

Ändring av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Kuru i Pargas, Jermo-Kuru II

Bygg- och miljönämnden 03.05.2023 § 75

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

Uppgörandet av ändringen av stranddetaljplanen för fastigheterna Pohjankuru II 445-431-1-5, Metsärinne 445-431-1-7, Meimaa 445-431-1-26 och Suvivalkama 445-431-1-28 och en del av fastigheten Pohjankuru II 445-431-1-4 i Jermo Pargas har inletts på initiativ av markägarna.

Planområdet ligger i södra delen av ön Attu i Jermo, ca 27 km söder om Pargas centrum längs med vägen. Planområdet består av två separata delområden på udden Kuru. Den norra delen är ca 1,8 ha stor och den har ca 0,12 km strandlinje. Den södra delen är ca 1,9 ha stor och den har ca 0,235 km strandlinje. Den totala arealen av planområdet är 3,7 ha och längden av strandlinjen är 355 meter.

Målet med planprojektet är att ändra den gällande stranddetaljplanen för Jermo-Kuru när det gäller placeringen av, storleken på och byggrätten för byggplatserna så att mängden byggrätt ökas och byggande av fyra fritidsbostäder med egen strand möjliggörs i området. Antalet byggplatser ändras inte. Alla byggplatser är redan bebyggda. Planområdet avgränsas delvis av den nyligen, 10.8.2021, godkända ändringen av stranddetaljplan på udden Kuru.

Stranddetaljplanen för Jermo-Kuru som nu ska ändras har fastställts år 1980. I stranddetaljplanen anvisas fyra byggplatser för fritidsbostäder (RH1 och RH2), varav en ligger inlands utan egen strand och tre har egen strand. För byggplatsen som ligger inlands har en egen småbåtshamn (LV) anvisats vid stranden. Resten av området är jord- och skogsbruksområde (M). Den totala byggrätten för varje byggplats är högst 100 m² vy.

För området som ska planläggas gäller strandgeneralplanen för Pargas södra skärgård från år 1983. I strandgeneralplanen anvisas två kvarter för fritidsbebyggelse (RA) med fyra byggplatser, två i det södra kvarteret och två i det norra kvarteret. Enligt strandgeneralplanen är byggrätten per byggplats 100 m² vy för en huvudbyggnad och 20 m² vy för en bastu. Dessutom får man bygga behövliga ekonomibyggnader vars byggrätt i praktiken är 80 m² vy.

I landskapsplanen har området anvisats som jord- och skogsbruks-, frilufts- och rekreationsområde (MRV). Utöver jord- och skogsbruk kan områden även anvisas för bland annat fritidsboende och för turism- och friluftsverksamhet. Området ingår i dimensioneringszon 1 för fritidsboende som tillåter 7–10 byggplatser per strandkilometer, men andelen fri strand ska vara minst 40 %.

Enligt en beräkning av konsulten som utarbetar planen är längden på den omräknade strandlinjen av udden Kuru och den närliggande ön 2 055 meter och där finns 17 byggplatser, alltså ca 8,3 byggplatser för fritidsbostäder per strandkilometer. Enligt konsultens beräkningar är andelen fri strand i området som den aktuella planändringen gäller ca 43 % av strandlinjen.

I ändringen av stranddetaljplan anvisas i båda delområden ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA1) med totalt fyra byggplatser samt jord- och

skogsbruksområde (M). För byggplatserna anvisas 290–310 m² vy byggrätt, totalt 1 200 m² vy. Den högsta tillåtna våningsytan för en huvudbyggnad är 165 m² vy, 25 m² vy för en gäststuga, 20–30 m² vy för en bastu beroende på byggplatsen och 80 m² vy för ekonomibygnader. Dessutom får en rökbastu byggas på en av byggplatserna, max 15 m² vy.

För fastigheterna 445-431-1-26 och 445-431-1-28 i det södra delområdet anvisas en gemensam byggplats. I praktiken utvidgas byggplatsen på fastigheten längst i öster till grannfastigheten som inte har en byggplats i den gällande stranddetaljplanen. Fastigheterna ägs av samma markägare och avsikten är att slå ihop fastigheterna. Byggplatsen på den tredje fastigheten i det södra delområdet utvidgas ända till stranden, eftersom den inte har egen strand i den gällande planen. Andelen fri strand minskar något i det södra delområdet.

I anslutning till planen har man utarbetat en naturutredning vars resultat har beaktats på plankartan. Områden som är viktiga med tanke på biologisk mångfald har anvisats som lu01-delområden.

Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet har varit framlagda från och med 11.5.2022. Om inledandet av planläggningen och möjligheten att framföra åsikter om beredningsmaterialet för planen meddelades i tidningen och på stadens webbplats. Inga utlåtanden eller åsikter om beredningsmaterialet inkom.

Planförslaget är nu färdigt. Behövliga myndighetsutlåtanden om planförslaget begärs in under den tid planförslaget är framlagt. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga	Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser) Planbeskrivningen med bilagor
Kompletterande material	Naturutredningen
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga offentligt förslaget till ändring av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Kuru för fastigheterna 1:5, 1:7, 1:26 och 1:28 samt en del av fastigheten 1:4 i Jermo i Pargas. Vidare föreslår bygg- och miljönämnden för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att planförslaget ska godkännas, ifall det under den tid förslaget är offentligt framlagt inte lämnas anmärkningar mot planförslaget eller sådana myndighetsutlåtanden som skulle ge upphov till ändringar i förslaget.
Beslut	Antecknades att ledamot Aaro Söderlund inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av uppdragsjäv enligt § 28 i förvaltningslagen. Förslaget godkändes.
Delgivning	Markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

Ändringen av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Kuru, Jermo-Kuru II, omfattar fastigheterna Pohjankuru III 445-431-1-5 och Suvikumpu 445-431-1-16 samt en del av fastigheterna Pohjankuru II 445-431-1-4 och Metsärinne 445-431-1-7 i Jermo i Pargas. Fastigheten 445-431-1-16 har bildats under planprocessen genom att slå ihop fastigheterna 445-431-1-26 och 445-431-1-28. Denna ändring syns inte ännu i planmaterialet och på baskartan.

Förslaget till ändring av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Kuru var offentligt framlagt 22.5–20.6.2023. Det lämnades inte in några anmärkningar mot planförslaget. Det begärdes in myndighetsutlåtanden om planförslaget under den tid förslaget var framlagt. Egentliga Finlands förbund konstaterade att det inte finns någon anledning att ge ett utlåtande. NTM-centralen i Egentliga Finland avgav inte ett officiellt utlåtande, men kommenterade planförslaget per e-post.

NTM-centralen konstaterade i sina kommentarer att bekämpning av förlust av biologisk mångfald och koldioxidneutralitet är mål som borde beaktas i varje plan. Konsekvenserna av stranddetaljplanen för bekämpning av klimatförändringen och anpassning till den har inte bedömts och detta är något som borde kompletteras i planbeskrivningen. NTM-centralen konstaterade också att planbestämmelserna inte innehåller bestämmelser som gäller styrning av byggande. Detta skulle vara bra att komplettera både för att anpassa nybygge till landskapet och för att beakta klimatpåverkan. Dessutom lyfte NTM-centralen fram vissa brister i naturutredningen, men förutsatte inte att utredningen kompletteras.

NTM-centralens kommentarer och bemötande av planläggaren har sammanställts i en lista som bifogas till planbeskrivningen. När det gäller konsekvensbedömningen har planbeskrivningen kompletterats på det sätt som NTM-centralen föreslår. Planen har kompletterats med allmänna bestämmelser som förutsätter att byggande anpassas till landskapet och styr byggande i en mer hållbar riktning med tanke på klimatet.

De kompletteringar som gjorts i planmaterialet är till sin natur sådana att planförslaget inte behöver framläggas offentligt på nytt på grund av dem. Ändringen av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Kuru är färdig och kan godkännas.

Bilaga

Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser)
Planbeskrivningen med bilagor

Kompletterande material

Naturutredningen

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 ändringen av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Kuru, Jermo-Kuru II.

Beslut

Antecknades att ledamot Aaro Söderlund inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av jäv till följd av anställnings- eller uppdragsförhållande enligt § 28 i förvaltningslagen.

Förslaget godkändes.

Delgivning

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen