

Hirsala I, delvis ändring av stranddetaljplan (projekt 37101), godkännande av stranddetaljplanen enligt MBL 52 § (kst, fge)

Samhällstekniska nämnden 26.01.2023 § 14
1171/10.02.04/2020

Beredare	planläggningsarkitekt Seppo Mäkinen seppo.makinen@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Direktör för samhällstekniska väsendet Kauppinen Anna-Kaisa Samhällstekniska nämnden beslutar 1 att planprojektet hör till avgiftsklass III i avgiften för styrning av planläggningen och beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen 2 godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på den delvisa ändringen av förslaget till Hirsala I stranddetaljplan i enlighet med bilagan till det här ärendet 3 godkänner i enlighet med MBL 52 § den delvisa ändringen av Hirsala I stranddetaljplan enligt ritning nr. 3389 med tillhörande handlingar och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige.
Behandling	Sanni Jäppinen gav följande remitteringsförslag: Planen remitteras för beredning så att byggandet motsvarar den gällande byggnadsordningen i kommunen. Förslaget understöddes av Ronja Karkinen. Ordföranden konstaterade att nämnden ska rösta mellan utgångsförslaget och remitterings-/anvisningsförslaget, eftersom det framställts ett förslag som avviker från utgångsförslaget. Ordföranden föreslog följande omröstning: fortsatt behandling är "ja" och Sanni Jäppinens remitterings-/anvisningsförslag "nej". För fortsatt behandling röstade nio (9): Hannu Valtanen, Pekka Jäppinen, Teemu Kelkka, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Matti Kaurila, Kim Liljequist, Antti Salonen och Josephine Frimodig För Sanni Jäppinens remitterings-/anvisningsförslag röstade två (2): Sanni Jäppinen och Ronja Karkinen Ordföranden konstaterade att ja-rösterna vann och den fortsatta behandlingen vann med rösterna nio (9) – två (2). Behandlingen fortsatte.
Beslut	Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget. Arkitekt Arja Sippola, FCG Finnish Consulting Group Oy lämnade sammanträdet efter föredragningen av § 14 kl. 17.43.

För kännedom

fortsatt behandling i kommunstyrelsen

Redogörelse

Beskrivning Igångsättande av projektet och mål

Ett planändringsinitiativ om delvis ändring av stranddetaljplanen Hirsala I har lämnats till kommunen 20.3.2020. Planläggningsinitiativet till uppgörande av stranddetaljplanen har kommit från markägarna i området. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har behandlats i samhällstekniska nämnden 10.12.2020, § 143.

Kommunstyrelsen behandlade förslaget till stranddetaljplan 17.2.2022 och beslutade lägga fram det till påseende. Planförslaget var framlagt under tiden 4.4-6.5.2022. Om planförslaget gavs fem utlåtanden. Inga anmärkningar lämnades.

Syftet med planändringen är att justera byggrätten, tomtfördelningen samt övriga planbestämmelser som styr byggandet i den gällande stranddetaljplanen, så att de bättre motsvarar den nuvarande situationen och markägarnas behov. Genom planändringen anvisas inte nya byggplatser eller ändringar av användningsändamål.

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger på ön Ängeslandet, i Hirsala by, ca 13 km från Kyrksläotts kommuncentrum mot sydost. Ön Ängeslandet ligger på ca 200 meters avstånd från fastlandet och vägförbindelsen dit löper via den intilliggande ön Bylandet. Planeringsområdet består av de i östra delen av Hirsala I stranddetaljplan belägna kvarteren 4 och 5 för fritidsbostäder med tillhörande jord- och skogsbruksområde. Planeringsområdet har en areal på ca 15 hektar och dit hör sammanlagt åtta fastigheter (1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:118, 1:119 och 1:184) samt en lite del av fastighet 1:159. En del av fastigheterna ligger på vattenområde. En av planeringsområdets nuvarande fastigheter (1:184) har bildats efter att planändringen anhängiggjordes.

Havsområdet söder om området hör till ett vattenområde som ingår i det omfattande Natura 2000-naturskyddsnätverket i Kyrksläotts skärgård och som omringar i södra Kyrkslätt belägna uddar som sträcker sig ut i havet.

På området gäller Kyrksläotts delgeneralplan för skärgårds- och kustområden. På öarna Bylandet och Ängeslandet gäller flera stranddetaljplaner.

Reglerande planer och planeringssituation

Planeringsområdet har i Kyrksläotts delgeneralplan för skärgårds- och kustområden anvisats som fritidsbostadsområde (RA). Området som omger planeringsområdet har anvisats med beteckningen jord- och skogsbruksdominerat område med behov att styra friluftslivet och/eller miljövården (MU). Enligt planbestämmelsen RA reserveras området i första hand för fritidsboende. För planområdet har man i generalplanen inte anvisat något maximalt antal byggplatser, eftersom stranddetaljplanen var i kraft redan då generalplanen utarbetades, och den har styrt byggandet av området.

Stranddetaljplanen Hirsala I utarbetades på 1980-talet och fastställdes 26.7.1985. I planen har på planeringsområdet anvisats planbeteckningar för kvartersområde för fritidsbostäder RA-2 och RA-3 samt jord- och skogsbruksområde M-2. Placeringen av byggandet har styrts med byggnadsytor och riktgivande byggnadsytor och på RA-2- och RA-3-områden har man också föreslagit det största tillåtna våningstalet i en byggnad eller en del av den, som är en. På de östligaste byggplatserna (beteckning RA-3) på planeringsområdet har byggrätten för fritidsbostäder anvisats som kvadratmeter våningsyta, och på dem får man bygga en fritidsbostad och en separat bastubyggnad. På byggplats 3 i kvarter 5 är byggrätten 410 v-m² och på byggplats 4 i kvarteret 90 v-m². På RA-2-områden har byggrätten för fritidsbostad på 100 v-m² anvisats i planbestämmelserna och på dem får man bygga en fritidsbostad och utöver den en separat bastu vars storlek är högst 25 m². På M-2-område får man inte bygga byggnader.

Byggrätten på ändringsområdet i stranddetaljplanen är enligt den gällande planen ca 800 v-m², som fördelas mellan fem byggplatser. På RA-2-områden får man bygga en bastubyggnad på högst 25 v-m². På RA-3-kvartersområden fastställs inte bastubyggnadens storlek i planen. För närvarande har alla tomter med egen strand byggts. Tomten längst till väster i detaljplaneändringsområdet är inte byggd.

Stranddetaljplanens centrala innehåll och de ändringar som gjorts efter detaljplaneförslaget

Genom delvis ändring av stranddetaljplanen anvisas totalt 1 490 v-m² byggrätt för fritidsboende. Detta omfattar separata bastubyggnader som byggs i anslutning till byggplatserna, vilka har en maximivåningsyta på 30 v-m². I planen är det dessutom tillåtet att bygga ekonomibyggnader om 620 v-m². Ökningen av byggrätten uppgår alltså jämfört med den gällande planen till 585 v-m².

Placeringen av byggnaderna har styrts genom noggrannare byggytor än i den tidigare planen för att säkerställa byggandets tillräckliga avstånd till strandlinjen bland annat på grund av landskapsmässiga faktorer. I planbestämmelserna har också styrts till ett enhetligt byggsätt samt fästs uppmärksamhet vid miljöförhållandena och landskapsbilden.

Tomternas byggrätter fördelas enligt följande:

Byggrätten för en fritidsbostad på största tomten (nr. 1) i RA-kvarteret 5 överensstämmer med den nuvarande stranddetaljplanen det vill säga 410 v-m². På tomten i fråga har i planändringen med anledning av markägarens behov anvisats två ekonomibyggnader avskilt från gården med en sammanlagd våningsyta på 250 v-m².

Byggrätten för tomterna 2–4 i RA-kvarter nummer 5 har utökats för att motsvara markägarnas behov. I nuläget finns på dem fritidsbyggnader om 100 v-m² och i anslutning till dem bastubyggnader om 25 v-m². I detaljplaneändringen har byggrätt om 200 + 50 v-m² anvisats varje tomt, av vilket det första talet anger huvudbyggnadens byggrätt och det senare sidofritidsbostadens byggrätt. Fritidsbostadsbyggrätten får genomföras också som en byggnad. På de ifrågavarande tomterna 2–4 får per tomt placeras ekonomibyggnader på sammanlagt maximalt 100 v-m².

Byggrätten för den i nuläget obebyggda tomt 1 i RA-kvarter nummer 4 har höjts till att motsvara den gällande byggnadsordningen, det vill säga byggrätt för fritidsbostad om 150 v-m² och ekonomibyggnad om 100 v-m².

I den slutliga planen gjordes mindre ändringar i några planbestämmelser. Dessa var följande:

- I bestämmelsen gällande MY-området gjordes ett tillägg som styr sättet för behandlingen av skog
- Bestämmelsen för luo-områdena har kompletterats med en precisering som styr åtgärder som utförs på området
- I planbestämmelserna ingick tidigare benämningen sidofritidsbyggnad, men denna har ändrats till gäststuga.
- Vattenförsörjningsbestämmelserna har kompletterats för avloppsvattnens, gråvattnens och dagvattnens del.

Därtill har planbeskrivningen kompletterats med en del som beskriver byggnadsbeståndet, en bedömning av landskapskonsekvenserna samt en jämförelse med Ängeslandets och Bylandets övriga byggnadsbestånd och med gällande planers byggrätter för att kunna bedöma förverkligandet av jämlikt bemötande av markägarna. Det har också utarbetats en separat utredning om inverkan på vattendragen.

Övrigt

På grund av bland annat den i planen anvisade omfattningen av byggrätten (som överskrider 750 v-m²) ingår projektet i avgiftsklass III i avgiften för styrning av planläggning. Eftersom samhällstekniska nämnden i samband med godkännandet av programmet för deltagande och bedömning har beslutat enligt de uppgifter man då haft till förfogande att avgiftsklassen är II, så avgiftsklassen ska höjas. Utöver avgiften för styrning av planläggningen svarar markägaren också för de övriga kostnaderna för uppgörande av planen.

Handlingar:

- planläggarens bemötanden till utlåtandena om detaljplaneförslaget
- ändring av Hirsala I stranddetaljplan, planbeskrivning med bilagor inklusive stranddetaljplanekarta, ritning nr. 3476