

Kommun

**Vörå kommun**

Dokument

**Planbeskrivning**

Datum

**21.2.2020**

**Godkänd i kommunfullmäktige:**

# VÖRÅ KOMMUN

## HYLKENPAJ STRANDETALJPLAN



## **PLANBESKRIVNING**

Författare **Christoffer Rönnlund**  
Datum **16.8.2019, 4.12.2019, 21.2.2020**  
Granskare **Päivi Märjenjärvi**

Ramboll  
Teräsgränd 1-3 E  
65100 VASA  
T +358 20 755 7600  
F +358 20 755 7602  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>                      | <b>5</b>  |
| 1.1       | Identifikationsuppgifter                                      | 5         |
| 1.2       | Planläggningsområdets läge                                    | 5         |
| 1.3       | Planens namn och syfte                                        | 6         |
| 1.4       | Utredningar                                                   | 6         |
| <b>2.</b> | <b>SAMMANDRAG</b>                                             | <b>6</b>  |
| 2.1       | Olika skeden i planläggningsprocessen                         | 6         |
| 2.2       | Planläggningsarbetet                                          | 6         |
| 2.3       | Genomförandet av stranddetaljplanen                           | 6         |
| <b>3.</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTERNA</b>                                       | <b>7</b>  |
| 3.1       | Utredning om förhållandena på planläggningsområdet            | 7         |
| 3.1.1     | Allmän beskrivning av området                                 | 7         |
| 3.1.2     | Naturmiljön                                                   | 7         |
| 3.1.3     | Den byggda miljön                                             | 8         |
| 3.1.4     | Marköförhållanden                                             | 9         |
| 3.2       | Planeringssituationen                                         | 9         |
| 3.2.1     | Planer, beslut och utredningar som berör planläggningsområdet | 9         |
| 3.2.1.1   | Landskapsplan 2030                                            | 9         |
| 3.2.1.1.1 | Etapplandskapsplan 1 & 2                                      | 10        |
| 3.2.1.2   | Generalplan                                                   | 10        |
| 3.2.1.3   | Stranddetaljplan                                              | 10        |
| 3.2.1.4   | Byggnadsordningen                                             | 10        |
| 3.2.1.5   | Tomtindelning och tomtregister                                | 10        |
| 3.2.1.6   | Baskarta                                                      | 11        |
| <b>4.</b> | <b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV PLANEN</b>                   | <b>11</b> |
| 4.1       | Beskrivning av planläggningsprocessen                         | 11        |
| 4.2       | Behovet av planering                                          | 11        |
| 4.3       | Planeringsstart och beslut som gäller denna                   | 11        |
| 4.4       | Deltagande och samarbete                                      | 12        |
| 4.4.1     | Intressenter                                                  | 12        |
| 4.4.2     | Anhängiggörande                                               | 12        |
| 4.4.3     | Deltagande och växelverkan                                    | 12        |
| 4.4.4     | Myndighetssamarbete                                           | 13        |
| 4.5       | Mål för Stranddetaljplanen                                    | 13        |
| <b>5.</b> | <b>REDOGÖRELSE FÖR STRANDETALJPLANEN</b>                      | <b>14</b> |
| 5.1       | Planens struktur                                              | 14        |
| 5.1.1     | Dimensionering                                                | 14        |
| 5.2       | Planutkast                                                    | 14        |
| 5.3       | Planförslag                                                   | 15        |
| 5.4       | Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet                      | 15        |
| 5.5       | Planens förhållande till övriga planer                        | 16        |
| 5.6       | Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser          | 17        |
| 5.7       | Namn                                                          | 17        |
| <b>6.</b> | <b>PLANENS KONSEKVENSER</b>                                   | <b>17</b> |

|           |                                             |           |
|-----------|---------------------------------------------|-----------|
| 6.1       | Utredning om konsekvenserna i området       | 17        |
| 6.1.1     | Människors levnadsförhållande och livsmiljö | 17        |
| 6.1.2     | Konsekvenser för naturen och naturmiljön    | 17        |
| 6.1.3     | Konsekvenser för den byggda miljön          | 18        |
| <b>7.</b> | <b>GENOMFÖRANDE AV PLANEN</b>               | <b>18</b> |
| 7.1       | Genomförande och tidsplanering              | 18        |

**BILAGOR:**

- Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning.*  
*Bilaga 2: Naturinventering 2017–19.*

# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Planlägningsarbetet förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Vörå kommun, Ramboll Finland Oy och områdets markägare.

Information om detta program och planlägningsprojektet fås av kommunens kontaktperson

### **PLANLÄGGNINGSMYNDIGHET:**

#### **Vörå kommun**

Vöråvägen 18

FI-66600 Vörå

Tel. +358 (0)6 382 1111

Fax +358 (0)6 382 1300

[www.vora.fi](http://www.vora.fi)

#### **Kontaktperson:**

Förvaltningsdirektör Markku Niskala

Tel. +358 50 552 8051

E-post: [markku.niskala@vora.fi](mailto:markku.niskala@vora.fi)

### **PLANLÄGGNINGSKONSULT:**

#### **Ramboll Finland Oy**

Teräsgränd 1-3 E

65100 VASA

Tel. 020 755 7600

Fax 020 755 7602

[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

#### **Planens utarbetare**

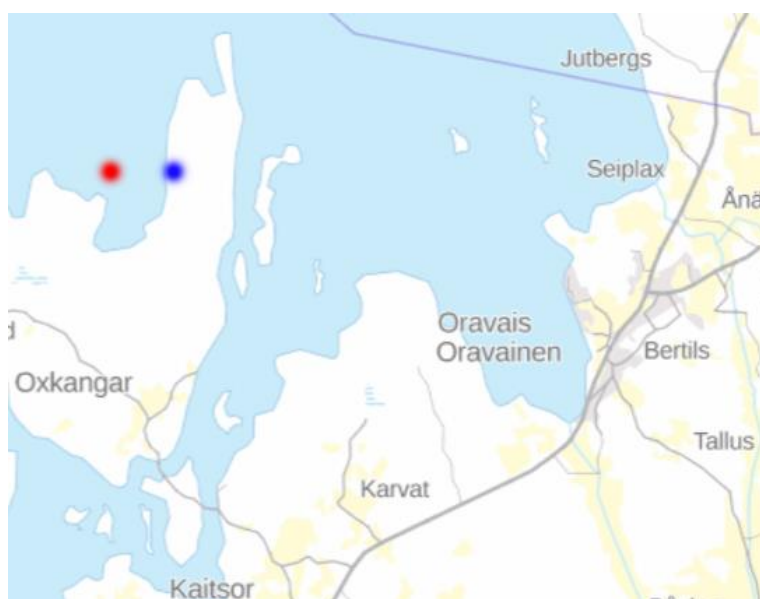
Projektschef Christoffer Rönnlund

Tel. +358 44 312 2301

E-post: [christoffer.ronnlund@ramboll.fi](mailto:christoffer.ronnlund@ramboll.fi)

## 1.2 Planläggningsområdets läge

Planläggningsområdet utgörs av två separata områden; den södra delen av Tärnesör och en del av Hylkenpaj. Hylkenpaj är beläget på Oxkangar fastland medan Tärnesör är beläget i Vantlakt-fjärden. Både området på Tärnesör och Hylkenpaj tillhör fastigheten HOLMS 946-423-4-106. Planläggningsområdet berörs från tidigare av Oravais delgeneralplan för havsnära byar.



**Bild 1. Områdenas ungefärliga läge. Tärnesör syns med rött och Hylkenpaj med blått. © Lantmäteriverket.**



Bild 2. Områdets riktgivande läge. © Lantmäteriverket.

### 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **HYLKENPAJ STRANDETALJPLAN**

Med projektet eftersträvas att flytta två befintliga fritidstomter (RA) från Tärnesör till Hylkenpaj. Läs mer i *punkt 4.2 – Behovet av planering*.

### 1.4 Utredningar

För ändamålet har uppgjorts en naturinventering år 2017.

## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planlägningsprocessen

|                      |                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 22.8.2019 § 15       | Planlägnings- och utvecklingssektionen behandlar PDB och planutkastet. |
| 4.9–4.10.2019        | PDB och planutkast till påseende.                                      |
| 11.12.2019–10.1.2020 | Förslaget till påseende.                                               |
| ____.____.201X       | Kommunstyrelsen godkände stranddetaljplanen.                           |
| ____.____.201X       | Kommunfullmäktige godkände stranddetaljplanen.                         |

### 2.2 Planlägningsarbetet

Det centrala i planlägningsarbetet är att flytta två befintliga fritidstomter (RA) från Tärnesör till Hylkenpaj. Fritidstomterna är anvisade i Oravais generalplan för havsnära byar. I planläggningen ämnar man med en stranddetaljplan flytta tomterna till Hylkenpaj, i och med detta lämnas Tärnesör orört då holmen i övrigt saknar byggplatser.

### 2.3 Genomförandet av stranddetaljplanen

Förverkligandet av stranddetaljplanen kan påbörjas när den blivit godkänd i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på markägarna.



### 3. UTGÅNGSPUNKTERNA

#### 3.1 Utredning om förhållandena på planläggningsområdet

##### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

De berörda områdena finns i Oxkangar. Tärnesör finns på gränsen av Vantlaktfjärden och Kalotfjärden. Tärnesör består av flertalet holmar. Planläggningen berör den sydligaste av dem. Holmens areal uppgår till ca 5,2 ha.

På grund av denna planändring lämnas det aktuella området på Tärnesör oexploaterat, således behandlas inte förhållandena på Tärnesör desto mera i denna planbeskrivning.

Hylkenpaj finns på den nordvästra delen av Oxkangar fastland. Närområdet är sedan tidigare bebyggt med fritidsfastigheter, till området finns även vägförbindelse. Utanför området finns djupt vatten.

##### 3.1.2 Naturmiljön

###### Landskapets särdrag

Det närbelägna landskapet domineras av havet och skärgården. Landskapet består av öar, skär, små vikar och öppna fjärdar. Hylkenpaj är stenrikt, särskilt den norra delen av området.



**Bild 3. Det finns flertalet stora stenar vid den norra delen av området.**



**Bild 4. Längs med stranden finns även inslag av vass.**

### **Topografi**

Stranden är relativt brant. Den högsta höjden på 10,5 m.ö.h. hittas ca 55m från strandkanten. Speciellt den mellersta delen av området sluttar relativt brant mot havet. På området finns ett stort antal större flyttblock och terrängen kan anses vara "oländig" på sina ställen.

### **Vattendrag och vattenhushållning**

Hylkenpaj ligger i anslutning till Vantlaktfjärden. Till området finns inte kommunal vattenledning.

### **Naturskydd**

Över Tärnesör och Hylkenpaj har uppgjorts en naturinventering. I den sägs att Tärnesör torde ingå i det frivilliga skyddet av skogsområden (METSO). Ön består av gammal granskog och besök av havsörn till ön sker även regelbundet. En flytt av byggplatserna från Tärnesör skulle förbättra öns miljöstatus.

På Hylkenpaj finns ett område som bör lämnas oexploaterat. Den södra delen av området består nämligen av en låglänt vassvik som övergår i ett lundartat skogsområde.

*Informationskälla; Naturinventering (2017–19).*

### **3.1.3 Den byggda miljön**

#### **Fast boende och fritidsboende**

Fast boende finns i Oxxkangar by. I närområdet finns fritidsbebyggelse. Stränderna i närområdet är relativt tätbebyggda. Bebyggelsen består av allt från små enkla strandbastubyggnader till moderna fritidshus.

#### **Rekreation och fritidsverksamhet**

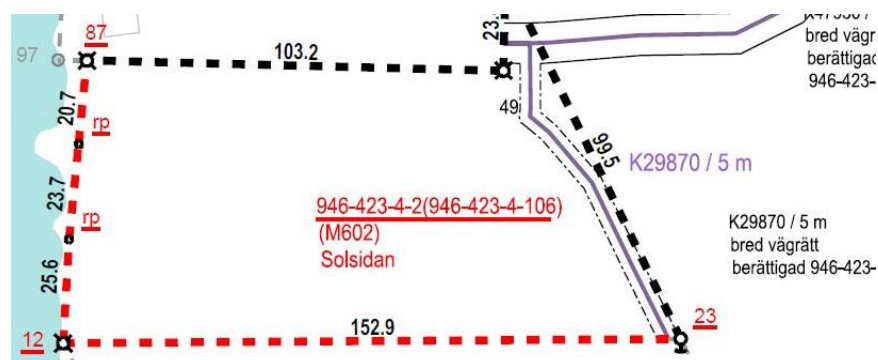
Stora delar av skärgården nyttjas sedan länge i rekreationssyfte. Främst genom fritidsbebyggelse och båtliv.

#### **Trafik**

Till närområdet finns vägförbindelse.



Avståndet till befintlig väg är ca 60 m, den berörda fastigheten har vägrätt på grannfastigheten i norr.



**Bild 5. På bilden syns vägrättens placering till höger.**

### Teknisk försörjning

Till närområdet finns utbyggt elnät.

### 3.1.4 Markägförhållanden

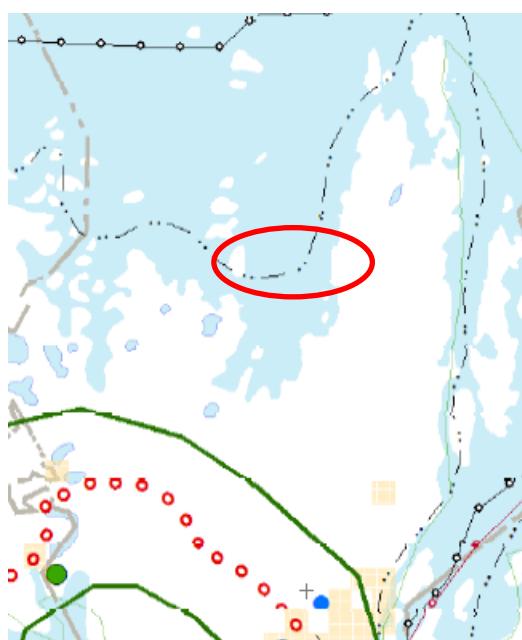
De berörda områdena ägs av privatpersoner.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planläggningsområdet

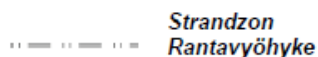
#### 3.2.1.1 Landskapsplan 2030

För kustområdet i Österbotten gäller Österbottens landskapsplan, fastställd: 21.12.2010.



**Bild 6. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2030.**

Den enda reserveringen i landskapsplanen som rör det aktuella området är:



Österbottens landskapsplan 2040 är under uppgörande. Den nya landskapsplanen beräknas bli godkänd under 2020.

För området finns inga beteckningar i förslaget till landskapsplan 2040.

### 3.2.1.1.1 Etapplandskapsplan 1 & 2

*Etapplandskapsplan 1 - Lokalisering av kommersiell service* godkändes av landskapsfullmäktige 14.5.2012 och fastställdes av miljöministeriet 4.10.2013.

*Etapplandskapsplan 2 - Förnyelsebara energiformer och deras placering i Österbotten* godkändes av landskapsfullmäktige 12.5.2014 och fastställdes av miljöministeriet 14.12.2015.

För planläggningsområdet finns inga reserveringar i etapplandskapsplanerna.

### 3.2.1.2 Generalplan

Den gällande delgeneralplanen är Oravais delgeneralplan för havsnära byar. Planen godkändes 2008 i Oravais kommunfullmäktige. På bilden nedan syns varifrån och vart man önskar flytta bygplatserna.

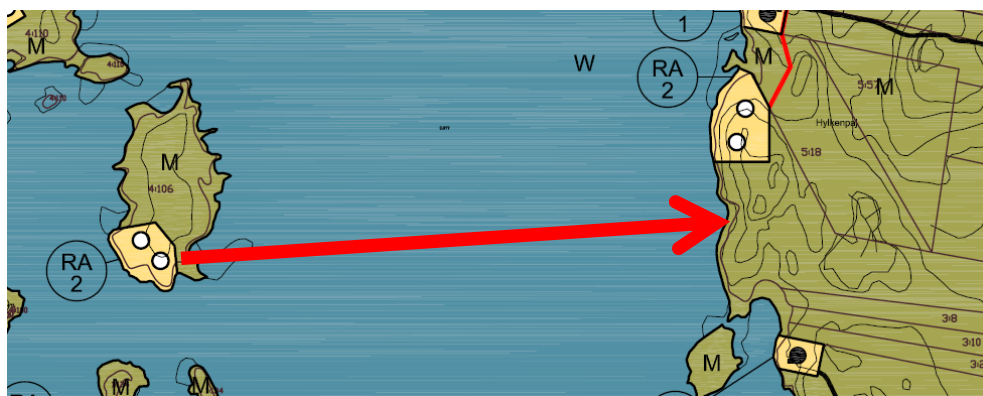


Bild 7. Utdrag ur delgeneralplanen.

### 3.2.1.3 Strandedetaljplan

För området eller dess närområde finns från tidigare ingen uppgjord strandedetaljplan.

### 3.2.1.4 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av kommunfullmäktige den 13.12.2012.

### 3.2.1.5 Tomtindelning och tomtregister

Information angående fastighetsindelningen på området är baserad på tidsenliga uppgifter från Lantmäteriverket.

### 3.2.1.6 Baskarta

Hylkenpaj har kartlagts hösten 2017, stranddetaljplanen är således uppgjord på en tidsenlig baskarta. Eftersom inget byggande kommer att ske på Tärnesör finns inget behov av att uppgöra en baskarta där.

## 4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV PLANEN

### 4.1 Beskrivning av planläggningsprocessen

Kommuner har enligt finsk lagstiftning planläggningsmonopol och således bör det genom planläggningsprocessen hållas ett smidigt och informativt samarbete med Vörå kommun. Intressenter bör ges möjlighet att höras och där av ordnas officiella påseendeskedet för allmänheten.

Som första steg utarbetas ett *Program för deltagande och bedömning (PDB)*. PDB sätts till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in påpekanden och av myndigheter begärs utlåtande. PDB är en informativ handling och berättar vad planläggningsarbetet handlar om, vilka lagparagrafer som styr planläggningen och vem som står som kontaktperson vid eventuella frågor. Vid behov uppdateras PDB under planläggningsprocessens gång.

Som andra steg utarbetas ett *utkast* för markanvändning, i vilket inkommen respons från påseendeskedet för PDB beaktas. Uppgjorda och befintliga utredningar som berör projektet beaktas. När en fungerande planlösning erhållits sätts utkastet till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in påpekanden och av myndigheter begärs utlåtande.

#### **Första och andra steg utförs parallellt i detta planprojekt.**

Som tredje steg utarbetas ett *förslag* för markanvändningen, i vilket inkommen respons från påseendeskedet för utkastet beaktas. Förslaget uppgörs för att erhålla en optimal lösning. När en fungerande planlösning erhållits sätts förslaget till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in anmärkningar och av myndigheter begärs utlåtande.

Som fjärde steg görs *tekniska justeringar* på förslaget. Tekniska justeringar utförs på basen av inkommen respons från påseendeskedet för förslaget, samt genom att korrigera eventuella och observerade småfel. Stora förändringar i förslaget kan medföra att förslaget åter en gång sätts till officiellt påseende. Små korrigeringar i förslaget kräver dock inte ett nytt påseendeskede.

Som femte, och sista, fas skall kommunen godkänna förslaget. Besvär kan göras mot godkännandet. Inkommer inga besvär vinner planen laga kraft.

### 4.2 Behovet av planering

Behovet av planläggning har uppkommit då markägarna önskat flytta de två befintliga byggplatserna på Tärnesör till Hylkenpaj.

Det har inte hittats någon info om varför man inte flyttat byggplatserna i det skede då stranddel-generalplanen uppgjordes. Man hade högst antagligen kunnat flyttat dem redan i det skedet, men några sådana önskemål har troligtvis inte inkommit från markägarna. Eftersom öns areal har gett upphov till dessa två byggplatser har man även placerat dem på Tärnesör då delgeneralplanen uppgjordes.

Planläggningsarbetet grundar sig på MBL 74 § – *Markägarens rätt att låta utarbeta stranddetaljplan*.

### 4.3 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Den första behandlingen i kommunen skedde 22.8.2019 § 15 då utvecklings- och planläggningssektionen behandlade planprojektet.

#### 4.4 Deltagande och samarbete

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planlägningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt MBL 62 §).

Som intressenter i planlägningsarbetet har följande definierats (enligt MBF 28 §):

##### 4.4.1 Intressenter

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet:**
  - VÖRÅ KOMMUNS FÖRVALTNINGSENHETER – Vöråvägen 18, FI-66000 VÖRÅ
  - NTM-CENTRALEN I ÖSTERBOTTEN (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen) – PB 262, 65101 VASA
  - ÖSTERBOTTENS FÖRBUND – PB 174, 65101 VASA
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av planlägningsarbetet.**
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planlägningsarbetet:**
  - Användare, innehavare, markägare och invånare i planlägningsområdet och dess influensområde.
  - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planlägningsarbetet kan ha konsekvenser för.

##### 4.4.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet görs genom kungörelse i samband med påseendeskedet för PDB (Program för deltagande och bedömning) och planutkastet, då allmänheten meddelas om projektstarten. En kungörelse fanns i Kommunbladet den 4.9.2019. Föredragningslistor och protokoll har kunnat ses på [www.vora.fi](http://www.vora.fi).

##### 4.4.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under planlägningsprocessens gång, vartefter respektive skede behandlats.

- PDB (Program för deltagande och bedömning) och ett planutkast var framlagt under 4.9–4.10.2019 (MBL 62 § och MBL 63 §). Över PDB och utkastet inkom inga åsikter eller utlåtanden.
- Förslaget var framlagt under tiden 11.12.2019–10.1.2020 (MBL 65 §). Begäran om utlåtande över förslaget sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar (MBF 27 § och MBF 28 §). Under påseendetiden inkom utlåtande från NTM-centralen och från byggnads- och miljönämnden samt tekniska nämnden. Nämnderna hade inget att anmärka på planförslaget.

##### Här nedan redogörs för det centrala innehållet i NTM-centralens utlåtande:

- Anser att flytten av byggplatserna troligtvis har en positiv inverkan på områdets naturvärden men att någon slutsats inte är möjlig att dra eftersom naturinventeringen är bristfällig. I utredningen har varken metoder eller resultat beskrivits, men nog slutsatserna. I utredningen saknas resultat för fågellivet, flygekorre och åkergröda.

- *Planläggarens bemötande: Naturinventerarens bemötande på detta har sänts till ELY som ett skilt bemötande.*
- I planbeskrivningen tas det upp att byggrätten i detaljplanen är den samma som i byggnadsordningen. Det är bra att komma ihåg att föreskrifterna i byggnadsordningen inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14 §).
  - *Planläggarens bemötande: Det är naturligtvis detaljplanen som anger byggnadsrättens storlek, inte byggnadsordningen.*
- Den 15.11.2017 hölls ett arbetsmöte med planläggaren och ELY-centralen. Vid mötet framkom att ELY-centralens åsikt var att man inte borde göra dylika flyttningar med hjälp av stranddetaljplaner utan genom ändringar i delgeneralplanen. Vid en ändring med stranddetaljplan kommer delgeneralplanen och stranddetaljplanen att stå i strid med varandra. ELY ville även att man skulle utreda varför man inte i delgeneralplaneskedet har flyttat byggplatserna från Tärnesör till fastlandet.
  - *Planläggarens bemötande: Vörå kommun är medveten om detta, men har av olika orsaker trots detta valt att genomföra flytten via en stranddetaljplan. Information om orsaken till varför man inte har flyttat byggplatserna vid uppgörandet av delgeneralplanen finns från tidigare under punkt **4.2. Behovet av planering.***

#### 4.4.4 Myndighetssamarbete

Den 15.11.2017 hölls ett inofficiellt arbetsmöte på NTM-centralen, medverkande var Seppo Hakala, John Öst och Anu Schulte-Tigges från NTM-centralen samt Christoffer Rønnlund från Ramboll.

Vid mötet framkom att ELY-centralens åsikt var att man inte borde göra dylika flyttningar med hjälp av stranddetaljplaner utan genom ändringar i delgeneralplanen. Vid en ändring med stranddetaljplan kommer delgeneralplanen och stranddetaljplanen att stå i strid med varandra. ELY ville även att man skulle utreda varför man inte i delgeneralplaneskedet har flyttat byggplatserna från Tärnesör till fastlandet. Markägaren önskar dock gå vidare med sitt projekt, varvid stranddetaljplan uppgörs.

I övrigt ges berörda myndigheter möjlighet att delta i projektets gång och ge utlåtande på planutkast och -förslag.

#### 4.5 Mål för Stranddetaljplanen

Målet med planlägningsarbetet är att flytta två byggplatser för fritidsboende (RA) från Tärnesör till Hylkenpaj.

#### Bakgrundsmaterial

Som bakgrundsmaterial för planlägningsarbetet fungerar: befintlig delgeneralplan, den aktuella fastighetsindelningen och naturinventeringen.

#### Planlägningsarbetets utförande:

5 § – Målen för områdesplanering, 9 § - Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas och 73 § - Särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden i Markanvändnings och bygglagen utgör grund för planlägningsarbetet.



## 5. REDOGÖRELSE FÖR STRANDETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

I det utarbetade utkastet har de målsättningar som framförts av markägarna beaktats.

#### 5.1.1 Dimensionering

Det totala antalet byggplatser kommer att vara oförändrad. Dock så ändras antalet byggplatser mellan dimensioneringszonerna genom att flytten sker från "innerskärgården" till "zon 2". Zon 2 är från tidigare tätare dimensionerad. Riktningen på flytten är dock helt i enlighet med delgeneralplanens målsättningar där man ville främja en flyttning av byggplatser från öarna till fastlandet.

### 5.2 Planutkast

Utkastet omfattar både Tärnesör och Hylkenpaj.

I utkastet har det område som på Tärnesör i stranddelgeneralplanen anvisats som RA-område ändrats till jord- och skogsbruksområde (M). RA-byggplatserna har istället anvisats på Hylkenpaj. I naturinventeringen framkom att på den södra delen av området finns ett område som bör lämnas orört p.g.a. den grunda vassviken, strandområdet och det låglänta lundartade skogsområdet som finns där. Det område på Hylkenpaj som inte anvisas för RA-byggnad eller får MY-beteckning anvisas, i enlighet med stranddelgeneralplanen, som jord- och skogsbruksområde (M).

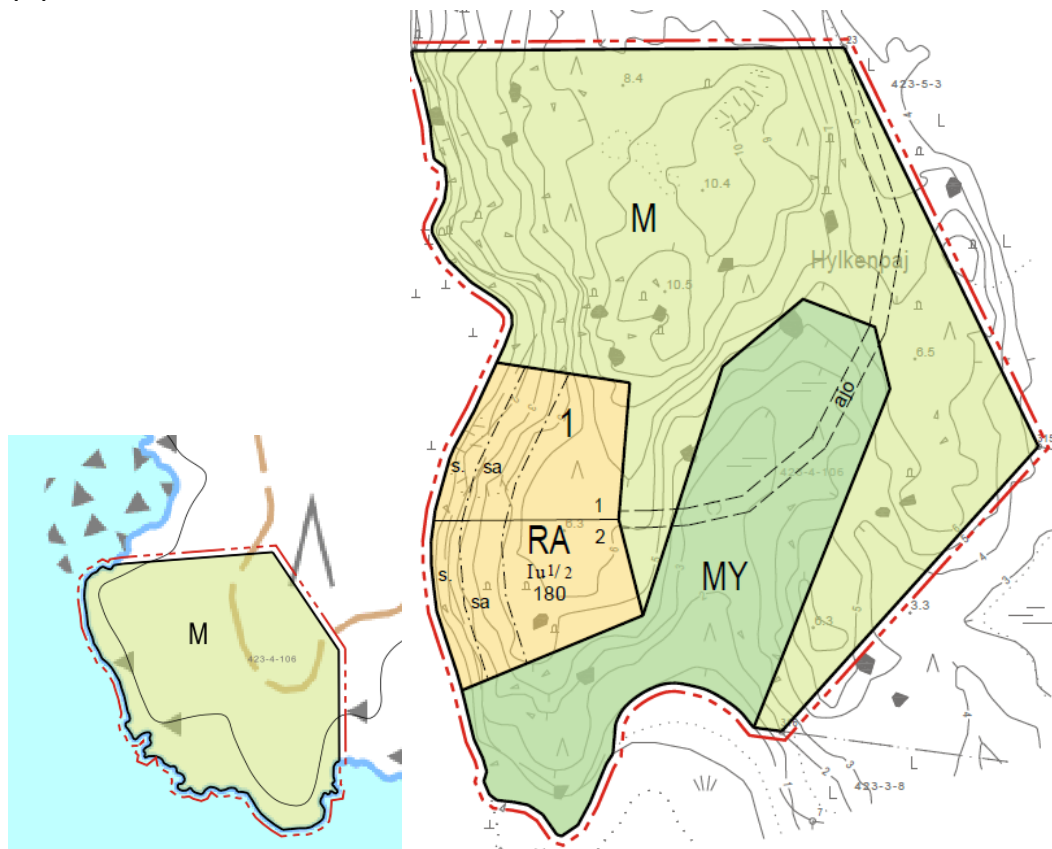


Bild 8. Utdrag ur planutkastet.

Planen innehåller tre centrala beteckningar, *Kvarter för fritidsbostäder (RA)*, *jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY)* samt *jord- och skogsbruksområde (M)*. När-områdets samhälls-/bebyggelsestruktur ändras inte eftersom stränderna i närområdet sedan

tidigare är bebyggda med fritidsbostäder. Planen kompletterar således den befintliga strukturen i närområdet.

### 5.3 Planförslag

Planförslaget är identiskt med planutkastet. I utkastskedet inkom inte någon respons, ej heller framkom det några sådana behov som medför ändringar till förslagsskedet.

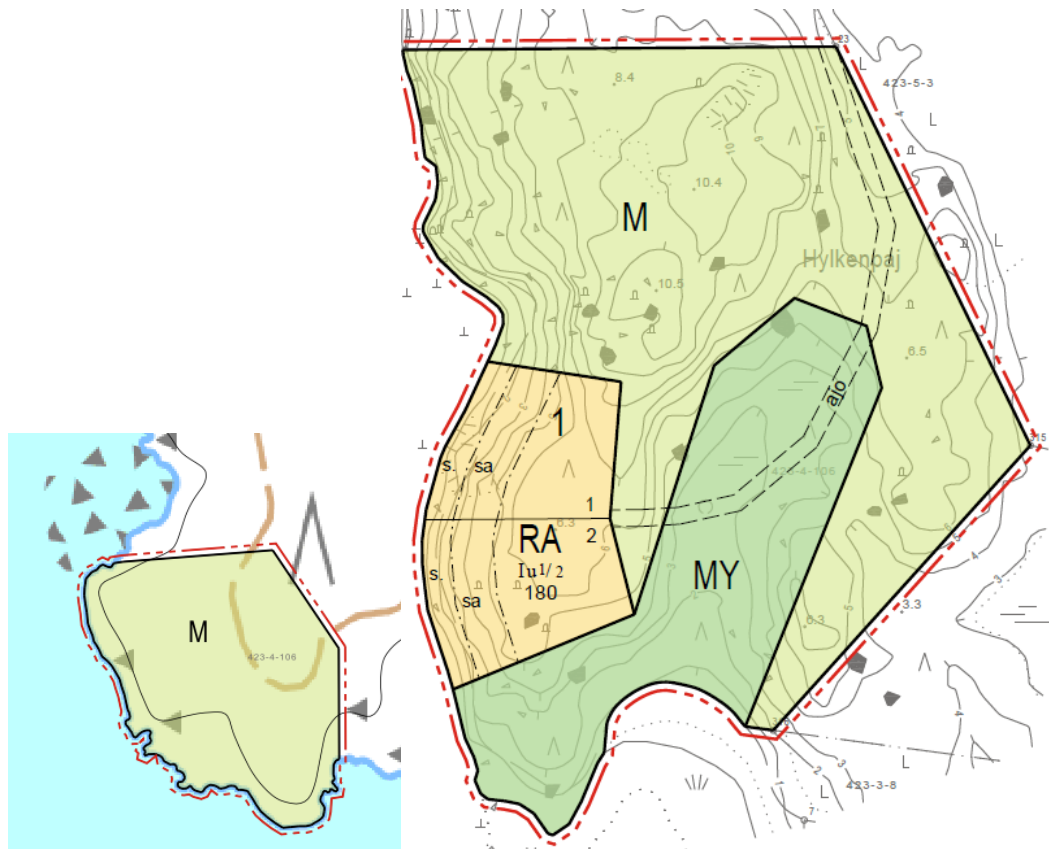


Bild 9. Planförslaget är identiskt med planutkastet.

### 5.4 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

En av orsakerna till flytten är att det är blir betydligt lättare att förverkliga och nyttja byggplatserna på Hylkenpaj. Detta är även positivt med tanke på miljöns kvalitet, man undviker ingrepp i naturen på en orörd holme för att i stället bebygga ett redan, till viss del, utbyggt område. Framtida muddringar längs stranden kan troligtvis även minskas genom planläggningen eftersom vattnet framför Hylkenpaj är betydligt djupare jämfört med Tärnesör.



Bild 10. Flygbild över området, byggplatsernas placering anges med blå linje. © Lantmäteriverket.

## 5.5 Planens förhållande till övriga planer

### Beaktan av landskapsplanen:

Landskapsplanen eller etapplandskapsplanerna påverkar inte denna planändring.

### Beaktan av delgeneralplanen:

De områdesreserveringar som anvisats i denna stranddetaljplan är inte i enlighet med de reserveringar som finns i delgeneralplanen. Orsaken till detta är då flytten av byggplatserna görs mellan två olika planformer och inte genom en ändring i delgeneralplanen.

I delgeneralplanens planbeskrivning sägs *"...byggande på område där det enligt delgeneralplanen är förbjudet kräver en ändring av delgeneralplanen, en detaljplan, en stranddetaljplan eller undantagslov...Väsentlig är att avvikandet inte får äventyra avsikten med planen eller rättsskyddet för grannarna."*

Vidare sägs:

*"Delgeneralplanen är till ledning vid utarbetandet eller förändring av detaljplan eller stranddetaljplan. I fall man med detaljplanen strävar till att avvika från generalplanens byggnadsrätt, placering av byggnadsplatserna eller andra generalplaneprinciper, undersöks från fall till fall om sökanden har visat sådana motiveringar, med stöd av vilka man kan avvika från delgeneralplanen."*

I detta fall strävar man efter att avvika från delgeneralplanens placering av byggnadsplatserna. Byggnadsplatserna är betydligt mer lättförverkligade på Hylkenpaj och flytten har även positiv inverkan på miljön.

Avsikten med delgeneralplanen äventyras inte genom denna stranddetaljplan. Så länge som man håller ett tillräckligt långt avstånd mellan befintlig fritidsbebyggelse och byggplatsernas nya placering kan heller inte rättsskyddet för grannarna anses äventyras.

På basen av ovanstående kan det anses vara motiverat att avvika från de områdesreserveringar som finns i delgeneralplanen.

## 5.6 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser

Planens beteckningar finns presenterade *i nedanstående punkter* samt angivna på kartan. Bestämmelserna enbart på kartan.

|           |                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| <b>RA</b> | <b>KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.</b>                   |
| <b>M</b>  | <b>JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE.</b>                           |
| <b>MY</b> | <b>JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.</b> |

**Övriga beteckningar: se plankartan.**

## 5.7 Namn

Planens namn är **HYLKENPAJ STRANDETALJPLAN.**

# 6. PLANENS KONSEKVENSER

## 6.1 Utredning om konsekvenserna i området

Nedan redogörs för de mest betydande konsekvenserna som planen kan tänkas medföra.

### 6.1.1 Människors levnadsförhållande och livsmiljö

#### Rekreation och fritidsverksamhet

Planen ger markägarna större möjlighet att ur rekreationshänseende nyttja sina ägor. Byggplatsernas nya placering gör dem lättare att bebygga och att nyttja. Samtidigt lämnar även hela Tärnesör obebyggt vilket även kan tänkas ha positiva effekter för bl.a. folk som rör sig med båt i skärgården och vill ta i land på holmen. I och med att avståndet mellan de befintliga fritidstomterna och dessa nya tomter på Hylkenpaj är relativt stort kan inte de nya tomterna nämnvärt anses störa den befintliga fritidsbosättningen.

I det stora hela bedöms planen medföra små men positiva konsekvenser för rekreation och fritidsverksamheten i området.

### 6.1.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

#### Landskapet

Ändringen av byggplatsernas placering medför ökat byggande på fastlandet och minskat byggande i innerskärgården. Påverkan på landskapet kan anses vara liten eftersom stränderna på fastlandet sedan tidigare är relativt tätbebyggda. Att Tärnesör lämnas orört är positivt för skärgårdslandskapet. För att ta sig till de nya tomterna på Hylkenpaj behöver man anlägga en ny väg. I planen har anvisats en riktgivande vägsträckning, den tilltänkta vägen går genom MY-området. Trots att MY-området har vissa miljövärden anses det bättre att anlägga vägen här då området längre norrut är mycket stenigt och att anlägga en väg där skulle kräva stora ingrepp i miljön.

Konsekvenserna kan i det stora hela bedömas vara mycket små.

#### Vattendrag

Så länge planens allmänna bestämmelser gällande vatten- och avloppshanteringen följs antas inga negativa konsekvenser för vattendraget uppstå. Åtgärder så som muddring av stranden kan komma på fråga men sådant medför inga betydande konsekvenser.

**Växt- och djurarter samt naturens mångfald**

I naturinventeringen som ligger till grund för planläggningen framgår att en flyttning av byggplatserna bidrar till att öka miljöstatusen för Tärnesör. Några miljömässiga hinder för en flytt har inte hittats, så länge som den södra delen av Hylkenpaj lämnas orört. I planen har det södra området på Hylkenpaj anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY), med beteckningen vill man uppmärksamma områdets speciella naturförhållanden.

Konsekvenserna för naturens mångfald bedöms som små men positiva.

**6.1.3 Konsekvenser för den byggda miljön**

Konsekvenserna för den bebyggda miljön bedöms vara små. Byggnadsplatsernas nya placering är på så pass långt avstånd från den befintliga bebyggelsen att störningar dem emellan bedöms vara små.

## **7. GENOMFÖRANDE AV PLANEN**

**7.1 Genomförande och tidsplanering**

Avsikten är att planen skall godkännas i kommunfullmäktige under vintern 2020. Efter att planen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på markägarna.