

Avsedd för
Korsnäs kommun

Typ av dokument
Planbeskrivning

Datum
27.6.2023

KORSNÄS KOMMUN

TAVASTLAND DETALJPLAN



KORSNÄS KOMMUN

TAVASTLAND DETALJPLAN

Projektnamn **Tavastland detaljplan**
Mottagare **Korsnäs kommun**
Typ av dokument **Planbeskrivning**
Datum **27.6.2023**
Förberett av **Sofia Lybäck, Joel Nylund, Jonas Lindholm**
Kontrollerad av **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräsgränd 1-3 E
65100 VASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	3
1.1	Identifikationsuppgifter	3
1.2	Planområdets läge	3
1.3	Planens namn och syfte	5
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	5
2.	SAMMANDRAG	5
2.1	Olika skeden i processen	5
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförandet av detaljplanen	5
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	6
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området	6
3.1.2	Naturmiljön	6
3.1.3	Den byggda miljön	10
3.1.4	Markägoförhållanden	14
3.2	Planeringssituationen	14
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	14
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	18
4.1	Planläggningens olika skeden	18
4.2	Tidtabell	19
4.3	Behovet av detaljplanering	19
4.4	Planeringsstart och beslut som gäller denna	19
4.5	Deltagande och samarbete	19
4.5.1	Intressenter	19
4.5.2	Anhängiggörande	20
4.5.3	Deltagande och växelverkan	20
4.5.4	Myndighetssamarbete	20
4.6	Mål för detaljplanen	20
4.7	Detaljplanens utgångsalternativ	20
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	21
5.1	Planens struktur	21
5.2	Planutkast 27.6.2023	21
5.3	Dimensionering	22
5.4	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	22
5.5	Områdesreserveringar - Beteckningar och bestämmelser	22
6.	PLANENS KONSEKVENSER	23
6.1	Konsekvenser för den byggda miljön	23
6.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	24
6.1.2	Samhällsekonomiska konsekvenser	25
6.2	Planbeteckningar och planbestämmelser	25
6.3	Namn	25

7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	25
7.1	Genomförande och tidsplanering	25

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Korsnäs kommun och Ramboll Finland Oy. För beredningen av planen svarar Korsnäs kommuns tekniska chef Ulf Granås. Planen uppgörs som konsultarbete av Ramboll Finland Oy.

Korsnäs kommun



Silverbergsvägen 21, 66200 Korsnäs
www.korsnas.fi

Kontaktperson

Teknisk chef Ulf Granås
tel. +358 50 591 0056
e-post: ulf.granas@korsnas.fi

Ramboll Finland Oy



Teräsgränd 1-3 E, 65100 VASA
www.ramboll.fi

Kontaktperson

Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605
tel. +358 50 349 1156
e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

Planerare Sofia Lybäck
Tel. +358 44 255 1572
e-post: sofia.lyback@ramboll.fi

1.2 Planområdets läge

Planläggningsområdet är ett ca 10 ha stort skogsområde i Molpe by. Området ligger i närheten av Molpe byacentrum och ett stenkast från fiske- och båthamnen. I näromgivningen finns det fritidsbostäder, egnahemshus, skogsområden, vägar och havet. Området gränsar till Självägen som går genom Molpe och ut till Bredskäret.

Områdets riktgivande läge och ungefärliga utsträckning visas i bilderna nedan.

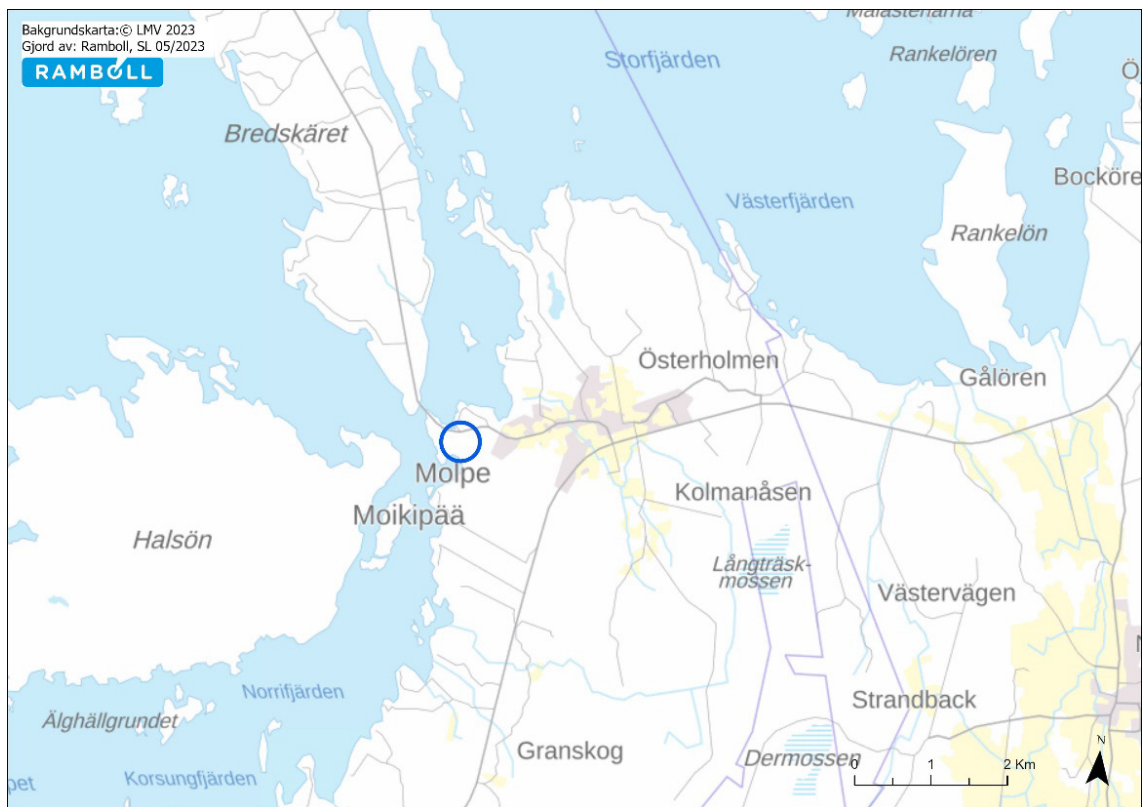


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge med blå ring. © Lantmäteriverket



Bild 2. Planområdets riktgivande utsträckning. © Lantmäteriverket

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **TAVASTLAND DETALJPLAN**.

Syftet med planen är en organiserad markanvändning som ger möjligheter till nya bostadstomter, trafikförbindelser samt rekreationsområden.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilagor:

Bilaga 1: *Program för deltagande och bedömning.*

Bilaga 2: *Naturinventering.*

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i processen

20.6.2022 § 129	Beslut om att starta planläggningen.
3.8-1.9.2023	PDB till påseende.
___.__-___.__.20__	Planutkast till påseende.
___.__-___.__.20__	Planförslaget till påseende.
___.__.20__ § __	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
___.__.20__ § __	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är beteckningar för olika typer av boende och närrekreation. Detaljplanen har anvisats med ett nytt gatunät. Naturvärden har beaktats. Planbeteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på plankartan.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på kommunen.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Området är i huvudsak obebyggt, ett egnahemshus och två parhus finns i området sedan tidigare. Stora delar av området är avverkat och en del består av ekonomiskog.

I områdets omedelbara närhet finns i dagens läge spridd småhusbebyggelse i landsbygdsmiljö.

Genom området går en elledning. Vissa delar av område är låglänt och ett större dike leder ut till havsviken i Märskatfjärden.

Längs stranden i väster finns fritidsbebyggelse. Gång- och cykelförbindelse har förverkligats i byns centrala delar, cykelvägen löper intill området. Molpe skola ligger på gång- och cykelavstånd från området på ett avstånd av ca 1,5 km.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området är till största del i natur- eller därmed jämförbart tillstånd, delar av området har avverkats. Skogarna är övrigt skötta och området är naturskönt och ligger på kort avstånd från kommunal service. På andra sidan Sjövägen finns ett detaljplanerat bostadsområde.



Bild 3. Drönbild över planläggningsområdet från öst. I bakgrunden syns båthamnen, simstranden och havet samt Bredskär.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapets särdrag

Planområdet är sedan tidigare sparsamt bebyggt. Det finns tre befintliga bostadshus på området invid Sjövägen. Intill området finns Molpe fiskehamn som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). I närområdet finns fritids- och fastbostadsbebyggelse.

Inom området finns några låglänta partier varifrån vattnet rinner söderut mot Märskatfjärden. Området omges av vatten, det finns stränder både på norra och södra sidan av området.



Bild 4. Drönarbild över planläggningsområdet och omgivningen.

Topografi

Området är tämligen jämt, medelhöjden ligger på ca 4 meter över havet. Höjden varierar mellan 0-6 meter över havet.

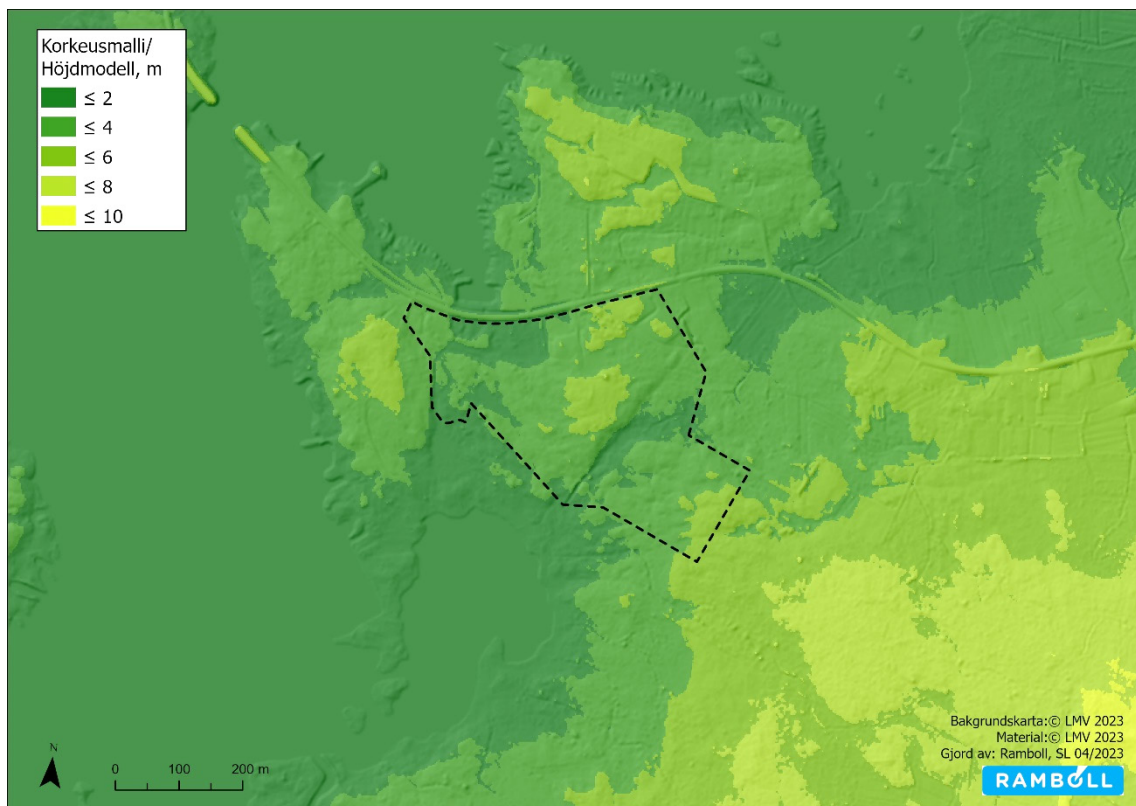


Bild 5. Områdets topografi. © Lantmäteriverket

Vattendrag

Söder om området ligger Märskatfjärden, i norr ligger Finnhamnsfjärden. Eftersom området ligger i anslutning till bör översvämningsskänsligheten av vissa delområden beaktas. Avrinningen från området sker i riktning mot havet.

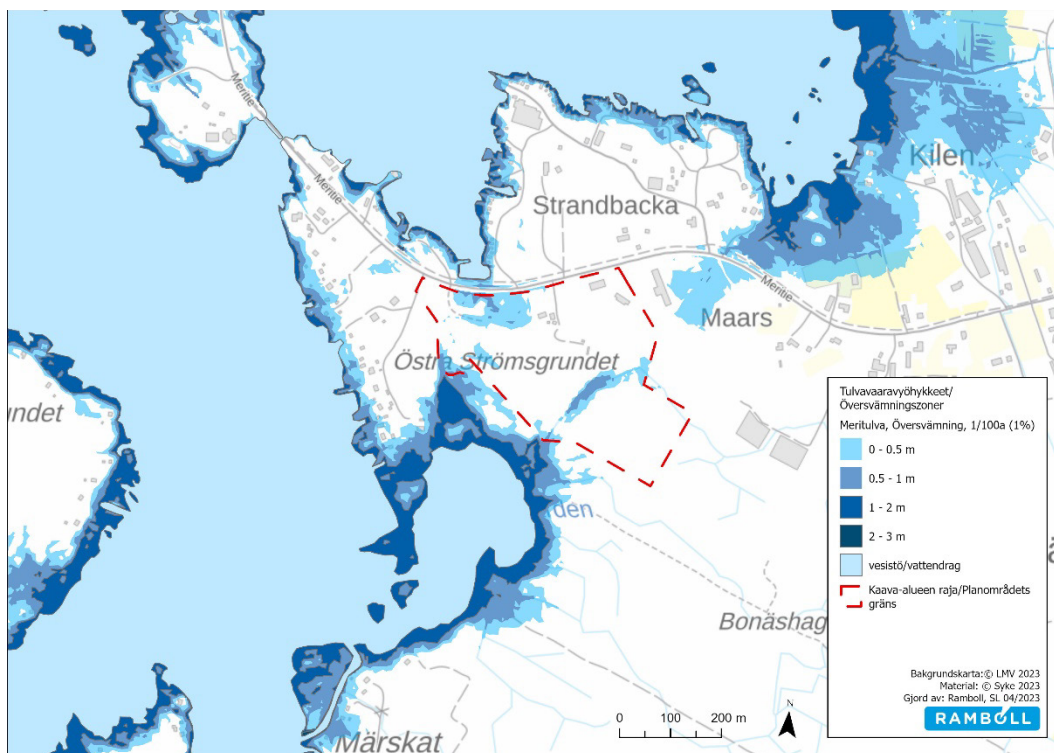


Bild 6. Översvämningsskänsliga områden (1 gång på 100 år). © Syke



Bild 7. Områdets läge i förhållande till avrinningsområdena © Syke

Jordmån

Området består i sin helhet av blandade jordarter. Huvudjordarten är inte utredd.

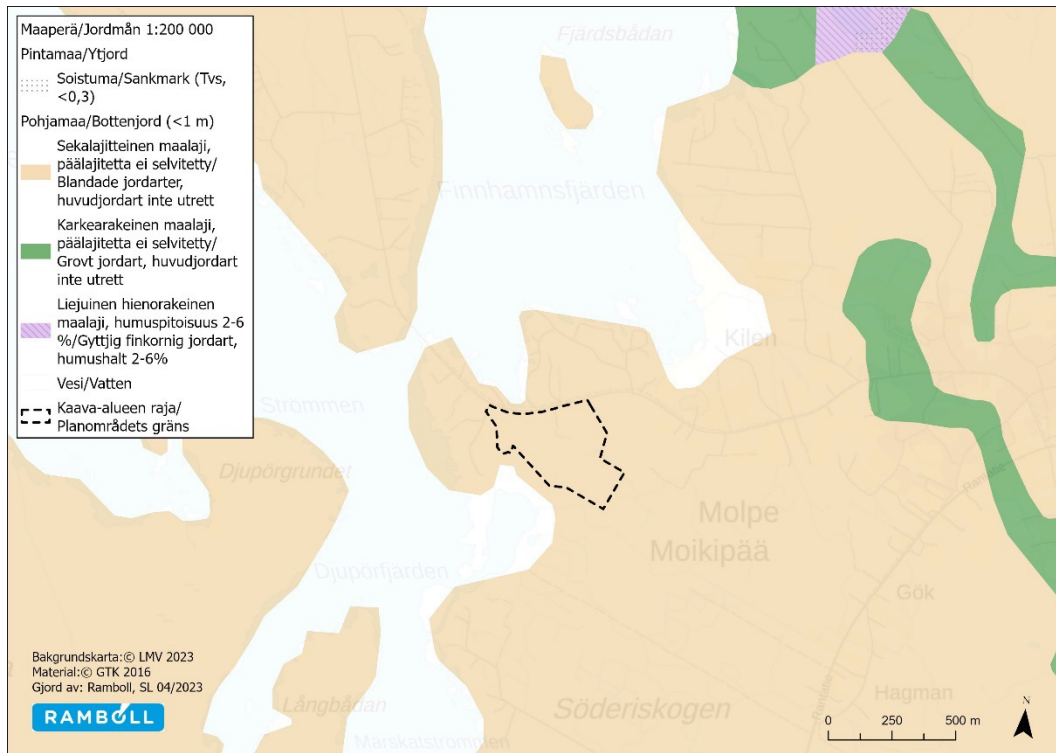


Bild 8. Jordmånskarta. © GTK

Naturskydd

Över området har uppgjorts en naturinventering år 2022. Enligt naturinventeringen föreslås tre träsk/myrmarker ges beteckningen MY/VL i detaljplanen för att dessa områden ska bevaras i naturtillstånd.



Bild 9. Utdrag ur Tavastland naturinventering 2022 © Nature-Invest.

Naturaområden

Inom planområdet finns inga Naturaområden. Närmaste natura-område (SAC/SPA) "Kvarkens skärgård" ligger på ca 3km avstånd från planläggningsområdet.

3.1.3 Den byggda miljön

Boende och befolkningens struktur

Området är till största del obebyggd. På området finns ett egnahemshus och två parhus, vilka ligger intill Sjövägen.

Samhällsstruktur

Området klassas delvis som tätortsområde (rött) och landsbygdsområde (blått).

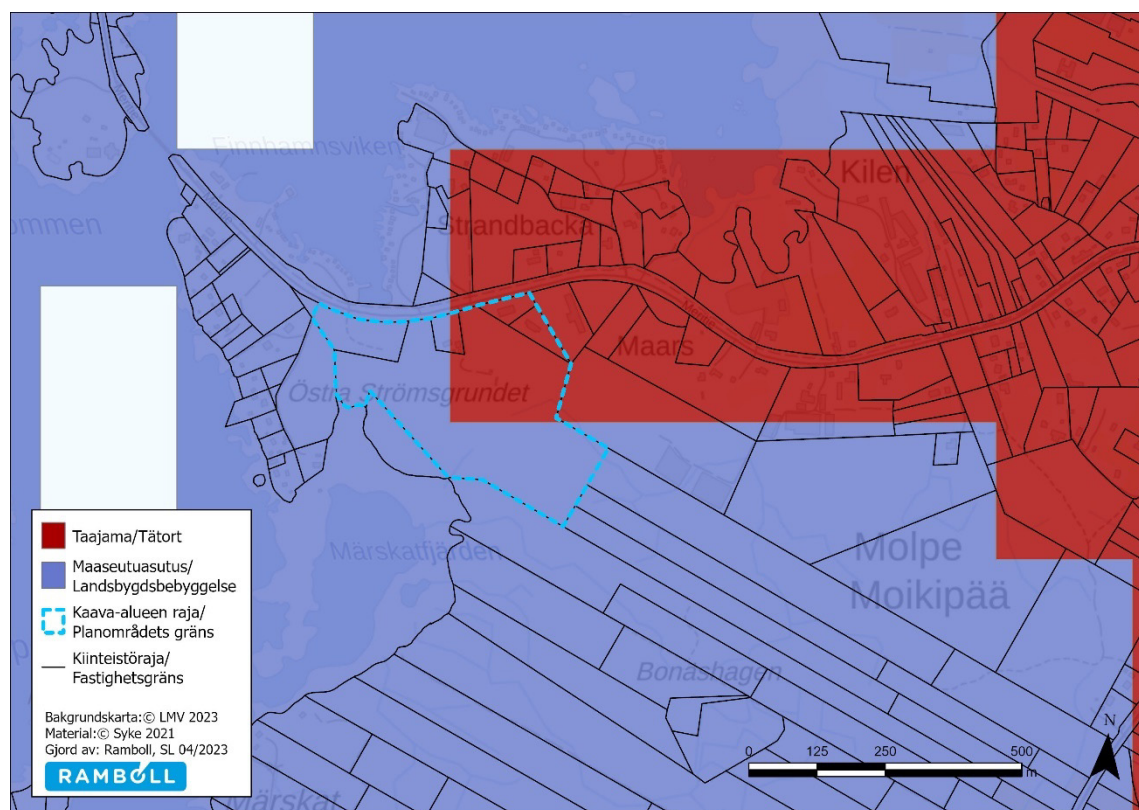


Bild 10. Samhällsstrukturen på området. © Syke

Till väster om området längs efter stranden finns fritids- och fastbosättning. I norr ligger Molpes fiskehamn med många båthus. Intill ligger ett område med bostads- och fritidshus, av vilka en del är på detaljplanerat område. Molpe centrum ligger på ca 1,5 km avstånd.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom området finns inga arbetsplatser. Restaurangen Strand-Mölle och Molpe Frys Ab Oy finns på ca 500 meters avstånd från området. Andra arbetsplatser ligger i Molpe centrum på ca 1,5 km avstånd. I centrum finns bl.a. skola och olika småföretag.

Rekreation och fritidsverksamhet

Området ligger vid kusten och en gammal fiskehamnsmiljö och erbjuder därför möjligheter till fritidsaktiviteter såsom fiske och båtliv. Det finns en simstrand, båthamn, restaurang och danspaviljong i närområdet. Det går en cykelväg förbi området. Det finns en del fritidshus vid kusten nära planområdet.

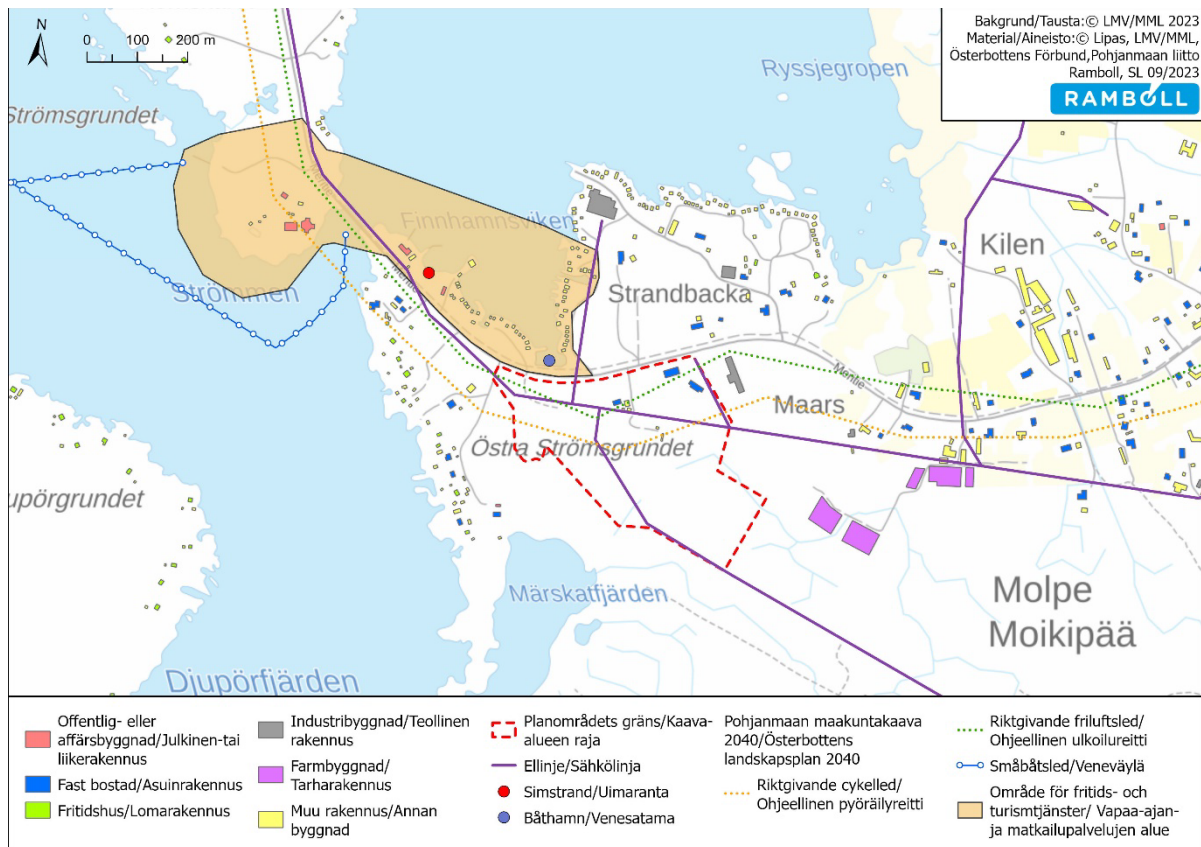


Bild 11. Markanvändningen och rekreativsmöjligheter i området. © LMV, Österbottens förbund, Lipas.



Bild 12. Fritidsbosättningen väster om planläggningsområdet.

Trafik

Området angränsar till Sjövägen som är huvudvägen från Molpe bycentrum ut mot skärgården. Längs Sjövägen kör en del tung trafik dagligen. Sjövägen kantas av en gång- och cykelväg som leder in till Molpe centrum. Till planområdet finns två infarter från Sjövägen. Båda leder till bostadshus. Sikten vid infarterna är god. Hastigheten är 50km/h.

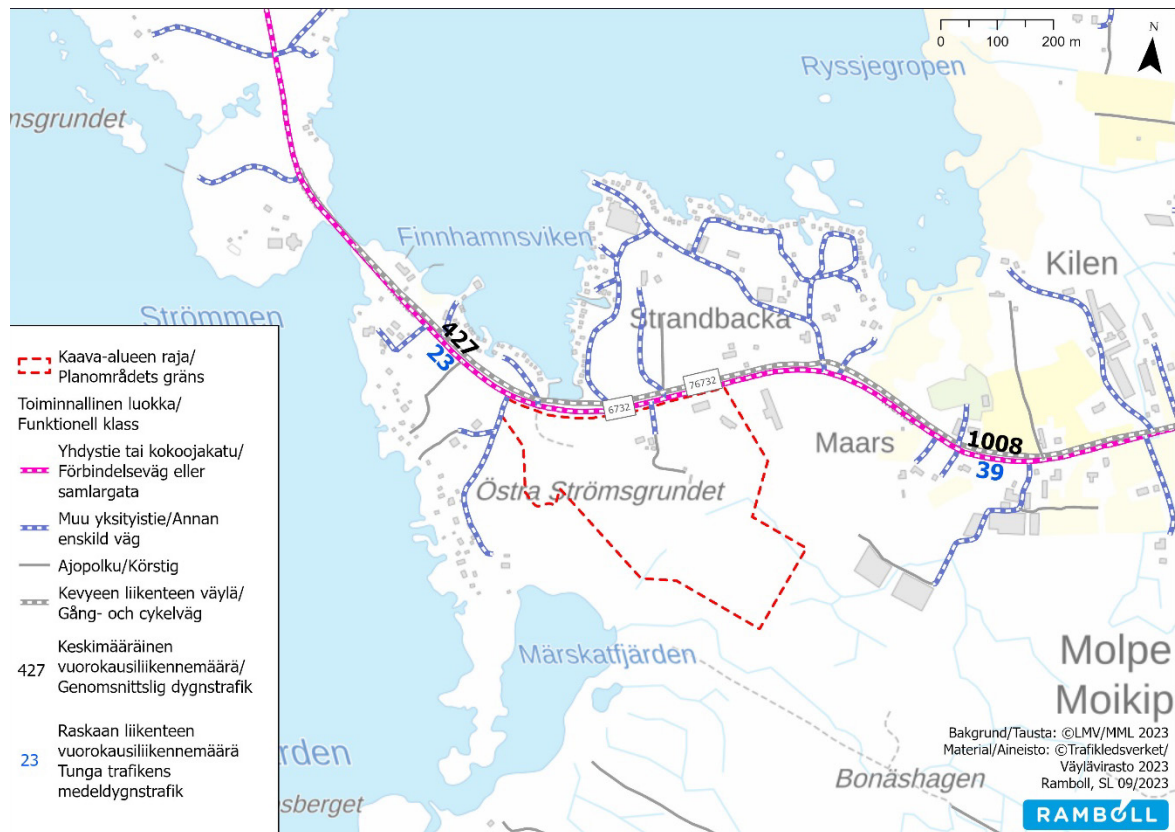


Bild 13. Trafikmängder och vägtyper i området. © Trafikledsverket



Bild 14. Infarten till det befintliga egnahemshuset.

Den byggda kulturmiljön

Planområdet angränsar till Molpe fiskehamn som är en byggd kulturmiljö av riksintresse. I fiskehamnen finns en stor del gamla båthus. Fornlämningar finns inte enligt Museiverket fornlämningsregister.

Kvarkens skärgård, vilket är klassat som ett världsarvsobjekt enligt Unesco, är beläget en bit ut mot havet.

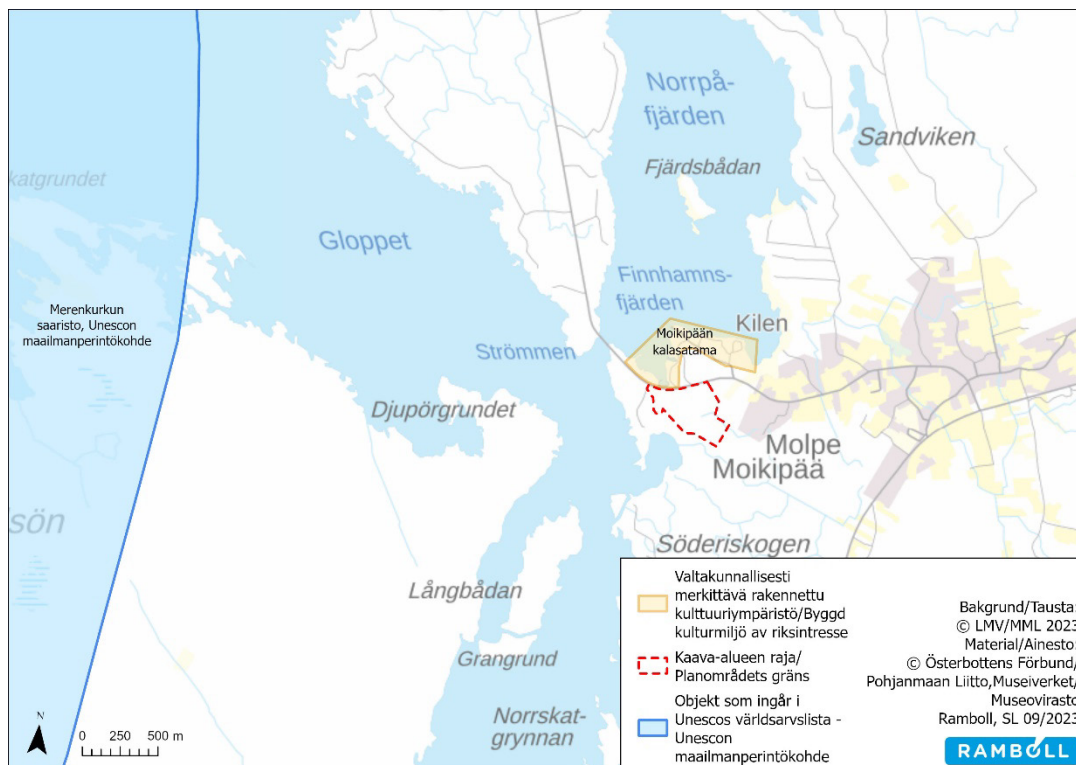


Bild 15. Kulturmiljö i närområdet. © Museiverket, Österbottens förbund.



Bild 16. Drönbild över Molpe fiskehamn, som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Planläggningsområdet ligger i östra kanten av bilden.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsledning finns inom eller i direkt anslutning till området. En elledning korsar området.

Miljöskydd och störningar i miljön

I området finns inte några miljöskydd att beakta eller andra störningar i miljön som p.g.a. sin karaktär skilt bör uppmärksammas. En bit avsides öster om planläggningsområdet finns en nerlagd pålsfarm. Naturvärden har uppmärksamats i uppgjord naturinventering.

3.1.4 Markägoförhållanden

Markområdet är i kommunens och i privata markägares ägo. Eventuella markanvändningsavtal ska uppgöras före planens godkännande.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.2.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinhåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR
OMRÅDESANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

3.2.1.2 Landskapsplanen 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen uppgörs av landskapsförbundet. För Korsnäs kommuns del uppgörs planen av Österbottens förbund. Österbottens landskapsplan 2040 trädde ikraft den 11.9.2020.

Planläggningsområdet hör till Kvarkens Skärgård, som är klassificerat som ett ekologiskt eller biologiskt signifikant marint område. Längs Sjövägen finns riktgivande cykelled och friluftsled anvisad. Molpe fiskehamn är klassificerat som byggd kulturmiljö av riksintresse.



Bild 17. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Områdets läge visas ungefärligt med blå pil.

Tabell 1. Inom området eller i dess närhet finns följande beteckningar.

Beteckning	Beskrivning av beteckningen
RM	Område för fritids- och turismtjänster.
VS	Båthamn.
	Byggd kulturmiljö av riksintresse.
en	Område för energiförsörjning.
	Riktgivande cykelled.
	Riktgivande friluftsled.
	Båttled.

3.2.1.5 Detaljplan

Över området finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan. På motsatt sida av planläggningsområdet, på andra sidan av Sjövägen, finns två gällande detaljplaner. Strandbacka detaljplan är godkänd år 2013 och Finnhamn detaljplan är godkänd år 2017. I detaljplanerna har småhustomter planlagts.

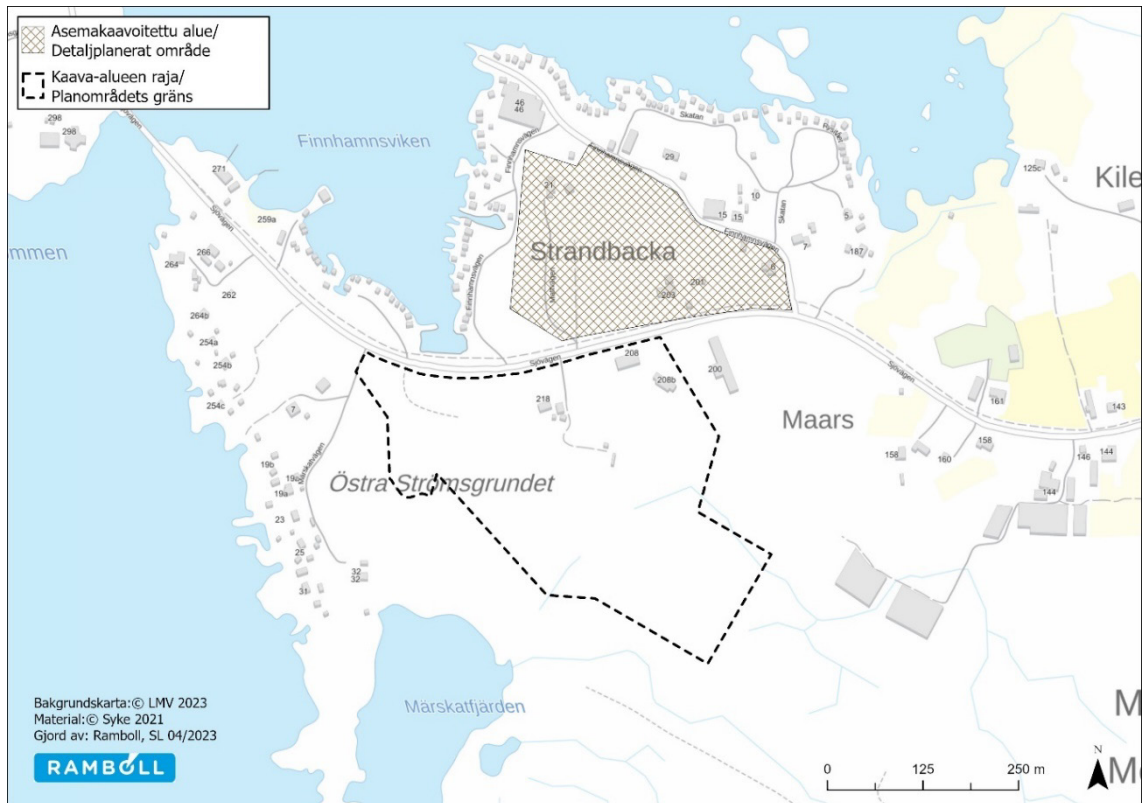


Bild 19. Detaljplanerade områden. © Syke

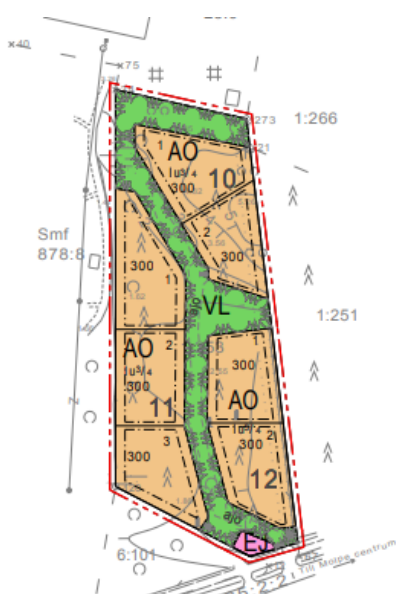


Bild 20. Utdrag ur Strandbacka Detaljplan.



Bild 21. Utdrag ur Finnhamn Detaljplan.

3.2.1.6 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen för Korsnäs kommun är godkänt 4.6.2003 av Korsnäs kommunfullmäktige, och trädde i kraft den 10.7.2003.

3.2.1.7 Tomtindelning och tomtregister

Som information angående fastighetsindelningen på området har tidsenliga uppgifter från Lantmäteriverket/kommunen använts.

3.2.1.8 Baskarta

Som bas i planeringen har kommunens tidsenliga baskarta i skala 1:2000 använts. Baskartan är uppgjord 2022, koordinatsystemet är GK21 och höjdsystemet är N2000.

3.2.1.9 Skyddsbeslut

I området finns inte skyddade områden eller områden som föreslås att ska skyddas i naturinventeringen för området.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planläggningsens olika skeden

Planläggningsprocessen genomförs i fyra huvudsakliga skeden.

- 1) Inledningsskedet.** När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.
I inledningsskedet uppgörs PDB och framläggs till påseende. [Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till kommunen gällande PDB.](#)
- 2) Beredningsskedet (utkastskedet).** Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs ett planutkast, som efter att det behandlats av tekniska nämnden framläggs till påseende under 30 dagar. Detta kungörs i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. Intressenterna kan då framföra sina åsikter om planen antingen muntligt eller skriftligt.
- 3) Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste oftast planen justeras. Efter att kommunstyrelsen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. [Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till kommunstyrelsen.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
- 4) Godkännande.** Planen godkänns av fullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i dagstidningar, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande till dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär angående fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen. Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

4.2 Tidtabell

För projektet har följande riktgivande tidtabell utarbetats:



4.3 Behovet av detaljplanering

Behovet att anvisa fler bostadstomter på området är orsaken som ligger till grund för planläggningen. För att kunna anvisa nya tomter i området måste en detaljplan uppgöras.

4.4 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planläggningsbeslut togs av kommunstyrelsen den 20.6.2022 § 129.

4.5 Deltagande och samarbete

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

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter i planeringen har följande definierats:

4.5.1 Intressenter

Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone:

- Korsnäs kommuns förvaltningsenheter
- NTM-centralen i Södra Österbotten (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
- Österbottens förbund
- Österbottens museum
- Österbottens räddningsverk
- Västkustens miljöenhet

Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen, bl.a.

- Lokala el- och telebolag
- Berörda väglag
- Berörda samfälligheter
- Bostads Ab Molpe Havsbrisen
- Bostads Ab Molpe Skogsbrisen

Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen, bl.a.

- Användare, innehavare, markägare och invånare i planeringsområdet och dess influensområde.
- Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planändringen kan ha konsekvenser för.

4.5.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggjordes den 3.8.2023 i samband med framläggandet av PDB.

4.5.3 Deltagande och växelverkan

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

- Program för deltagande och bedömning var framlagt 3.8-1.9.2023. Över program för deltagande och bedömning inkom __ utlåtanden och __ åsikter.

4.5.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna hörs under arbetet via utlåtandeförfarande, skilda möten med myndigheter ordnas enligt behov under planläggningsprocessen.

4.6 Mål för detaljplanen

Planläggningsuppdraget är att utreda möjligheterna för ett nytt bostadsområde i Molpe, bostadsområdet skall främst bestå av tomter för fristående småhus (AO) men även tomter för radhus och andra kopplade bostadshus (AR) utreds.

Målsättningen är att skapa ett trivsamt havsnära boende som kan locka till sig fler invånare till Molpe.

4.7 Detaljplanens utgångsalternativ

Terrängsyn ordnades hösten 2022 och området dokumenterades. Efter terrängsynen, och som grund för uppgörandet av detaljplaneutkastet, har alternativa markanvändningsalternativ / skisser uppgjorts. Gällande alternativen har diskussioner förts med kommunens tjänstemän, vilket sedan utmynnat i ett planutkast. Samtliga alternativ beaktar höjdförhållandena i området och områdets övriga särdrag.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planens struktur baserar sig på terrängen och topografin. På de högre områdena har man planerat vägar och olika bostadstomter medan man på de låglänta områdena anvisat rekreationsområden och områden för dagvattenhantering. Infarten till det nya bostadsområdet sker från Sjövägen där det finns en befintlig infart till ett befintligt bostadshus. Till detaljplanen hör även två befintliga parhus med egen infart från Sjövägen.

5.2 Planutkast 27.6.2023

Med planutkastet bildas 23 AO-1-tomter (kvartersområde för fristående småhus) samt 4 AP-tomter (kvartersområde för småhus). De nybildade egnahemshustomterna har en storlek på 2000–2300 m² och en byggrätt på 300 v-m² fördelat på två våningar. AP-tomterna har en storlek på mellan 3000–3500 m² med en byggrätt på 600–800 v-m². Tomterna har anvisats till åsarna i området, medan låglänta partier har lämnats fria från byggbande.

På planläggningsområdet finns befintliga dikessystem och två låglänta områden som kommer nyttjas i dagvattenhanteringssyfte, dessa har anvisats som w-1 områden (Riktgivande del av område för ledning och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger) i detaljplaneutkastet.

Frisiktsområden har anvisats i korsningen till Sjövägen på basen av hastighet och vägklass. Infartsförbud har anvisats i korsningarna.

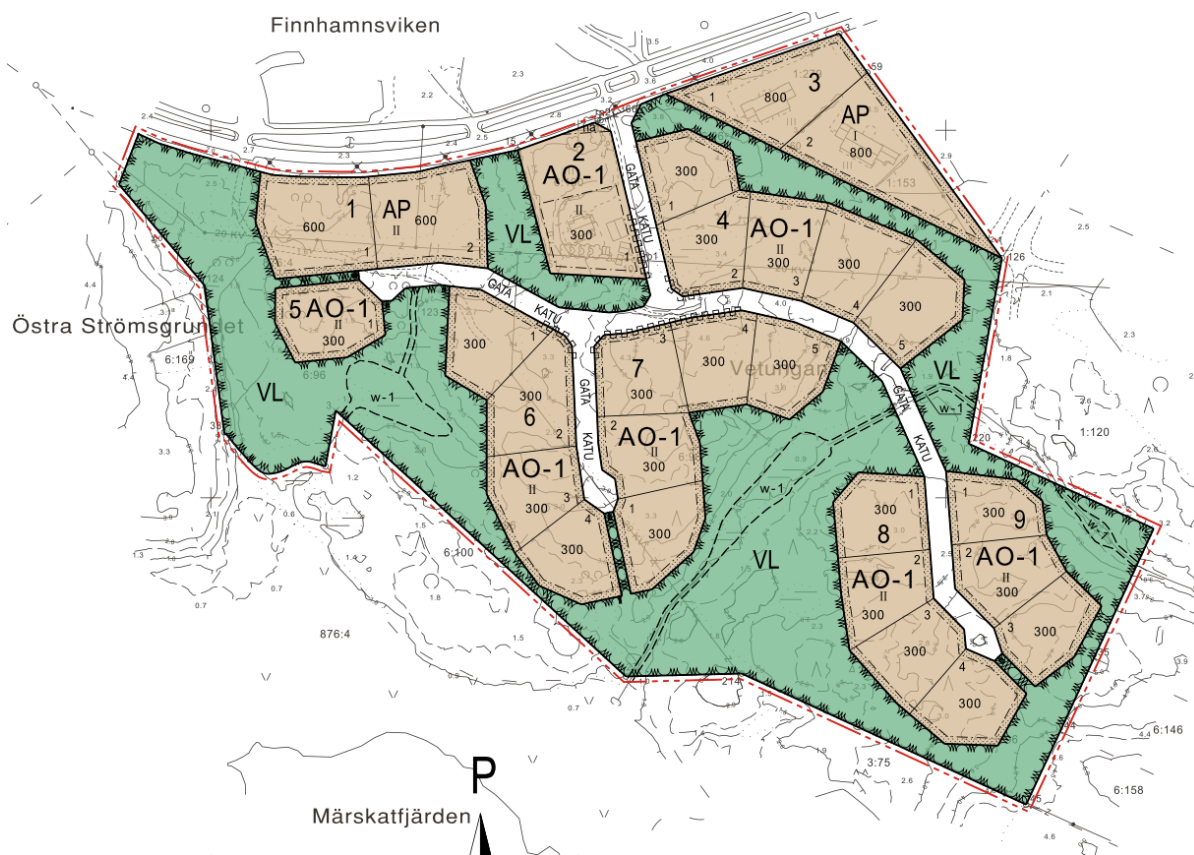


Bild 22. Utdrag ur detaljplaneutkastet 27.6.2023.

5.3 Dimensionering

Med planutkastet bildas följande tomter och områden:

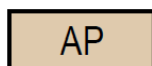
Användningsändamål	Areal, ha	Areal andel %	Våningsyta v-m ²
AO-1	5,00	40,89	6600
AP	1,36	11,17	2800
A-totalt	6,36	52,06	9400
VL	5,01	40,97	
Gator, vägar	0,85	6,97	
PLANOMRÅDE TOTALT	12,22	100 %	9400 v-m²

5.4 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

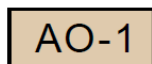
Genom förverkligande av planen enligt givna bestämmelser säkerställs en harmonisk områdeshelhet som lämpar sig i omgivningen. Naturvärden beaktas och områden som är olämpliga för bygande anvisas inte för detta ändamål. Dagvattnet i området skall omhändertas / infiltreras lokalt eller ledas till kommunens dikessystem.

5.5 Områdesreserveringar - Beteckningar och bestämmelser

Planens beteckningar finns presenterade nedan samt angivna noggrannare på kartan, övriga bestämmelser endast på plankartan.



Kvarteretsområde för småhus.
Asuinpientalojen korttelialue.



Kvarteretsområde för fristående småhus.

- Per tomt får uppföras högst ett bostadshus med en bostad.

Erillispientalojen korttelialue.

- Tonttia kohden saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.



Område för närrecreation.

- Området får inte kalhuggas. Plockhuggning i skogsvårdande syfte får utföras.
- På området får uppföras nödvändiga konstruktioner/anläggningar/ledningar för samhällsteknisk försörjning.

Lähivirkistysalue.

- Alueelle ei saa tehdä avohakkuuta. Metsänhoidolliset poimintahakkuut ovat sallittuja.
- Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten tarpeellisia rakenteita/laitoksia/johtoja.

6. PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Boende

Detaljplanen tillåter byggande av bostadshus i tidigare obebyggt område. Områdets miljö kommer av den orsaken att ändras från skogsområde till bostadsområde. Det nya bostadsområdet ligger på en attraktiv plats både nära havet och skogen. Båthamn, simstrand och restaurang ligger endast några 100m bort. Konsekvensen positiv.

Samhällsstruktur

Detaljplanen bygger vidare på befintlig samhällsstruktur och ansluter sig till befintligt tätortsområde. Delar av området är redan bebyggt och till området finns kommunal teknik och cykelväg utbyggt. Genom att man kan nyttja befintlig struktur i den fortsatta utbyggnaden bedöms konsekvenserna till denna del som goda och icke betydande. Detaljplanen förtätar befintlig struktur på ett ändamålsenligt sätt.

Tätorts-/bybild

Tätortsbilden blir mer påtaglig vid en förtätning av området, områdets karaktär ändrar till ett tätbyggt småhusområde. Områdets tomter är dock så pass stora att området kommer kunna kännas som ett "luftigt område" trots att vissa kvarter innefattar fler tomter. Största konsekvensen för bybilden kommer vara längs Sjövägen, resten av tomterna ligger relativt avsides.

Till planförslagsskedet kommer 3d-visualiseringar av området göras efter att allmänhetens kommentarer hörts. Efter detta justeras planen vid behov och noggrannare visualiseringar uppgörs. Efter detta kommer konsekvenserna för tätorts- och bybilden samt landskapet bedömas utförligare.

Service

Befintlig service drar nytta av kommande ökade kundunderlag som en inflyttning kan medföra. Ytterom planläggningsområdet, i bl.a. kommunens centrumområde, finns övriga kommunala som privata servicefunktioner så som handel, vilka gynnas av mer invånare. Konsekvensen liten och positiv.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom planläggningsområdet finns inte arbetsplatser. Konsekvenser uppstår ej.

Rekreation och fritidsverksamhet

I närheten av planläggningsområdet finns ypperliga förutsättningar för rekreation och fritidsverksamhet. På andra sidan Sjövägen finns en båthamn, vilket gör att man på gångavstånd från bostadsområdet har tillgång till båtliv och t.ex. fiske. Från båthamnen är det endast 300m till simstranden. Vid simstranden finns hopptorn, kiosk och även möjlighet att hyra utrustning för olika vattensporter såsom kajak och SUP-brädor. Närheten till skogen ger även möjligheter till t.ex. bär- och svampplockning på basen av allemansrätten. Lekmöjligheter finns vid befintligt daghem och skola i Molpe på ca 1,5km avstånd. Behov av lekpark i planläggningsområdet utreds närmare till planens förslagsskede.

Trafik

I detaljplanen har nya gator planerats på området. Trafiken till det nya bostadsområdet kommer att ledas via en befintlig infart, det interna gatunätet har anpassats till terrängen. Anslutningens placering har granskats och sikten i anslutningen är god åt båda riktningarna. Hastigheten längs Sjövägen är 50km/h. I detaljplanen har frisksiktsområden anvisats på basen av vägklass och hastighet.

Trafiken längs med de närläggna vägarna kommer att öka då planen förverkligas. Konsekvenserna som den ökade trafikmängden medför är små och hanterbara, befintligt vägnät klarar av en ökad trafikmängd och framkomlighetsproblem bedöms inte uppstå. Konsekvenserna för gång- och cykeltrafiken bedöms små eftersom planområdet kan anslutas till befintlig cykelväg på norra sidan av Sjövägen. Ett tydligt markerat övergångsställe i områdets anslutning bör anvisas.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

I området finns inte sedan tidigare kulturhistoriskt värdefulla områden eller -objekt som skilt bör beaktas. I närheten av området finns ett område som klassas som "Byggd kulturmiljö av riksintresse" i Österbottens landskapsplan 2040, RKY-området Molpe Fiskehamn. Avsikten är att styra byggnationen i detaljplaneområdet på ett enhetligt sätt som lämpar sig i befintlig miljö och i anslutning till det kulturhistoriskt värdefulla hamnområdet. Betydande konsekvenser uppstår inte.

Miljöskydd och störningar i miljön

Inom planområdet finns ingen befintlig verksamhet och det kommer inte tillåtas någon verksamhet som kan anses störa miljön. Området är planerat för endast boende och rekreation. Inga konsekvenser uppstår.

Teknisk försörjning

I närheten av området finns kommunalt vatten- och avloppsledningar. Men det måste naturligtvis byggas ut till det nya bostadsområdet, utbyggnaden av ledningarna sker i samband med byggandet av gatuområden. Inga betydande konsekvenser uppstår.

6.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapets särdrag

Till följd av planens förverkligande kommer området vara föremål för en förändrad landskapsbild. Som störst kommer de ändringen vara för de invånare som redan är bosatta inom planläggningsområdet. Förändringen i landskapsbilden är dock ett naturligt resultat av en förtätning och exploatering.

Förändringen är betydande lokalt, men planerad byggnation har förutsättningar till att smälta in bra i nuvarande miljö vid förverkligande. Planen innehåller bestämmelser om bevarande av växtlighet, genom bevarande av denna kan planens konsekvenser lindras. Stora delar av området har anvisats som rekreationsområden (VL), vilket säkerställer att endast skogsvårdande åtgärder tillåts. Konsekvensen måttlig.

Via 3d-visualiseringar i förslagsskedet kan konsekvenserna granskas närmare.

Topografi

Topografin kommer att ändras något, men man kommer följa terrängens topografi så mycket som möjligt vid planering av gatuområden och tomter. På planläggningsområdet finns inte så stora höjdskillnader, alla vägar och byggplatser kommer ligga på en höjd mellan 2-4m.

Jordmån

Vid anläggandet av nya områden, tomter och gator kommer arbetsmaskiner att figurera i området. Detta bedöms dock inte påverka jordmånen på ett märkbart sätt i det långa loppet. Konsekvenserna inte betydande. På de tomter som ligger lägst kommer man möjligtvis behöva göra massabyte för att få en bra grund. Betydande konsekvenser förväntas inte uppstå.

Vattendrag och vattenhushållning

Då nya tomter placeras i nära kontakt med vattnet kommer det naturligt leda till en ökad belastning på närliggande vattendrag. Genom att tomterna lämnas orörda till den del som inte krävs för själva byggandet, och inte beläggs med ogenomträngliga material, befrämjas en naturlig dagvattenhantering. Inom planläggningsområdet har man även anvisat två olika naturliga sänkor, vilka kan nyttjas till att leda och infiltrera dagvatten. Grundvattenområde finns inte i närheten av området. Betydande konsekvenser förväntas inte uppstå.

Naturskydd

Enligt naturinventering finns det tre olika områden som måste beaktas i detaljplanen med beteckningen MY eller VL, dessa är de låglänta myrmarkerna samt ett mindre träsk med en liten bäck som rinner ner till havet. I övrigt finns inga hotade djurarter eller andra naturvärden på området, skogen är till största del yngre ekonomiskog. I planutkastet har man beaktat de tre områden som man enligt naturinventeringen skall beakta i detaljplanen. Inga betydande konsekvenser uppstår.

6.1.2 Samhällsekonomiska konsekvenser

Anläggande av ett nytt bostadsområde är en betydande ekonomisk satsning. Kommunaltekniska anläggningskostnader kommer bedömas till planens förslagsskede.

6.2 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under *punkt 5.5 - Områdesreserveringar* samt angivna på detaljplanekartan.

6.3 Namn

Planens namn är TAVASTLAND DETALJPLAN.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

7.1 Genomförande och tidsplanering

Avsikten är att detaljplanen skall godkännas i kommunfullmäktige under våren 2024. Efter att detaljplanen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på kommunen och markägarna.