har befintliga egnahemshus inte skilt anvisats när de befunnit sig inom strandområdena, utan planen har fokuserat på att definiera fritidsbyggande. I planens beskrivning har bara kort konstaterats att det utanför byområdet finns några enstaka bostadsbyggnader och att Kalkila på Kalkilaudden är den mest betydelsefulla. I landskapsplanen ligger området inom ett delområde var dimensioneringen tillåter 7 - 10 fbp/km strand men så att minst 40% av stranden hålls fri från byggande. Den ikraftvarande delgeneralplanens strandmåttättning har hållits vid ungefär 5 fbp/km strand.

Eftersom det föreslagna utkastet till stranddetaljplan till antalet byggplatser avviker från den ikraftvarande delgeneralplanen har man valt att föra ärendet via bygg- och miljönämnden för att kunna ge stadens ställningstagande till planerna innan stranddetaljplanen meddelas officiellt inledd. Konsulten har motiverat utkastets dimensionering med en moderfastighetsutredning som utgår från den tvärsnittstidpunkt, 19.9 1969, som nämns i landskapsplanen samt den i landskapsplanen definierade dimensioneringsklassen. Enligt den här utredningen skulle fastigheten Kalkila 1:9 enligt strandlinjens längd ha möjlighet till 5 - 7 strandbyggplatser.

Enligt MBL 74 § har markägaren rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sina ägor men när stranddetaljplan utarbetas ska bland annat landskapsplanen och generalplaner med rättsverkningar beaktas och tjäna till ledning för planeringen. I den ikraftvarande delgeneralplanen har man använt sig av år 1958 som tvärsnittspunkt och för att trygga markägare jämlika behandling är det motiverat

att hålla sig till det, vilket skulle betyda högst 3 byggplatser, förutsatt att alla kan räknas till Kalkila 1:9 fastighetens fördel när att man utgår från delgeneralplanens tvärsnittstidpunkt.

Att anvisa de befintliga gårdstunnen som byggplatser i stranddetaljplanen ökar inte på strandtätheten i förhållande till den nuvarande delgeneralplanen. Om det efter en preciserad dimensioneringsuträkning framgår att ytterligare en strandbyggplats kan anvisas så bör den enligt god planeringsprincip i så fall placeras direkt invid någon av de befintliga eller till planområdet angränsande planerade byggplatserna, så att förändringen i den fria strandens andel blir marginell.

Bilaga

*24. Program för deltagande och bedömning
25. Planutkast med tillhörande preliminära planbestämmelser och teckenförklaringar
26. Övriga bilagor*

Förslag

Bygg- och miljönämnden uppmanar konsulten att granska utkastet så att det bättre motsvarar den ikraftvarande delgeneralplanens dimensionering innan stranddetaljplaneringen meddelas inledd och beredningsmaterialet läggs fram.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

markägarens plankonsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen

/

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Stranddetaljplanen för Kalkila i Lillmälö i Pargas kungjordes och beredningsmaterialet framlades 4.3.2021 efter att en konsult bearbetat och kompletterat materialet på det sätt som bygg- och miljönämnden förutsatte i december 2020.

I området gjordes bland annat en närmare utredning i vilken bygggrätten på fastigheten undersöktes. Enligt utredningen saknas området som stranddetaljplanen upprättas för helt och hållet från dimensioneringstabellen i delgeneralplanen för området, fastän området har anslutits som en del av delgeneralplanen. På grund av detta är det motiverat att upprätta en stranddetaljplan som avviker från delgeneralplanen för det aktuella strandområdet, dock i enlighet med den allmänna dimensioneringen i generalplanen.

Om beredningsmaterialet lämnades en åsikt in och Caruna Ab gav ett utlåtande angående eldistributionsnätet. NTM-centralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund meddelade att de inte ser något behov att avge utlåtande om beredningsmaterialet. En konsult har utarbetat ett bemötande av den inkomna responsen och bemötandet finns som bilaga till planbeskrivningen.

Små justeringar har gjorts i beredningsmaterialet och bland annat antalet bostäder per byggplats har begränsats.

Stranddetaljplanen för Kalkila i Lillmälö i Pargas är färdig att framläggas som planförslag.

Bilaga

10. Plankartan
11. Planbeskrivningen

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stranddetaljplanen för Kalkila i Lillmälö i Pargas framläggs som planförslag. Behövliga myndighetsutlåtanden om materialet begärs in. Ifall ingen respons på lösningen som framläggs inkommer under tiden då planförslaget är framlagt och det inte föreslås eller finns behov av betydande ändringar i planförslaget, föreslår bygg- och miljönämnden att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Kalkila i Lillmälö i Pargas.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Planläggningsenheten

Bygg- och miljönämnden 11.05.2022 § 67
1126/10.02.04/2021

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till stranddetaljplan för Kalkila var framlagt offentligt under tiden 3.12.2021–3.1.2022. Under denna tid inkom inga anmärkningar. Av de instanser som avgav utlåtande meddelade Egentliga Finlands förbund att det inte har något att anmärka mot materialet och Caruna Ab meddelade att det vill ta del av beslutet om godkännande av planen. NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland förutsatte i sina utlåtanden några preciseringar i planbestämmelserna. De preciseringar som NTM-centralen förutsätter hänför sig till bestämmelserna som gäller naturskyddet och synpunkterna som ansvarsmuseet framförde skyddsbe-teckningar för byggnader och beaktande av kulturmiljön.

Planläggaren i projektet har förhandlat med en representant för ansvarsmuseet 5.4.2022. Planmaterialet har preciserats så att naturskyddsbestämmelserna har justerats i enlighet med NTM-centralens ställningstagande och byggnadsskyddsbestämmelserna samt så att de allmänna bestämmelserna som gäller anpassning av byggandet till kulturmiljön nu motsvarar ansvarsmuseets ställningstagande.

Planläggarens bemötanden av inkomna utlåtanden har bifogats till planbeskrivningen. De preciseringar som gjorts i planmaterialet är till sin natur sådana att planförslaget inte behöver framläggas offentligt på nytt. Stranddetaljplanen för Kalkila i Lillmälö i Pargas är färdig och kan godkännas.

Bilaga	Planförslaget, karta och bestämmelser Planbeskrivningen
Kompletterande material	Ställningstagande från NTM-centralen i Egentliga Finland Utlåtande från det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att den föreslår för stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Kalkila i Lillmälö i Pargas.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen: markägaren, planläggaren, de instanser som avgett utlåtande, Caruna Ab, planläggningsenheten, mättningsenheten, byggnadstillsynen, de övriga myndigheterna