

Brändholmens stranddetaljplan och
ändring av Braxrevets stranddetaljplan



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanebeskrivningen gäller det stranddetaljplaneförslag som är daterat 8.5.2020.

Planens namn är Brändholmens stranddetaljplan och ändring av Braxrevets stranddetaljplan (tidigare i PDB-fasen: Ändring och utvidgning av Brändholmens stranddetaljplan). Genom detaljplaneändringen och -utvidgningen bildas kvarter 1, 2, 3 och 4 på Brändholmen samt en småbåtsplats som finns på den västra stranden. Från ön Braxrevet försvinner kvarter 1, 2 och 3 samt de byggplatser med egen strand som anvisats till dessa i stranddetaljplanen. Därutöver anvisas riktgivande trafikförbindelser i planen för de kvarter som bildas på området Brändholmen och småbåtsplatsen.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Vörå kommun på Västerö-Österö skärgårdsområde, på den nordöstra delen av ön Korpeslot som kallas Brändholmen, på området för lägenheterna 946-412-3-4 Pohjanniemi, 946-412-3-5 Lähde, 946-412-3-125 Hanna samt 946-412-3-7 Koillismaa.

Planeringsområdet omfattar även ön Braxrevets område som ligger på ca 200 meters avstånd på norra sidan av Brändholmen, lägenhet 946-418-5-1 Braxrevet, vars yta för landområdets del utgör ca 3,5 hektar.

Bild 1. Planeringsområdets läge.

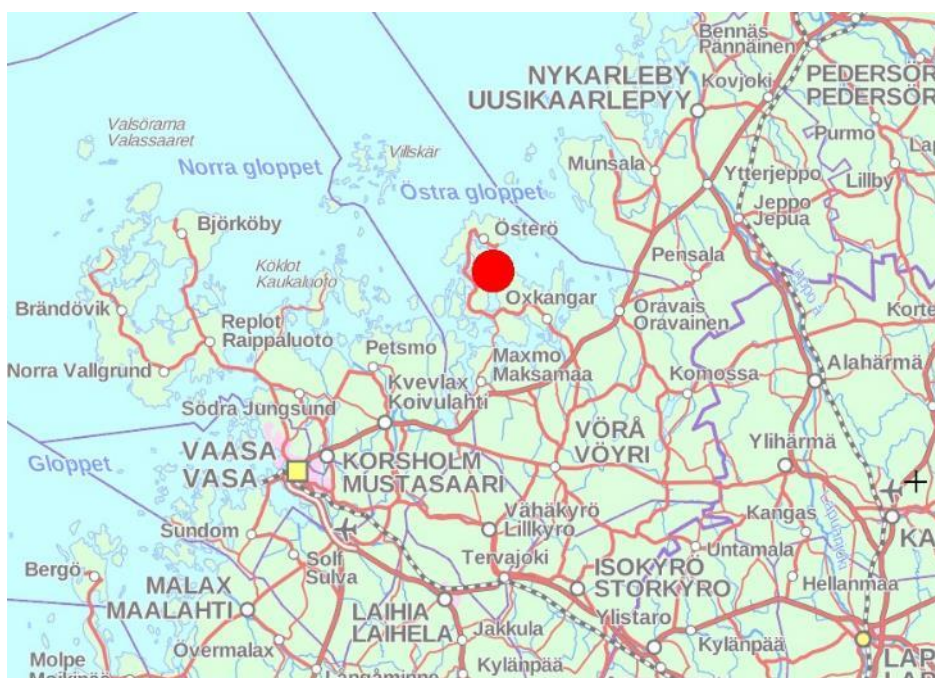
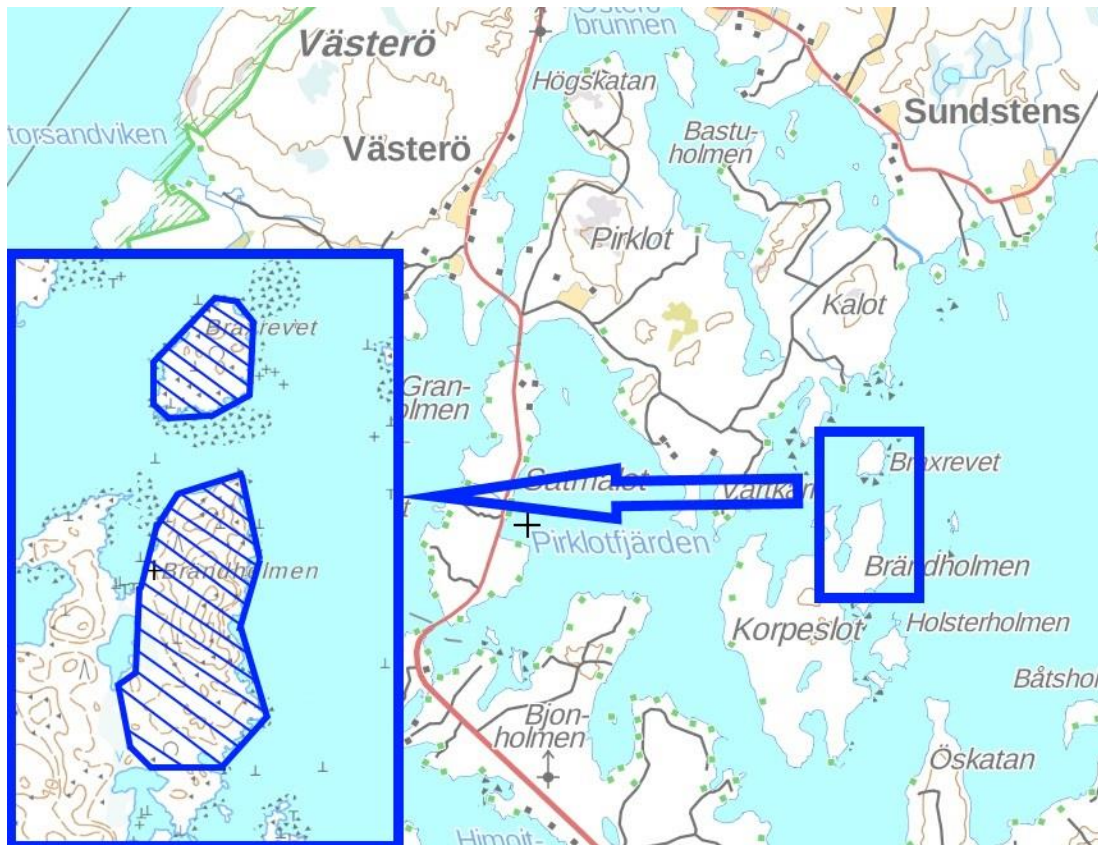


Bild 2. Avgränsning av planeringsområdet.



1.3 Planens namn och syfte

I PDB-fasen var planens namn "Ändring och utvidgning av Brändholmens stranddetaljplan". Genom stranddetaljplaneändringen och -utvidgningen bildas 6 byggplatser med egen strand (kvarter 1–4) på Brändholmen och ett småbåtsområde på Brändholmens västra strand. För Braxrevets del innebär ändringen av stranddetaljplanen att 3 byggplatser med egen strand (kvarter 1, 2 och 3), som tidigare planerats, tas bort.

Vörå kommuns utvecklings- och planläggningssektion har den 12.3.2019 (§6) beslutat utarbeta en stranddetaljplan för området Brändholmen. Planeringsområdet har under hösten 2019 utvidgats till att omfatta även Braxrevet. I utkastskedet ändrades planens namn till "Brändholmens stranddetaljplan och ändring av Braxrevets stranddetaljplan" för att bättre motsvara de uppdaterade målen.

Planläggare Jari Leivo har med fullmakt av Brändholmens markägare och med stöd av markanvändnings- och bygglagens (MBL) 74 § "Markägarens rätt att låta uppgöra en stranddetaljplan" ansökt om att planläggningen ska inledas.

I det ursprungliga initiativet var syftet med projektet att flytta två byggplatser som anvisats i generalplanen samt att anvisa tillbaka byggrätter till två andra byggplatser i generalplanen, vilka hade tagits bort från Brändholmen (9.7.2009) i den stranddetaljplanering som

utarbetats. Enligt initiativet var avsikten att anvisa totalt fem byggplatser med egen strand till Brändholmen, varvid det totala antalet byggplatser som föreslagits i generalplanen för Brändholmen inte överskrids.

I initiativet föreslogs även en småbåtsplats på Brändholmens västra strand och att ett båthus skulle få byggas där. Småbåtsplatsen inklusive båthus är i första hand avsedd för eget bruk av Brändholmens markägare, eftersom byggplatserna på den västra stranden är utsatta för hårda vindar från Kalotfjärden. Placeringen av småbåtsområdet i den västra delen av Brändholmen minskar även landskapsinverkan. Om området skulle placeras i sin helhet på stugtomterna, skulle inverkan riktas mot den öppna Kalotfjärden. Det här minskar i sin tur bl.a. behovet av att bygga privata vågbrytare vid stugstränderna.

Under våren och i slutet av år 2019 har förhandlingar förts mellan Brändholmens och grannön Braxrevets markägare. Som ett resultat av förhandlingarna kommer Brändholmens markägare att köpa hela ön Braxrevet inklusive mark och byggplatser av Maxmo Skärgårdsstiftelse. På landområdet som ägs av samma markägare görs en flyttning av tre byggplatser från Braxrevet till Brändholmen. Braxrevet ändras tillbaka i sin helhet till M-område, vilket det även har anvisats till i generalplanen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Planens namn och syfte	3
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning.....	5
1.5	Förteckning över beskrivningens bilagor	6
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	6
2	SAMMANDRAG	7
2.1	Planprocessens skeden	7
2.2	Stranddetaljplan	7
2.3	Genomförandet av detaljplanen	7
3	UTGÅNGSPUNKTER	8
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	8
3.1.1	Allmän beskrivning av området	8
3.1.2	Naturmiljö	9
3.1.3	Den byggda miljön	12
3.1.4	Markägförhållanden	13
3.1.5	Riksomfattande och regionala planer	15
3.1.6	Kommunala planer och övriga regionala planer	16
3.1.7	Gjorda utredningar och övriga planer på området.....	19
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	20
4.1	Planeringsstart och beslut i anslutning till den	20
4.2	Deltagande och samarbete	20
4.2.1	Intressenter	20
4.2.2	Anhängiggörande	21
4.2.3	Deltagande och växelverkan	21
4.2.4	Myndighetssamarbete	21
4.3	Mål för detaljplanen	21
4.3.1	Mål enligt utgångsmaterialet.....	21
4.3.2	Precisering av målen under processen	22
4.4	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser	23
4.4.1	Program för deltagande och bedömning.....	23

4.4.2	Planutkast.....	24
4.4.3	Planförslag.....	24
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	25
5.1	Planens struktur	25
5.1.1	Dimensionering	25
5.1.2	Service	25
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	25
5.3	Områdesreserveringar	25
5.3.1	Kvartersområden	26
5.3.2	Övriga områden	26
5.4	Planens konsekvenser	27
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön och trafiken	27
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	29
5.4.3	Konsekvenser för ekonomin	30
5.5	Störande faktorer i miljön	30
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	30
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	31
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	31
6.2	Genomförande och tidtabell	31
	Ändringen på Braxrevet	32
	Planförslag för Brändholmen, planbeteckningar.....	34
	Planförslag för Brändholmen, planbeteckningar.....	35
	Planförslag för brändholmen, sammanfattning	36

1.5 Förteckning över beskrivningens bilagor

- BILAGA 1. PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER, PLANFÖRSLAG
- BILAGA 2. PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 15.5.2019
- BILAGA 3. BLANKETT FÖR UPPFÖLJNING AV DETALJPLANEN

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- 2019 Naturutredning över byggnadsytorna och småbåtsplatsen på Brändholmen i Vörå.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

-Vörå kommuns utvecklings- och planläggningssektion har den 12.3.2019 (§6) beslutat utarbeta en stranddetaljplan för området Brändholmen.

-Planen kungjordes anhängig 4.6.2019.

-Programmet för deltagande och bedömning (15.5.2019) har varit framlagt för framförande av åsikter 4.6.2019–4.7.2019

-Planutkastet har varit framlagt för framförande av åsikter i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 § 19.3.2019–20.4.2019

-Stranddetaljplaneförslaget har varit offentligt framlagt xx.xx.2020–xx.xx.2020 (enligt 65 § i MBL/som föreskrivs i 27 § i MBF)

-Kommunfullmäktige har godkänt ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen xx.xx.2020.

-Stranddetaljplanen har trätt i kraft xx.xx.2020.

2.2 Stranddetaljplan

På Brändholmen anvisas 6 fritidsbostadstomter (RA) med egen strand i enlighet med generalplanen, ett småbåtsområde samt riktgivande trafikförbindelser i anslutning till dessa. Därutöver tas 3 RA-byggplatser bort från grannön Braxrevet. Braxrevet ändras till M-område.

På områdets västra sida placeras en småbåtsplats (LV).

Brändholmens interna vägnät anvisas till projektägarnas marker och presenteras i planen som riktgivande. Utanför planeringsområdet kopplas trafikförbindelserna till befintliga vägnät och väglag. Rätten att färdas på dessa för lantmäteriförrättningar behandlas i enlighet med lagen om enskilda vägar.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Byggnadsprojekten startar vid behov efter att planen har vunnit laga kraft. Områdets markägare (projektägarna) ansvarar för genomförandet av planen.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar den nordöstra delen av ön Korpeslot som kallas Brändholmen, areal ca 14 ha, i Västerö-Österö skärgårdsområde. Brändholmen är numera ansluten till fastlandets vägnät via en bro. Därutöver utvidgas planeringsområdet jämfört med PDB-fasen till att omfatta även grannön Braxrevet, landareal ca 3,5 ha, som ligger på norra sidan av Brändholmen. Området Brändholmen ägs i sin helhet av privata markägare (projektägarna). Braxrevet är en enskild ö utan vägförbindelse. Braxrevet ägs av Maxmo Skärgårdsstiftelse, men projektörerna (Brändholmens ägare) har kommit överens med Skärgårdsstiftelsen om Braxrevets fastighetsaffärer före ärendets behandling i kommunfullmäktige.

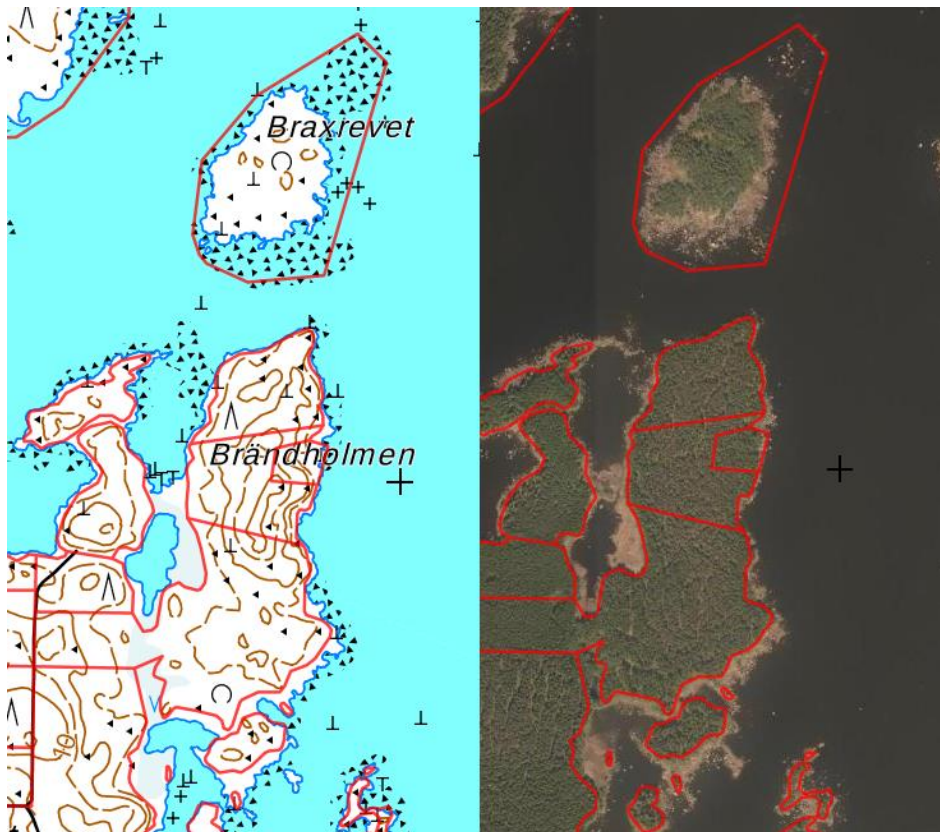


Bild 3. Karta och ortofoto av planeringsområdet. 21.2.2020 © Lantmäteriverket

3.1.2 Naturmiljö

Följande naturutredningar har utarbetats för planeringsområdet för arbetet med uppgörandet av en delgeneralplan:

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

För det nu anhängiggjorda arbetet med uppgörandet av en stranddetaljplan har följande utarbetats:

- Naturutredning över byggnadsytorna och småbåtsplatsen på Brändholmen i Vörå 2019 (Lakeuden Luontokartoitus)

Vegetation

Området Brändholmen täcks till största delen av barrträdsdominerad gallringsskog. I kvarter 4 i den södra delen finns främst äldre gallringsskog, vars vegetationstyp består av tämligen torr mo av lingontyp. Stränderna i den södra delen är huvudsakligen branta, steniga och blockrika. I viken vid gränsen till de två sydligaste RA-platserna förekommer ett smalt bälte av strandalar och långväxt gräs. Det mellersta enskilda kvarteret 3 består av samma tallskogsdominerade mo med en del vårtbjörk och gran. Det norra kvartersområdet 1–2 består av tämligen torr moterräng som plötsligt övergår i stenig och blockrik strand.

Vid småbåtsplatsen på den västra stranden växer en smal remsa av vass på en mindre yta. Stranden är stenig och blockrik, rör man sig i riktning bort från stranden övergår den först i ett smalt strandalbestånd och därefter i torr mo av lingontyp och gallringsskog. Vid småbåtsplatsen finns även vårtbjörk och gran.

Äldre tämligen torra moar är enligt klassificeringen av utrotningshotade skogar en hotad (EN) naturtyp i södra Finland. Brändholmens skogar är emellertid gallrade ekonomiskogar där en varierande struktur och murkna träd saknas och det bara finns få lövträdsbestånd. I inventeringen hittades inga andra hotade naturtyper eller nationellt eller regionalt hotade växtarter på RA-områdena. I området påträffades inga av de naturtyper som nämns i Skogslagen 10 §, Vattenlagen kap. 2 11 § eller Naturvårdslagen 29 §.



Bild 4. Äldre gallringsskog på Brändholmen



Bild 5. Blockrik stenig strand

Djurliv

Områdets häckande fågelarter omfattar huvudsakligen vanliga skogsarter såsom bofink, rödhake och lövsångare, järnsparv, gärdsmyg, grå flugsnappare och trädgårdssångare. Utöver ovan nämnda ingår även taltrast och rödvingetrast i planeringsområdets fågelfauna. Inga arter som klassificeras som utrotningshotade häckar på byggnadsytorna eller i deras närhet. I de vattenområden och på de öar som omger utredningsområdet förekommer bl.a. följande arter allmänt: havsörn, knölsvan, havstrut, fiskmås, gråtrut och fisktärna. Bland andfåglarna förekommer åtminstone storskrake, knipa och svärta. En sparvhökskull observerades flyga ca 400 meter från byggnadsytorna. På södra sidan av Brändholmen är fågelbeståndet något mångsidigare och åtminstone järpe, ringduva, större hackspett, kungsfågel och talltita har observerats utifrån lätena.

Den eventuella förekomsten av åkergroda på området har utretts, men inga observationer av arten har gjorts. Byggnadsytornas djupa och steniga stränder lämpar sig inte för åkergrodan. Havsviken och tjärnen på södra sidan av småbåtsplatsen kunde vara ett lämpligare område för åkergrodan, men inte heller där hittades arten. Området Korpeslot hör inte till flygekorrens utbredningsområde. Området ligger på en ö med över 100 meter vatten-/strandområde på alla sidor, vilket är för långt för flygekorrens glidflygningar. På området gjordes inte heller några observationer av fladdermöss. Kartläggningen av fladdermöss gjordes med en detektor vid tre olika kartläggningstillfällen. Det finns inga beaktansvärda arter på byggnadsytorna eller i deras omedelbara närhet.

Markens beskaffenhet och byggbarhet

Jordmånen på planeringsområdets byggnadsytor består till största delen av tämligen torr moterräng. Terrängen sluttar mot stränderna och höjden varierar mellan +1,0 och +10,0 m. (N2000). Byggplatserna lämpar sig väl för byggande med tanke på markens bärighet, om än blockrikheten ställvis kräver att en del sprängningsarbeten utförs.

Ytvatten

Det finns inga problem med ledningen av ytvattnet på områdena för byggnadsytorna. Marken släpper igenom vattnet väl och höjdförhållandena är lämpliga för byggande.

Den lägsta rekommenderade bygghöjd som fastställts och som närmast beror på variationerna i havsyttans höjd avser den höjd under vilken konstruktioner som skadas om de blir våta inte ska placeras. Enligt planbestämmelserna ska konstruktioner/byggnadsdelar som skadas om de blir våta placeras minst +1,6 m (N2000) ovanför medelvattenståndet.

Grundvatten

Planeringsområdet ligger inte på ett grundvattenområde.

Värdefulla naturobjekt och miljöskydd

Det finns inga Natura 2000-områden eller objekt för riksomfattande naturskyddsprogram på planeringsområdet eller i dess närmiljö.

Det finns inga traditionslandskap på planeringsområdet.

Det finns inga nationellt värdefulla kulturmiljöer eller landskapsområden på planeringsområdet. I den sydligaste delen av planeringsområdet finns ett lokalt värdefullt landskapsområde som har markerats på generalplanen med en skyddsbeteckning. Byggandet placeras utanför området i fråga.

3.1.3 Den byggda miljön**Boende**

Det finns ingen fast bosättning på planeringsområdet eller i dess närmiljö.

Samhällsstruktur

På området Korpeslot finns fritidsboende av glesbygdskaraktär.

Byggnadsbeståndet och den byggda miljön

Det finns sammanlagt 11 st. redan byggda fritidsbostäder på ön Korpeslot, varav de närmaste ligger över 700 meter från planeringsområdets västra kant. På Brändholmen, på det egentliga planeringsområdet, har ingenting byggts ännu. På Braxrevet har inte heller någonting byggts ännu.

Service

Det finns ingen service i närheten av planeringsområdet. Den enda service som finns på hela Västerö-Österö skärgårdsområde erbjuds av lokala företag och föreningar. Servicen omfattar en bybutik i Österö by, en gästhamn i Stråka Vikens fiskehamn i norra delen av Österö samt skärgårdsläget Varppi på ön Granholmen i Västerö inklusive den privatägda stuguthyrningen på ön Granholmen. Ingen offentlig service finns i närheten av planeringsområdet.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Det finns ingen annan kommersiell verksamhet i närheten av området förutom ovan nämnda Österö bybutik. Områdets näringsverksamhet består generellt sett av traditionellt jord- och skogsbruk med tillhörande binärningar.

Trafik

Trafiken till området sker längs den lokala Österö landsväg och vidare längs en privat väg mot Pirklot tills man kommer till ön Korpeslot där vägnätet består av vägförbindelser som administreras av privata väglag. Senare kommer en privat skogsbilväg att låta byggas även på Brändholmen av markägarna. En väg- och broförbindelse till planeringsområdet blev verklighet år 2019 i och med att en broförbindelse över Vartkars sund byggdes till Korpeslot. Trafikmängden på området är liten och består främst av de körningar som görs av områdets sommargäster.

Tekniskt underhåll

Det finns inget kommunalt vatten- och avloppsnät på planeringsområdet och inget elnät. Det återstår att se, om en elnätsförbindelse kommer att byggas till Korpeslot i framtiden nu då väg- och broförbindelsen har blivit verklighet.

Bebyggd kulturmiljö och fornminnen

Planeringsområdet är inget nationellt värdefullt kulturlandskap.

På området för planändringen finns inga kända fasta fornlämningar som skulle vara fredade enligt lagen om fornminnen (295/1963).

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i sin helhet av privata markägare. (Bild 4)

Braxrevet –området ägs av Maxmo Skärgårdsstiftelse r.f. Planeringsprocessen har förts vidare med skriftligt tillstånd från ägaren av Braxrevet. Projektoperatörerna (ägarna till Brändholmen) har kommit överens om fastighetsaffären med Maxmo Skärgårdsstiftelse således, att innan stranddetaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige, överförs Braxrevet i projektoperatörernas ägo.

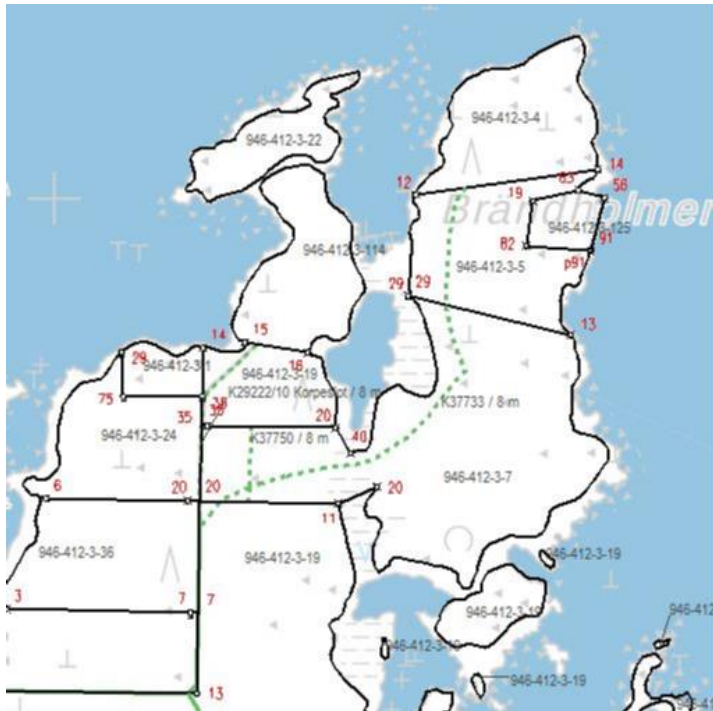


Bild 6. Markägokarta 5.1.2020. © Lantmäteriverket

Planeringssituationen

3.1.5 Riksomfattande och regionala planer***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. Statsrådet fattade ett beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Statsrådets beslut trädde i kraft 1.4.2018.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen 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.

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.

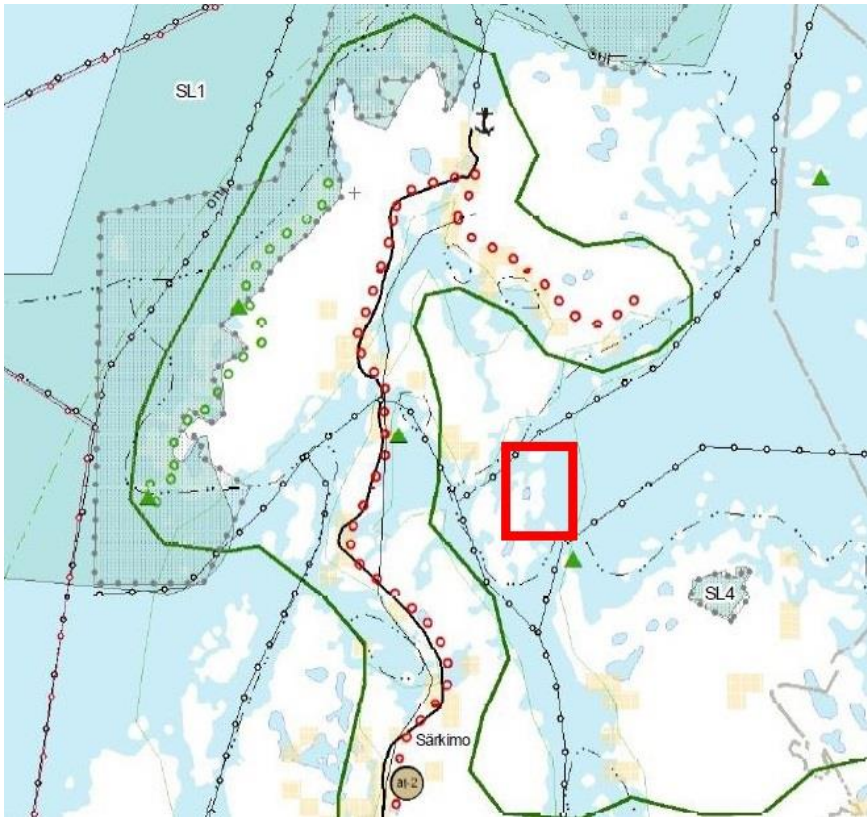


Bild 7. Utdrag ur Österbottens landskapsplan.

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.

Landskapsplanen 2040 fanns till påseende som ett planförslag mellan 9.12.2019 – 31.1.2020. Planen behandlas vid landskapsfullmäktige den 15 juni 2020. Den nya planförslaget ersätter de tidigare planförslagen, i den nya skissen finns det inga beteckningar i planeringsområdet.

3.1.6 Kommunala planer och övriga regionala planer

För hela området gäller Västerö-Österö strandgeneralplan som fastställdes 27.5.2005. Strandgeneralplanen har rättsverkningar som direkt styr beviljandet av bygglov. Planeringsområdet ligger på ett jord- och skogsbruksområde (M-område) i den gällande generalplanen enligt vilken Brändholmen har anvisats 5 RA-platser. Planeringsområdet Brändholmens byggplatser ligger i det nu anhängiggjorda detaljplaneutkastet med små justeringar på de RA-platser som anvisats i generalplanen. Därutöver gäller M-markeringen i den tidigare bekräftade stranddetaljplanen (9.7.2009) de två sydligaste RA-platserna som anvisas i generalplanen för vilken generalplanen inte gäller. Söder om området Brändholmen finns ett landskapsmässigt värdefullt område som bör skyddas (m/s) och bevaras i

Inga byggplatser har anvisats till Braxrevet i generalplanen, men ett M-område finns anvisat. En stranddetaljplan har ändå utarbetats för Braxrevet (14.9.2017) i vilken 3 RA-platser med egen strand skapades på ön.



Bild 8. Utdrag ur delgeneralplanen för planeringsområdet.

För de två sydligaste RA-platserna i generalplanen på området *Brändholmen* gäller den i Vörå-Maxmo kommunfullmäktige 9.7.2009 godkända stranddetaljplanen 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".

Med Brändholmens stranddetaljplan har ett M-område bildats på de två sydligaste RA-platserna som anvisats i Västerö-Österö generalplan. RA-platserna i fråga har flyttats till Storviken på Österön som ligger ca 2 kilometer längre norrut.



Bild 9. Utdrag ur Brändholmens stranddetaljplan.

För området *Braxrevet* gäller "Braxrevets stranddetaljplan och ändring som gäller en del av Kalkskärs stranddetaljplan" som godkändes i Vörå kommunfullmäktige 14.9.2017.

I planen för Braxrevet bildades 3 nya byggplatser (RA) med egen strand för fritidsbostäder på Braxrevet. I samma planprocess togs på motsvarande sätt 3 st. RA-platser enligt stranddetaljplanen bort från ett område i yttre skärgården på ön Kalkskär som ligger ca 7,5 km mot nordost. Motiveringen var Kalkskärs stora värde som natur- och rekreationsområde samt att Kalkskär senare delvis kommer att anvisas som naturskyddsområde. Kalkskär fungerar även som en naturhamn för båtförare som i synnerhet sommartid besöks av en betydande mängd båtlag.

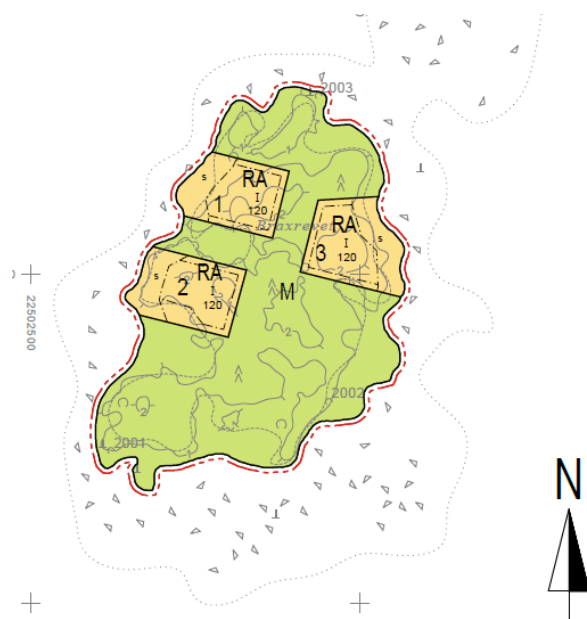


Bild 10. Utdrag ur Braxrevets stranddetaljplan.

Byggnadsordning

Vörå kommuns byggnadsordning godkändes i kommunfullmäktige 13.12.2012.

Stranddetaljplanens baskarta

Planens baskarta är uppgjord av Kiinteistö- ja Mittaus Oy hösten 2019 och den hålls uppdaterad av Vörå kommun. Baskartan har godkänts av Vörå kommun 11.11.2019.

3.1.7 Gjorda utredningar och övriga planer på området

Naturutredning 1997 och 2017

Planeringsområdets naturvärden har utretts i följande sammanhang:

Naturutredningar som utarbetats för arbetet med uppgörandet av en delgeneralplan:

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

För det anhängiggjorda arbetet med uppgörandet av en stranddetaljplan har följande utarbetats:

- Naturutredning över byggnadsytorna och småbåtsplatsen på Brändholmen i Vörå 2019 (Lakeuden Luontokartoitus)

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut i anslutning till den

Planläggningen aktualiserades efter att Brändholmens markägare lämnat in ett initiativ till kommunen. Vörå kommuns utvecklings- och planläggningssektion har den 12.3.2019 (§6) beslutat utarbeta en stranddetaljplan för området Brändholmen.

Enligt initiativet är syftet med planen att flytta byggplatser som anvisats i generalplanen samt att anvisa på nytt och flytta byggnadsrätter från annat håll (se Braxrevet) till de två byggplatser i generalplanen som tidigare tagits bort från Brändholmen i stranddetaljplaneringen (9.7.2009). I inledningsfasen var avsikten att anvisa totalt fem byggplatser med egen strand till Brändholmen, varvid det totala antalet byggplatser som föreslagits i generalplanen inte överskrids. I planen föreslås även att en småbåtsplats placeras på Brändholmens västra strand och att båthus för Brändholmens RA-platser ska få byggas där.

Under hösten 2019 har målen för planläggningen och planeringsområdet preciserats på så sätt att planeringen kommer att utvidgas till att omfatta även Braxrevets stranddetaljplaneområde. Från Braxrevet tas tre RA-platser som anvisats dit i ändringen av stranddetaljplanen bort och flyttas i utvidgningen av Brändholmens stranddetaljplan huvudsakligen till de platser på Brändholmen som de ursprungligen anvisats i generalplanen.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 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.

I programmet för deltagande och bedömning har intressenterna fastställts enligt följande:

Invånare, markägare

- planeringsområdets och närliggande områdens invånare
- planeringsområdets och närliggande områdens markägare
- delägarlagen för den privata vägen, övriga eventuella föreningar som verkar på området

Kommunala myndigheter

- kommunfullmäktige
- kommunstyrelsen
- utvecklings- och planläggningssektionen
- övriga organ och myndigheter i Vörå kommun

Statliga och övriga myndigheter

- närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM)
- övriga statliga myndigheter, vars verksamhetsområde kan beröras av planläggningsprojektet

Företag och sammanslutningar

- övriga eventuella företag och sammanslutningar i området

4.2.2 Anhängiggörande

Planläggningen anhängiggjordes genom att programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 4.6.2019–4.7.2019 (i enlighet med MBL 63 § 2 mom.).

4.2.3 Deltagande och växelverkan

- Programmet för deltagande och bedömning har annonserats i lokaltidningarna och det har i enlighet med MBF 30 § varit framlagt 4.6.2019–4.7.2019. Två anmärkningar framfördes mot planen.
- Planutkastet var framlagt 19.3–20.4.2019 i enlighet med MBF 30 §. Inga anmärkningar eller utlåtanden framfördes mot planutkastet.
- Planförslaget var framlagt xx.xx–xx.xx.2019 i enlighet med MBF 27 §. ... framfördes mot planförslaget. (uppdateras senare)
- Kommunfullmäktige godkände detaljplanen xx.xx.2020. (uppdateras senare)

4.2.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbetet har till behövliga delar ordnats genom utlåtandeförfarande. En arbetsförhandling om programmet för deltagande och bedömning ordnades tillsammans med Södra Österbottens närings-, trafik- och miljöcentral (NTM) i Vasa 23.9.2019. En förhandlingspromemoria skrevs om mötet. Ett utlåtande om planutkastet begärs av NTM-centralen.

4.3 Mål för detaljplanen**4.3.1 Mål enligt utgångsmaterialet**

Det ursprungliga målet som aktualiserats av markägarnas planläggningsansökan har varit att anvisa totalt sex RA-platser med egen strand i stranddetaljplanen till Brändholmen, vilket huvudsakligen motsvarar anvisningen i generalplanen. Syftet var då att få flytta två byggplatser som anvisats i generalplanen och som ligger längre norrut till områden som lämpar sig bättre för byggande och där även stränderna är bättre lämpade för stugliv. Motiveringen till flyttningen av platserna i fråga var att det på grund av planeringsområdets omfattning inte var möjligt att undersöka byggplatsernas placering på en sådan detaljnivå när generalplanen utarbetades att det inte skulle finnas behov av att göra preciseringar. Flyttningarna är inte stora, men generalplanens tolkningskriterier ger inte tillräckligt mycket spelrum. Utan stranddetaljplanering krävs ett undantagsbeslut av kommunen eller ett

avgörande om planeringsbehov. I början av projektet var målet att inte öka det totala antalet byggplatser i skärgårdsområdet i fråga, utan i stället flytta byggandet från en ö med känsligare naturvärden till ett område med bilväg på fastlandet som anvisats som lämpligt för byggande i generalplanen. Genom Brändholmens stranddetaljplanering har emellertid redan två byggplatser som anvisas i generalplanen flyttats under tidigare år och anvisats till M-område. Målet har varit att hitta två stycken motsvarande strandbyggplatser för platserna i fråga, gärna på någon ö, för att kunna ta bort och anvisa tillbaka dessa till Brändholmen. Därutöver anvisas ett småbåtsområde till Brändholmen för eget bruk på planeringsområdet.

4.3.2 Precisering av målen under processen

Då sökandena lämnade in sitt initiativ till kommunen visste de inte ännu var de skulle få köpa stranddetaljplanerad mark med fritidsbyggnadsplatser. Platserna skulle helst finnas på någon ö eller på något annat område med känslig natur eller känsligt landskap för att det ska finnas en tillräcklig grund för flytten ur markanvändningssynpunkt.

Under hösten 2019 har förhandlingar förts om området Braxrevet som är Brändholmens norra grannö och ägs av Skärgårdsstiftelsen. Markägarna har nått fram till en preliminär överenskommelse med Skärgårdsstiftelsen om markaffären. Enligt överenskommelsen övergår hela Braxrevet inklusive omgivande vattenområden och mark i sökandenas ägo, varvid markägarna har möjlighet att utarbeta en stranddetaljplaneändring för Braxrevet och med hjälp av den flytta Braxrevets tre byggplatser till Brändholmen. Ursprungligen var målet att endast flytta två av Braxrevets tre RA-platser till Brändholmen, men i förhandlingarna med kommunen framkom att Vörå kommun vill att alla tre av Braxrevets RA-platser tas bort från ön. Kommunens motivering var att Braxrevets rekreations- och naturvärden i verkligheten inte kommer att förbättras i någon väsentlig grad, om inte alla RA-platser tas bort från ön och Braxrevet ändras tillbaka till M-område i enlighet med generalplanen. Braxrevets fastighetsköp undertecknas innan stranddetaljplanen förs till kommunfullmäktige. Till dess fortsätter planeringsprojektet med Skärgårdsstiftelsen medgivande.

I förhållande till planens målsättningar passar det bra att helt göra om Braxrevet till M-område, eftersom ingen byggnation anvisats till Braxrevet i generalplanen. Av samma anledning var det inte helt förenligt med generalplanen att planlägga Braxrevets strand för semesterbyggande. Vörå kommun har tidigare ansett det vara motiverat att planlägga Braxrevet för att genom projektet kunna minska byggandet på den ännu känsligare ön Kalkskär i yttre skärgården. Det är även tänkt att Kalkskär ska bli naturskyddsområde. I samband med planläggningen av Braxrevet togs tre motsvarande byggplatser bort från Kalkskär. Om nu Braxrevets stranddetaljplan trots allt ändras, förbättras planeringsområdets helhetssituation med tanke på naturmiljön ännu mer i och med att ingenting kommer att byggas på ön. Därutöver skulle generalplanens styrande verkan beaktas bättre tack vare de byggplatser som försvinner från Braxrevet.

Brändholmens markägare har förhandlat med kommunen och man har kommit överens om att anvisa de tre RA-platser som tas bort från Braxrevet till Brändholmen. Det totala antalet RA-platser på Brändholmen blir då 6.

4.4 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

4.4.1 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning var framlagt till allmänt påseende 4.6–4.7.2019. Två anmärkningar från privatpersoner togs emot om programmet för deltagande och bedömning.

Kommentarer och genmälen på erhållna utlåtanden:

Privatperson, 3.7.2019:

Personen föreslår att den 8 m breda vägrätten (000-2016-K29222) för den privata väg som leder till anmärkarens fastighet och som ligger utanför planeringsområdet inte ska gälla planeringsområdets hemmansägare och att ingen trafik ska ledas till planeringsområdet via ifrågavarande privata väg. Vidare vill personen påminna om att de byggplatser inklusive gårdsplaner som framlagts i programmet för deltagande och bedömning är kända för sitt fågelbestånd och sitt djurliv. Båtplatserna borde anvisas till fritidsbostädernas egna tomter på Brändholmens östra stränder.

Planläggarens bemötande:

Den vägrätt som anmärkaren nämner och som leder till anmärkarens fastighet kommer inte att användas för trafik till Brändholmen. Vägrättsärenden om privata vägar avgörs inte i glesbygdersnas stranddetaljplaner, utan de behandlas vid enskilda vägförrättningar. De vägförbindelser som ännu är obebyggda inom planeringsområdet förverkligas i sin helhet på sökandenas mark.

Under sommaren och hösten 2019 har en separat naturutredning utarbetats om Brändholmens byggplatser och småbåtsplats i vilken områdets djurliv och vegetation har kartlagts. I slutsatserna i utredningen konstaterades att planprojektet inte har en skadlig inverkan på hotade naturmiljöer, utrotningshotade djur eller växter och att det inte finns några utrotningshotade arter på byggplatserna eller på småbåtsplatsen.

Flera privatpersoner, 26.6.2019:

Personerna föreslår att den nya vägförbindelsen som byggs till Brändholmen inte ansluts till den 8 meter breda privata vägen (000-2016-K29222), utan till Korpeslot väglags vägförbindelse som är 12 meter bred. Detta på grund av att ovan nämnda privata väg endast är avsedd att användas av dess två delägare och att ansluta sig till den skulle innebära onödig byråkrati.

Planläggarens bemötande:

Den vägrätt som anmärkaren nämner och som leder till anmärkarens fastighet kommer inte att användas för trafik till Brändholmen. Vägrättsärenden om privata vägar avgörs inte i glesbygdersnas stranddetaljplaner, utan de behandlas vid enskilda vägförrättningar. De

vägförbindelser som ännu är obebyggda inom planeringsområdet förverkligas i sin helhet på sökandenas mark.

4.4.2 Planutkast

Planutkastet var framlagt till allmänt påseende 19.3–20.4.2019. Inga anmärkningar eller utlåtanden framfördes mot utkastet.

4.4.3 Planförslag

Bild 10. Utdrag ur planförslaget.

Detaljplaneförslaget var framlagt till påseende xx.xx–xx.xx.2020. Detaljplaneförslaget har gjorts utgående från utgångspunkterna i utkastet. (uppdateras senare)

xxxx, xx.xx.2020:

Vi föreslår att...

Planläggarens bemötande:

planläggaren svarar...

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

På planeringsområdet bildas 6 RA-byggplatser på Brändholmen för fritidsbostadsändamål. Tre RA-byggplatser tas bort från Braxrevet. De nya RA-byggplatsernas yta varierar mellan cirka 2 503 m² och 6 127 m².

Området har även anvisats ett småbåtsområde, yta 2 318 m², på vilket högst sex stycken 20 k-m² båtskjul får byggas.

Planeringsområdets totala yta är cirka 10,98 ha (Brändholmen) + ca 3,00 ha (Braxrevet). Totalt bildas 2,68 ha RA-områden, 0,23 ha LV-område, 7,33 ha M-områden (+ de tomter som tagits bort från Braxrevet 0,77 ha) och 0,74 ha VL-områden. Planområdets totala byggnadsrätt uppgår till 1 200 k-m².

Uppgifter om ändamålsenliga våningsytor och arealer som bildas på området finns i den bifogade blanketten för uppföljning av detaljplanen (utarbetas i förslagsskedet).

5.1.2 Service

För servicens del stöder sig området på området Vörå-Maxmos offentliga och kommersiella service.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Miljöns kvalitet har beaktats i planeringsområdet genom att områden för skogsbruk har angetts samt genom att tillräckligt med strandområden har lämnats obebyggda. Området Braxrevet har beaktats i detaljplanebeteckningarna på så sätt att möjligheterna att bygga något på ön har tagits bort helt och hållet.

Byggande och reparationsbyggande som är nödvändig med tanke på områdets användning och övriga åtgärder som gäller miljön är tillåtna, såvida de inte strider mot objektets landskapliga och miljömässiga särdrag och förutsatt att de utförs på så sätt att naturen i området bevaras.

5.3 Områdesreserveringar

Området har anvisats kvartersområden för fritidsbostäder (RA) samt M-områden inom vilka utövande av normalt skogsbruk är tillåten.

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fritidsbostäder RA

Kvarter 1, 2, 3, och 4 är reserverade som byggplatser för fritidsbostäder.

- I kvarter 1–4 får en högst 100 m² stor fritidsbostad byggas, en gäststuga som är högst 40 m², en högst 30 m² stor bastu och ett högst 15 m² stort grilltak/lusthus samt förrådsbyggnader. En enskild förrådsbyggnads våningsyta får vara högst 30 m². Byggplatsens (RA) totala byggnadsrätt får inte överstiga 180 m².
- Fritidsbostadens minsta avstånd från strandlinjen är 30 m, gäststugans minsta avstånd från strandlinjen är 30 m, bastuns minsta avstånd från strandlinjen är 15 m och grilltakets/lusthusets minsta avstånd från strandlinjen är 10 m.
- Bastun och fritidsbostaden eller gäststugan kan byggas ihop. Den större byggnadens byggnadsrätt kan då utökas med 10 m². Byggnadens minsta avstånd från strandlinjen är då 20 m.
- Fritidsbostadens största tillåtna våningsantal är 1 ½.
- Gäststugans och bastuns våningsantal är 1. Dessa kan förses med ett loft, vars höjd får vara högst 1 600 mm.
- Bastubyggnaden får ha en veranda med tak, vars yta är högst 15 m². Övriga byggnader, bortsett från grilltaket/lusthuset samt förrådsbyggnaderna får förses med en veranda med tak som får vara högst 25 % av våningsytan för byggnaden i fråga.

Jord- och skogsbruksområde M

- Utövande av normalt skogsbruk är tillåtet. För åtgärder som förändrar landskapet krävs tillstånd i enlighet med MBL 128 § (*tillstånd för miljöåtgärder*).

5.3.2 Övriga områden

Småbåtsområde LV

- Bryggor och för småbåtsområdet behövliga parkerings- och förvaringsområden för båtar får byggas på småbåtsområdet. Högst 6 st. 20 m² stora, oisolerade båthus som är avsedda för förvaring av fiskeredskap och båtillbehör/båtar får byggas på området. Terrasser, grilltak, utekök, arbetarbodar eller andra allrum får inte byggas i båthusen.

Skyddsområde ma

- Ett skyddsområde är ett landskapsmässigt värdefullt område som bör bevaras i naturtillstånd. Underhåll av befintliga småbåtsleder, kanaler och diken är tillåtet.

Vägområden och trafikförbindelser

- Stranddetaljplanens interna vägförbindelser anvisas riktgivande.

Område för närrekreation VL-1

- I området för närrekreation ingår ett landskapsmässigt värdefullt skyddsområde.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön och trafiken

Planens konsekvenser kommer att bedömas i enlighet med Programmet för deltagande och bedömning. Objekten för bedömningen av konsekvenserna baserar sig på markanvändnings- och bygglagen (MBL 9 § och MBF 1 §).

Samhällsstruktur

Byggandet av området påverkar inte den omgivande samhällsstrukturen.

Landskapsbild

Förverkligandet av området ökar mängden byggande på planeringsområdet, vilket i sin tur påverkar landskapsbild. Genom att tänka på byggnadernas färgsättning, material och placering strävar vi efter att minska den direkta inverkan på landskapet.

Boende

Planeringsområdet ligger i glesbygden på ett område där det endast finns byggnader som är avsedda som fritidsbostäder. Ingen permanent bosättning kommer att placeras på området, om planen genomförs.

Service

Planen har inga betydande konsekvenser för områdets serviceproduktion.

Trafik

Trafikmängden för Brändholmen kommer att öka i liten utsträckning i och med genomförandet av planen. Trafiken omfattar normal stugtrafik som i huvudsak görs med personbil.

Tekniskt underhåll

Det finns inga kommunaltekniska nätverk på området. I och med att Korpeslots vägförbindelse och området Brändholmen blir verklighet och några stugor byggs till förbättras förutsättningarna för stugbosättning på området. Det är möjligt att elnätet kommer att utvidgas till området i framtiden.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Naturens mångfald

Fågelbeståndet och övriga djur förlorar sina häcknings- och revirmöjligheter på området i fråga. Det kommer ändå att finnas förhållandevis gott om egentlig obebyggd naturmiljö på området och inga levnadsförhållanden för hotade naturtyper, vegetation eller djurliv är hotade på grund av planläggningen. Konsekvenserna av planläggningen är således små.

Grundvattenområden

Det finns inga grundvattenområden i närheten av området.

Ytvatten

Ytvattnet från byggplatserna leds ut i havet genom att tillräckliga lutningar byggs vid byggnaderna. Byggandet har inga konsekvenser för ledningen av ytvattnet. Regnvattnet har även hittills runnit ut i havet och till största delen absorberats av den steniga och kuperade marken.

Förverkligandet av småbåtsområdet och Brändholmens båttrafik

Småbåtsplatsen kommer att användas till småbåtstrafik av Brändholmens RA-platser. Det är ändamålsenligt att placera förvaringsplatser för båtar i den skyddade viken, eftersom byggplatsernas stränder är utsatta för hårda vindar. Detta gör i sin tur att behovet av att bygga förrådsbyggnader på RA-platserna minskar och därigenom minskar även den direkta landskapsinverkan på havsfjärden.

Viken är en farled för båtar och cirka 1–2 meter djup vid småbåtsplatsen. Det finns därför inget behov för muddring och viken kommer inte att förvandlas till en flada eller glosjö på länge ännu med beaktande av takten på landhöjningen i Kvarkens skärgård. Enstaka stenar behöver tas bort från farleden. Dessa kommer att lyftas upp på Brändholmens redan steniga strand eller om möjligt och ändamålsenligt användas som grund för förbindelsevägen eller LV områdets parkeringsområde. Behovet av att ta bort stenar är max. 100 ktr-m³. Borttagningen av stenar förbättrar även vattenutbytet i viken.

Ett eventuellt muddringsbehov kan bli aktuellt på lång sikt på grund av landhöjningen precis som det brukar i skärgårdsområden. Även då kommer behovet av muddring för småbåtstrafiken att vara litet och eventuella muddringsmassor kan placeras på Brändholmen på den mark som ägs av markägarna.



Bild 11. Rutten för småbåtarna från Brändholmens RA-platser

5.4.3 Konsekvenser för ekonomin

Byggandet av området har positiva konsekvenser för Vörå kommuns ekonomi, bl.a. i form av ökade fastighetsskatter. Under byggtiden kommer eventuellt även de tjänster som företagen inom Vörå kommun erbjuder att användas.

5.5 Störande faktorer i miljön

Planändringen föranleder inga särskilda störande faktorer som skulle påverka miljön.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna har anvisats på plankartan. Se bilaga 1.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet styrs av plankartan och planbestämmelserna.

6.2 Genomförande och tidtabell

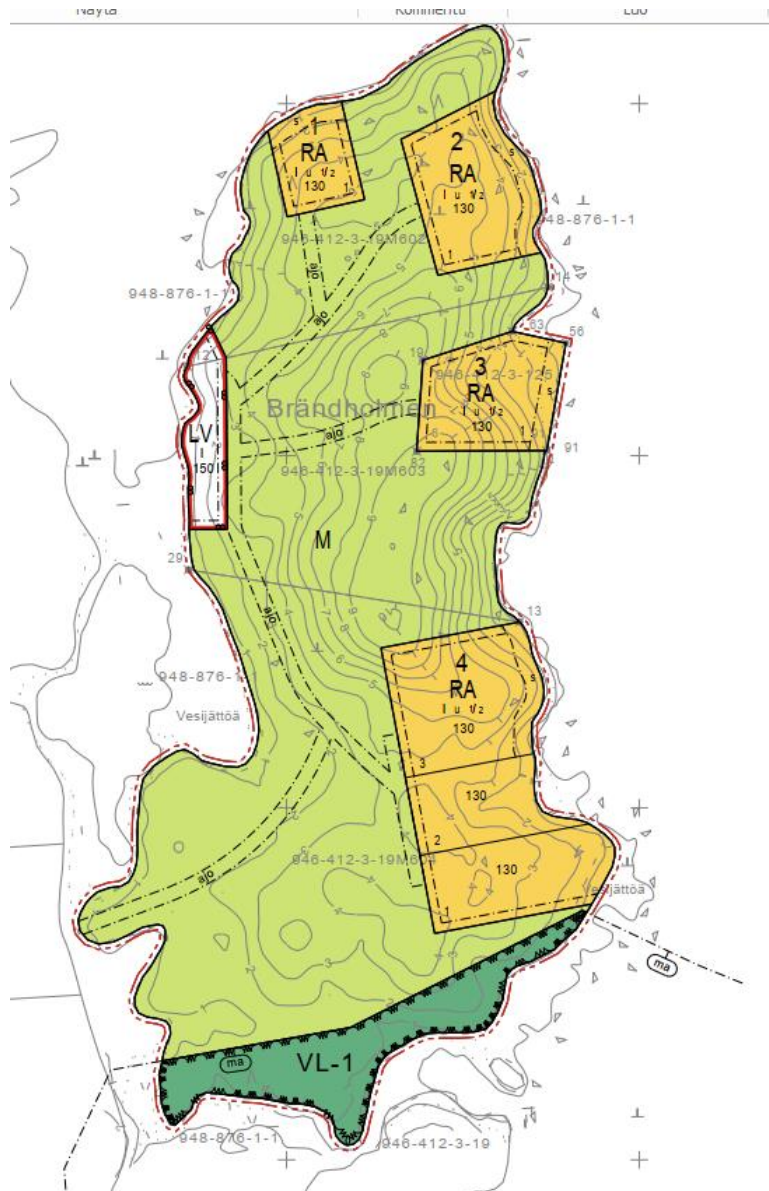
Detaljplanen träder i kraft när beslutet om godkännande vunnit laga kraft kungörs. Efter det kan genomförandet och ansökandet av bygglov börja.

Kommunen övervakar byggnadernas och byggandets lämplighet på området med hjälp av riktlinjer för planeringen och bygglov.

Områdets privata markägare ansvarar för genomförandet. Kommunen bygger ingen infrastruktur på området.

[illegible]

Planförslag för Brändholmen, karta

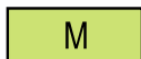


Planförslag för Brändholmen, planbeteckningar



Loma-asuntojen korttelialue jossa kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 m²:n suuruisen loma-asunnon, yhden enintään 40 m²:n suuruisen vierasmajan, yhden enintään 30 m²:n suuruisen saunan ja yhden enintään 15 m²:n suuruisen grillikatoksen/huvimajan sekä varastorakennuksia. Yksittäisen varastorakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittää 180 m².

På kvartersområde för fritidsbostäder får på varje byggplats uppföras en fritidsbostad max. 100 m², en gäststuga max. 40 m², en bastu max. 30 m², ett grilltak/lusthus max. 15 m² samt förrådsbyggnader. Högsta tillåtna våningsyta per enskild förrådsbyggnad är 30 m². Den totala våningsytan på byggnadsplatsen får inte överstiga 180 m².



Maa- ja metsätalousalue. Tavanomainen metsätalouden harjoittaminen on sallittua. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.

Jord- och skogsbruksområde. Vanligt skogsbruk är tillåtet. För åtgärder som förändrar landskapet, krävs tillstånd enligt MBL 128 §.



Pienvenevalkama. Alueelle saa rakentaa tarvittavat laiturit, paikoitusalueen, veneenlaskuluiskan sekä 6 kpl korkeintaan 20 m²:n yksikerroksisia venevajoja. Vajoja saa käyttää kalastus- ja veneilytarvikkeiden sekä veneiden varastointiin. Vajat eivät saa olla lämpöeristettyjä, eikä niihin saa rakentaa terasseja, grillikatoksia, kesäkeittiöitä, taukotupia eikä muitakaan oleskelutiloja.

Småbåtshamn. På området får byggas nödvändiga bryggor, parkeringsplatser och båtrampar samt 6 st båthus i en våning på högst 20 m² vardera. Båthusen får användas för förvaring av fiske- och båtlivstillbehör. Byggnaderna får inte vara värmeisolerade och kring dessa får inte byggas terasser, utekök eller grilltak. De får inte heller innehålla vistelse- eller övernattningsutrymmen.



Lähivirkistysalue, joka on maisemallisesti arvokas.

Område för närrekreation med landskapsmässigt värdefulla särdrag.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 meter utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

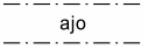
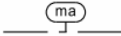
Riktgivande tomtragräns.

3

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

Planförslag för Brändholmen, planbeteckningar

3	Ohjeellisen tontin numero. Nummer på riktgivande tomt.
180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i en byggnad eller i en del därav.
I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i översta planet för utrymme som räknas i våningsytan.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
	Ranta-alue, jolla puusto ja kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman koskemattomana. Alueelle saa rakentaa laiturin. Strandområde där trädbeståndet och växligheten bör bibehållas så orörd som möjligt. På området får byggas brygga.
	Maisemallisesti arvokas alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Olemassa olevien venereittien, kanaalien ja ojien ylläpito on sallittu. Landskapsmässigt värdefullt område. Området skall bevaras i naturtillstånd. Underhåll av nuvarande bätleder, kanaler och diken är tillåtet.

Planförslag för brändholmen, sammanfattning

	Pinta-ala	Pinta-ala %:a kaava-alueesta	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
	ha	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2
VL-1	0,7421		0	0	0,7421	0
V yhteensä	0,7421	6,76	0	0	0,7421	0
RA	2,6841		1080	0,04	2,6841	1080
R yhteensä	2,6841	24,44	1080	0,04	2,6841	1080
LV	0,2318		120	0,05	0,2318	120
L yhteensä	0,2318	2,11	120	0,05	0,2318	120
M	7,3257		0	0	7,3257	0
M yhteensä	7,3257	66,70	0	0	7,3257	0
KAAVA-ALUE yht.	10,9837	100	1200	0,01	10,9837	1200

KONTAKTUPPGIFTER

Vörå kommun

förvaltningsdirektör Markku Niskala

tfn: 06-382 1240

GSM: 050 552 8051

fornamn.efternamn@vora.fi



Planläggningskonsult

Aluetaito Oy

ingenjör yh, hortonom yh

Kaisa Porre

GSM: 044 333 1173

fornamn.efternamn@aluetaito.fi

www.aluetaito.fi

Planläggare

Jari Leivo

lantmätteriingenjör yh

(markanvändningsingenjör)

tfn: 06-4332 139

GSM: 040 836 5691

fornamn.efternamn@netikka.fi