

Stranddetaljplan för Korpo-Pensar

Bygg- och miljönämnden 03.02.2021 § 16 (D 6.4: 994/10.02.04/2020)

Beredare Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

En markägare har kontaktat staden om ett stranddetaljplaneprojekt för att anvisa nya byggplatser på ett område som anvisats som byområde i strandgeneralplanen för Korpo och delvis utgår från stranden i sydöstra delen av ön Lillpensar. Utöver de nya byggplatserna anvisas i planen de befintliga lantbrukslägenheternas driftcentrum, ett småbåtshamnsområde och närrekreations-, åker-, jord- och skogsbruksområden. Till planområdet hör utöver byområdet i enlighet med generalplanen också de inre delarna av ön Lillpensar som inte är planlagda. Planområdet ligger i norra delen av Korpo väster om Norrskata och det är privatägt.

Man vill kungöra anhängiggörandet av utkastet till stranddetaljplan och framlägga beredningsmaterialet.

Enligt programmet för deltagande och bedömning är målsättningen att anvisa totalt 8–10 nya byggplatser för permanent boende och fritidsboende. I det preliminära planutkastet har man framfört ett i huvudsak byggt driftscentrum för lantbruk (AM) som kan tolkas vara ämnat för åretruntboende. Ett kvartersområde har anvisats för fritidsboende (RA) och det är också delvis redan byggt. Dessutom anvisas nya kvartersområden (RA/AO) för egnahemshustomter och fritidstomter. Av materialet framgår inte om kraven på innehållet enligt 73 § i markanvändnings- och bygglagen uppfylls när stranddetaljplanen utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde.

Bilaga 24. Program för deltagande och bedömning
25. Planutkastet med tillhörande preliminära planbestämmelser och teckenförklaringar

Förslag Bygg- och miljönämnden ber konsulten att bearbeta planutkastet så att det till kraven på innehållet motsvarar 73 § i markanvändnings- och bygglagen innan anhängiggörandet av stranddetaljplanläggningen kungörs och beredningsmaterialet framläggs offentligt.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Bygg- och miljönämnden 25.01.2023 § 13

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

Om inledandet av planarbetet meddelades i tidningen 6.5.2021 och samtidigt framlades beredningsmaterialet som justerats och till behövliga delar ändrats i enlighet med bygg- och miljönämndens beslut 3.2.2021 § 16.

Inga åsikter om beredningsmaterialet har inkommit.

Myndighetsutlåtanden om beredningsmaterialet inbegärdes från Egentliga Finlands förbund, NTM-centralen i Egentliga Finland, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och försvarsmakten.

Egentliga Finlands förbund meddelade att det inte har ett behov av att ge ett utlåtande om beredningsmaterialet för planen, eftersom planen inte är i strid med landskapsplanen.

NTM-centralen i Egentliga Finland gav inte ett utlåtande, men konstaterade att eftersom det i stranddetaljplanen anvisas i huvudsak fritidsboende i ett byområde som i generalplanen anvisats för i huvudsak åretruntboende, ska undantaget motiveras. I landskapsplanen har Lillpensar by anvisats som en kulturmiljöhelhet och i generalplanen har enskilda objekt anvisats med skyddsbezeichnungar. Dessa ska beaktas också i stranddetaljplanen. Dessutom ska området som är viktigt med tanke på naturens mångfald (luo) som i generalplanen anvisats i närheten av förbindelsebåtsbryggan beaktas i stranddetaljplanen.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland gav ett utlåtande enligt vilket värdena i kulturmiljön inte beaktats tillräckligt i beredningsmaterialet. I landskapsplanen har bytomten Pensar med närmiljö anvisats som ett betydande område i den byggda miljön som bedömts vara värdefullt på regional nivå. I landskapsplanen, precis som i generalplanen, har dessutom separata skyddsbezeichnungar anvisats för byggnadshelheterna Norrgård och Södergård. Kulturmiljövärdena och skyddsvärdena ska beaktas även i stranddetaljplanen och i planbestämmelserna så att värdena bevaras. Dessutom bör den fasta fornlämningen i sydvästra/södra kanten av planområdet beaktas i planen.

Försvarsmakten gav ett utlåtande. Enligt utlåtandet ska eventuella kabel- och sjökabellinjer i området beaktas. Markägaren svarar för eventuella flyttkostnader av dessa.

Planförslaget har nu blivit färdigt och det som framförts i utlåtandena har beaktats till behövliga delar i förslaget. Under den tid planförslaget är framlagt kommer tillbörliga myndighetsutlåtanden att inhämtas om förslaget. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga	Planen Planbeskrivningen Landskaps- och naturinventeringen
Kompletterande material	Utlåtandena från NTM-centralen i Egentliga Finland, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och försvarsmakten
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 förnamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till stranddetaljplan för Korpo-Pensar 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

Föredraganden ändrade sitt förslag till följande:

Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga offentligt förslaget till stranddetaljplan för Korpo-Pensar när planområdet som föreslås i planförslaget som teknisk korrigeringspreciserats att gälla området som markägaren äger. Behövliga myndighetsutlåtanden om planförslaget begärs in. 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.

Föredragandens ändrade förslag godkändes.

Delgivning

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Bygg- och miljönämnden 05.03.2025 § 35

Beredare

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

Stranddetaljplanen för Korpo-Pensar var offentligt framlagd under tiden 17.3–17.4.2023. Det lämnades inte in några anmärkningar mot planförslaget. Det begärdes in utlåtanden av myndigheter i samband med framläggandet av planförslaget. Egentliga Finlands förbund, Trafikledsverket och Försvarsmakten konstaterade att det inte finns någon anledning att avge ett utlåtande.

NTM-centralen i Egentliga Finland konstaterade i sitt utlåtande 14.4.2023 bland annat följande om det offentligt framlagda planförslaget:

- Skyddade objekt i generalplanen har inte beskrivits i planbeskrivningen.
- Bestämmelsen för skyddsbezeichnung för en kulturhistoriskt värdefull byggnad (sr) på plankartan saknas.
- I planbestämmelserna har planbezeichnungarna för ett område som är viktigt med tanke på naturens mångfald (luo) och ett område med värdefullt öppet landskap som ska bevaras (ma) bytt plats med varandra.
- En landskapsanalys har inte gjorts.
- Konsekvensbedömningen i planbeskrivningen är mycket kortfattad och den behöver kompletteras.
- Konsekvenserna av planprojektet för bekämpning av klimatförändringen och anpassning till den har inte bedömts.
- Naturutredningen är bristfällig och den ska kompletteras.
- På plankartan anvisas en förbindelse- och båthamn (LV) och ett område som är viktigt med tanke på naturens mångfald (ma -> luo) och att de delvis ligger om varandra får inte äventyra luo-området.
- I förslaget till stranddetaljplan behandlas inte bygghöjden, fastän stranden i planområdet är låglänt och en del av byggplatserna ligger i ett område med risk för översvämning.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterade i sitt utlåtande 19.4.2023 bland annat följande om det offentligt framlagda planförslaget:

- De byggnader som är väsentliga med tanke på kulturmiljön i planområdet ska ges en skyddsbezeichnung.
- Konsekvensbedömningen ska kompletteras när det gäller den byggda miljön.
- Byggandet som tillåts i de områden som anvisats som jord- och skogsbruksområden måste anpassas på ett sätt om beaktar värdena i landskapet.
- Beteckningarna luo och ma på plankartan måste korrigeras.

Med anledning av de inkomna utlåtandena ordnades 12.9.2024 ett myndighetssamråd där man tillsammans med den som utarbetat planen och de som avgett utlåtande gick igenom saker som ska beaktas i planen. Man kom överens om att den som utarbetat planen preciserar, kompletterar och korrigerar beteckningarna och bestämmelserna i planen samt kompletterar planbeskrivningen.

Det konstaterades att när det behövlige korrigerarna gjorts i planmaterialet ordnas en separat runda för kommentarer för att säkerställa att myndigheternas krav uppfylls.

Den som utarbetat planen bearbetade planen och lämnade den 16.12.2024 hos NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland en gång till för kommentarer före behandling för godkännande av planen.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterade 13.2.2025 per e-post att planen ännu måste justeras en aning bland annat i fråga om följande:

- Förteckningen på byggnader saknas i planbeskrivningen.
- En byggnad bör ännu anvisas med beteckningen sr.
- Avgränsningen för skyddet av byggnaden bör preciseras.
- Konsekvensbedömningen i fråga om kulturmiljö saknas fortfarande i planbeskrivningen.
- Planbestämmelsen för M- och MY-områdena bör ännu kompletteras så att den beaktar värdena i landskapet.

NTM-centralen i Egentliga Finland konstaterade bland annat följande i sitt utlåtande 14.2.2025:

- I planbeskrivningen har byggnader räknats upp och ritats ut på kartan, men det skulle också vara bra med numrering på kartan.
- Planbeskrivningen ska ännu kompletteras med uppgifter om den byggda kulturmiljön och konsekvenserna för den byggda kulturmiljön ska ännu bedömas i planbeskrivningen.
- Värdena i landskapet ska analyseras.
- Bestämmelsen för luo-området måste uppdateras så att naturvärdena beaktas bättre.

Den som utarbetat planen har korrigerat planen en gång till med anledning av den senaste responsen från myndigheterna och gjort andra behövlige korrigeringar och kompletteringar och lämnat planmaterialet hos staden 14.2.2025.

De preciseringar som gjorts i planmaterialet är till sin natur sådana att planförslaget inte behöver framläggas offentligt på nytt. är färdig och kan godkännas.

Bilaga	Plankartan, teckenförklaringarna och planbestämmelserna Planbeskrivningen
Kompletterande material	Myndighetsutlåtanden 14.4.2023 och 19.4.2023 PM från myndighetssamrådet 12.6.2024 Myndigheternas kommentarer 13.2.2025 och 13.2.2025
Föredragande	Tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att den föreslår för fullmäktige att fullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Korpo-Pensar.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Efter fullmäktiges beslut enheterna: planläggning och trafik, bygg- och miljötjänster och markanvändning samt delgivning till markägare och myndigheter (dessutom vid behov de som avgett utlåtande och/eller lämnat anmärkning)
	Stadsstyrelsen 24.03.2025 1237/10.02.04/2022
Beredare	Tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Bilaga	Plankartan, teckenförklaringarna och planbestämmelserna Planbeskrivningen
Kompletterande material	Myndighetsutlåtanden 14.4.2023 och 19.4.2023 PM från myndighetssamrådet 12.6.2024 Myndigheternas kommentarer 13.2.2025 och 13.2.2025
Föredragande	Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att fullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Korpo-Pensar.
Beslut	
Delgivning	Efter fullmäktiges beslut: Enheterna planläggning och trafik, bygg- och miljötjänster och markanvändning samt markägare och myndigheter (dessutom vid behov de som avgett utlåtande och/eller lämnat anmärkning)
