

GENERALPLAN FÖR PARGAS CENTRUM, FÖRSLAG

Sammandrag av anmärkningar och stadens bemötanden 20.4.2022

ANMÄRKNING

BEMÖTANDE

1.

Förbindelsen från Muddais till Kuuselavägen är en gammal häststig. Varför styrs tung trafik och annan trafik från Muddais genom bostadsområdet, skulle det inte vara bättre att bygga ut Lövnäsvägen så att den fortsätter rakt till Muddais? Genomfartstrafik i bostadsområden borde undvikas.

Det behövs en bättre förbindelse än i nuläget mellan Muddais och Kalkvägen. Under arbetet med planen har det inkommit respons om Muddaisvägens farlighet och dåliga körbarhet. Staden vill inte göra en ny vägsträckning genom Tennby motionsbana och grönområdet kring den och därför anvisas förbindelsen från Muddais till Kuuselavägen enligt sträckningen som ännu kan urskiljas i terrängen. Det nya bostadsområdet i Storäng och vägsträckningen planeras så att olägenheter som orsakas av trafiken minimeras. Muddaisvägen är en statlig väg och NTM-centralen kommer inte att bygga en förbindelse från Muddaisvägen till Lövnäsvägen i enlighet med den gällande generalplanen. Lösningen skulle vara oändamålsenlig och för dyr i förhållande till trafikmängderna. Därför måste trafiken i området lösas på ett annat sätt. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

2.

Anmärkarna vill att LV-området vid Skräbböle strand tas bort och att området anvisas som grönområde. Tomterna är låglänta och strandremsan smal och LV-området skulle ligga fast i tomtgränserna. Byggandet av stranden skulle kräva omfattande markutfyllnader, vilket skulle orsaka markutfyllnader även på tomternas sida. Byggandet av stranden orsakar oåterkalleliga förändringar i skärgårdslandskapet och i anmärkarnas boendemiljö och kan leda till en försämring av fastigheternas värde. En utförlig miljökonsekvensbedömning bör göras. Anmärkarna accepterar inte byggande, biltrafik, parkering osv. längs strandlinjen fast i tomterna. Stranden är en dålig plats för en småbåtshamn. Hamnverksamhet är också en miljörisk. Mera ändamålsenliga hamnplatser borde utredas och framföras för beslutsfattarna. Anmärkarna föreslår alternativa platser för en småbåtshamn.

Enligt hamnutredningen som hör till planens bakgrundsmaterial kommer båtlivets popularitet och behovet av båtplatser att öka i framtiden, vilket måste beaktas när generalplanen upprättas. Utveckling av båtlivets möjligheter och hamntjänster hör till målen för generalplanen och stranden i Skräbböle med sina befintliga bryggor är en naturlig plats för ett LV-område i enlighet med detta mål. Största delen av markområdet i LV-området som anvisas i generalplanen ägs av staden och i närheten finns redan befintliga båtlivstjänster, vilket talar för en LV-beteckning för stranden i Skräbböle. Förnyandet av Lillholmens bro förbättrar förutsättningarna för båtliv ytterligare.

På Skräbböle strand finns redan ett LV-område i enlighet med den gällande generalplanen och detaljplanen som avgränsas av Skräbbölevägen. Detta område utvidgas i förslaget till generalplan så att LV-området omfattar det stora antalet båtplatser vid stranden som baserar sig på servitutsrätt. De befintliga bryggorna och båtplatserna i området motiverar LV-beteckningen och planförslaget återger till denna del den rådande situationen. Bryggorna är inte nya, utan på kartor och flygfoton syns bryggor och båtplatser i området åtminstone från och med 1950-talet.

LV-området i generalplanen innebär inte automatiskt allmänna båtbyggor, utan beteckningen kan omfatta mycket olika småbåtshamnsområden som kan genomföras på flera olika sätt. De befintliga privata bryggorna i Skräbböle kan finnas i området även i fortsättningen och LV-området kan omfatta även parkaktiga delar. Det mer preciserade innehållet av LV-området avgörs genom detaljplanläggning och i en närmare plan för allmänna områden där även behovet av att anpassa terrängen avgörs.

Av de sex alternativa platser för en småbåtshamn som anmärkarna föreslår har fyra redan anvisats som LV-områden i generalplanen och två platser (Lillholmen och Sahojen laivaus) ligger utanför planområdet. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.



3.

I sin långa anmärkning motsätter sig anmärkarna det nya bostadsområdet i Rödjan. Skogen i Rödjan är ett viktigt friluft- och rekreationsområde som planlagts som område för närrekreation. Efter att området byggs blir där bara små grönområden kvar. Anmärkarna misstänker att det nya bostadsområdet planlagts att ersätta bostadsområdet som blivit obebyggt i området kring Finby frisbeegolf. Om planförslaget genomförs är det i strid med stadens handlingsplan och kraven på generalplanens innehåll när det gäller att värna landskapet och naturvärdena och att ha kvar tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. Skogen i Rödjan och närskogen vid daghemmet borde därför bevaras. Att bygga området tätare förstör dess trivsamhet, närhet till naturen och särprägel. Att bebygga skogen sänker värdet på anmärkarnas fastigheter. Skogen ska bevaras på basis av landskapsmässiga, geologiska och biologiska värden. Skogen ger skydd till bosättningen i närheten av industri, renar luften och fungerar som bullerhinder. Att bevara skogar är viktigt för att bromsa klimatförändringen. Bredvid finns ett område med förorenad mark. Att bebygga skogen och spränga i bergen orsakar skador för husen i området. Det finns inget behov av ett nytt bostadsområde, eftersom det finns osålda tomter och flera hus till salu i området. Flera nya bostadsområden planeras i Pargas så det finns inget behov av att bebygga skogen i Rödjan. Nya invånare får inte vara viktigare än de nuvarande. Närheten till naturen är viktig för invånarna och naturområdena upprätthåller boendetrivsels.

Generalplanen är en helhetslösning i vilken markanvändningen oundvikligen ändras för vissa områden. I planförslaget har dock särskild uppmärksamhet fästs vid områden för rekreation och de nät som de bildar. Ungefär en fjärdedel av planområdet anvisas som grönområden och det är nära till områden för närrekreation från alla bostadsområden. Även i konsekvensbedömningen av generalplanen konstateras det att det i planlösningen har bildats en stor helhet av rekreations- och grönområden vid sidan om annan markanvändning, och att planen sörjer för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation och för deras kontinuitet.

I stadens nya strategi har befolkningsökning (allt fler vill bo i Pargas) samt hållbart boende och fungerande infrastruktur satts upp som mål. Målet är att erbjuda flera olika möjligheter till boende för olika livskeden och livsstilar. I strategin som gällde när planen utarbetades var tillväxt och förtätning av centrum (fler invånare, arbetstillfällen och tjänster i centrum) ett mål. Den nya generalplanen uppfyller för sin del stadens mål. Det kompletterande byggandet i stadskärnan sker inom den befintliga strukturen och de nya bostadsområdena i kanten av centrum ligger oundvikligen i befintliga åker- eller skogsområden.

Ungefär en tredjedel av det nya bostadsområdet i Rödjan enligt förslaget till generalplan har redan anvisats i den gällande generalplanen. Alldeles nya områden som reserveras för boende utgör bara ca tre hektar, vilket lämnar rikligt med grönområden i Rödjan med omgivning. Mellan det nya och det nuvarande bostadsområdet anvisas ett brett grönområde som fungerar som skyddszon. Avståndet till närmaste bostadshus intill Skogsglantan är över 70 meter. Planläggaren är medveten om de ställen där hotade växtarter förekommer och de beaktas i detaljplanläggningen av området. Området är gallrad ekonomiskog med några små objekt som beaktats i naturinventeringen. De tillhör värdeklass 2, alltså rekommenderas det att de bevaras, men kravet är inte ovillkorligt. Objekten beaktas i den mån det är möjligt i samband med detaljplanläggningen.

I förslaget till generalplan förutsätts det att marken på den gamla jordavstjälpningsplatsen ska undersökas för eventuella föroreningar när markanvändningen ändras och marken ska saneras på det sätt som användningsändamålet förutsätter. Skyddszonen i riktning mot de nya bostadsområdet är bred, över 50 meter, och avrinningsvattnet från området styrs inte mot bostadsområdet.

Bostadsområdena enligt den gällande generalplanen vars marker ägs av staden har i huvudsak redan detaljplanlagts. I motsats till vad anmärkarna påstår råder det redan brist på tomter till salu i närheten av Pargas centrum och nya bostadsområden behöver detaljplanläggas för att få igång ny tomtproduktion.

Bostadsområdena i generalplanen planeras för behoven under de kommande årtiondena, vilket innebär att det bör anvisas områden som är olika till sin natur och täthet, vilket möjliggör att olika preferenser för boende kan bemötas. Av de primära nya bostadsområdena har endast Rödjan och Storäng planerats vara småhusdominerade. En del av området i Storäng är åker, vilket innebär att Rödjan kan erbjuda småhustomter i varierande terräng som flera husbyggare vill ha. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.



4.

Utvecklingen av Nordkalks områden bör jämföras med detaljplanerna som justerats år 2019 samt landskapsplanen i stället för den föråldrade generalplanen. Det är motiverat att kräva att förslaget till generalplan som behandlas nu ska motsvara den gällande landskapsplanen samt den relativt nyligen reviderade detaljplanen och inte följa den föråldrade generalplanen som detaljplanen redan åsidosatt.

Tillräckliga verksamhetsförutsättningar bör möjliggöras för gruvan i Pargas samt de olika verksamheterna i hela storindustriområdet. Områdena som är betydelsefulla för Nordkalk ligger i storindustriområdet och inom utmålet och de behöver ingen närmare planering av markanvändningen. Generalplanen styr kommande markanvändning på ett alltför detaljerat sätt, vilket orsakar brist på flexibilitet och försvårar storindustrins ställning och verksamhet. I generalplanen skulle en beteckning som gruvområde (EK) för hela utmålsområdet vara den tydligaste och mest informativa beteckningen.

Beteckningen för industrimuseet och daghemmet bör inte ändras till PY-område, utan de bör betecknas som gruvområde och industriområde.

Anmärkaren ser inget behov av att beteckna områden som föreslagits bli SE-områden som utredningsområden i generalplanen. Beteckningen orsakar oklarhet för personer som redan bor i området. Avsikten är inte att styra mer byggande till SE-områdena.

De detaljplaner som gäller i Nordkalks område är i huvudsak från 1970-talet. Detaljplanen för dagbrottsområdet är från år 1976, detaljplanen för cementfabriksområdet från år 1979 och detaljplanen för kalkfabriksområdet från år 1992. Således är den gällande generalplanen från år 1995 den nyaste planen för det egentliga dagsbrotts- och industriområdet.

Förslaget till generalplan motsvarar den gällande landskapsplanen. Enligt utlåtandet som Egentliga Finlands förbund avgett om planutkastet är "utkastet till generalplan för Pargas centrum i enlighet med den gällande landskapsplanen som styr generalplanen och målen för landskapsplanen. Generalplanen specificerar den generella landskapsplanen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen." Landskapsplanen är en mycket generell plan som den kommunala planläggningen ska precisera. De omfattande beteckningarna i landskapsplanen kan inte anses utgöra en motivering för att ett område inte kan anvisas för olika användningsändamål i generalplanen på basis av närmare granskning.

Ett mål för generalplanen är att trygga verksamhetsförutsättningarna för nuvarande industriföretag. Staden har en lagstadgad skyldighet att sköta områdesplaneringen (20 § i markanvändnings- och bygglagen) och när en plan upprättas ska behoven av industrin och det övriga samhället anpassas till varandra. Avgränsningen av utmålet sträcker sig långt in i Pargas centrumområde och det är inte ändamålsenligt att anvisa hela utmålsområdet som gruvområde i generalplanen. Generalplanen som nu upprättas följer den gällande gamla generalplanen till den del som planen inte behöver ändras. Nordkalks verksamhet ska enligt de uppgifter staden har inte utvidgas till områdena vid Mane-gen, industrimuseet eller daghemmet inom den närmaste framtiden, vilket innebär att generalplanen inte försvårar bolagets verksamhet till denna del. Flera ändringar har gjorts i förslaget till generalplan på basis av den åsikt som bolaget lämnat i utkastskedet. Förslaget till generalplan förbättrar också verksamhetsförutsättningarna för Nordkalk på flera ställen i jämförelse med den gällande generalplanen.

I den gällande generalplanen har området vid daghemmet anvisats som Y-område och området vid industrimuseet som PK-område. I generalplanen som nu upprättas minskas antalet och harmoniseras beteckningarna och således anvisas båda områdena som PY-områden. Innehållsmässigt ändras planen dock inte när det gäller dessa områden. Området kring industrimuseet är byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) samt kulturhistoriskt värdefullt område på regional nivå (sk-7) och regionalt värdefull helhet i den byggda miljön (objekt 53). Dessa beteckningar motiverar att området även i fortsättningen ska anvisas som något annat än industriområde.

Det finns betydande kulturhistoriska värden i utredningsområdena, men även olägenheter som orsakas av den närliggande industrin. Att lösa användningsändamålet för dessa områden förutsätter samarbete mellan staden och bolaget, ytterligare utredningar och en separat planläggningsprocess. SE-områdena har anvisats som utredningsområden till stor del just på grund av att de ligger mycket nära industri och de inte kan anvisas som bostadsområden i enlighet med den gällande generalplanen på grund av de olägenheter som eventuellt orsakas för boendet.



Området som föreslås som A-område i närheten av Manegen bör betecknas som EK-område i generalplanen. Planläggaren har motiverat A-beteckningen med att områdena vid Manegen och industrimuseet är en del av ett RKY-område av riksintresse. Detta kan dock inte anses utgöra en motivering för att beteckna området som bostadsområde i strid med det som anvisas i detaljplanen. Det som anvisas i detaljplanen bör inte ändras med en beteckning i generalplanen.

En bättre motiverad beteckning för de områden som föreslås bli områden för närekreation (VL) skulle vara skyddsgrönområde.

Detaljplanen för området har upprättats på 1970-talet då skyddsvärden inte har beaktats och den föråldrade detaljplanen kan inte anses vara en motivering för lösningar i generalplanen. När det gäller A-beteckningen följer förslaget till generalplan den gällande generalplanen och beteckningen bör inte ändras. Avgränsningen av A-området har dock minskats i jämförelse med PK/AP-områdesreserveringen i den gällande generalplanen. I området med byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) ska alla åtgärder utföras så att särdrag i miljön bevaras och särskild uppmärksamhet ska fästas vid att bevara värdefulla byggnader och deras stadsbildsmässiga ställning. Detta talar för att området även i fortsättningen ska anvisas som bostadsområde. Området är dessutom ett kulturhistoriskt värdefullt område på regional nivå (sk-3) och en del av bostadshusen i området har i inventeringar värderats som värdefulla på regional eller lokal nivå. Värdefulla byggnader på regional nivå får inte rivas.

VL-områdena i Malmnäs fungerar som områden för närekreation för bosättningen i området och det finns inte skäl att ändra beteckningen. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

5.

Anmärkarna noterar med glädje att Sundet i planbeskrivningen lyfts fram som en mycket viktig del av centrum som bidrar till bättre livskvalitet. Anmärkarna noterar med tillfredsställelse att behovet av en gästhamn är beaktat genom ett LV-område i norra ändan av Sundet. Sundet kunde beaktas som farled i planen. Den nya cirkulationsplatsen borde förläggas så nära Sundet att den möjliggör en ny bro, eftersom den nuvarande är för låg och ett hinder för båttrafiken. Anmärkarna önskar besökshamnar i Sundet vid Centralparken och i södra ändan vid taxistationen och torget. Om genomförandet av hamnarna förutsätter en LV-områdesreservering bör en sådan anvisas i planen.

Alla småbåtshamnar i generalplanen anvisas med samma LV-beteckning och planen definierar inte närmare hurdan verksamhet som drivs i hamnområdet. Detta avgörs genom detaljplanläggning. Att anvisa en farled i Kyrksundet är inte nödvändigt, eftersom man inte beslutar om farleder i generalplanen. NTM-centralen har oberoende av lösningar i generalplanen planer på att förnya bron på Skärgårdsvägen (Sundsbron). Omnämmandet om behovet av utrymme som förnyandet av bron medför har lagts till i planbeskrivningen. I förslaget till generalplan har redan flera båthamnsområden lagts till i Sundet i jämförelse med den gällande generalplanen. En del av dessa genomförs redan bland annat vid Kyrkgropen. Den del av Sundet som ligger vid taxistationen och torget är en del av området för centrumfunktioner, vilket möjliggör olika verksamheter på ett mångsidigt sätt, även en besökshamn. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

6.

Anmärkarna ser positivt på att flera av de åsikter som de framfört i sin tidigare åsikt har beaktats i förslaget till generalplan. De vill dock fortsättningsvis framföra att fastigheten i Parsbybacken lämpar sig för boende och att den borde anvisas som AK-område i stället för PY-område. Det bästa sättet att utveckla centrum är att möjliggöra inflyttning i området. Parsbyområdet har efterfrågan på bostäder och det har tidigare funnits ett bostadshus på tomten. TY-området vid Finnängsvägen borde anvisas som bostadsområde i enlighet med detaljplanen eller i annat fall måste ett ersättande bostadsområde anvisas på annat ställe. Anmärkarna ser positivt på hur man beaktat öppenheten av prästgårdens omgivning genom att utvidga grönområdet, men i övrigt finns det inga hinder för att utvidga AP/res-området.

I området i Parsby/Norra Centrum finns tomtreserv som anvisats för boende och dessutom anvisas i området ett A-1-område som ska förtätas. Man har alltså sört för boendemöjligheterna i området. Tomten intill Parsbyvägen är en naturlig del av PY-helheten vid skolcentret och det är inte ändamålsenligt att ändra dess huvudsakliga användningsändamål. Det är möjligt att placera funktioner som kan anses vara service, till exempel serviceboende, i PY-området.

Detaljplanen för området söder om Finnängsvägen som upprättats på 1960-talet och aldrig genomförts är föråldrad och det finns inte skäl att anvisa bostadsområdet i den nya generalplanen. Området har inte heller anvisats för boende i generalplanen som upprättats på 1990-talet, utan det har anvisats som TY/PK-område och rekreationsområde. I enlighet med detta anvisas området i förslaget till generalplan som TY- och VL-område, eftersom det inte finns särskilt tryck på markanvändningen i detta område.



eller andra särskilda skäl att ändra planen. Staden förhåller sig dock öppen till att fortsätta diskussionen med markägaren om hur området kunde utvecklas.

Reservområdena för boende i Tennby-Muddaisområdet har minskats i planförslaget på begäran av myndigheterna. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

7.

Anmärkarna motsätter sig att delar av deras fastigheter ska höras till ett VL-område och vill att fastigheterna anvisas som bostadsområde i sin helhet. De motsätter sig friluftsleden som anvisats på deras mark, eftersom den skulle sänka värdet på fastigheterna. De undrar varför deras fastigheter lämnats utanför detaljplaneområdet och vill att de detaljplanläggs.

Anmärkningen motsvarar åsikten som lämnades i utkastskedet. Planen har dock ändrats efter utkastskedet så att rekreationsområdet vid stranden tagits bort i planförslaget och hela stranden har anvisats som bostadsområde (AP). Till denna del har anmärkarnas önskemål uppfyllts i planförslaget. Den riktgivande friluftsleden tas däremot inte bort. Det exakta läget av friluftsleden planeras i samband med detaljplanläggningen och den kan löpa till exempel mellan de två tomterna. I stadens strategi och handlingsplan sägs det att nätet av gång- och cykelleder samt friluftsleder ska utvidgas och utvecklas. Utöver detta omfattar målen för planen utveckling av strandstråk och att bilda nät av rekreationsleder. Friluftsleden i generalplanen förenar bryggområdena vid stranden och simstranden och den baserar sig på en stig som till övriga delar redan finns i området. Fastigheterna har inte detaljplanlagts i samband med annan detaljplanläggning i Ljusudda, eftersom staden och den dåvarande markägaren inte kunde komma överens om innehållet av detaljplanen. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

8.

Enligt anmärkarna har en gångväg, ett rekreationsområde, en väg och en vändplats/ett parkeringsområde anvisats på deras fastighet i generalplanen och dessa orsakar betydande olägenheter. Anmärkarna kräver att generalplanen remitteras för beredning och att fastigheten bevaras som en enhetlig helhet. De kräver att de får behålla stranden på sin fastighet fullständigt i eget bruk. Det är orimligt att en del av stranden anvisas för allmän rekreation. De kräver jämlik behandling, ingen annan fastighetsägare orsakas motsvarande olägenhet. Planförslaget är olagligt och i strid med utlåtandet som ansvarsmuseet avgett.

Området detaljplanläggs för tillfället och gångvägen, vägen och vändplatsen som nämns i anmärkningen anvisas i förslaget till detaljplan. I generalplanen som nu upprättas avgörs inte dessa saker med den precision som framförs i anmärkningen. I förslaget till generalplan föreslås bara en friluftsled vid Ljusuddavägen. Det är dock antagligen gång- och cykelleden och gatan med en vändplats i ändan i detaljplanen som upprättas som anmärkarna motsätter sig. Gatuförbindelser och andra leder inom AP-områdena i generalplanen avgörs i detaljplanen. Respons som hänför sig till detaljplanen behandlas i samband med detaljplaneprocessen och anmärkarna har redan fått stadens bemötande som berör detaljplanen.

En del av stranden har anvisats som rekreationsområde redan i den gällande generalplanen och det finns inte skäl att ändra lösningen. På basis av den tidigare åsikten som anmärkarna lämnat har rekreationsområdet avgränsats i planförslaget så att det i större grad motsvarar den gällande generalplanen.

Staden har en lagstadgad skyldighet att sköta områdesplaneringen (20 § i markanvändnings- och bygglagen), vilket innebär att planer ska upprättas även för privatägda markområden. Förslaget till detaljplan och förslaget till generalplan har upprättats med beaktande av det jämlika bemötandet av markägarna och om båda planer har förhandlats flera gånger med myndigheterna, bland annat ansvarsmuseet.

Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

**9.**

Anmärkarna är förvånade över EH-beteckningen i Munkviken som skär av en naturtyp i enlighet med naturvårdslagen. Avgränsningen av EH-området bör ännu ses över och NTM-centralen bör kontaktas i ärendet. Området har betydande naturvärden också utanför avgränsningen av planområdet. Anmärkarna vill veta varför grönområdena i Centralparken skurits av med en konstgjord avgränsning för centrumfunktioner. Grönområdena borde betecknas med egna beteckningar för att skydda dem.

Staden har begärt ett utlåtande av NTM-centralen om planförslaget och naturvårdsmyndigheten har inte anmärkt på avgränsningen av EH-området. Saken har behandlats med NTM-centralen också på myndighetssamrådet. Reserveringen för en begravningsplats som anvisas i planförslaget är en kompromiss som beaktar naturskyddsmässiga aspekter, markägarens önskemål och de skyldigheter (begravning) som stadgas i lagen. Ett naturskyddsområde har tills vidare inte kunnat grundas på grund av meningsskiljaktigheter, men markanvändningen måste lösas på något sätt i generalplanen. EH-områdesreserveringen anvisas nu i betydligt mindre form än V/EH-området i den gällande generalplanen, vilket innebär att situationen förbättras ur naturskyddets synvinkel.

På grund av utformningen och skalan av generalplanen är en del av Centralparken och vattenområdet i Kyrksundet en del av området för centrumfunktioner, men beteckningen hotar inte deras existens. Området för centrumfunktioner omfattar även rekreatiomsområden. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

10.

Anmärkarna vill att TY-beteckningen på deras fastighet ändras till AP, alltså bostadsområde. Beteckningen i generalplanen motsvarar inte den nuvarande användningen av området som ett område för bostäder, småindustri och trädgårdsnäring och är även i strid med anmärkarnas framtida användningsavsikter. Det är naturligt att området utvecklas till ett bostadsområde i framtiden.

I den gällande generalplanen har området anvisats med beteckningen TY/PK, alltså ett område för icke-miljöstörande industri eller alternativt ett område för företag, service och förvaltning. I generalplanen som nu upprättas anvisas TY-området i enlighet med den gällande generalplanen, eftersom det inte finns särskilt tryck på markanvändningen i området eller andra särskilda skäl att ändra planen. Småindustri och trädgårdsnäring med eventuella växthus och odlingsområden lämpar sig väl för ett TY-område. I detaljplanläggningen kan användningsändamålet för området preciseras så att det även tillåter andra funktioner, såsom boende i anslutning till verksamheten. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

11.

Enligt anmärkaren ändras planförslaget i Prästgårdens by i Muddais i jämförelse med den gällande generalplanen och bygglov beviljas inte längre före detaljplanläggningen. I AP/res-området har under giltighetstiden av den nuvarande planen beviljats tre bygglov. Anmärkaren kräver fastighetsvis bygg rätt för markägarna enligt praxis i den gällande generalplanen. Anmärkaren hänvisar till det pågående detaljplanprojektet i Ljusudda och konstaterar att staden borde sträva efter positiv växelverkan med markägarna i stället för tvång. Anmärkaren godkänner inte gångvägsavsnittet som anvisats på hans mark, eftersom det bryter mot hemfriden.

I den gällande generalplanen har området anvisats som bostadsområde (AP och AO) och ingen fastighetsvis bygg rätt har anvisats i området. Området hör också till ett område där byggande förutsätter att en detaljplan upprättas. Detta innebär att det inte har varit möjligt att bevilja direkta bygglov för nya huvudbyggnader i området. I och med generalplanen som nu upprättas ändras inte situationen för området till denna del, utan området anvisas fortsättningsvis som bostadsområde (AP/res) och som ett område som ska detaljplanläggas.

I området har inte beviljats bygglov för nya huvudbyggnader under giltighetstiden av den nuvarande generalplanen. För befintliga byggplatser har bland annat beviljats rätt att riva en gammal huvudbyggnad och bygga en ny, olika tillstånd för att ändra byggnader och lov för ekonomibygnader. Sådana lov och tillstånd kan beviljas också i fortsättningen. En del lov och tillstånd kan förutsätta ett avgörande som gäller planeringsbehov innan bygglov kan beviljas.

Staden strävar efter positiv växelverkan med markägarna och markägarna bereds möjlighet att delta i planprocess-



sen. Staden har en lagstadgad skyldighet att sköta områdesplaneringen (20 § i markanvändnings- och bygglagen), vilket innebär att planer ska upprättas även för privatägda markområden.

Leden som leder till friluftsområdet som staden upprätthåller är befintlig och i bruk. I anmärkningen finns ett utdrag ur utredningen över gångvägar som ingår i bakgrundsmaterialet för planen och där den befintliga leden anvisats som en byggd gångväg och stig eller naturstig. Friluftsleden har anvisats även i den gällande generalplanen och i generalplanen som nu upprättas anvisas den på motsvarande sätt. Friluftsleden i generalplanen löper inte via gårdsområdet, utan rundar gårdsområdet längre bort än den befintliga leden. Avståndet till huvudbyggnaden är över 70 meter och således hotas inte privatlivet eller hemfriden. Det exakta läget av friluftsleden i terrängen avgörs i samband med närmare planering. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

12.

Anmärkarna kräver att friluftsleden i Norrbystrand flyttas söder om bostadsområdet. För detta talar terrängspekterna och det faktum att det skulle säkerställa att strandområdet är skyddat mot insyn. VL-beteckningen får inte leda till att anmärkarna inte får bygga en egen brygga vid stranden. Vattenområdet ägs gemensamt av släkten. Enligt anmärkarna har de blivit lovade strandtomter i samband med förhandlingarna om markaffären. En ritning som enligt anmärkarna ritats av före detta stadsarkitekten bifogas. I ritningen anvisas två byggplatser med egen strand och en gemensam brygga. Förslaget till generalplan motsvarar inte det som man kommit överens om vid förhandlingarna om markaffären.

Anmärkarna har på begäran av staden specificerat sin anmärkning. I specificeringen säger anmärkarna att den bifogade ritningen är ritad av före detta stadsgeodeten. Anmärkarna är av den åsikten att staden inte hållit sina löften och förbehåller sig möjligheten att häva köpet. Stranden har vägrätt. Affären har gjorts enligt generalplanen år 1995 och i den finns ingen naturstig vid stranden. En annan myndighet har meddelat anmärkarna att de inte får bygga en egen brygga vid stranden, men staden beviljar ändå sig själv en bryggreservering i anmärkarnas vattenområde. Man har inte förhandlat om detta.

Staden har meddelat anmärkarna att den bifogade ritningen inte ritats av före detta stadsarkitekten och anmärkarna har beretts möjlighet att specificera sin anmärkning till denna del.

Anmärkarna har inte lovats byggplatser med egen strand i anslutning till förhandlingarna om markaffären. I köpebrevet specificeras inte placeringen av eller antalet byggplatser. Generalplanen och landskapsplanen som gällt under förhandlingarna har inte möjliggjort att anvisa byggplatser med egen strand, eftersom strandområdet som ägs av anmärkarna anvisats som grönområde (frilufts- och rekreatiomsområde) i båda planer.

Ritningen som bifogats till anmärkningen har inte heller ritats av före detta stadsgeodeten och en sådan karta finns inte i stadens arkiv. I stadens arkiv finns däremot en skisskarta som ritats av före detta stadsarkitekten i samband med förhandlingarna och på vilken placeringen av byggplatserna planerats. På denna karta ligger byggplatserna över 100 meter från stranden inom ett A-1-område i planförslaget. Det är inte frågan om strandbyggplatser, fastän fastigheten sträcker sig till stranden. Generalplanen har planerats så att dessa byggplatser kan genomföras enligt skisskartan som utarbetats i samband med förhandlingarna om markaffären. Byggplatserna på fastigheten planeras i samband med den kommande detaljplanläggningen, alltså avgörs de inte i generalplanen. Även storleken och den exakta avgränsningen av tomterna planeras först i detaljplanen.

Grönområdet mellan Norrbystrand och Ljusudda är ett av de största obebyggda strandområdena i centrum och det ska bevaras som fri strand för rekreativ användning. Stranden har anvisats som rekreatiomsområde även i den gällande generalplanen och i landskapsplanen som styr planläggningen i kommunerna. I förslaget till generalplan sträcker sig bostadsområdet närmare stranden än i den gällande generalplanen och landskapsplanen, med beaktande av terrängen och landskapet. Det är dock inte ändamålsenligt att utvidga det nya bostadsområdet närmare stranden än så.

Målen för generalplanen omfattar utveckling av strandstråk och att bilda nät av rekreationsleder. Vid stranden löper re-



dan nu en stig som förenar Norrbystrand och Ljusudda och den riktgivande friluftsleden behöver inte ändras. Den riktgivande friluftsleden som anvisats till stranden har anvisats även i landskapsplanen.

Vägrätten till stranden bevaras oberoende av generalplanen. Den riktgivande friluftsleden har anvisats ungefär enligt sträckningen av servitutsvägen på stigen som för tillfället leder till stranden. Som fortsättning på den befintliga friluftsleden som leder till stranden har ett smalt LV-område anvisats, vilket möjliggör en förbindelse till rekreationsområdet på Norrbyholmen som ägs av staden. LV-beteckningen ersätter målet om en förbindelse till Norrbyholmen i den gällande generalplanen. Det finns ingen förbindelse för biltrafik till LV-området och inget parkeringsbehov, vilket innebär att LV-området kan anvisas som mycket smalt. Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.