

Uppgörande av detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel

Dynasty 6.4, 267/10.02.03/2020

Bygg- och miljönämnden 01.04.2020 § 56

Beredare Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894
Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
förnamn.efternamn@pargas.fi

Uppgörandet av en detaljplan i nordvästra delen av Ljusudda ingår i det planläggningsprogram som stadsstyrelsen har godkänt. Planområdet omfattar det egentliga Ljusudda som ursprungligen hört till Söderby. Planområdet gränsar till den detaljplanlagda stadsdelen Ljusudda (35) i söder, till Ljusuddaviken i väst, till Hessund i norr och till en fastighetsgräns i ett område som inte planlagts i öst.

Detaljplaneringen i området styrs av landskapsplanen för Egentliga Finland och generalplanen för centrumregionen i Pargas. I den generalplan som miljöcentralen fastställde 20.6.1995 har området anvisats som ett område för fristående småhus (AO). Generalplanen förutsätter detaljplanering av området. Detaljplanen möjliggör att bostadsområdet Ljusudda kan utvidgas och förtätas.

Detaljplaneområdets markyta är cirka 12 ha. Det är ändamålsenligt att planområdet också omfattar vattenområden där det vid strandlinjen finns behov av att styra byggandet av bryggor och eventuell annan användning av dem. I sin helhet är planområdet ca 28 ha.

Området har redan tidigare ingått i stadens planläggningsprogram. Detaljplanen kungjordes offentligt i en planläggningsöversikt 2006. Planläggningen avbröts dock och utkastet fördes inte till beslutsbehandling. En del markägare har under flera års tid framfört önskemål om planläggning av området, delvis därför har området på nytt tagits med i stadens planläggningsprogram. Detaljplanen medför betydande värdestegring för en del markägare, vilket leder till markanvändningsavtal mellan staden och markägarna.

Det finns 15 markägare i området, av vilka några är ägargrupper. Antalet lägenheter är ca 20, av vilka 15 är bebyggda byggplatser. En del av lägenheterna är så stora att nya tomter kan anvisas dem i och med detaljplanen. Staden har inte jordegendom i området, med undantag av ett litet område på 112 m² och en andel i samfällda vattenområden. I början av året ordnades ett informations- och diskussionsmöte för markägarna om detaljplaneprojektet i stadshuset. I mötet deltog nästan alla markägare. Också efter mötet har planläggningsarkitekten fört en intensiv dialog med markägarna. En del markägare förhåller sig kritiska till utarbetandet av planen eftersom de inte vill att området ska ändras eller att nya tomter ska anvisas området. Staden har dock genom planläggningen ålagt att styra markanvändningen i området och att finna en ändamålsenlig helhetslösning som resultat av planläggningsprocessen.

Bilaga 21. Program för deltagande och bedömning
22. Utkast till detaljplan

Förslag Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga beredningsmaterialet för detaljplanen för den nordvästra delen av Ljusudda offentligt samtidigt som planen kungörs offentligt.

Beslut

Efter diskussion föreslog ledamoten Petri Abrahamsson understödd av Olof Elenius att ärendet remitteras för vidare förhandlingar med markägare som är kritiska till utarbetandet av planen innan planen anhängiggörs.

Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Petri Abrahamssons förslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Petri Abrahamssons förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs

8 Ja röster

2 Nej röster

0 Nedlagda röster

Nämnden beslöt sålunda fortsätta diskussionen. Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga 23.

Nämnden beslöt därefter att godkänna föredragandens förslag.

Delgivning

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Bygg- och miljönämnden 09.12.2020 § 203

Beredare**Föredragande**

Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

Bygg- och miljönämnden beslöt 1.4.2020 § 56 att kungöra detaljplanen för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel och framlägga beredningsmaterialet. Kungörelsen publicerades 15.5.2020.

Detaljplaneområdet är speciellt till sina markägoförhållanden, eftersom området är nästan helt och hållet privatägt. Staden äger vattenområden och ett litet markområde i Ljusuddas gatuområde.

Planområdet är speciellt också därför att området i huvudsak är bebyggt. På området finns 15 byggda fastigheter som bildar de befintliga byggplatserna. På sju av dessa fastigheter har det funnits permanent boende och på resten fritidsbostäder.

Till sina naturförhållanden är området värdefullt och omfattar värdeområden. Med tanke på stadsstrukturen är områdets läge speciellt bra.

I både lanskapsplanen och delgeneralplanen har planområdet definierats som ett bostadsområde som stöder sig på Pargas centrum och utgör en kompletterande del till bostadsområdet i Ljusudda stadsdel.

I utkastskedet har markägarna varit aktiva och varit i kontakt med planläggaren. Åtta fastighetsägare har lämnat skriftliga åsikter och formulerat det de har velat säga som anmärkningar eller yrkanden. Åsikterna har beaktats och en del har lett till ändringar i utkastet.

Planlösningen gör området tätare så att 18 nya tomter eller bostäder som motsvarar huvudbyggnader, beroende på hur de byggts, bildas. För en del av fastigheterna har ett kvartersområde för bostadssmåhus planerats, vilket betyder att flera bostäder kan byggas på en tomt utan separat tomtindelning. Planen möjliggör 50–75 nya invånare utöver de nuvarande sju permanenta invånarna. Enligt information kontrollerad 18.11.2020 bor det sju personer på fyra fastigheter i området.

Målsättningen är att bevara områdets miljö, natur och landskap i så ursprunglig form som möjligt. Med en planbestämmelse förutsätts att man skall sträva efter att bevara byggnadsbeståndet och miljön. Byggåtgärder och nybygge bör anpassas till de befintliga byggnaderna. Med byggnadsspecifika skyddsbezeichnungar förutsätts att en del enskilda byggnader bevaras.

Stadens planläggningsenhet har utfört en byggnadsinventering i området som det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland (tidigare landskapsmuseum) har kompletterat.

På sommaren 2020 utarbetades en naturutredning inklusive fladdermusutredning i området. Naturvärdena och hotade arter enligt naturutredningen har beaktats i planlösningen. Byggandet sträcker sig inte till värdeområden.

För en del markägare medför planen en avsevärd värdestegring för fastigheterna. Ett markanvändningsavtal ingås alltid när en detaljplan upprättas för en privat markägares mark och markägaren har avsevärd nytta av att detaljplan upprättas. Markanvändningsavtalen baserar sig på markanvändnings- och bygglagen. Genom avtalet träffas överenskommelse med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande som betjänar det aktuella planområdet. Samtidigt kan man överenskomma om till exempel överlåtelse av allmänna områden till staden.

Kompletterande material Byggnadsinventeringen
Naturinventeringen
Markägarnas åsikter och bemötanden

Bilaga 18. Förslag till detaljplan
19. Beskrivning av detaljplanen med bilagor

Förslag Bygg- och miljönämnden besluter att framlägga förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel och begär in behövliga myndighetsutlåtanden.

Nämnden tar del av planläggarens bemötanden av markägarnas åsikter.

Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i kartmaterialet innan planförslaget framläggs.

Beslut Efter diskussion föreslog ledamot Petri Abramasson att ärendet remitteras med följande motivering:
Ärendet remitteras för vidare förhandlingar med de markägare som förhåller sig kritiska till planläggningen för att trygga en jämlik behandling av markägarna. Planförslaget beaktar inte de kritiska markägarnas åsikter tillräckligt och inte heller de servitut som gäller deras markområden.

Saila Routio understödde Petri Abrahamssons remissförslag med följande tillägg:
Behovet att utöka grönområdena borde utredas noggrannare. Grönområdena

borde bilda ett tydligare enhetligt kontinuum över udden från den västra stranden till den östra. Fladdermössens övervintrings- och boplatser måste också ännu utredas.

Ordföranden konstaterade att det finns ett understött remissförslag och föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Petri Abrahamssons remissförslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Petri Abrahamssons förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs:

5 st Ja röster

6 st Nej röster

0 st Nedlagda röster

Nämnden beslöt sålunda remittera ärendet för vidare utredningar.

Röstningsprotokollet bifogas protokollet som **bilaga 20**.

Bygg- och miljönämnden 10.03.2021 § 36

Beredare
Föredragande

Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894
Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Efter att bygg- och miljönämnden remitterat planförslaget för nordvästra delen av Ljusudda för beredning har utkastet setts över och markägarnas åsikter och genomförda utredningar har begrundats på nytt och förslaget har delvis ändrats. Efter föregående möte har man fört preciserande samtal och fått in flera åsikter. Åsikterna har lagts till i sammanfattningen av åsikter/bemötanden.

Som ett resultat av att åsikterna och utredningarna begrundats på nytt har en tomt vid östra kanten av området i ett kvarter för egnahemshus tagits bort och på motsvarande sätt har man planerat ett kvartersområde för små bostadshus vid stranden. På ett kvartersområde för små bostadshus finns det fler byggalternativ än på ett kvartersområde för egnahemshus. Grönområdet som sträcker sig till stranden har förminskats.

Grönområdet på västra kanten av planområdet har utvidgats en aning. Grönområdet har till största del anvisats som ett luo-område som är värdefullt med tanke på naturens mångfald. Området är besvärligt till sina terrängformer, svårframkomligt och lämpar sig inte för byggande eller som gårdsområde utan stora ingrepp i terrängen och då skulle naturvärdena minst sagt vara i fara och de skulle till och med kunna gå förlorade. Området som anvisats som park bevaras i naturtillstånd och på grund av dess läge och egenskaper lockar det inte ett stort antal besökare, men det är ändå möjligt för stadsbor som uppskattar naturvärden att uppleva området.

Enligt fladdermusutredningen finns det en bo- och födoplats för fladdermöss vid Ljusuddavägen. En grönområdesremsa har lagts till norr om Ljusuddavägen så

att en så stor del som möjligt av det aktuella området bevaras i naturtillstånd. De gjorda preciseringarna tryggar bevarandet av naturvärdena.

Kompletterande material	Byggnadsinventeringen Naturutredningen Markägarnas åsikter och bemötanden
Bilaga	9. Förslag till detaljplan 10. Beskrivning av detaljplanen med bilagor
Förslag	<p>Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel och begära in behövliga myndighetsutlåtanden.</p> <p>Nämnden tar del av planläggarens bemötanden av markägarnas åsikter.</p> <p>Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i kartmaterialet innan planförslaget framläggs.</p>
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Planläggningsenheten, byggnadstillsynen
	Bygg- och miljönämnden 06.10.2021 § 158
Beredare Föredragande	Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894 Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
	<p>Förslaget till detaljplan har varit offentligt framlagt 2.4.2021–3.5.2021. Under den tid förslaget var framlagt begärdes utlåtanden från NTM-centralen i Egentliga Finland, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Egentliga Finlands räddningsverk, Partel Ab och Caruna Ab.</p> <p>Under den tid förslaget var framlagt lämnades 14 anmärkningar mot förslaget. Två fastigheter inom planområdet lämnade inte in någon anmärkning. En anmärkning lämnades in av ägaren till en grannfastighet till planområdet. Alla som man begärde utlåtande av gav ett utlåtande utom Partel Ab.</p> <p>Målet med detaljplanen är att utarbeta en detaljplan för detta särpräglade område på ett sätt som möjliggör kompletterande byggande så att särdragen bevaras och natur- och miljövärdena i området inte äventyras. I en del av utlåtandena och anmärkningarna har man ansett att byggexploateringen är stor. Planområdet är ca 12,5 hektar stort och inom området finns 16 byggda fastigheter. I planförslaget anvisas 18 nya tomter, vilket innebär totalt 34 tomter i området. Alla nya tomter är över 1 000 m² stora, de flesta närmare 1 500 m². En illustration över området har utarbetats.</p> <p>I flera anmärkningar har man fäst uppmärksamhet vid samma saker. Därför har ett allmänt bemötande av anmärkningarna utarbetats. Dessutom har man i sammandraget av anmärkningarna bemött anmärkningarna separat, ifall det allmänna bemötandet inte gav ett tillräckligt svar på anmärkningen i fråga. I anmärkningarna har man också förebrått växelverkan under planprocessen. Bemötanden av utlåtandena och anmärkningarna har utarbetats. Med anledning av utlåtandena och anmärkningarna har planförslaget ändrats och det ska framläggas på nytt. Planläggningsprocessen har skett i växelverkan och att planförslaget framläggs på nytt möjliggör att växelverkan fortsätter.</p>

Kompletterande material	<p>Byggnadsinventeringen Naturutredningen Illustration Utlåtandena Markägarnas anmärkningar Allmänt bemötande</p>
Bilaga	<p>3. Förslag till detaljplan 4. Beskrivning av detaljplanen med bilagor</p>
Förslag	<p>Bygg- och miljönämnden besluter att framlägga förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda stadsdel och begära in behövliga myndighetsutlåtanden.</p> <p>Nämnden tar del av utlåtandena om och anmärkningarna mot förslaget som varit framlagt och bemötandena av dem.</p> <p>Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i planmaterialet innan planförslaget framläggs.</p>
Beslut	<p>Föredraganden gjorde följande tillägg till förslaget, efter första meningen: Under den tid förslaget är framlagt ordnas ett möte före allmänheten.</p> <p>Föredragandens ändrade förslag godkändes.</p> <hr/>

Bygg- och miljönämnden 09.03.2022 § 28

Beredare Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda var offentligt framlagt redan för andra gången under tiden 29.10–29.11.2021. Under tiden då förslaget var framlagt ordnades ett möte för allmänheten 11.11.2021. Åtta anmärkningar lämnades mot planförslaget och utlåtanden av NTM-centralen och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland inkom. Caruna meddelade att det inte har något att anmärka med anledning av planförslaget. Myndighetssamrådet efter förslagsskedet ordnades 14.1.2022 och ett arbetsmöte med museet och en representant för NTM-centralen 28.1.2022. Vid mötet kom man överens om ändringar som bättre skyddar de kultur- och byggnadshistoriska värdena samt landskapsmässiga värden i området. De överenskomna ändringarna gjordes som justeringar i planförslaget. Med anledning av justeringarna blir bland annat parken (VP) i östra delen av planområdet en aning mindre. Ändringarna är så betydande att förslaget ännu måste framläggas på nytt.

Anmärkningarna som lämnats mot det föregående planförslaget gäller delvis samma saker som togs upp i myndighetsutlåtandena. De gjorda justeringarna åtgärdar alltså dessa saker. En del av anmärkningarna motsätter sig fortfarande ovillkorligt upprättandet av detaljplanen och en del är oroade över omfattningen

av ändringen och kostnadseffekten som planen orsakar. Sammandrag av anmärkningarna mot det föregående förslaget och bemötanden av dem bifogas.

Bilaga	Förslag till detaljplan Beskrivning av detaljplanen med bilagor Sammandrag av markägarnas anmärkningar och bemötanden av dem
Kompletterande material	Byggnadsinventeringen Naturutredningen Utlåtandena
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda stadsdel och begära in behövliga myndighetsutlåtanden. Nämnden tar del av utlåtandena om och anmärkningarna mot förslaget som varit framlagt och bemötandena av dem. Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i planmaterialet innan planförslaget framläggs.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Planläggningsenheten, byggnadstillsynen
Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 80 1114/10.02.03/2021	
Beredare	Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894 fornamn.efternamn@pargas.fi Förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda var offentligt framlagt för tredje gången under tiden 28.3–26.4.2022. Det begärdes ett utlåtande om det preciserade förslaget av NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland. NTM-centralen meddelade att den inte anser det vara nödvändigt att avge ett utlåtande om det korrigerade planförslaget. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterar följande i sitt utlåtande: "Av de anmärkningar som ansvarsmuseet framfört tidigare har det mest centrala beaktats i planförslaget som är framlagt och ansvarsmuseet har inget att anmärka mot förslaget." Åtta anmärkningar lämnades in mot planförslaget och de kan läsas i sin helhet i mötesprogrammet. Bemötanden av anmärkningarna har utarbetats. För en del markägare medför planen en avsevärd värdestegring för fastigheterna. Ett markanvändningsavtal ingås när en detaljplan upprättas för en privat markägares mark och markägaren har avsevärd nytta av att detaljplanen upprättas. Markanvändningsavtalen baserar sig på markanvändnings- och bygglagen. Planläggningen har framskridit till ett sådant skede att avtalsförhandlingar kan påbörjas.
Bilaga	Förslag till detaljplan

Beskrivning av detaljplanen med bilagor
Sammandrag av markägarnas anmärkningar och bemötanden av dem

Kompletterande material	Byggnadsinventeringen Naturutredningen Utlåtande från det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland Anmärkningarna (integritetsskyddade)
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden tar del av de inlämnade anmärkningarna och konstaterar att de inkomna utlåtandena och anmärkningarna inte ger anledning till ändringar i planförslaget. Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att den godkänner de utarbetade bemötandena som stadens välmotiverade ställningstagande till den inkomna responsen och godkänner detaljplanen när de markanvändningsavtal som planlösningen förutsätter vunnit laga kraft.
Beslut	Efter diskussion föreslog ersättaren Aya Lundsten att fastigheten Soläng befrias från de inplanerade byggrätterna. Förslaget fick inte understöd och förföll. Ledamot Petri Abrahamsson föreslog följande understödd av Saila Routio: Under den tid detaljplanen för Ljusudda har varit framlagd har det inlämnats flera anmärkningar mot planen. Dessa har åtminstone inte till alla delar kunnat beaktas när detaljplanen upprättats. Vid sitt sammanträde 30.5 röstade stadsfullmäktige för att anmärkningar som gäller planer ska beaktas när detaljplaner upprättas. Jag föreslår därför att ärendet remitteras till ny beredning och att förhandlingarna med markägarna fortsätter. Dessutom ska det föras konstruktiva diskussioner med alla intressenter, markägarna i området ska höras på ett jämlikt sätt och deras genmälen beaktas. Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Petri Abrahamssons förslag om remittering med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Petri Abrahamssons förslag röstar Nej. Förslaget till omröstningsförfarande godkändes. Vid omröstningen avgavs 2 Ja röster 9 Nej röster Nämnden beslöt sålunda remittera ärendet. Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga.
Delgivning	Stadsstyrelsen, planläggningsenheten, byggnadstillsynen, stadsgeodeten