

## ÄNDRING AV IKERHOLMENS STRANDETALJPLAN

### DETALJPLANEBESKRIVNING

FÖRSLAG 16.01.2020

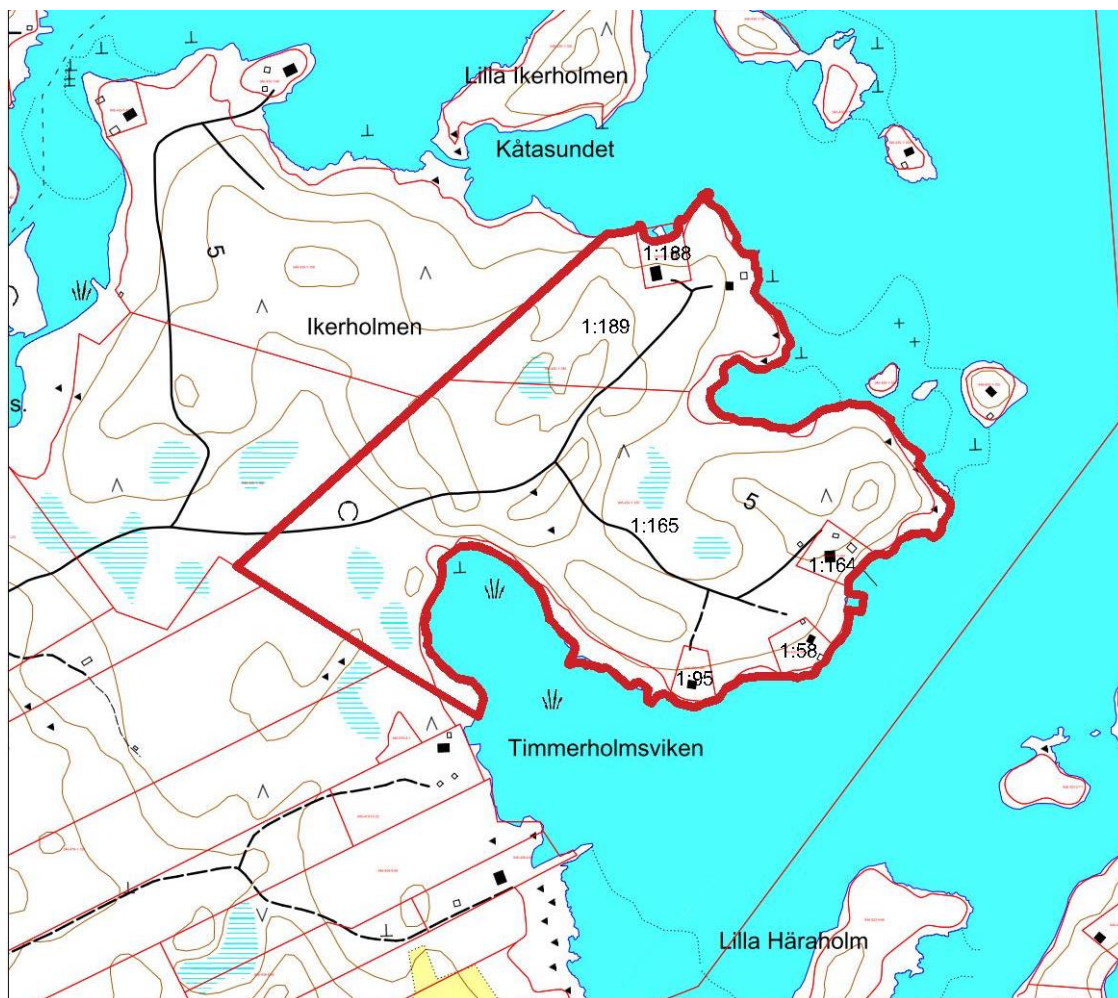


Bild 1. Planeringsområde.

# VÖRÅ KOMMUN

## ÄNDRING AV IKERHOLMENS STRANDETALJPLAN

### DETALJPLANEBSKRIVNING

Genom ändring av Ikerholmens stranddetaljplan anvisas två nya byggnadsplatser på fastighet 1:165. Ytterligare utvidgas byggnadsrätterna i enlighet med Vörå byggnadsordning för fastlandszonen, dvs totalt 180 m<sup>2</sup> byggnadsrätt per byggnadsplats på fastigheterna 1:165, 1:95, 1:58, 1:164, 1:188 och 1:189.

Detaljplanebeskrivningen rör ändring av stranddetaljplanen som Vörå kommunfullmäktige godkänt den xx.xx.2019 §.

### Planområdets läge och namn

Det ca 20 hektar stora planeringsområdet är beläget på Ikerholmen i Maxmo skärgård. Området ligger vid havet ca 22 km fågelvägen norr om Vörå centrum och ca 1,7 km nordost om byn Teugmo.

Detaljplanens namn är: "Ändring av Ikerholmens stranddetaljplan".

### Planens utarbetare

Planen utarbetas av Arkitekt Ab Rajaniemi och som ansvarig person fungerar tekn.dr., arkitekt SAFA Juho Rajaniemi. Som Vörå kommuns kontaktperson fungerar förvaltningsdirektör Markku Niskala.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## 1. SAMMANDRAG

- 1.1 Stranddetaljplanens skeden
- 1.2 Strandedetaljplanen
- 1.3 Genomförande av stranddetaljplanen

## 2. UTGÅNGSPUNKTER

- 2.1 Utredning om förhållandena på planområdet
  - 2.1.1 Allmän redogörelse
  - 2.1.2 Naturomgivningen
  - 2.1.3 Bebyggd miljö
  - 2.1.4 Kommunalteknik
  - 2.1.5 Markägförhållanden
  - 2.1.6 Strandlinjedimensionering
- 2.2 Planeringssituation
  - 2.2.1 Riksomfattande målsättningar för områdesanvändning
  - 2.2.2 Landskapsplan
  - 2.2.3 Generalplan
  - 2.2.4 Tidigare stranddetaljplaner

## 3. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN

- 3.1 Behovet av stranddetaljplanering
- 3.2 Planeringstart och beslut
- 3.3. Deltagande och samråd
  - 3.3.1 Intressenter
  - 3.3.2 Anmälan om anhängiggörande
  - 3.3.3 Deltagande och samarbete
  - 3.3.4 Myndighetssamarbete
- 3.4 Mål för stranddetaljplanen
  - 3.4.1 Allmänna mål
  - 3.4.2 Utgångsmaterialets givna mål
  - 3.4.3 Intressenternas syften

## 4. REDOGÖRELSE FÖR STRANDEDETALJPLANEN

- 4.1 Planens struktur
- 4.2 Målsättningarnas uppfyllande angående omgivningens kvaliteter
- 4.3 Planens konsekvenser
- 4.4 Planbeteckningar och -bestämmelser
- 4.5 Namn

## **5. GENOMFÖRANDE AV STRANDETALJPLANEN**

### **5.1 Genomförande och tidsschema**

#### **BILAGOR**

**Bilaga 1. Detaljplanens uppföljningsblankett (ej i förslagskede)**

**Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning**

**Bilaga 3. Naturinventering**

## 1. SAMMANDRAG

### 1.1 Strandedetaljplanens skeden

11.3.2019 beslöt markägarna på området påbörja planering av ändring av Ikerholmens strandedetaljplan under år 2019 och anta Arkitekt Ab Rajaniemi som utarbetare.

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet var framlagda till påseende under tiden 11.12.2019-10.1.2020. Inga åsikter eller utlåtanden gavs.

### 1.2 Strandedetaljplanen

Det ca 20 hektar stora planeringsområdet är beläget på Ikerholmen i Maxmo skärgård. Området ligger vid havet ca 22 km fågelvägen norrut från Vörå centrum och ca 1,7 km nordost från Teugmo by. Strandedetaljplanens gränser syns på pärm bilden. På området finns fem fritidsstugor samt en obebyggd byggnadsplats för fritidsbostad. Inga arbetsplatser finns på området.

Genom strandedetaljplaneändringen anvisas två nya byggnadsplatser på fastighet 1:165. Ytterligare utvidgas byggnadsrätterna i enlighet med Vörå byggnadsordning för fastlandszonen, dvs totalt 180 m<sup>2</sup> byggnadsrätt per byggnadsplats på fastigheterna 1:165, 1:95, 1:58, 1:164, 1:188 och 1:189.

En ny baskarta för området har gjorts i augusti 2019 av T&J Holmback Ab Oy. Koodinatsystem GK22 och höjdsystem N2000.

### 1.3 Genomförande av strandedetaljplanen

För genomförandet av strandedetaljplanen står markägarna. Planens genomförande kan tänkas börja under 2020.

## 2. UTGÅNGSPUNKTER

### 2.1 Utredning om förhållandena på planområdet

#### 2.1.1 Allmän redogörelse

På området finns fem bebyggda fastigheter. I övrigt området är skogsbruksområde. Området är relativt kuperat med höjdskillnader på 0–9 m.

#### 2.1.2 Naturomgivningen

Skogarna på planeringsområdet är främst tallekonomiskogar. Terrängen är mycket stenig och blockrik.

Biolog Mattias Kanckos (Essnature) har utarbetats en naturinventering för strandedetaljplaneområdet under maj-juli år 2019, där växter, naturtyper, häckande fåglar, flygekorre och åkergröda har inventerats. Bilaga 3.

Inom det inventerade området hittades inga naturtyper som är skyddade enligt vattenlagen, skogslagen eller naturskyddslagen. Några sällsynta eller hotade växter eller naturtyper hittades inte heller. Inom det inventerade området förekommer varken flygekorre, åkergröda eller fladdermöss. Enligt naturinventeringen skulle det vara möjligt att bygga flera sommarstugor utan att det innebär några negativa konsekvenser för miljön eller för den biologiska mångfalden. Enligt rekommendation borde byggande i första hand inte planeras i direkt anslutning till de två grunda vikarna i området (figur 1-2 i bild 7, Bilaga 3.)

### 2.1.3 Bebyggd miljö

Området har ingen kända registrerade fornminnen.

En stor del av området är obebyggt. På området finns fem fritidsbostäder. De befintliga byggnaderna, byggda på 1970...2000-talet, är låga trähus. Byggnaderna har inga skyddsvärden.

Nedan finns bilder på alla befintliga byggnader på stranddetaljplaneområdet.



**Bild 2.** Fritidsbostad och bastu på fastighet 1:189, tomt 7





**Bild 3** Fritidsbostad på fastighet 1:188, tomt 8



**Bild 4.** Bastu på fastighet 1:188, tomt 8



**Bild 5.** Fritidsbostad på fastighet 1:95, tomt 1





**Bild 6.** Förråd på fastighet 1:95, tomt 1



**Bild 7.** Förråd på fastighet 1:58, tomt 3



**Bild 8.** Fritidsbostad på fastighet 1:58, tomt 3





**Bild 9.** Bastu på fastighet 1:58, tomt 3



**Bild 10.** Lada på fastighet 1:164, tomt 4



**Bild 11.** Förråd på fastighet 1:164, tomt 4



**Bild 12.** Grilltak på fastighet 1:164, tomt 4



**Bild 13.** Fritidsbostad på fastighet 1:164, tomt

#### 2.1.4 Kommunalteknik

Det finns ingen kommunalteknik på området.

#### 2.1.5 Markägförhållanden

Området är i privat ägo.

Tillandning är en smal landremsa som bildas mellan vattenlinjen och stranden och uppstår då strandlinjen flyttar på sig. Tillandning bildas till följd av landhöjning eller sänkning av vattennivån. Enligt Finlands lag 1902/31 § 10 inverkar inte höjning eller sänkning av vatten- eller marknivån på en fastighetsgräns mot en annan fastighets eller en bys samfälliga vattenområde. Tillandningen ägs i regel av den som äger vattenområdet, dvs. Teugmo Bys Samfällighet. Tillandningen hör således inte till den



fastighet vid vilken den ligger. Om tillandningen försvårar en ändamålsenlig användning av strandområdet eller om tillandningen är mycket liten kan ägaren till den angränsande fastigheten i allmänhet inlösa den genom att hos lantmäteribyrån ansöka om lantmåteriförrättning, inlösning av tillandning. Vid ansökan om byggnadslov granskas behov av lantmåteriförrättning. Vid förrättningen avgörs förutsättningarna för inlösning, området som ska inlösas samt de ersättningar som ägaren till tillandningen ska betala för inlösningen

### 2.1.5 Strandlinjedimensionering

En strandlinjedimensionering har gjorts för planeringsområdet. I strandlinjedimensioneringen omvandlas den verkliga strandlinjen till en dimensionerad strandlinje genom att med koefficienter beakta bredden på uddar och sund för att säkerställa en rättvis fördelning av byggnadsplatser för olika markägare. Vid beräkning av den dimensionerade strandlinjen har den s.k. Södra Savolax modellen använts. I Generalplan för havsstränder och bosättningsområden från år 2005 i Vörå kommun har dimensioneringstalet 6,5 byggnadsplatser per dimensionerad strandlinjekilometer använts. I denna stranddetaljplan används samma dimensionering, dvs 6,5 byggnadsplatser per dimensionerad strandlinjekilometer. Dimensioneringen berör hela moderlägenheten, som existerade när strandpanelagstiftelsen vann laga kraft i 15.10.1969. Till moderlägenheten hörde på den tiden i tillägg till det som syns på bild 14 ett markområde på inlandet.

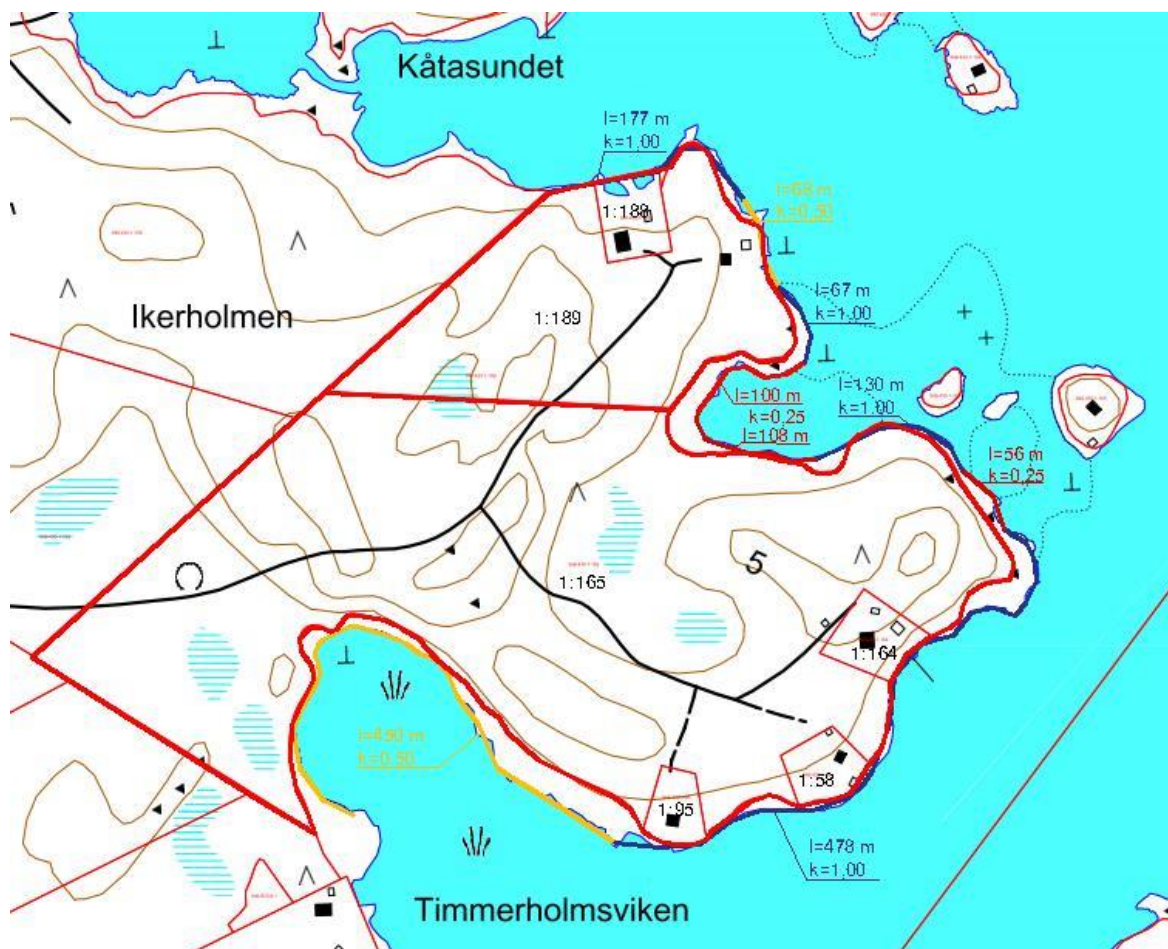


Bild 14. Strandlinjedimensionering

Dimensionerad strandlinje för fastighet 1:165 inklusive 1:95, 1:58 och 1:164:

$0,5 \times 450 \text{ m} = 225 \text{ m}$

$1,0 \times 478 \text{ m} = 478 \text{ m}$

$0,25 \times 56 \text{ m} = 14 \text{ m}$

$1,0 \times 130 \text{ m} = 130 \text{ m}$

$0,25 \times 108 \text{ m} = 27 \text{ m}$

Totalt 872 m dimensionerad strandlinje (~1222 m verklig strandlinje)

Beräknat med 6,5 byggnadsplatser / dimensionerad strandkilometer -> 5,67, avrundas till 6 byggnadsplatser.

Dimensionerad strandlinje för fastighet 1:189 inklusive 1:188:

$0,25 \times 100 \text{ m} = 25 \text{ m}$

$1,0 \times 67 \text{ m} = 67 \text{ m}$

$0,5 \times 68 \text{ m} = 34 \text{ m}$

$1,0 \times 177 \text{ m} = 177 \text{ m}$

Totalt 303 m dimensionerad strandlinje (~412 m verklig strandlinje)

Beräknat med 6,5 byggnadsplatser / dimensionerad strandkilometer -> 1,97, avrundas till 2 byggplatser.

Sammanlagt 1175 m dimensionerad strandlinje för hela stranddetaljplaneområdet.

Beräknat med 6,5 byggnadsplatser / strandkilometer -> 7,64, avrundas till 8 tomter.

I aktuell strandplan anvisas totalt sex byggnadsplatser på området. Enligt beräkningen av dimensionerad strandlinje kunde således två nya byggnadsplatser anvisas på fastighet 1:165.

## 2.2 Planeringssituation

### 2.2.1 Riksomfattande målsättningar för områdesanvändning

Enligt Markanvändnings- och bygglagen 24 § skall de statliga myndigheterna i sin verksamhet beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen, främja möjligheterna att uppnå dem och bedöma vilka konsekvenser myndigheternas åtgärder har för regionstrukturen och områdesanvändningen. Vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas. De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen. I de riksomfattande särskilda målen nämns bland annat:

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.



Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas.

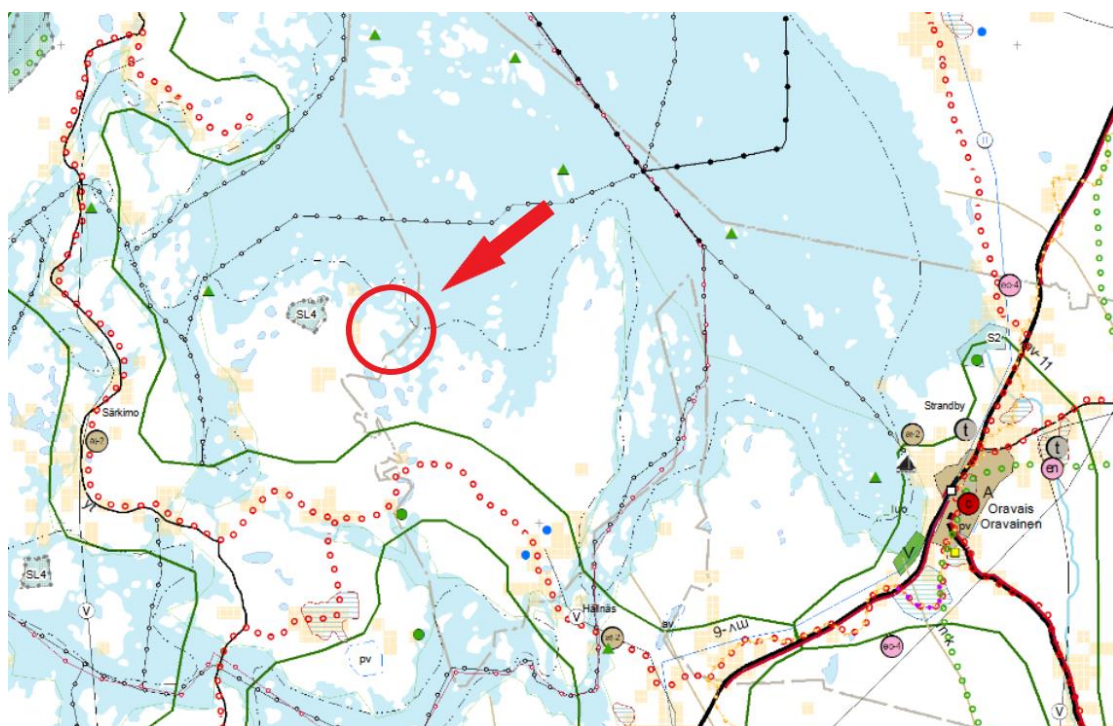
Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

### 2.2.2 Landskapsplan

I Österbottens landskapsplan 2030 (bild 2), fastställd av miljöministeriet 21.12.2010, anvisas området på strandzonen. Byggnad skall i första hand styras till fastlandszonen. Byggnad skall styras till stränder med god tålighet så att tillräckliga rekreativmöjligheter tryggas i strandområdena. Vid planläggning skall den regionala typbilden av naturens succession i ett kustområde med landhöjning tryggas samtidigt som jämlik fördelning av byggrätt, samnyttjoområden och allmänna områden markägare emellan samt ordnandet av vattenförsörjning och en rimlig tillgång till service beaktas. Miljöhänsyn skall tas i all verksamhet på stränderna.

Österbottens landskapsplan 2040 är under utarbetande och blir en så kallad helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet och dess olika samhällsfunktioner. Målsättningen är en godkänd plan våren 2020. Utkastet till landskapsplanen var till på seende 5.2–9.3.2018. Landskapsstyrelsen beslöt 27.5.2019 att begära myndighetsutlåtanden om förslaget till Österbottens landskapsplan 2040. Den nya landskapsplanen kommer att ersätta Österbottens landskapsplan 2030 och dess etapplandskapsplaner.



**Bild 15.** Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2030. Planeringsområde markerat med röd cirkel.

### 2.2.3 Generalplan

Området angränsar till Generalplan för havsstränder och bosättningsområden från år 2005 (bild 3).

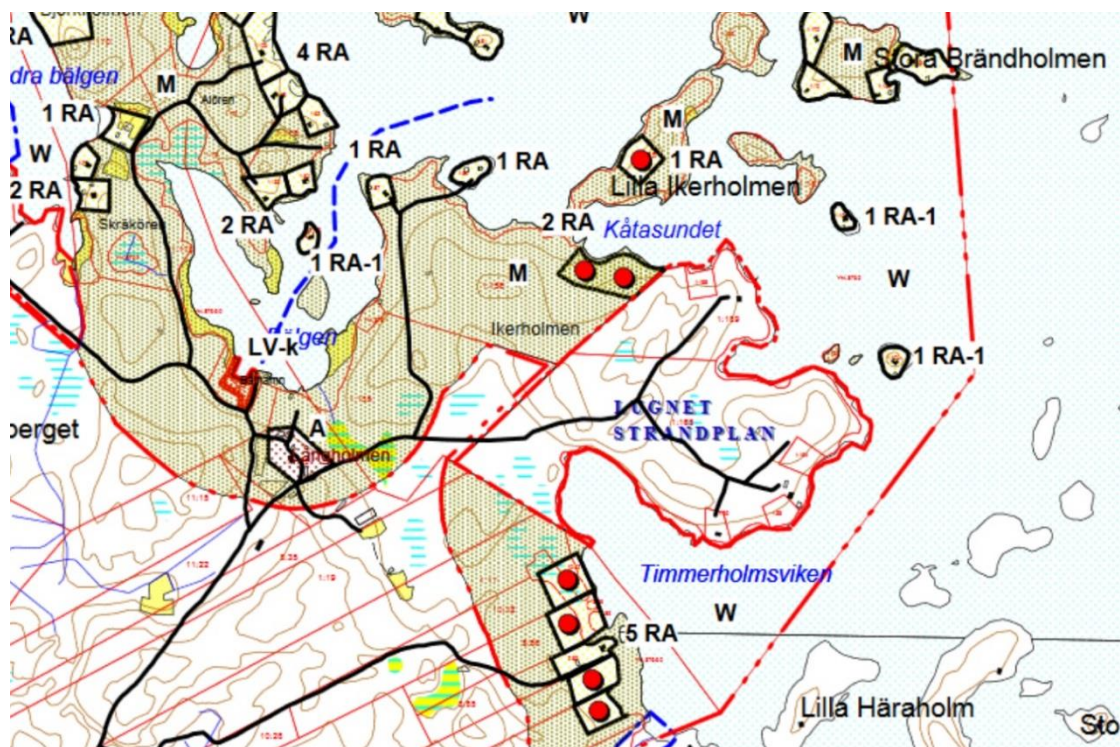


Bild 16. Utdrag ur Generalplan för havsstränder och bosättningsområden (2005).



Bild 17. Ikarholmen strandplan

## 2.2.4 Tidigare detaljplan

Planeområdet omfattar hela Ikarholmen strandplan (bild 4) som fastställdes 24.11.1992. På området anges i strandplanen sex byggnadsplatser för fritidsbostäder (RA) varav fem är bebyggda (fastigheter 1:164, 1:58, 1:95, 1:188 och 1:189). I övrigt anges området som skogsbruksområde (M), område för närrecreation (VL) samt för en liten småbåtsplats (LV) i strandplanen.

### **3. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN**

#### **3.1 Behovet av stranddetaljplanering**

Stranddetaljplanens målsättning är att anvisa två nya byggnadsplatser på fastighet 1:165 och att utvidga bygggrätterna i enlighet med Vörå byggnadsordning för fastlandszonen, dvs totalt 180 m<sup>2</sup> byggnadsrätt per byggnadsplats på fastigheterna 1:165, 1:95, 1:58, 1:164, 1:188 och 1:189.

#### **3.2 Planeringstart och beslut**

Planeringsarbetet inleddes i mars 2019 efter att markägaren till lägenhet 1:165 och planläggaren varit i kontakt med Vörå kommun.

#### **3.3. Deltagande och samråd**

##### **3.3.1 Intressenter**

Enligt MBL 62 § är intressenter markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt i saken. Denna detaljplans intressenter är följande: Markägarna och grannar, Vörå kommuns förvaltningsenheter, NTM-centralen i Södra Österbotten, Österbottens räddningsverk, enskilda väglag inom området och Teugmo Bys Samfällighet.

##### **3.3.2 Anmälan om anhängiggörande**

Stranddetaljplanens anhängiggörande har informerats i tidningar, på kommunens hemsida, [www.voyri.fi](http://www.voyri.fi), och på kommunens officiella anslagstavla i kommungården.

##### **3.3.3 Deltagande och samarbete**

Myndigheternas samråd anordnades 9.4.2019 vid Statens ämbetshus i Vasa. Vid samrådet deltog representanter från NTM-centralen i Södra Österbotten, Vörå kommun, Arkitekt Ab Rajaniemi och markägare.

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet var framlagda till påseende under tiden 11.12.2019-10.1.2020. Inga åsikter eller utlåtanden gavs.

#### **3.4 Mål för stranddetaljplanen**

##### **3.4.1 Allmänna mål**



Målet med stranddetaljplaneändringen är att anvisa två nya byggnadsplatser på fastighet 1:165 och att utvidga byggrätterna i enlighet med Vörå byggnadsordning för fastlandszonen.

Målsättningen är ett trivsamt och fungerande fritidsområde.

### 3.4.2 Utgångsmaterialets givna mål

I naturinventeringen framkom att området har en liten betydelse för den biologiska mångfalden och att området lämpar sig bra för att bygga flera sommarstugor utan att det innebär några negativa konsekvenser för miljön eller för den biologiska mångfalden. I naturinventeringen poängterades att man inte planerar någon ny byggnadsplats i direkt anslutning till de två grunda vikarna i området.

## 4. REDOGÖRELSE FÖR STRANDETALJPLANEN

### 4.1 Planens struktur

I stranddetaljplanen anvisas åtta byggnadsplatser, varav två nya byggnadsplatser. Tre av byggnadsplatserna är obebyggda. På varje byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu, ett grilltak/lusthus samt förrådsbyggnader. Fritidsbostadens våningsyta får uppgå till högst 100 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna våningsyta för gäststuga är 40 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna våningsyta för bastu är 30 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna våningsyta för grilltak eller lusthus är 15 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna våningsyta per förrådsbyggnad är 30 m<sup>2</sup>. Man kan kombinera ihop bastu med fritidsbostad eller gäststuga, då kan byggnadsrätten för den större byggnaden höjas med 10 m<sup>2</sup>. Fritidsbostadens maximala våningstal är 1½. Övriga byggnaders maximala våningstal är 1. Bastubyggnaden får förses med en överbyggd veranda på maximalt 15 m<sup>2</sup>. Övriga byggnader, förutom grilltak/lusthus samt ekonomibyggnad, får förses med en överbyggd veranda med tak, som får vara maximalt 25 % av byggnadens våningsyta. Den totala våningsytan på byggnadsplatsen får inte överstiga 180 m<sup>2</sup>.

Till byggnadsplatserna anges körförbindelser.

Stränder fria från byggnation anges som område för närrekreation (VL) och övrigt skogsområde anges som jord- och skogsbruksområde (M).

Området som i tidigare strandplan anvisats som småbåtsplats (LV) anvisas i denna stranddetaljplan fortfarande som småbåtshamn och till en liten del som område för närrekreation (VL).

Stranddetaljplanen omfattar 2,4496 ha RA- område, 5,1073 ha VL-område, 12,8780 ha M-område och 0,0298 ha LV-område. Stranddetaljplanens totala area är 20,4647 ha. Den totala mängden byggnadsrätt är 1440 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Målsättningarnas uppfyllande angående omgivningens kvaliteter

Enligt de allmänna målen har två nya byggnadsplatser för fritidsbostäder anvisats och byggnadsrätten har höjts för byggnadsplatserna på stranddetaljplaneområdet.

Genom att bevara stora delar av skogen och fria stränder fortsätter området vara trivsamt för fritidsinvånare på området.

I enlighet med naturinventeringen har inga byggnadsplatser angetts i direkt anslutning till de två grunda vikarna på området.

### 4.3 Planens konsekvenser

Planen medför två nya byggnadsplatser för fritidsbostäder och utökad byggnadsrätt 840 m<sup>2</sup>. Konsekvenserna har inga betydande inverkningar för den byggda miljön, samhällsstrukturen eller naturomgivningen. Planen har ej heller betydande sociala, kulturella eller ekonomiska inverkningar eller betydande verkningar för existerande fritidsboende.

De nya byggnadsplatserna är placerade på höga och lämpliga platser för byggande i närhet till befintlig byggnation.

Nya vägförbindelser krävs till de två nya byggnadsplatserna.

Tillräcklig fri strandlinje lämnar för rekreation på området.

### 4.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Som planbeteckningar har använts beteckningar som ingår i Miljöministeriets förordning om beteckningar som används i planer samt av Vörå kommun redan använda planbeteckningar.

### 4.5 Namn

I stranddetaljplanen finns inga nya namn.

## 5. GENOMFÖRANDE AV STRANDETALJPLANEN

### 5.1 Genomförande och tidschema

Genomförandet av stranddetaljplanen kan påbörjas efter att stranddetaljplanen trätt i kraft.

Jakobstad 16.01.2020



Juho Rajaniemi  
Tekn.dr., arkitekt SAFA  
Planens utarbetare

