

Detaljplanen och detaljplaneändringen för Klockarbergen

Bygg- och miljönämnden 09.03.2022 § 29

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Upprättandet av detaljplanen ingår i stadens planläggningsprogram för år 2021. Planprojektet är aktuellt för att utöka utbudet av småhustomter i Nagu centrum.

Planområdet ligger i sydvästra delen av Nagu centrum i ett område utan detaljplan mellan Klockarbergen och de småhusdominerade detaljplaneområdena i Kärrhagen. Det har planerats att området ska sammanfoga de befintliga bebyggda områdena. Markområdet i planområdet ägs av Pargas stad. Vattenområdet är samägt.

Planområdet avgränsas av de befintliga gatuområdena Brinkasvägen och Lövstrandsvägen och bostadskvarteren 208, 209 och 214 i Klockarbergens stadsdel samt områdena för närrekreation i detaljplaneområdena. En liten del av planområdet i sydvästra delen av området avgränsas av en fritidsfastighet och ett obebyggt skogsområde bredvid fastigheten. I söder avgränsas planområdet av ett vattenområde.

Målet med detaljplanen är att utöka utbudet av tomter för fristående småhus i staden. Detaljplaneområdet kompletterar och fortsätter på ett naturligt sätt det befintliga egnahemshusområdet öster, norr och sydväst om området. En av stadens strategier är att förtäta stadens centrum och detta åstadkoms bland annat genom att anvisa mera bostadsbyggande i omedelbar närhet av redan detaljplanlagda områden och inom räckhåll för det befintliga kommunaltekniska nätet och trafiknätet.

Inledandet av arbetet med detaljplanen och detaljplaneändringen har meddelats i Pargas Kungörelser 1.4.2021. Information om beredningsmaterialet har skickats för kännedom till stadens olika förvaltningar och behöriga myndigheter.

Tre skriftliga åsikter om beredningsmaterialet har lämnats in och utöver detta har några av invånarna i närområdet kontaktat planläggaren per telefon. Den inkomna invånarresponsen har utnyttjats i upprättandet av planförslaget och responsen har i den mån det är möjligt beaktats i planlösningen. I planutkastet har bostadskvarteret och båthamnsområdet som anvisats vid stranden väckt motstånd. Å andra sidan har området också fått positiva reaktioner och väckt intresse för området. Invånare har också hört sig för om stranden får en brygga och om man kan hyra en båtplats där.

Både NTM-centralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund har i utkastskedet meddelat som sitt ställningstagande att ett alternativ där stranden anvisas som allmänt område för närrekreation och fri från byggande skulle vara ett bättre alternativ och att rekommendera när arbetet med planlösningen går vidare. I utkastskedet har det också förhandlats mellan stadens olika förvaltningar. Stadens syn på strandbyggandet är att den valda lösningen att anvisa tre strandtomter som fortsättning på de befintliga tomterna är ett naturligt sätt att komplettera området. Vid dessa tomter som anvisats i detaljplanen är strandterrängen så brant att det inte skulle vara förnuftigt att

anvisa en strandremsa där det skulle vara möjligt att bygga en förbindelse till nätverket av rekreationsområden som staden upprätthåller.

I och med detaljplanen bildas de riktgivande tomterna 1–2 i kvarter 270, den riktgivande tomten 1 i kvarter 271, tomterna 1–2 i kvarter 272, tomterna 1–2 i kvarter 273, tomterna 1–2 i kvarter 274, ett område för närrecreation, ett område för idrotts- och rekreationstjänster, ett vattenområde, ett hamnområde och gatuområdet Lövstrandsgränd – Lövstrandinkuja.

Bilaga	Planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar Planbeskrivningen med bilagor
Kompletterande material	Markundersökning Åsikt 1 Åsikt 2 Åsikt 3
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till detaljplan och detaljplaneändringen i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu och begära in behövliga myndighetsutlåtanden. Bygg- och miljönämnden föreslår att planen godkänns, om det inte under tiden då planförslaget är framlagt inkommer anmärkningar eller utlåtanden som kräver ändringar i förslaget eller som föranleder ändringar.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Planläggningsenheten
	Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 81
Beredare	Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Klockarbergen har varit framlagt under tiden 28.3–26.4.2022. Samtidigt begärdes utlåtanden om förslaget av berörda myndigheter. Det lämnades in sex utlåtanden om och två anmärkningar mot planförslaget. Ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna samt planläggningens bemötanden av dem finns som separat bilaga. Av myndighetsutlåtandena finns utlåtandena både från berednings- och förslagsfasen med. Ett sammandrag av NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande om planutkastet i beredningsfasen och planläggningens bemötande av det finns som separat bilaga, eftersom det samtidigt är ett bemötande av flera andra saker som framförts i andra utlåtanden och anmärkningar. Två grannar till planområdet lämnade in anmärkningar under den tid förslaget var framlagt. Båda anmärkningarna är rågrannar på båda sidor av planområdet på fastigheter som avgränsas av stranden. På den ena fastigheten finns ett

egnahemshus och på den andra en fritidsbostad. Båda anmärkare är i huvudsak oroade över att det i stället för den ena befintliga fritidsbostaden i planområdet anvisats betydligt mera boende och annan ändrad markanvändning. Det är frågan om ett vanligt område i anslutning till ett centrumområde och området utvidgas nu på ett genomtänkt sätt i terrängen med småhustomter som anpassats till landskapet och det kompletterar den befintliga samhällsstrukturen på ett naturligt sätt. Detaljplanlösningen orsakar inte enligt stadens syn de betydande olägenheter eller den betydande oro som anmärkarna påstår. Med anledning av den andra anmärkningen ändras områdesbeteckningen LV för en småbåtshamn till formen LVA-1 och användningen av området begränsas att gälla endast bostadskvarteren 271–274 i detaljplaneområdet. I övrigt kan det konstateras att anmärkningarna inte ger anledning till att ändra förslaget.

NTM-centralen i Egentliga Finland avgav redan tidigare i beredningsfasen ett utlåtande om planutkastet. Om planförslaget avgav NTM-centralen i Egentliga Finland inte ett utlåtande, men konstaterade dock med hänvisning till sitt tidigare utlåtande om utkastet att tillräckliga områden ska reserveras för rekreatiomsområden och förbindelse till stranden. Dessutom anmärkte NTM-centralen i Egentliga Finland att den lägsta tillåtna bygghöjden vid havet i Pargas är +2,40 i höjdsystemet N2000 och att det utöver detta ska tilläggas en vågmarginal och lokala lutningar som orsakas av vinden i de låga vikarna. I planförslaget anvisas tillräckligt med områden som reserveras för rekreation. Alla byggnadsytor som anvisats för byggande i planen ligger högre upp än minimikravet enligt byggnadsordningen för Pargas stad. När det gäller de tre strandtomterna har byggnadsytorna för de separata bastubyggnaderna placerats så att även de uppfyller minimikraven.

Enligt Egentliga Finlands förbunds utlåtande avviker planförslaget från generalplanen och det måste motiveras. Enligt förbundet är planlösningen för tät och stadsmässig till sin exploatering. Förbundet anser att utkastalternativ 2 är bättre. Mer specifika dimensioneringsuppgifter önskas i planhandlingarna. Dessutom anmärker förbundet att plankartan saknar en skala. Skalan har lagts till på plankartan och närmare dimensioneringsuppgifter har lagts till i planbeskrivningen. De andra observationerna som Egentliga Finlands förbund gjort har planläggningen redan tagit ställning till när planen bearbetats från utkast till förslag. Markanvändningen som avviker från generalplanen baserar sig på det att planområdet ligger i ett lokalt centrum på landsbygden som kännetecknas av en tätare samhällsstruktur än i glesbygden. Området stödjer sig på befintlig infrastruktur.

I det utlåtande som det avgett om utkastet i beredningsfasen anmärker det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland att byggandet ska styras med beaktande av strandlandskapet. Planen kompletterar den befintliga raden av strandtomter i Klockarbergen och bestämmelserna i byggnadsordningen för Pargas stad styr med tillräcklig precision även byggandet på de nya tomter som anvisats i planen när det gäller anpassning till landskapet och byggplatsen. Om planförslaget konstaterar ansvarsmuseet att planmaterialet saknar en bedömning av konsekvenserna för landskapet. Ett separat kapitel om bedömningen av konsekvenserna för landskapet har lagts till i planbeskrivningen.

Egentliga Finlands räddningsverk kräver att räddningsverkets släckvattenkällor i planområdet och i närheten av det ska kartläggas och antalet av dem utökas vid behov. I Nagu finns inga kommunala släckvattenposter. I Nagu är hushållsvattennätet litet och begränsat till sina resurser så allt släckvatten måste

tas upp från naturliga vattenkällor, som till exempel förbindelsebåtsbryggan i Nagu.

Caruna Ab meddelar i sitt utlåtande att det i planområdet finns eldistributionsnät som ägs av Caruna Ab. Planen medför att elkonsumtionen i området ökar och det behövs lågspänningskablar. Jordkabeln på 20 kV i planområdet från parktransformatorn intill Brinkasvägen till Kuttergränd och övriga behövliga lågspänningskablar kan genomföras i de områden som reserveras för dem i detaljplanen och gatuplanen som utarbetas senare. För parktransformatorn anvisas i planen ett område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk service.

Pro Nagu anmärker att föreningen upprätthåller gräsplanen och staketet bredvid den i norra kanten av planområdet och om de ska flyttas så ska det ske på stadens bekostnad. I planförslaget ligger en del av kvarter 271 på den nuvarande gräsplanen. Spelplanen som föreslås i illustrationen i planbeskrivningen ligger i ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) som ligger på jämn mark lite längre norrut än den nuvarande gräsplanen. För genomförandet av planen svarar staden.

Enligt Nagunämnden bör staden förbereda sig för att bygga infrastrukturen i området redan år 2023. Nagunämnden föreslår dessutom att den befintliga och flyttbara hundparken i planområdet byggs på tomten vid korsningen av Viksvägen och Klockarbergsvägen och att staden bör stå för de kostnader som uppkommer för flytten.

Kommunaltekniken byggs när en gatuplan utarbetats. Olika alternativa platser för hundparken har redan utretts. Stadens tekniska stödjourer ansvarar för stadens parker.

Eftersom de föreslagna justeringarna i planförslaget är obetydliga till sin natur, är det inte nödvändigt att framlägga förslaget på nytt. Detaljplanen och detaljplaneändringen kan godkännas.

Bilaga	Det justerade planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar Den justerade och kompletterade planbeskrivningen med bilagor Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar och bemötanden av dem
Kompletterande material	Utlåtanden om beredningsmaterialet (4 st.) Utlåtanden om planförslaget (6 st.) Anmärkningar mot planförslaget (3 st.)
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsfullmäktige ger ovanstående som sitt bemötande av och som stadens välmotiverade ställningstagande till de inkomna åsikterna. Stadsfullmäktige godkänner det justerade planförslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Klockarbergens (102) stadsdel.
Beslut	Föredraganden informerade nämnden om att beredningsmaterialet kompletterats med ytterligare en anmärkning som inte blivit registrerad. Föredraganden läste upp anmärkningen samt förslaget till dess bemötande. Detta omfattades av nämnden.

Förslaget godkändes.

Delgivning

NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Caruna Ab, Egentliga Finlands räddningsverk, Pro Nagu, Nagunämnden och de intressenter som lämnat in en anmärkning

Stadsstyrelsen 22.08.2022 § 203
272/10.02.03/2022

Beredare

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

Kompletterande material

Utlåtanden om beredningsmaterialet (4 st.)
Utlåtanden om planförslaget (6 st.)
Anmärkningar mot planförslaget (3 st.)

Bilaga

Det justerade planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Den justerade och kompletterade planbeskrivningen med bilagor
Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar och bemötanden av dem

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår att
1) stadsfullmäktige ger ovanstående och texten i bilagan som sitt bemötande av och som stadens välmotiverade ställningstagande till de inkomna anmärkningarna
2) stadsfullmäktige godkänner det justerade planförslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Klockarbergens (102) stadsdel.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Efter stadsfullmäktiges beslut: NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Caruna Ab, Egentliga Finlands räddningsverk, Pro Nagu, Nagunämnden och de intressenter som lämnat in en anmärkning
