

Stranddetaljplanen för Dovre-Hagaplatå i Galtby i Korpo

Bygg- och miljönämnden 05.04.2023 § 58

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918, pasi.hyvarila@parainen.fi

Markägaren har tagit kontakt med staden angående ett stranddetaljplaneprojekt för att omorganisera tre strandbyggplatser som anvisats i generalplanen till två strandbyggplatser i Galtby på norra stranden av huvudön i Korpo. Området är i privat ägo.

Påbörjandet av planarbetet meddelades 9.9.2021 och samtidigt framlades beredningsmaterialet. Inga åsikter eller utlåtanden om beredningsmaterialet har inkommit. Planförslaget har bearbetats under den tid det varit anhängigt och dess innehåll har diskuterats med markägarna, en planläggningskonsult och staden och nu vill man framlägga förslaget till stranddetaljplan.

I planområdet finns tre fastigheter, varav alla har en egen separat strandbyggrätt (RA1) i enlighet med Korpo strandgeneralplan. På alla tre fastigheter finns olika byggnader som hänför sig till fritidsboende. De två markägarna längst ut i kanten av området vill nu stycka den mittersta fastigheten som de äger tillsammans på hälften och sammanfoga halvorna med sina respektive fastigheter. I stranddetaljplanen anvisas i enlighet med den nya fastighetsuppdelningen två strandbyggplatser. Byggrätten enligt generalplanen för fastigheten som styckas överförs i lämplig omfattning till fastigheterna som utvidgas och tomterna som anvisas i stranddetaljplanen.

Att anvisa strandbyggrätten som tas bort i planförslaget på de två befintliga och delvis bebyggda byggplatserna har visat sig vara utmanande, eftersom att utöka våningsytan av strandbyggplatserna oundvikligen ökar effekten på strandlandskapet som de båda nya byggplatserna som bildas i och med planen har. I planförslaget har en våningsyta på 200 m² vy anvisats för en huvudbyggnad, 30 m² vy för en bastu, 35 m² vy för en gäststuga och totalt 80 m² vy för övriga ekonomibygnader. Det är 65 m² vy mer än vad som anvisats för fritidsboende i Korpo strandgeneralplan. Det är dock möjligt att utnyttja all byggrätt (200) på byggplatsen enligt generalplanen på endast en huvudbyggnad om man låter bli att bygga en bastu och en gäststuga. I det fallet är effekten på strandlandskapet också mindre, eftersom mindre ekonomibygnader nära stranden (särskilt bastu och gäststuga) inte kan uppföras.

Å andra sidan är det enligt den gällande generalplanen möjligt att genomföra tre separata helheter för fritidsboende i planområdet, vilket med alla byggnader skulle innebära en större effekt på strandlandskapet än vad stranddetaljplanen som nu upprättas skulle möjliggöra.

Den föreslagna storleken på en gäststuga är 35 m² vy, vilket avviker från övriga planer som upprättats för området och bestämmelsen i byggnadsordningen. En förståelig motivering kan anses vara att då de tre strandbyggplatserna enligt generalplanen blir två strandbyggplatser enligt stranddetaljplanen minskar de totala effekterna av strandbyggandet i området, eftersom den totala våningsytan i planen minskar och fördelas på ett färre antal byggnader.

En gäststuga är en ekonomibyggnad som är ämnad för tillfällig inkvartering. Storleken på en gäststuga i en strandzon har i Pargas planer och byggnadsordningar under olika tidsperioder alltid varit 25 m² vy eller mindre. Inte ens genom undantag har man ansett det vara möjligt att bevilja en större gäststuga än så. Man har velat begränsa storleken så att det inte uppförs två byggnader som kan tolkas som huvudbyggnader på en och samma byggplats. Pargas stad anser fortfarande att en gäststuga inte kan vara större än 25 m² vy. Staden har anmärkt om detta till planeraren flera gånger under den tid planen varit anhängig. Eftersom storleken på gäststugan trots diskussionerna fortfarande anvisats i strid med stadens syn måste det konstateras att planen till den delen är i strid med stadens principer.

Bilaga	Planen Planbeskrivningen
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 heidi.saaristo-levin@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden remitterar stranddetaljplaneförslaget till markägaren för komplettering på ovannämnda grunder.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Markägaren, planeraren, planläggningsenheten

Bygg- och miljönämnden 03.05.2023 § 77

Beredare	Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918, pasi.hyvarila@parainen.fi Bygg- och miljönämnden behandlade förslaget till stranddetaljplan för att omorganisera tre strandbyggplatser som anvisats i generalplanen till två strandbyggplatser i Galtby på norra stranden av huvudön i Korpo på sitt möte 4.5.2023 § 58 och beslutade att remittera planen till sökanden för komplettering. Förslaget har nu ändrats så att storleken på gäststugan minskats och den är nu 25 m ² vy på båda nya strandbyggplatser som anvisas i planen. Till övriga delar är planförslaget oförändrat; i planen anvisas två tomter för fritidsboende i ett kvartersområde som i generalplanen anvisats för tre separata strandbyggplatser (RA3) och således förändras inte områdets användningsändamål. Konsekvenserna av stranddetaljplanen är ytterst obetydliga. Stranddetaljplanen har inga mål på nationell nivå eller landskapsnivå eller andra centrala mål som skulle ha gjort att denna ändring skulle ha gett anledning till att hålla ett myndighetssamråd mellan planläggaren, representanter för NTM-centralen i Egentliga Finland och en representant för staden. Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning har hållits framlagda fr.o.m. 9.9.2021. Det har inte lämnats in några anmärkningar mot planutkastet under den tid utkastet har varit anhängigt.
-----------------	---

Under den tid planförslaget är framlagt kommer tillbörliga myndighetsutlåtanden att inhämtas om förslaget. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga

Planen
Planbeskrivningen

Föredragande

Planlägningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
heidi.saaristo-levin@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till stranddetaljplan för Dovre-Hagaplatån i Galtby i Korpo.

Vidare föreslår bygg- och miljönämnden för stadsstyrelsen 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

Förslaget godkändes.

Delgivning

Markägaren, planeraren, planläggningsenheten

Bygg- och miljönämnden 13.12.2023 § 179
1267/10.02.04/2022

Beredare

Planlägningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
förnamn.efternamn@pargas.fi

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 22.5–20.6.2023. Det lämnades inte in några anmärkningar mot planförslaget. Det begärdes in myndighetsutlåtanden om planförslaget under denna tid. Egentliga Finlands förbund och NTM-centralen i Egentliga Finland meddelade att de inte ser någon orsak till att avge ett utlåtande, men de båda kommenterade planförslaget.

Egentliga Finlands förbund anmärkte att uppgifterna om landskapsplanen i planbeskrivningen måste uppdateras.

Enligt NTM-centralen i Egentliga Finland borde byggnadsytorna för byggplatserna definieras noggrannare och trädbeståndet i områdena som förblir obebyggda borde av landskapsmässiga skäl och på grund av klimatpåverkan bevaras.

NTM-centralen är dessutom i allmänhet oroad över konsekvenserna av byggandet för kolreserven i marken och förlusten av biologisk mångfald. Enligt NTM-centralen borde byggandet styras i en mer hållbar riktning med detaljerade planbestämmelser.

Kommentarerna från NTM-centralen i Egentliga Finland och planerarens bemötande av dem bifogas som separata bilagor.

Planeraren har kompletterat planbeskrivningen så att uppgifterna om landskapsplanen uppdaterats. Konsekvenserna av planen är obetydliga och det finns inte ett behov av att göra ändringar eller andra preciseringar i planen på

basis av ovannämnda kommentarer. Byggandet styrs utöver planen också av miljöskyddsföreskrifterna och den gällande byggnadsordningen som är mer detaljerade än planer.

De gjorda kompletteringarna är obetydliga och planen behöver inte framläggas på nytt med anledning av dem.

Bilaga	Planen Planbeskrivningen NTM-centralens kommentarer Planerarens bemötande av NTM-centralens kommentarer
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 förnamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Dovre-Hagaplatån i Galtby i Korpo.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Planläggningsenheten, byggnadstillsynen