

PARGAS KOMPLETTERING OCH ÄNDRING AV HOUTSKÄRS GENERALPLAN

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**
 - 1.1 Generalplaneområde**
 - 1.2 Planens syfte och karaktär**

- 2 SAMMANDRAG**
 - 2.1 Planprocessen**
 - 2.2 Planens huvudsakliga innehåll**

- 3 UTGÅNGSPUNKTER**
 - 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet**
 - 3.1.1 Allmän beskrivning**
 - 3.1.2 Ägoförhållanden**
 - 3.1.3 Befolkning, arbetsplatser och näringar**
 - 3.1.4 Den bebyggda miljön**
 - 3.1.5 Naturmiljön och landskap**
 - 3.2 Planeringssituation**
 - 3.2.1 Landskapsplan**
 - 3.2.2 Generalplan**
 - 3.2.3 Detaljplan**
 - 3.2.4 Byggnadsordning**
 - 3.2.5 Baskarta**
 - 3.2.6 Beslut**

- 4 PLANERINGSSKEDENA**
 - 4.1 Planeringsbehovet**
 - 4.2 Deltagande och samarbete**

- 5 REDOGÖRELSE FÖR GENERALPLANEN**
 - 5.1 Mål**
 - 5.1.1 Mål för Houtskärs generalplan**
 - 5.1.2 Dimensioneringsgrunder för fritidsbebyggelsen**
 - 5.2 Allmän beskrivning**
 - 5.3 Helhetsdimensionering**
 - 5.4 Områdesreserveringarna**
- 6 KONSEKVENSER AV GENERALPLANEN**
 - 6.1 Planens konsekvenser**
 - 6.2 Planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen**
 - 6.3 Planen i förhållande till landskapsplanen**

- 7 GENOMFÖRANDE**

GENERALPLANEBSKRIVNING

En komplettering av Houtskärs generalplan, som godkändes av Houtskärs kommunfullmäktige 27.9.2000, har varit aktuell sedan ett relativt stort antal områden med byggrätter upphävdes i och med Högsta förvaltningsdomstolens beslut 16.8.2004. En del felaktigheter i planen samt ändrade förhållanden gav anledning för kommunstyrelsen att även möjliggöra ändringar av den gällande generalplanen. Kompletteringen och ändringen av Houtskärs generalplan grundar sig på de mål, dimensioneringsgrunder och planeringsprinciper, som låg som grund för uppgörande av generalplanen. Houtskärs kommun har beslutat att dessa skall gälla. Planbeskrivningen har därmed i tillämpliga delar det innehåll som planbeskrivningen för den gällande planen upptar.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Generalplaneområde

Kompletteringen av generalplanen omfattar innebär att en ny generalplan uppgörs för de områden av den av kommunfullmäktige i Houtskär 27.9.2000 godkända Houtskärs generalplan, som med Åbo förvaltningsdomstols beslut 27.12.2002 och Högsta förvaltningsdomstolens beslut 16.8.2004 upphävdes.

Områdena, som upphävdes är

- holmarna Klobben och Kvigskär i Hypeis by,
- Hällskär, västra Åldanskär, Brännskär, Granskär, Tall-Furuskär i Hypeis by,
- ett MU område på södra Storö i Houtskär Björkö by,
- ett RA1 område på norra Halsholm i Mossala by,
- två områden på Nåtaholm i Houtskär Björkö by,
- RA2- och RA1 området på Skarpholm i Notö by,
- ett MU område på norra Storlandet i Houtskär Berghamn by,
- ett område på nordvästra Fiskö i Hypeis by,
- två områden på södra Kärringholm i Houtskär Björkö by,
- ett område på sydöstra Kanitmo i Houtskär Björkö by,
- ett antal holmar invid Skiftet i Hypeis by samt
- 30 RA/s i områden i olika delar av Houtskär.

Den övriga delen av planen utgör ändringar av den gällande generalplanen. Planområdet är avgränsat så, att även vissa smärre närliggande områden kan ingå för tydlighetens skull. Till dessa delar innebär planen inga ändringar.

1.2 Planens syfte och karaktär

Houtskärs generalplan godkändes av kommunfullmäktige 27.9.2000. Ett antal områden underställdes besvär, vilka avgjordes av Åbo förvaltningsdomstol. Ytterligare besvär avgjordes senare av Högsta förvaltningsdomstolen. I och med

Åbo förvaltningsdomstols avgörande saknas det gällande generalplan på ett flertal strandområden i den tidigare kommunen.

Avsikten med kompletteringen och ändringen av generalplanen är att

- generalplanera de områden som i och med domstolsbesluten saknar generalplan,
- ändra generalplanen till de delar den gällande generalplanen innehåller felaktigheter som uppdagats efter att planen godkänts,
- ändra generalplanen till de delar behov av ändringar uppstått efter att generalplanen godkänts,
- revidera planbestämmelser och eventuella planreserveringar med anledning av den nya markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 1.1.2000.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessen

Planeringen startades år 2003. Kommunstyrelsen i Houtskär tillsatte en arbetsgrupp att leda planeringsarbetet. Arbetsgruppen hade följande sammansättning:

Jean-Erik Mattsson, arbetsgruppens ordförande
Greger Brinken,
Mikael Grannas,
Sune Linde samt
Kirsi Mårtensson

Till planläggare utsåg kommunstyrelsen Lantmätare Ab Öhman, som även fungerat som planläggare då generalplanen uppgjordes.

Planen för deltagande och bedömning hölls till påseende under våren 2004. Utkastet till generalplan hölls till påseende under våren 2007. Ett planförslag hölls till påseende under våren 2008.

Myndighetssamråd har hållits 18.9.2007 och 25.11.2008.

Från och med årsskiftet 2009 har planen beretts av planläggningsförvaltningen i Pargas stad.

2.2 Planens huvudsakliga innehåll

Planen är till sin karaktär strandgeneralplan. I samband med godkännandet av planen gick Houtskärs kommun in för att upphäva generalplanen för områden utanför strandområdet och byområdena. Detta har man i ett senare skede frångått.

3 Utgångspunkter

- 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet**
 - 3.1.1 Allmän beskrivning**

3.1.2 Ägoförhållanden

Planområdets mark- och vattenområden är i huvudsak privatägt. Största enskilda markägare utgör staten, som inom ramen för Skärgårdshavets nationalpark äger landområden på Jungfruskär. Forsstyrelsen äger ytterligare smärre för skyddsändamål införskaffade områden i Hypeis norra delar, Kittuis, Lempnäs. Kommunen äger områden främst i Näsby samt vissa smärre områden i ett antal byar. Houtskärs församling äger områden i Näsby.

Den privata marken ägs nästan uteslutande av skärgårdsbor och sommargäster med ett ringa inslag av bolag och samfund som ägare. Vattenområdena är för det mesta samfälliga. Endast Saverkeit och Storpensar byar har skiftade vattenområden. Av de 18 byarna är 12 sådana som har bycentrum på öar med landsvägsförbindelse.

Fastighetsstrukturen är varierande. Det finns ett antal större gårdar men många byar är uppdelade i rätt många hemman. Arvsskiften och framförallt de senaste decenniernas fritidsbebyggelse har lett till den uppsplittring som idag råder.

Holmarnas antal i Houtskär är totalt 2104 st. Antalet är räknat från lantmäteriverkets grundkarta 1:20000 och i talet ingår alla skär och grynnor ovan vattenytan. Därmed utgör antalet holmar under 1 ha 1673 motsvarande en areal på 243 ha. Holmarnas antal med arealen minst en hektar är 431 st. med den sammanlagda arealen 11979 ha.

3.1.3 Befolkning, arbetsplatser och näringar

Den fasta bebyggelsen och näringarna hänför sig för de flesta byarna till bycentrum. Bebyggelsen är dock även spridd och successivt förbättrade förbindelser gör att denna utveckling fortgår. De största byarna ligger längs kommunens trafik huvudstråk: Kittuis, Medelby, Träsk och Näsby, som är kommunens administrativa centrum, samt vidare till Saverkeit. Norrut går huvudleden via Kivimo och Björkö till Mossala och fortsätter därifrån som en del av skärgårdens ringväg till Iniö. Till dom större byarna bör även räknas Hönsnäs väster om Medelby samt Järvis och Hypeis i väster.

I en tid då husdjurs skötseln var allmän var markanvändningen intensiv. Holmarna tjänade allmänt som betesmarker och alla tillgängliga marker utnyttjades. Den mark som idag inte har en växande skog eller utgör odlingsmark enligt dagens krav är - om inte fritidsbebyggelsen tagit över - mer eller mindre outnyttjad. Verksamheterna inom turismen övertar dock en stigande andel av marken. Uthyrningsstugorna utgör ett exempel härpå.

En väsentlig del av skärgården utgör bergig skogsmark. Skogsbrukets betydelse är på vissa områden stor. För de flesta är den viktig som bränsle och husbehovs virke.

3.1.4 Den bebyggda miljön

Den bebyggda miljön i byarna domineras av den gamla bofasta bebyggelsen. Houtskärs centrum i Näsby är även centrum för de viktigaste servicefunktionerna både för den permanenta befolkningen, fritidsbosättningen samt turister av olika slag. Fritidsbebyggelsen är spridd längs stränderna i hela Houtskär. Den har uppstått sedan 1960-talet. Livligast har byggandet varit på 1980- och 1990-talet. I finns totalt ca 1000 fritidsbostäder.

3.1.5 Naturmiljön och landskapet

Houtskärs kommunen lät som underlag för generalplaneringen år 1994 utföra en naturinventering över vegetationen, fågellivet och vissa andra faktorer inom planområdet. Inventeringen, som finns i särtryck, utfördes av fil.lic. (senare dr.) Mikael von Numers.

I planeringen har landskapet inventerats med tanke på speciella skyddsbehov och möjligheterna till placering av bebyggelse. Holmarnas täckning med skogsbestånd, kalytor och strändernas vassbestånd återges i den gällande generalplanen på skild karta.

Planområdet i omspänner en vidsträckt skärgård från det öppna skiftet till en åboländsk mellanskärgård. Naturförhållandena mellan ytterskärgården och de lummiga mellanskärgårdsvikarna varierar kraftigt.

Omstruktureringen av levnadsvillkoren i skärgården har lett till att den gamla kulturjorden håller på att försvinna. Växtvärlden som anpassat sig till kraftig mänsklig påverkan omvandlas och förvildas.

Planområdets naturvärden finns närmare beskrivna i naturinventeringen. Alla de områden för vilka planen upphävdes hör till Natura, utgör potentiella naturtyper eller är viktiga för utrotningshotade eller annars skyddsvärda arter. Miljöcentralen har åtagit sig att komplettera uppgifterna som grund för planlösningen i generalplanens komplettering.

En del av de områden som upphävdes och saknar generalplan har inventerats av NTM-centralen.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

Landskapsplanen för Åbolands är godkänd 13.12.2010.

Landskapsplanens dimensionering för fritidsbebyggelsen grundar sig på strandlinjens längd uttryckt som antalet fritidsbostäder per strandkilometer.

Strandlinjen är uppmätt med en bruten linje med 100 meters radie. Antalet skall preciseras på basen av förutsättningarna för byggande inom ramen för dimensioneringsgaffeln stugor/strandkm. Andelen strand avsedd för annat bruk än fritidsbebyggelse får inte underskrida 40 %, 60 % eller 70 % beroende på delområde.

Byggnadsrätten bör sänkas eller kan höjas om möjligheterna till för byggande avviker från genomsnittet. Om skyddsmålsättningar äventyras bör byggnadsrätten ytterligare kunna sänkas. Byggnadsrätten kan höjas, ifall markägaren vållas oskäligen olägenhet av att allmänt intresse och ändamål realiserar. Andelen fri strand kan vara mindre än den utskrivna andelen om speciellt bra strandområde anvisas fritt. Likaledes kan byggnadsrätten härvidlag höjas, dock med högst 50 %.

Landskapsplanen upptar vissa specialavvikelser från de generella dimensioneringsreglerna. Byggnadsrätten kan höjas om byggnadsplatserna inte utbrytes till självständiga fastigheter eller ifrågasvarande område planeras som en helhet och betjänar specialändamål som t.ex. turismen eller rekreation för samfund.

Om byggandet sker med gemensam strand minst 100 m från stranden kan byggnadsrätten höjas 1,5-2 gånger beroende på om det sker helt eller delvis på gemensam basis. Vid fördelning av byggnadsrätten mellan markägarna bör i regel överlåtelser efter 19.9.1969 beaktas.

Reserveringarna i landskapsplanen är i huvudsak av funktionell karaktär samt gäller skydd. Jungfruskärsarkipelagen som ingår i samarbetsområdet för skärgårdshavets nationalpark utgör i huvudsak skyddsområde. Mera betydande övriga skyddsområden utgör ytterligare Immaskär i Nåtö, ett antal holmar i norra Hypeis, Bjonholm-Lönöholm och Loto i Björkö och Halsholm i Mossala.

3.2.2 Generalplan

Houskärs kommun godkände 27.9.2000 generalplanen för Houtskär. Åbo förvaltningsdomstol och Högsta förvaltningsdomstolen upphävde delar av planen.

3.2.3 Detaljplan

Området har gällande detaljplan i Näsby och stranddetaljplaner för Volot i Kittuis by, Kurnemudden i Näsby, Lökhalm i Medelby och Stornäset på nordöstra Mossala i Mossala by.

3.2.4 Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Pargas stad är godkänd av stadsfullmäktige 16.11.2009.

3.2.5 Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas. Planen läggs fram i pappersform i skalan 1:15000.

3.2.6 Beslut

Kommunstyrelsen i Houtskär fattade hösten 2003 beslut om att komplettera de delar av generalplanen, som upphävdes av Åbo förvaltningsdomstol med beslut 27.12.2002 och med Högsta förvaltningsdomstolens beslut 16.8.2004.

4 **Planeringskedena**

4.1 Planeringsbehovet

Enligt markanvändnings- och bygglagen får byggnadslov inte beviljas på strandområde utan stranddetaljplan eller sådan generalplan, där speciellt byggrätten behandlats och anvisats i planen. Avsikten med Houtskärs generalplan var bland annat att kommunen skulle ha befogenhet att sköta beslut om byggande utan dispensförfarande. I och med att denna befogenhet saknas för de upphävda områdena är det angeläget att generalplanen kompletteras för de områden som i och med domstolsbeslut upphävts.

4.2 Deltagande och samarbete

Kommunstyrelsen i Houtskär godkände ursprungligen följande plan för deltagande och bedömning. Planen har kompletterats och ajourförts under planeringens gång.

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1. Planeringsområde och -situation

Houtskärs generalplan har godkänts av Houtskärs kommunfullmäktige 27.9.2000. Ett antal områden underställdes besvär, vilka har avgjorts av Åbo förvaltningsdomstol. Sydvästra Finlands miljöcentral har vidare besvärat sig till Högsta förvaltningsdomstolen gällande 30 fritidstomter. Kommunstyrelsen har att generalplanen träder i kraft 1.1.2001. I och med Åbo förvaltningsdomstols avgörande saknas det gällande generalplan på ett flertal strandområden i kommunen.

2. Planeringens utgångspunkter och målsättningar

Avsikten med ändringen av generalplanen är att

- generalplanera de områden som i och med domstolsbeslut saknar generalplan,
- ändra generalplanen till de delar den gällande generalplanen innehåller felaktigheter som uppdagats efter att planen godkänts,
- ändra generalplanen till de delar behov av ändringar uppstått efter att generalplanen godkänts,
- revidera planbestämmelser och eventuella reserveringar med anledning av den nya markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 1.1.2000.

3. Intressenter och hörande av dem

Intressenter är områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen.

Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (MBL 62 §).

Intressenter är

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och kommuninvånare
- Myndigheter
 - NTM-centralen
 - Egentliga Finlands landskapsförbund
 - Åbo landskapsmuseum
 - Museiverket
 - Byggnadsnämnden
 - Lokala föreningar med anknytning till markanvändningen

4. Myndighetssamarbete

- Programmet för deltagande och bedömning sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer.
- Myndighetssamråd anordnas
 - då planeringen inleds
 - då ett första utkast till planändring färdigställts
 - då förslaget till planändring färdigställts
 - då kommunstyrelsen godkänts planförslaget för fullmäktigebehandling samt
 - vid ytterligare behov.
- Utlåtande om planutkastet och -förslaget inbegärs av myndigheterna.

5. Utredningar

Som grund för planeringen utnyttjas de utredningar som utfördes för den gällande generalplanen. Någon ny naturutredning behöver inte göras, men om eventuella planändringar omställer markanvändningen så, att något område bör utredas görs detta vid behov.

Planområdets baskarta och fastighetsindelning revideras.

Planeringens beslutsskeden, bedömningens konsekvenser samt deltagande och växelverkan

6.1 Inledning av planeringen

Om inledningen av planeringen beslutar kommunstyrelsen skilt. Efter det anordnas ett myndighetssamråd och en information för allmänheten, där projektet presenteras och kommuninvånarna samt markägarna hörs.

Planeringen inleds sommaren 2004.

Om programmet för deltagande och bedömning informeras i enlighet med kommunens praxis gällande kommunala tillkännagivanden.

6.2 Planutkastet

Planutkastet läggs offentligt till påseende och utlåtanden införskaffas. Intressenterna hörs. Planutkastet beräknas kunna hållas till påseende under vintern 2005.

6.3 Planförslaget

Planförslaget utarbetas med beaktande av de synpunkter som framlagts om planutkastet. I planförslaget ingår motsvarande bedömning av konsekvenserna som för planutkastet.

Planförslaget ställs offentligt till påseende och om det inbegärs utlåtanden. Intressenterna hörs. Planförslaget beräknas kunna hållas till påseende under sommaren 2010.

Kommunmedlemmar och intressenter har rätt att göra anmärkningar mot planförslaget (MBL 65 §, MBF 19 §). Anmärkningarna skall sändas till kommunstyrelsen före tiden för påseende går ut. Kommunen ger ett motiverat genmäle till anmärkningarna.

Kommunfullmäktige beräknas kunna godkänna planförslaget under våren 2006. Om beslutet kan man besvära till Åbo förvaltningsdomstol (MBL 188 §).

Programmet för deltagande och bedömning kan underställas miljöcentralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning erhålles från kommunkansliet i Houtskär eller på kommunens webbsida www.pargas.fi. Kommentarer om programmet för deltagande och bedömning kan ges åt kommuningenjör kommundirektören eller planläggaren.

5 Redogörelse för generalplanen

5.1 Mål

5.1.1 Mål för Houtskärs generalplan

Övergripande mål

Generalplanens allmänna mål är att befrämja en hållbar utveckling och en levande, fungerande skärgård i Houtskär genom att

- * stöda den fasta bosättningens möjligheter till boende, utkomst och en trivsamt miljö,
- * kanalisera trycket från turismen i allmänhet och speciellt för båtfolket,

- * befrämja turistnäringarnas utveckling som stöd för den fasta bosättningen,
- * beakta miljöskyddets behov vid dimensionering och lokalisering av fritidsbebyggelsen.

Föregående innebär generellt, att byggandet skall ställas i relation till naturförhållandena men samtidigt leda till en rättvis behandling av markägarna i byggnadsrättsfrågor.

Den fasta bosättningen och näringsverksamheterna

Generalplanen skall stöda fast boende och näringsidkande i skärgården genom att

- * efter behov reservera områden för verksamheter, som kan bidra till en bredare utkomstbas,
- * byggande för näringsverksamhet under vissa förutsättningar skall vara möjligt utöver den normala dimensioneringen för fritidsbebyggelse.

Byarna i kommunen skall i fråga om reservering av områden för olika verksamheter ges en lika behandling.

Fritidsbebyggelsen

Fritidsbebyggelsens omfång och lokalisering utgör en av de mest kontroversiella frågorna i skärgården. Generalplanen skall

- * dimensionera byggnadsrätten skilt för varje markägare,
- * beakta den byggnadsrätt som redan utnyttjats,
- * i mån av möjlighet lokalisera bebyggelsen till redan existerande bebyggelse,
- * vid lokaliseringen av byggnadsplatser taga speciell hänsyn till landskapsbilden och naturskyddet,
- * verka för att man tar hänsyn till landskapsbilden även i andra aktiviteter med inverkan på miljön än husbyggandet,
- * möjliggöra kompensation i form av förhöjd byggnadsrätt i fall då speciella värden ges prioritet på bekostnad av byggandet.

Trafik

Fungerande förbindelser utgör en grundförutsättning för bosättningen i Houtskär. Generalplanen skall bidra till att utveckla de inre och yttre förbindelserna i kommunen genom att

- * göra nödiga reserveringar för nya vägsträckningar,
- * beakta behovet av färjfasten, broar och bryggor.

Kommunens huvudförbindelse till fastlandet skall även i framtiden gå via Kittuis. Behovet av trafikförbindelser norrut skall beaktas.

Skyddet

Generalplanen skall värna om skärgårdens genuina natur, skärgårdskulturen och -landskapet. Detta innebär, att

- * verksamheterna skall ställas i relation till dess inverkan på kulturlandskapet och naturen,
- * man i planen speciellt skall vinnlägga sig om att skydda de mest värdefulla områdena och objekten,

- * privat initiativ i syfte att åstadkomma skyddsområden med stöd av naturskyddslagen skall uppmuntras,
- * det rörliga friluftslivets negativa inverkan på miljön skall i mån av möjlighet förebyggas,
- * den karaktäristiska kulturmiljön i byarna värnas.

Rörligt friluftsliv

Den mest expanderande aktiviteten i skärgården är det rörliga båtlivet. Det utgör en resurs men innebär också vissa hotbilder. Generalplanen skall

- * i mån av möjlighet bidra till att styra båtfolket till bycentra och deras service,
- * befrämja strävandena att kanalisera båtfolket till båtleder och gästhamnar,
- * utgöra grunden för utvärderingen av nya farleder för småbåtar.

5.1.2 Dimensioneringsgrunder för fritidsbebyggelsen

Vid fastställandet av byggnadsrätten för markägarna och i planeringen i övrigt skall följande principer följas.

BYGGNADSRÄTTEN

Beräkningen av byggnadsrätten för markägarna sker enligt markägoenhetens areal. I markägoenhet ingår som huvudregel alla fastigheter och outbrutna områden, som ägs av samma markägare. Medlemmarna i samma familj betraktas som huvudregel som samma markägare. I beräkningen skall den byggnadsrätt som utnyttjats genom avvyttring under och efter år 1969 beaktas.

I arealen som definierar byggnadsrätt skall inte medräknas holmar mindre än 1 hektar.

Byggnadsrätten definieras enligt följande:

- * Markägoenhet, som fyller minimiförutsättningarna för byggnadsplats i byggnadsordningen och är mindre än 3,0 ha har 1 byggnadsrätt.
- * Markägoenhet, som är minst 3,0 ha men mindre än 6,0 ha har 2 byggnadsrätter.
- * Markägoenhet, som är minst 6,0 ha men mindre än 50 ha har 3 byggnadsrätter samt 1 byggnadsrätt per 4 ha till den del arealen överstiger 6,0 ha.

I fall där beräkningsgrunderna uppenbarligen skulle leda till en oskälig byggnadsrätt, kan byggnadsrätten korrigeras till det större respektive mindre.

I kompletteringen och ändringen av Houtskärs generalplan används den byggnadsrättsutredning som är godkänd i den ursprungliga planen.

PLANERINGSPRINCIPER

Av totalbyggnadsrätten baserad på areal kan till strand hänföras det antal byggnadsrätter regionplanens dimensioneringstal som mest tillåter. Med strand avses ett område på mindre avstånd än 150 meter från stranden vid normalt vattenstånd.

Byggnadsrätten kan höjas om

- med 1,5 gånger om byggnadsplats placeras minst 100 meter från stranden, ojämnt antal avrundas matematiskt och
- med 2 gånger om byggnadsrätten förverkligas som stugby för näringsändamål och byggnadsplatserna inte kan utbrytas till självständiga lägenheter.

Byggnadsrätten utanför strandområdet anvisas som huvudregel inte i form av byggnadsplatser, utan anges som glesbebyggelserätt med hänvisning till den arealbaserade byggnadsrätten. Om markägoenhetens hela byggnadsrätt finns anvisad inom strandområde anvisas för denna inga områden med glesbyggnadsrätt.

5.2 Allmän beskrivning

Kompletteringen av generalplanen gäller de områden som upphävts pga besvär. För dessa områden har det gällt att beakta de naturvärden på grund av vilka upphävandet skedde.

Ändringen av generalplanen sker till de delar den gällande generalplanen innehåller felaktigheter som uppdagats efter att planen godkänts. Ytterligare har man tagit ställning till behov av ändringar, som uppstått efter att generalplanen godkänts. Slutligen har man reviderat planbestämmelser och eventuella reserveringar med anledning av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 1.1.2000.

5.3 Helhetsdimensionering

Helhetsdimensioneringen följer den gällande generalplanens dimensionering.

5.4 Områdesreserveringarna

Den permanenta bebyggelsen har avvikande från den gällande planen anvisats så, att byggnadsrätten i antal tomter anvisas. Det sker inom ramen för den gällande byggrättskalkylen.

Fritidsbebyggelsen följer bestämmelserna i den gällande planen. På RA-områden kan uppföras fritidsbostäder och därtill anslutande byggnader och anläggningar.

Siffran vid beteckningen anger det största tillåtna antalet byggplatser, som får bildas på området. På byggplats får uppföras en fritidsstuga, en gäststuga på högst 25 vånings-m² samt en bastubyggnad på högst 25 vånings-m².

Byggnadsplatsens totala våningsyta för ovannämnda byggnader får vara högst 5% av byggnadsplatsens areal, dock högst 200 m². Ytterligare får uppföras ekonomibyggnader, som ansluter sig till fritidsändamålet, med byggnadsytan högst 1% av byggnadsplatsens areal, dock högst 80 m².

Byggnadsrätten följer den gällande planens byggnadsrättsberäkningen.

Fritidsbebyggelse som hänför sig till näringsverksamhet i form av stugbyar är betecknade som område för fritidsstugby (RM). På området får uppföras fritidsstugor för näringsverksamhet högst det antal siffran invid beteckningen anger. Området bör utgöra en enhetlig byggnadsplats.

I den gällande generalplanen har anvisat båthamnar på områden, där det av tradition finns eller har funnits viktiga hamnar för samfärdsel, bruksbåtar, fritidsbåtar och andra liknande ändamål. Ett rätt stort antal blev oreserverade i planen och kompletteras nu.

Alla jord- och skogsbruksområden med beteckningen M vid strand har ändrats till i de flesta fall nuvarande användningsändamål eller MU.

Följande kompletteringar och ändringar ingår i generalplanen:

Områdets nr Initiativtagare Planlösning

M= markägaren

K= kommunen

MM= miljömyndighet

A= annan

U= den gällande generalplanen upphävd

401/1 M RA1 ändras till A1 och LV

401/6 M RA1 avgränsning justerad av landskapsmässiga skäl

401/10 K RM ändras till RA, en byggrätt minskas på annat ställe

401/10 M RA1 flyttas till Volot, LV anvisas för båtupptagning

401/10 M, K En RA1 minskas och en flyttas till Volot

401/13 M Anvisas båthamn LV

401/18 M RA1 flyttas från Berghamn till Hamnholm

401/18 M RA1 flyttas från Berghamn till Hamnholm

401/19 MM Naturskyddsområdet utvidgas att omfatta Naturaområdet samt det statsägda området

401/20 M Korrigeras avgränsning av RA1 så att befintliga byggnader finns inom byggnadsrutan

402/2 M Anvisas RA1 i enlighet med befintlig situation

402/4 M Siirretään RA1 alue osittain

402/5 M Flyttas RA1 från Brännäs öarna till Kare udd

402/5 M Flyttas RA1 från Brännäs öarna till Kare udd

402/5 M RM2 ändrat till A2

402/7 M Anvisas båthamn LV

402/8 M RA1 avgränsning ändras

402/11 M En byggrätt (RA) flyttas från Jussholm till Kivimo (A), LV anvisas

402/11 M En byggrätt (RA) flyttas från Jussholm till Kivimo (A), LV anvisas

402/12 M En byggrätt (RA) flyttas från Ekeholm till Kytölot (A), RA1 område justeras att bättre anpassas i terräng

402/12 M En byggrätt (RA) flyttas från Ekeholm till Kytölot (A)

402/13 M LV anvisas

402/14 M RA1 flyttas från Lömsös norra till södra strand

402/14 M RA1 flyttas från Lömsös norra till södra strand

402/16 M Anvisas rekreationsområde för läggerverksamhet

402/18 M Flyttas byggrätt från Storö till Björkö Gloet

402/18 M Flyttas byggrätt från Storö till Björkö Gloet

402/19 M RM och delvis M område ändrat till industriområde

402/19 M Anvisas båthamn LV

402/19 M Anvisas båthamn LV

402/23 M Anvisas båthamn LV
402/26 MM Anvisas skyddsområden i enlighet med statens ersättnings- och markanskaffningsåtgärder
402/27 MM, U Anvisas skyddsområden i enlighet med statens ersättningsåtgärder, /s bestämmelse preciserad
402/28 U /s bestämmelse preciserad
402/28 U /s bestämmelse preciserad
402/28 U /s bestämmelse preciserad
402/28 U /s bestämmelse preciserad
402/29 U /s bestämmelse preciserad
402/30 U /s bestämmelse preciserad
402/30 U /s bestämmelse preciserad
402/31 U /s bestämmelse preciserad
402/32 U /s bestämmelse preciserad
402/33 K M beteckning vid strand ändrat till A, RA och MU
402/34 K Preciserat RA1 avgränsning enligt befintlig situation
402/35 M Anvisas ny RA1 enligt befintlig situation
404/1 M Anvisas tilläggsbyggrätt på grund av felberäkning
404/2 M Två byggrätter flyttas från Kalvholm till Hyppeis
404/2 M Två byggrätter flyttas från Kalvholm till Hyppeis
404/5 M Avgränsning av RA2 justeras
404/9 MM Avgränsning av skyddsområde justeras
404/13 M, U Anvisas RA1 enligt domstolsbeslut
404/14 M,MM,U Flyttas 2 byggrätter från Fiskö till Hyppeis
404/14 M,MM,U Flyttas 3 byggrätter på Fiskö, 2 västerut och en till den västra stranden
404/14 M,MM,U Byggrätt på Sandskär och Fiskö anvisas och preciseras med bestämmelse /s
404/15 MM,U Kala holmar anvisas som skyddsområde utan byggrätt
404/16 U, MM Anvisas skyddsområde i enlighet med domstolsbeslut
404/17 M, U, MM Anvisas skyddsområden och RA-områden med /s bestämmelse
404/18 K M beteckning vid strand ändrat till MU
404/18 K M beteckning vid strand ändrat till MU
404/19 K M beteckning vid strand ändrat till MU
404/20 M Anvisas båthamn LV
404/21 MM, U Anvisas skyddsområde med byggrätt som skall ersättas
404/22 MM, U Anvisas RA2/s med specificerade bestämmelser om Naturavärden
404/23 MM, U Anvisas RA2/s med specificerade bestämmelser om Naturavärden
404/24 MM, U Anvisas RA2/s med specificerade bestämmelser om Naturavärden
405/1 M En byggrätt (RA) flyttas från Taipal/Hönsnäs till Karen
405/1 M En byggrätt (RA) flyttas från Taipal/Hönsnäs till Karen
405/3 M Industriområde ändras till RA1
405/4 M Anvisas båthamn LV
405/5 M En RA1 byggrätt flyttas från Holmen/Hönsnäs nordöstra strand till den sydvästra
405/8 M Anvisas båthamn LV
405/9 M Anvisas båthamn LV samt justeras RA1 område
405/10 M Anvisas båthamn LV
405/11 M Anvisas båthamn LV
405/12 M Anvisas båthamn LV
405/13 M RA1 flyttas från norra till södra stranden på Sandö
405/13 M RA1 flyttas från norra till södra stranden på Sandö
406/2 M, K M område ändras till MU samt förstoras båthamn LV
407/1 M Anvisas båthamn LV
407/1 M Anvisas båthamn LV
407/3 M Strandedetaljplanen omformas och två byggrätter flyttas hit från Berghamn
407/4 M LV område förstoras
407/5 K, MM Bostadstomt A1 anvisas i stället för M, naturtyp anvisas
407/6 M Anvisas båthamn LV
408/1 M Justeras avgränsningen för RA områden
408/3 K, A Anvisas bro till Kivimo

409/1 M Anvisas RA1 enligt befintlig situation
409/1 M Anvisas båthamn LV
409/6 M Flyttas RA1 från Lempnäs norra strand till den södra
409/6 M Flyttas RA1 från Lempnäs norra strand till den södra
409/7 M, K Anvisas RA1 på grund av fel i den gällande planen
409/8 U Anvisas RA1/s med specificerad planbestämmelse
410/1 M Justeras beteckning och avgränsning av RA-område
410/2 M Anvisas båthamn LV
410/3 K Anvisas bostadsområde i stället för M
410/5 M Flyttas RA område på Mjoholm
410/7 M Anvisas båthamn LV
410/8 K Anvisas bostadsområde i stället för M
410/10 M Anvisas båthamn LV
410/13 K Anvisas bostadsområde i stället för M
411/1 M Ändras RM område till RA
411/3 M Flyttas byggrätter från Fiskö till Hyppeis
411/4 M Flyttas 2 byggrätter från Småekholmarna och Lillö till Joutmo
411/4 M Flyttas en byggrätt från Småekholmarna till Joutmo
411/4 M, MM Flyttas en byggrätt från Lillö till Joutmo, justeras RA områden samt anvisas skyddsområden
411/4 M Förstoras LV område
411/4 M Justeras och omformas byggrätt på Mossala
411/5 M RA1 flyttas söderut på fastigheten
411/8 MM Anvisas skyddsområde på Storö i enlighet med statens markanskaffning
411/9 U Anvisas RA område med preciserad planbestämmelse
411/10 MM Anvisas skyddsområde i enlighet med markanskaffning åt staten
411/11 K, A Anvisas Mossala bro
412/1 M RA2 område justeras
412/10 K Anvisas bostadsområde i stället för M
412/2 M RA2 område justeras
412/3 M RA område ändras till A område
412/5 M RA2 område justeras
412/6 M RA område justeras
412/7 M, MM Anvisas skyddsområde i enlighet med överenskommelse med staten
412/7 M, MM Anvisas RA2 område som flyttas från Immaskär
412/12 K M beteckning vid strand ändras MU
412/13 U, MM Anvisas RA område med preciserad planbestämmelse samt skyddsområde i enlighet med statens markanskaffning
413/5 M Anvisas båthamn LV
413/6 M Anvisas båthamn LV samt justeras RA1 område
413/7 M Justeras RA1 område i enlighet med befintlig situation
413/9 M Förstoras LV område
413/10 M Omstruktureras RA avgränsningar i enlighet med ändringar i ägoförhållanden med beaktande av skyddsbehov
413/14 K Anvisas A reservering på kommunens område
413/16 M Justeras RA2 område
413/18 M Justeras RA1 område och A1 område i enlighet med befintlig situation
413/18 K Anvisas A1 område enligt befintlig situation
413/19 K Anvisas RA1 område enligt befintlig situation
413/20 K Anvisas RA1 område enligt befintlig situation
414/1 M Flyttas RA1 område enligt ägoförhållandena
414/2 M Justeras RA1 område i enlighet med befintlig situation
414/3 M Flyttas byggrätt från Gloskär (RA) till Roslax (A)
414/3 M Flyttas byggrätt från Gloskär (RA) till Roslax (A)
414/5 M Anvisas RA1 på grund av fel i den gällande planen
414/6 M Justeras RA1 och A område med beaktande av naturvärden
414/8 M Justeras RA1 i enlighet med befintlig situation
414/9 K Anvisas RM och A område enligt dimensioneringsgrunderna

414/10 Servitutsinnehavare anvisas båthamn LV
414/11 M Justeras RA1 område i enlighet med befintlig situation
415/1 M Justeras RA1 med beaktande av terräng
415/2 M Justeras RA1 område i enlighet med befintlig situation
415/5 M RA2 område justeras med beaktande av terräng
415/6 M RA område justeras
415/8 M Anvisas båthamn LV
415/12 M Anvisas båthamn LV
415/15 M Anvisas båthamn LV
415/17 M Anvisas båthamn LV
415/18 K M område ändras till MU vid strand
415/19 K, A Anvisas Saverkeit bro
416/2 K Justeras RA1 i enlighet med fastighetsgräns
416/3 M Flyttas byggnadsplats (RA1) i enlighet med planeringsprinciperna
417/1 M, U Flyttas RA1 från Käcklots västra till östra strand, planbestämmelsen /s läggs till
417/1 M Flyttas RA1 från Käcklots västra till östra strand
417/5 M Ändras RA område till A
417/6 U Anvisas RA område med preciserad planbestämmelse
417/6 U Anvisas RA område med preciserad planbestämmelse
418/5 M Anvisas båthamn LV
418/6 K M beteckning vid strand ändras A, anvisas båthamn LV
419/1 MM Justeras RA3 område med beaktande av naturvärden
419/1 M Justeras RA2 område med beaktande av terräng
419/2 M Flyttas en byggrätt från Äpplö till Garpskär, anvisas skyddsområde
419/2 M Flyttas en byggrätt från Äpplö till Garpskär
419/7 M Justeras RA1 med beaktande av terräng
419/7 M Justeras RA2 med beaktande av terräng
419/9 M Anvisas båthamn LV
419/10 MM Justeras RA1 med beaktande av naturvärden
419/11 K Anvisas båthamn LV

6 **KONSEKVENSER AV GENERALPLANEN**

6.1 Planens konsekvenser

Natura

Plankompletteringen och -ändringen berör för 14 olika områden Natura nätverket.

Skarpholmen i Notö by, 412/13

RA1-området har ändrats till naturskyddsområde utan byggrätt. RA2-områdets läge är så avgränsat att det inte inverkar menligt på naturvärdena.

Immaskär i Notö by, 412/7

Byggrätterna i den gällande planen har flyttats bort. Området förblir obebyggt.

Halsholm i Mossala by, 411/10

Byggrätten i den gällande planen har flyttats bort. Området förblir obebyggt.

Storö, södra stranden, i Mossala by, 411/8

MU har ändrats till naturskyddsområde i enlighet med Naturamålen.

Ramsö i Hyppeis by, 404/9

Det fredade området är anvisat som naturskyddsområde (SL) och den övriga delen som jord- och skogsbruksområde (MU), där byggande är förbjudet. Ingen inverkan på Natura-värdena.

Åldanskär-Långskär i Hypeis by, 404/21

Områdets har anvisats med byggrätter, som skall ersättas (SL(4)). Ingen inverkan på Natura-värdena.

Nåtaholm i Björkö by, 402/26

Hela Naturaområdet är anvisat som naturskyddsområde.

Granskär i Hypeis by, 404/22

Den bebyggbara delen av holmen är anvisad som RA2/s område, där områdets Natura värden bör beaktas vid byggande. Den övriga delen är anvisad som jord- och skogsbruksområde (MU), där byggande är förbjudet. Områdets byggande är bestämt så, att det inte äventyrar Natura värdena.

Klobben i Hypeis by, 404/16

Området är anvisat som naturskyddsområde utan byggrätt.

Brännskär i Hypeis by, 404/24

Den bebyggbara delen av holmen är anvisad som RA2/s område, där områdets Natura värden bör beaktas vid byggande. Den ena byggnadsplatsen är från tidigare bebyggd. Den övriga delen är anvisad som jord- och skogsbruksområde (MU), där byggande är förbjudet. Områdets byggande är bestämt så, att det inte äventyrar Natura värdena.

Området vid Viken insjön i Kittuis by, 407/5

Området är anvisat som jord- och skogsbruksområde, som inte får bebyggas (MU).

Norra delen av Storlandet i Berghamn by, 401/19

Hela Naturaområdet är anvisat som naturskyddsområde i enlighet med Naturamålen.

Hällskär och Hällskärsörarna i Hypeis by, 404/17

Hällskär är anvisat som naturskyddsområde med byggrätter, som skall ersättas (SL(2+4)). De bebyggbara delarna av Hällskärsörarna är anvisade som RA1/s och RA2/s område, där områdets Natura värden bör beaktas vid byggande. Områdets byggande är bestämt så, att det inte äventyrar Natura värdena.

Tall-Furuskär i Hypeis by, 404/23

Den bebyggbara delen av holmen är anvisad som RA2/s område, där områdets Natura värden bör beaktas vid byggande. Den ena byggnadsplatsen är från tidigare bebyggd. Den övriga delen är anvisad som jord- och skogsbruksområde (MU), där byggande är förbjudet. Områdets byggande är bestämt så, att det inte äventyrar Natura värdena.

6.2 Planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

I och med att generalplanen förverkligar landskapsplanen står den i samklang med riksomfattande målen för områdesanvändningen.

6.3 Planen i förhållande till landskapsplanen

Generalplanen följer landskapsplanens dimensioneringsgrunder för byggandet. Alla frågor, som hänför sig till skyddet, är beaktade.

7 **GENOMFÖRANDE**

Genomförandet av generalplanen kommer i huvudsak an på de privata markägarna, eftersom huvuddelen av planområdet är i privat ägo.

Pargas, den 18 april 2012

Lantmätare Ab Öhman

Sten Öhman