

**Utvidgning och ändring av
Brändholmens
stranddetaljplan**



Innehåll

PLANERINGSOBJEKT	2
1. Planens namn och planeringsområdet	2
2. Mål för planeringen	3
2.1 Mål för placeringen av RA-platserna	3
2.2 Övriga mål för planeringen	4
UTGÅNGSDATA FÖR PLANERINGEN	5
3. Planer som styr projektet	5
3.1 Landskapsplan och riksomfattande mål för områdesanvändningen	5
3.2 Generalplan	7
3.3 Stranddetaljplan	8
3.4 Byggnadsordning	9
3.5 Övriga beslut, planer och utredningar	9
3.6 Beskrivning av planeringsområdets nuläge och naturmiljö	9
3.7 Den byggda miljön	9
3.8 Markägoförhållanden	10
3.9 Stranddetaljplanens baskarta	10
4. Konsekvensbedömning	10
DELTAGANDE OCH TIDTABELL	11
5. Intressenter	11
6. Information	11
7. Planeringsprocessen och deltagande	12
8. Myndighetssamarbete	13
9. Tidtabell för upprättandet av planen	13
KONTAKTUPPGIFTER	13

PLANERINGSOBJEKT

1. Planens namn och planeringsområdet

Planens namn är utvidgning och ändring av Brändholmens stranddetaljplan. Planeringsområdet ligger i Vörå kommun på Västerö-Österö skärgårdsområde, på den nordöstra delen av ön Korpeslot som kallas Brändholmen, lägenhet 946-412-3-19 på området Korpisluot. Genom stranddetaljplaneändringen bildas RA-byggsplatser och anslutande områden för närrecreation, småbåtsplatser och skogsbruksområden. I och med planändringen försvinner även det M-område som bildats genom Brändholmens tidigare standdetaljplan (9.7.2009). M-området ändras tillbaka till RA-plats i generalplanen. Den tidigare stranddetaljplanens namn är *"Stranddetaljplan gällande del av lägenhet Rnr 3:19 i Miemoisby, del av lägenhet Rnr 5:46 i Tuckor by, bägge lägenheterna finns i Vörå-Maxmo-kommun"*. Området är i dag mestadels skogsbruksområde. Områdets lokalisering och riktgivande gränser presenteras på bild 1 och 2. Områdesavgränsningen kan preciseras när planprocessen framskrider. Planeringsområdet är cirka 14 ha stort. (Bild 2)

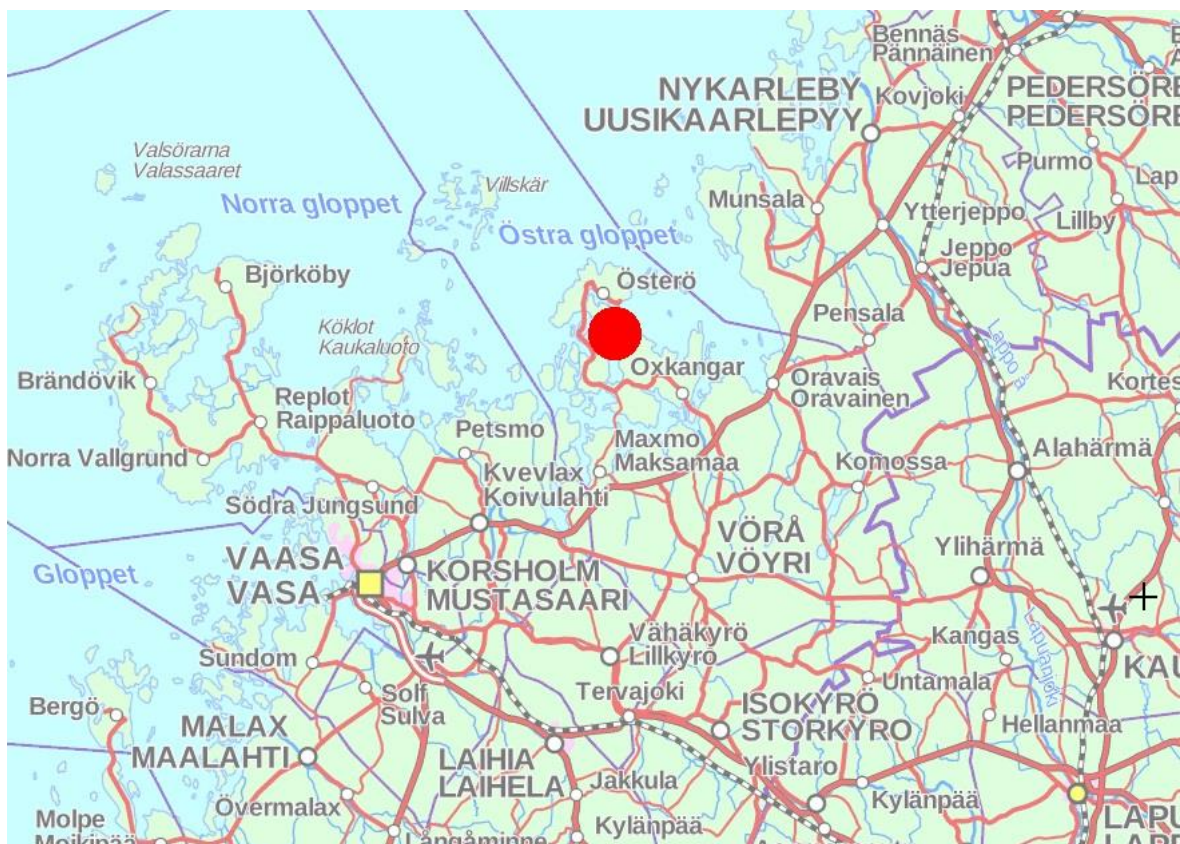


BILD 1. Planeringsområdets läge. ©Lantmäteriverket



BILD 2. Planeringsområdets läge och preliminära avgränsning. ©Lantmäteriverket

2. Mål för planeringen

Stranddetaljplaneringen anhängiggörs på initiativ av markägarna med stöd av markanvändnings- och bygglagens 74 § (*Markägarens rätt att låta uppgöra en stranddetaljplan*). Brändholmens privata markägare har förvärvat området genom fastighetsaffärer och preliminärt diskuterat 29.1.2019 med Vörå kommuns planläggare om anhängigörandet av stranddetaljplaneringen.

I initiativet föreslås en ändring av den tidigare stranddetaljplanen (9.7.2009) i den mån den rör området Brändholmen. I övrigt är målet med planprojektet att utvidga stranddetaljplanen till att gälla hela Brändholmen-området genom att följa styreffekten för den år 2005 utarbetade generalplanen för Västerö-Österö med små justeringar.

2.1 Mål för placeringen av RA-platserna

Enligt Västerö-Österö strandgeneralplan finns fem (5) byggplatser för fritidsbostäder med egen strand på planeringsområdet, varav de två sydligaste inte längre gäller. För området för ifrågavarande byggplatser (RA) trädde en stranddetaljplan med namnet *”Stranddetaljplan gällande del av lägenhet Rnr 3:19 i Miemoisby, del av lägenhet Rnr 5:46 i Tuckor by, bägge lägenheterna finns i Vörå-Maxmo-kommun”* i kraft 9.7.2009. Med denna stranddetaljplan flyttades de två sydligaste RA-platserna som anvisats i strandgeneralplanen på den tidigare

markägarens initiativ till Storviken som ligger ca 2,3 km mot nordnordväst. De övriga tre (3) nordligare byggplatserna ligger fortfarande på området för gällande strandgeneralplan och kan beviljas bygglov direkt. Av ovan nämnda tre nordligare byggplatser i generalplanen är avsikten att flytta två av dessa en aning inom planeringsområdet. De två sydligare före detta RA-platserna i generalplanen som anvisats som M-område i stranddetaljplanen från år 2009 anvisas däremot tillbaka till sina gamla platser i den stranddetaljplan som nu utarbetas. På M-området i fråga anvisas placeringen av byggrätter på nytt i planutkastskedet. Ovan nämnda 2 st. RA-platser anskaffas från någon ö i en annan del av skärgården för att flyttas till Brändholmen. På så sätt kan vi minska byggnadstrycket i den känsliga skärgårdsnaturen och flytta byggandet till platser till vilka byggandet även i övrigt styrs i generalplanen och på vilka bl.a. dimensioneringens möjligheter samt lämpligheten som byggplats med tanke på landskap och natur har undersökts i förväg.

Målet för planeringen är således inte på något sätt att öka totaldimensioneringen i generalplanen, utan enbart att flytta de byggplatser som redan finns på Brändholmen något samt att förvärva högst 2 st. tomter från en annan del av skärgården och flytta byggrätterna från dem till Brändholmen. Sammantaget är målet för planeringen att anvisa maximalt fem (5) byggplatser för fritidsbostäder med egen strand till östra stranden av planeringsområdet.

När programmet för deltagande och bedömning utarbetas finns ännu inga lämpliga strandbyggplatser som uppfyller kriterierna att köpa på någon ö. Om förvärvet lyckas, utvidgas planeringsområdet för denna stranddetaljplan till att gälla även de byggrätter som tas bort från platserna i fråga, varvid både de byggplatser som tas bort och de som flyttas/omplaceras behandlas antingen som en utvidgning eller som en ändring av stranddetaljplanen. I stället för de RA-platser som flyttas/försvinner utarbetas en stranddetaljplan i vilken de avlägsnade platserna anvisas som skogsbruksområde (M).

2.2 Övriga mål för planeringen

Övriga mål för planeringen gäller anvisandet av riktgivande, nödvändiga trafikförbindelser, områden för närrekreation (VL) i närheten av byggplatserna, en småbåtsplats (LV) i områdets nordvästra del och skogsbruksområden (M) samt miljöskyddsmässiga målsättningar, bl.a. anvisandet av m/s-området som ska placeras på Brändholmens södra del och som anvisas i strandgeneralplanen. Flytta byggplatserna inom generalplanen, målet är en bättre ändamålsenlighet både med tanke på byggbarheten och på tomternas inbördes placering. Spelrummet i generalplanen räcker inte till för att kunna flytta nämnda byggplatser. Med stranddetaljplanen kan förutsättningarna för flyttandet undersökas mer i detalj.

UTGÅNGSDATA FÖR PLANERINGEN

3. Planer som styr projektet

3.1 Landskapsplan och riksomfattande mål för områdesanvändningen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft år 2001. De reviderade målen trädde i kraft 1.3.2009.

De riksomfattande målen för områdesanvändning omfattar följande helheter:

- Fungerande regionstruktur
- Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
- Kultur- och naturarv, rekreationsanvändning och naturresurser
- Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
- Specialfrågor i Helsingforsregionen
- Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

Landskapsplanen

Vörå kommun hör till området Österbotten för vilket Österbottens landskapsplan 2030 som godkänts av Österbottens förbund 29.9.2008 och fastställts av Miljöministeriet 21.12.2010 gäller. Inga beteckningar i landskapsplanen riktas till planeringsområdet (Bild 3).

Landskapsplanen innefattar följande helheter:

- för landskapet centrala utvecklingsområden
- för en ändamålsenlig region- och samhällsstruktur behövliga markanvändningsreserveringar
- med tanke på miljö och ekonomi hållbara arrangemang för trafik och teknisk service
- hållbart användningssätt av vatten- och marksubstanstillgångar
- markanvändningsprinciper som tryggar en ekologiskt hållbar områdesanvändning i form av skyddsområden och Natura 2000-områden
- områdesreserveringar som värnar om landskapet, naturvärden och kulturarvet samt tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

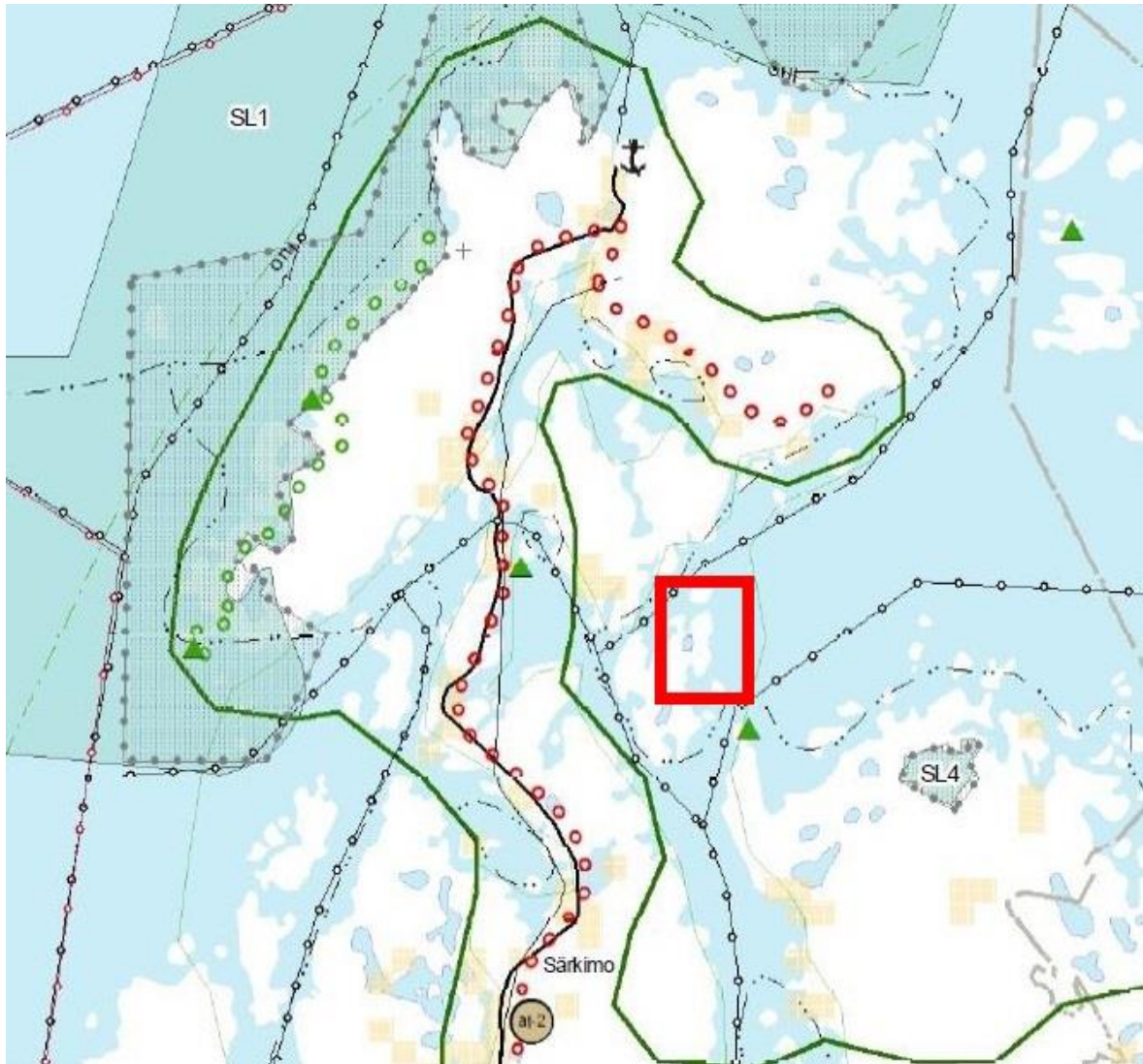


BILD 3. Utdrag ur Österbottens landskapsplan. © Österbottens förbund

Etapplandskapsplan 1 *Kommersiell service* godkändes av Österbottens förbunds landskapsfullmäktige 14.5.2012 och fastställdes av Miljöministeriet 4.10.2013. Planen har inga beteckningar i planeringsområdet.

Etapplandskapsplan 2 *Förnybara energiformer* godkändes av Österbottens förbunds landskapsfullmäktige 12.5.2014 och fastställdes av Miljöministeriet 14.12.2015. Planen har inga beteckningar i planeringsområdet.

3.2 Generalplan

På området gäller Västerö-Österö strandgeneralplan som fastställdes 27.5.2005. Strandgeneralplanen har rättsverkningar som direkt styr beviljandet av bygglov. Planeringsområdet ligger på ett mestadels ännu obebyggt jord- och skogsbruksområde (M-område) i den gällande generalplanen. Planeringsområdets byggplatser ligger med små justeringar på de RA-platser som anvisats i generalplanen. (Bild 4)

Stranddetaljplanens (9.7.2009) M-markering gäller de två sydligaste RA-platserna. I områdets södra del finns ett landskapsmässigt värdefullt område som bör skyddas och bevaras i naturtillstånd. Underhåll av befintliga småbåtsleder, kanaler och diken är tillåtet.



BILD 4. Utdrag ur gällande strandgeneralplan. De flyttade byggplatserna är överkryssade.

3.3 Stranddetaljplan

På planeringsområdet gäller den stranddetaljplan som fastställdes 9.7.2009. Stranddetaljplanen gäller en del av Brändholmen-området, de två (2) RA-platserna som anvisas i generalplanen och som har ändrats till jord- och skogsbruksområde (M-område). Övriga beteckningar i stranddetaljplanen i fråga eller allmänna bestämmelser i stranddetaljplanen gäller inte planeringsområdet. (Bild 5)

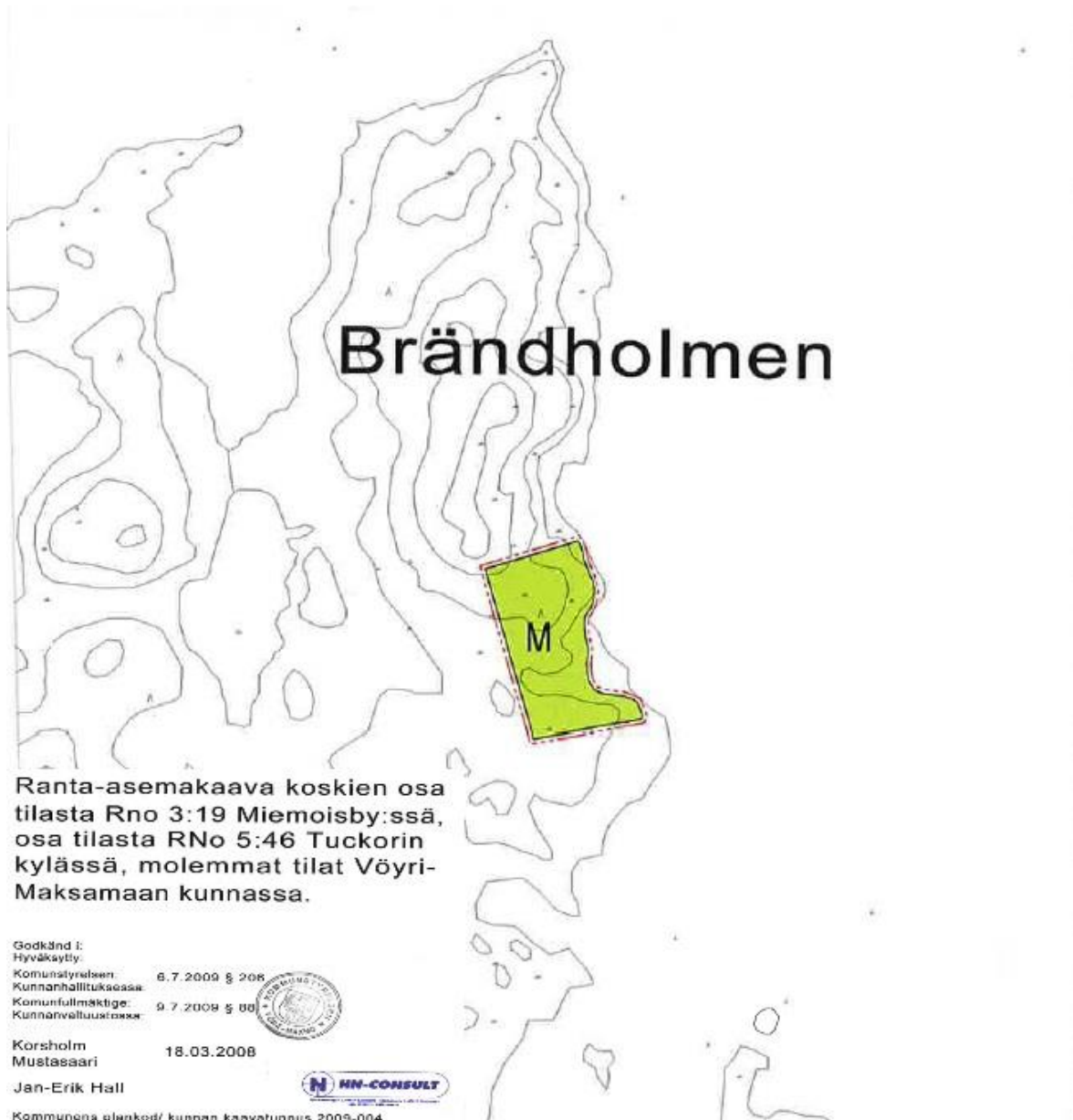


BILD 5. Utdrag ur stranddetaljplanen på planeringsområdet.

3.4 Byggnadsordning

Vörå kommuns byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 13.12.2012.

3.5 Övriga beslut, planer och utredningar

För planläggningsarbetet med Västerö-Österö strandgeneralplan har följande naturutredningar med anknytning till planeringsområdet gjorts på initiativ av Vörå kommun:

- Fågellivet i Maxmo 2002 (Ingvar Fagerholm)
- Naturinventering i Maxmo kommun sommaren 2001 (Ingvar Fagerholm, HN-consult)

För planläggningsarbetet kommer en separat naturutredning att göras, vars avsikt är att utreda planeringsområdets lämplighet till avsedd markanvändning med tanke på vegetation, djurliv, skyddade naturtyper och miljön. Utredningsarbetet inleds våren 2019 och blir klart hösten 2019.

3.6 Beskrivning av planeringsområdets nuläge och naturmiljö

Området ligger i den inre skärgårdszonen i öområde mellan Kalotfjärden och Pirklotfjärden. Landskapet består huvudsakligen av stenig, mestadels grund landhöjningsskärgård, vilket är typiskt för Kvarkenområdet. Ön täcks av barrträdsdominerad gallringsskog. Brändholmen är den nordöstra delen av ön Korpeslot som omfattar ca 1,11 kvadratmeter. Planeringsområdet på Brändholmen bildar en ca 14 ha stor enhetlig helhet. De sydvästra och nordöstra delarna av Korpeslots och Brändholmens stränder är höga och steniga och omges av djupare vatten än i området i genomsnitt. Planeringsområdet ligger på ca 6 kilometers avstånd från den öppna havsfjärden och det går inte att se området från öppet hav.

3.7 Den byggda miljön

År 2018-2019 har en väg- och broförbindelse som är farbar med bil byggts till Korpeslot över Vartkars sund från nordvästra delen av Korpeslot. Avsikten är att förlänga vägnätet ända till Brändholmen-området, vilket innebär att förutsättningarna för fritidsbebyggelse på området har förbättrats avsevärt (Bild 6). El-, vatten- eller avloppsnät finns inte på området. Det finns totalt 19 lägenheter/markägare på ön Korpeslot, varav 11 är bebyggda byggplatser på öns västra strand. I och med att en del av byggplatsernas fastigheter samtidigt används för skogsbruk finns det sammanlagt 12 skogsfastigheter som används för skogsbruk på Korpeslot. På Brändholmens planeringsområde är ingen av platserna ännu bebyggd. Det finns med andra ord ännu totalt 13 st. obebyggda byggplatser på Korpeslot anvisade i de nuvarande planerna.



BILD 6. Broförbindelsen till Korpeslot. © Karita Henriksson, Maxmo

3.8 Markägoförhållanden

Hela planeringsområdet ägs av privata markägare (2 st.) på vilkas initiativ planläggningen anhängiggörs. På planeringsområdet finns outbrutna områden i sökandenas ägo som fått lagfart, men som åtminstone inte ännu i mars 2019 hade avstyckats.

3.9 Stranddetaljplanens baskarta

Våren 2019 upprättas en ny baskarta för stranddetaljplanen för planeringsområdet i enlighet med JHS 185-rekommendationen i skala 1:2 000. Utarbetandet av planutkastet inleds då baskartan är färdig.

4. Konsekvensbedömning

Konsekvensbedömningen regleras i markanvändnings- och bygglagen (MBL) och i markanvändnings- och byggförordningen (MBF). En plan ska grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar (MBL 9 §).

Konsekvensbedömningens uppgift är att ta fram information för planerare, intressenter och beslutsfattare om vilka konsekvenser genomförandet av planen har, konsekvensernas betydelse och möjligheterna att lindra skadliga konsekvenser. Genomförandet av detaljplanen har konsekvenser för bl.a. den byggda miljön, landskapsbilden och naturmiljön. I planeringsarbetet jämförs olika genomförandealternativ, varav de bästa väljs ut för utarbetandet av ett planförslag.

DELTAGANDE OCH TIDTABELL

5. Intressenter

Intressenter är områdets markägare och invånare samt övriga vars förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Även myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (MBL 62 §) är intressenter.

Invånare, markägare:

- Planeringsområdets och närliggande områdens invånare
- Planeringsområdets och närliggande områdens markägare
- Alla de vars förhållanden eller intressen kan påverkas betydligt av planen
- Delägarlaget för den enskilda vägen, övriga eventuella föreningar som verkar på området

De kommunala myndigheterna:

- Kommunfullmäktige
- Kommunstyrelsen
- Planläggnings- och utvecklingssektionen
- Övriga organ och myndigheter i Vörå kommun

Statliga och övriga myndigheter:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM)

6. Information

Om planläggningens anhängiggörande, om framläggande av programmet för deltagande och bedömning samt om framläggande av planen och tillhörande planeringsmaterial meddelas på Vörå kommuns anslagstavla, i lokaltidningar (Vasabladet, Pohjalainen) och på kommunens webbplats (www.vora.fi) enligt tidtabellen (se nedan). Det meddelas likvärdigt om (väsentliga) ändringar som eventuellt senare kommit upp under planläggningsprocessen.

Planeringsmaterial som hör till planen, programmet för deltagande och bedömning, planutkastet och planförslaget under tiden för framläggandet är framlagt på Vörå kommuns webbplats (www.vora.fi) och på kommungården (Vöråvägen 18, 66600 Vörå).

7. Planeringsprocessen och deltagande (tillämpas från fall till fall)

FAS	FASENS INNEHÅLL	DELTAGANDE
1. INLEDNINGSFAS Inledande och anhängiggörande	Planläggnings- och utvecklingssektionen beslutar om anhängiggörandet av planen.	
2. BEREDNINGSFAS PDB och planutkast	Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastet framläggs offentligt under 14–30 dagar, beroende på om konsekvenserna av planprojektet anses betydande eller ej. Programmet för deltagande och bedömning kan även läggas fram separat.	Intressenter kan ge respons på PDB till och med utgången av framläggningstiden för planförslaget. Intressenter kan framföra sin åsikt om planutkastet under framläggningstiden. Respons och åsikter ges till planläggaren i Vörå kommun. Utlåtanden begärs av myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.
3. FÖRSLAGSFAS Planförslag	Planförslaget, beskrivningen och övrigt material framläggs offentligt i enlighet med MBL 65 § i 30 dagar.	Intressenter kan göra en anmärkning mot planförslaget till planläggaren i Vörå kommun under den tid planen är framlagd. Utlåtanden begärs av myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.
4. GODKÄNNANDEFAS Godkännande av planen	Kommunfullmäktige godkänner planen	Beslutet kan överklagas hos Vasa förvaltningsdomstol inom 30 dagar och förvaltningsdomstolens beslut kan överklagas vidare till högsta förvaltningsdomstolen.
5. IKRAFTTRÄDANDE Planens ikraftträdande	Om inga besvär anförts, träder planen i kraft när besvärstiden har gått ut. Planen träder i kraft när godkännandet av den kungörs i kommunens officiella annonstidningar, på kommunens webbplats och på kommunens anslagstavla.	

8. Myndighetssamarbete

Utlåtanden om detaljplanen begärs av myndigheter i utkast- och förslagsskedet. Myndighetssamråd ordnas vid behov.

9. Tidtabell för upprättandet av planen

I tabellen presenteras den eftersträlvade tidtabellen för planprocessen.

Planlägnings- och utvecklingssektionen fattar beslut om inledande av planering	Början av 2019
Programmet för deltagande och bedömning är framlagt	Våren 2019
Planutkastet är framlagt	Hösten 2019
Planförslaget är framlagt	Slutet av 2019
Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen	Början av 2020

KONTAKTUPPGIFTER

Vörå kommun

förvaltningsdirektör Markku Niskala
tfn: 06-382 1240
GSM: 050-552 8051
fornamn.efternamn@vora.fi

Planläggare

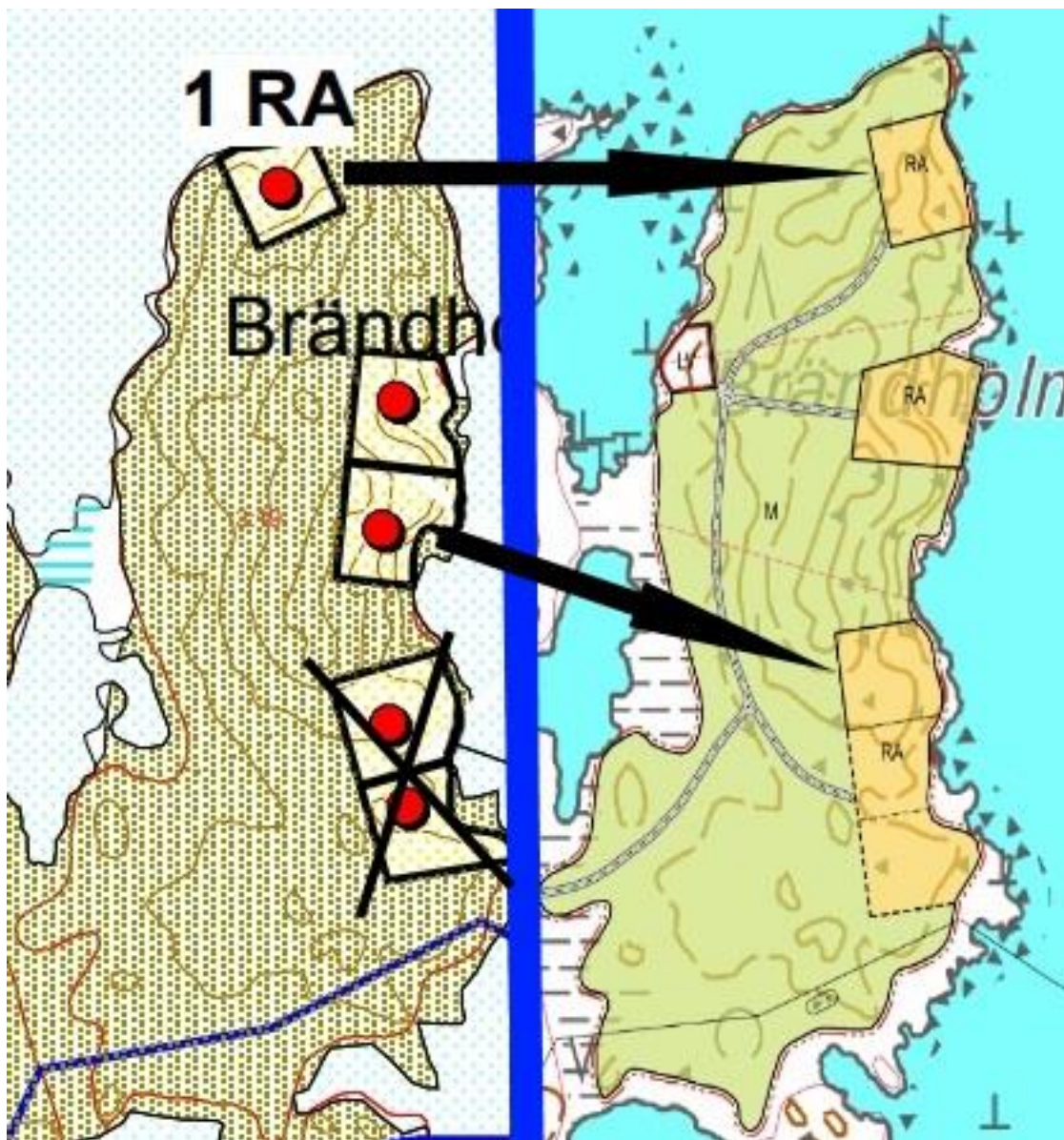
lantmäteringenjör yh
(markanvändningsingenjör)
Jari Leivo
tfn: 06-433 2139
GSM: 040-836-5691
fornamn.efternamn@netikka.fi



Planläggningskonsult

Aluetaito Oy
ingenjör yh, hortonom yh
Kaisa Porre
GSM: 044-333 1173
fornamn.efternamn@aluetaito.fi
www.aluetaito.fi

BILAGA 1. Byggplatserna som ska flyttas inom Brändholmen



BILAGA 2. Illustration över placeringen av byggplatserna och småbåtsplatsen i stranddetaljplanen. (de två sydligaste RA-platserna som flyttas till Brändholmen är markerade med streckad linje) Obs! Bilden är inte ett planutkast.

