

Avsedd för
Korsnäs kommun

Typ av dokument
Planbeskrivning

Datum
16.9.2025

KORSNÄS KOMMUN

TAVASTLAND DETALJPLAN



KORSNÄS KOMMUN

TAVASTLAND DETALJPLAN

Projektnamn	Tavastland detaljplan
Mottagare	Korsnäs kommun
Typ av dokument	Planbeskrivning
Datum	27.6.2023, 16.9.2025
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
5.2.1	Planutkastets dimensionering	22
5.3	Planförslag 16.9.2025	22
5.3.1	Planförslagets dimensionering	24
5.4	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	24
5.5	Områdesreserveringar - Beteckningar och bestämmelser	25
6.	PLANENS KONSEKVENSER	26
6.1	Konsekvenser för den byggda miljön	26
6.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	28
6.1.2	Samhällsekonomiska konsekvenser	29

6.2	Planbeteckningar och planbestämmelser	29
6.3	Namn	30
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30
7.1	Genomförande och tidsplanering	30

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

vik. Teknisk chef Kristoffer Bjurs

tel. +358 50 591 0056

e-post: Kristoffer.bjurs@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.

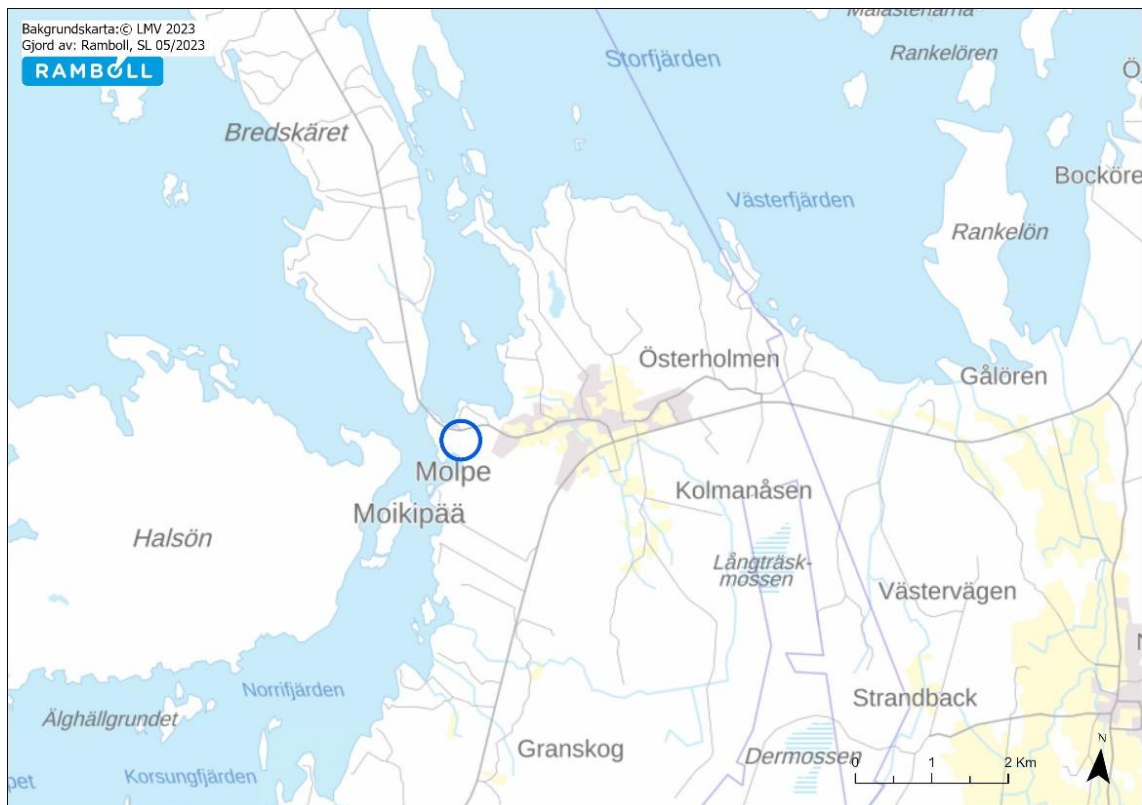


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge med blå ring. © Lantmäteriverket

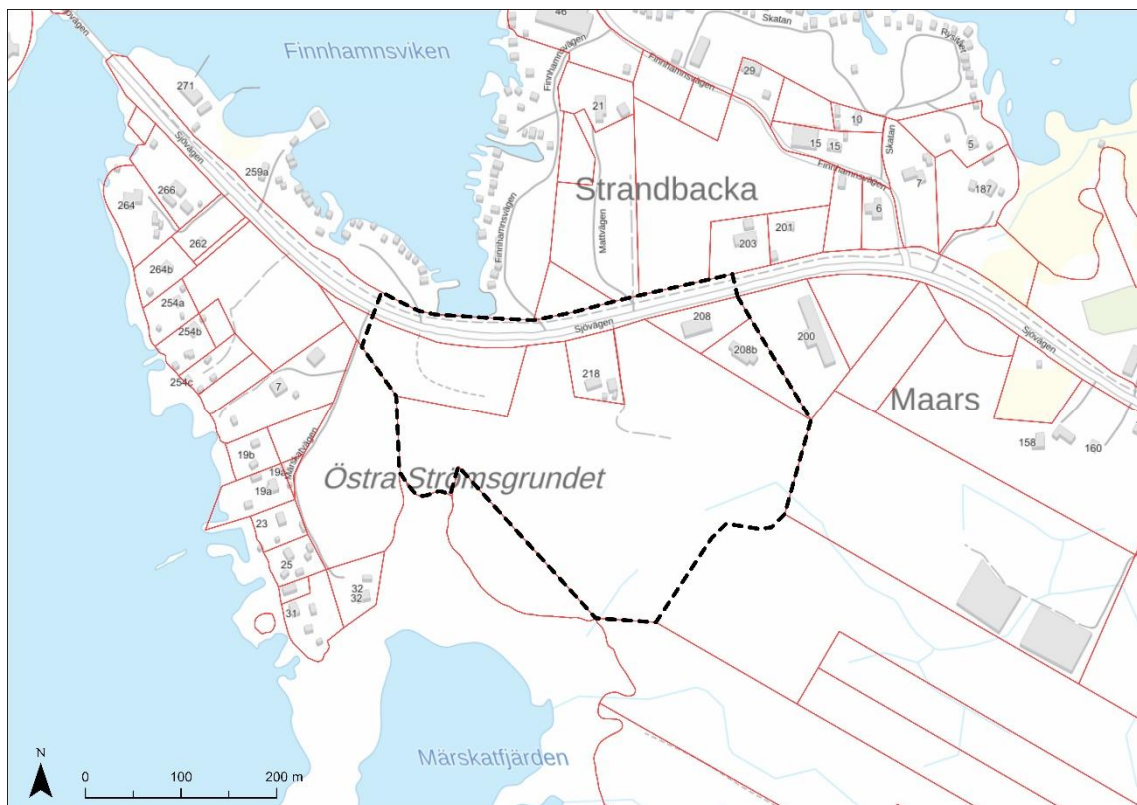


Bild 2. Planområdets riktgivande utsträckning. © Lantmäteriverket

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.*

Bilaga 3: *Bemötande till utkastskedets respons.*

Bilaga 4: *Visualiseringsbilder.*

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.
13.11–14.12.2023	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, badstranden 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 ligger i nära anslutning till 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.

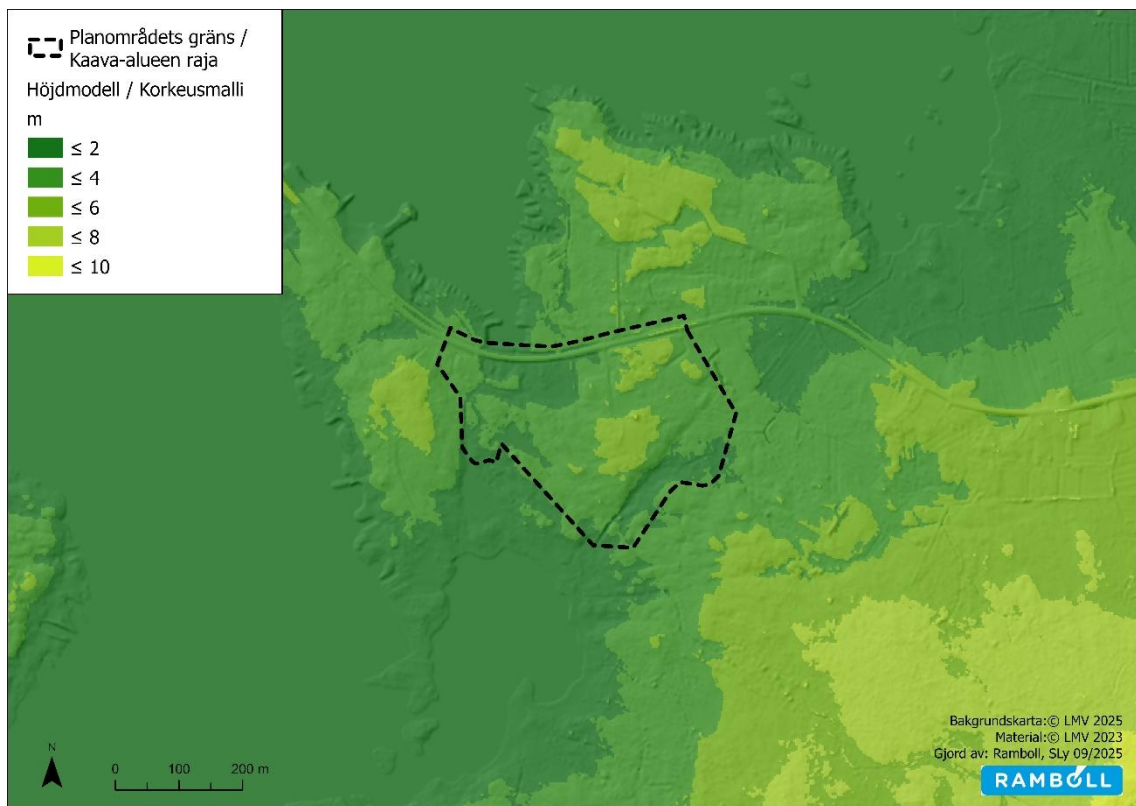


Bild 5. Områdets topografi. © Lantmäteriverket

Vattendrag

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

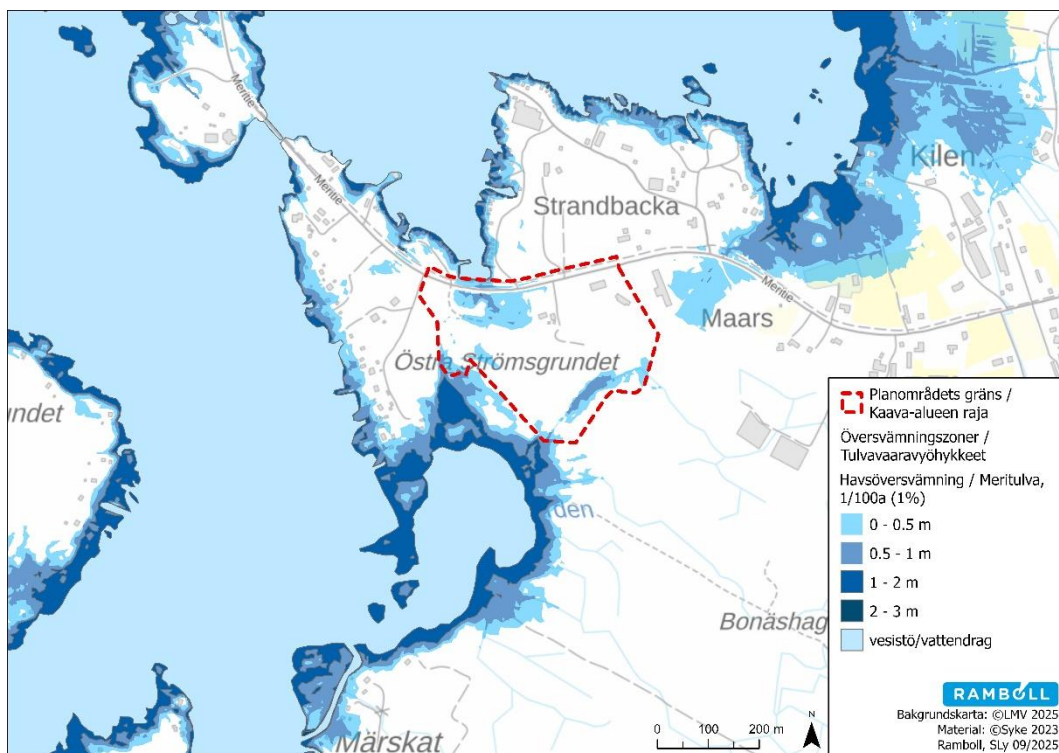


Bild 6. Översvämningskänsliga områden (1 gång på 100 år). © Syke

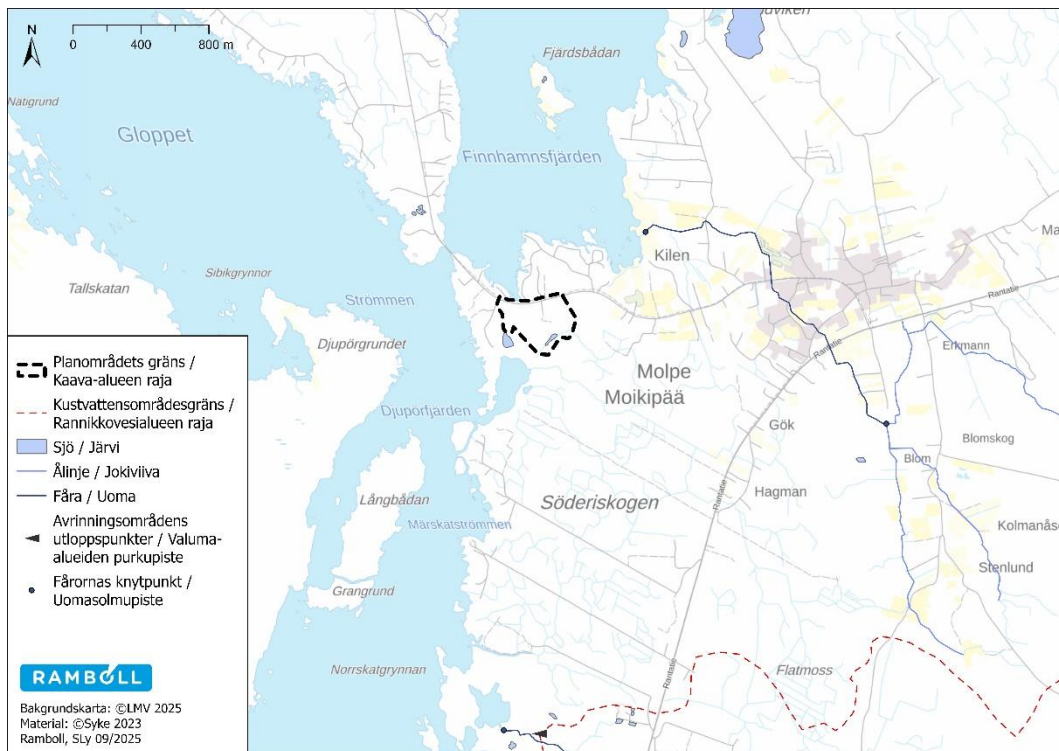


Bild 7. Områdets läge i förhållande till avrinningsområdena © Syke

Jordmån

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

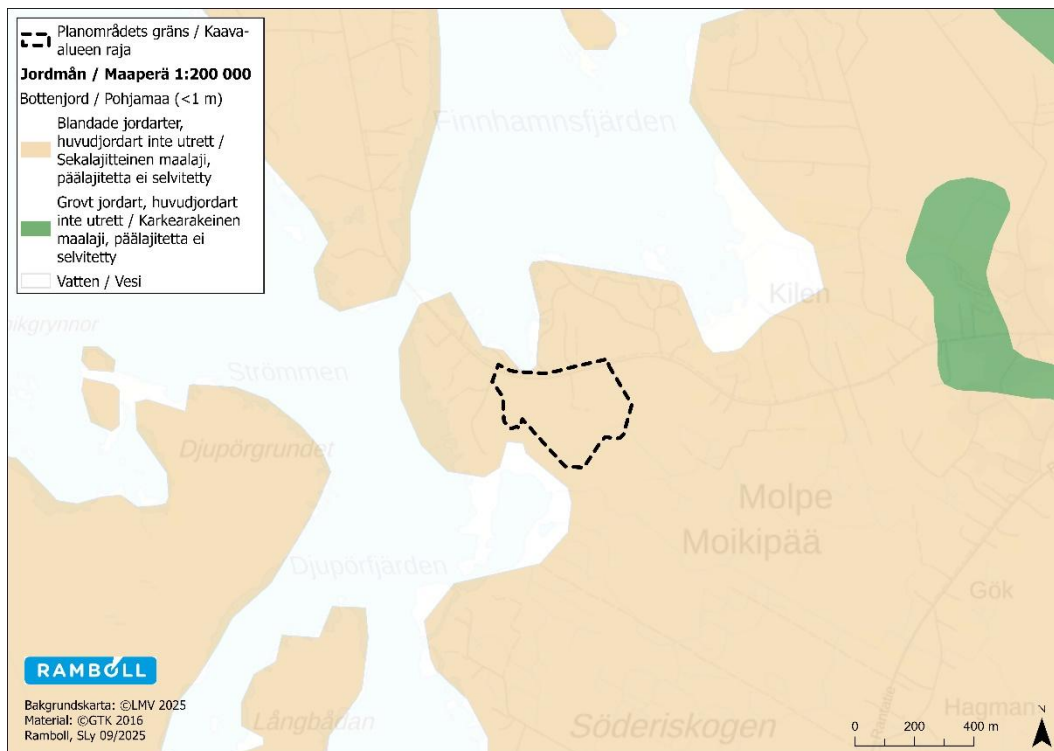


Bild 8. Jordmånskarta. © GTK

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.

Natura-områden

Inom planområdet finns inga Natura-områden. 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).

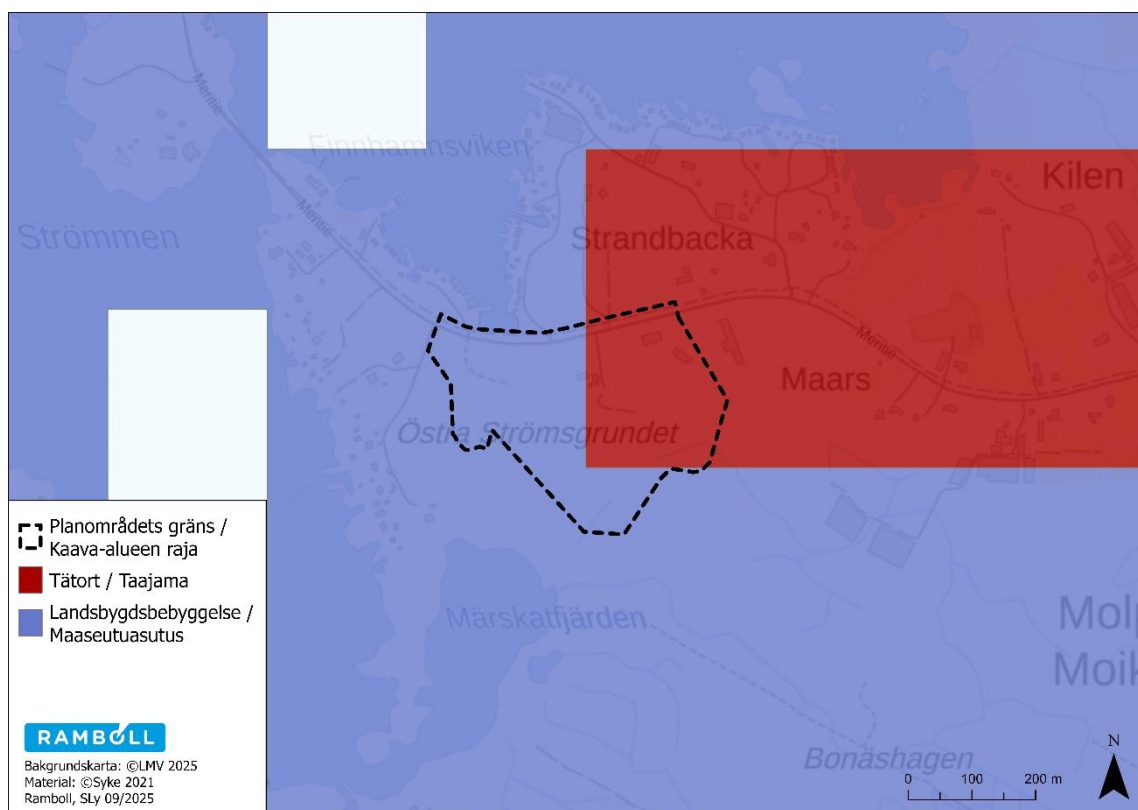


Bild 10. Samhällsstrukturen på området. © Syke

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 badstrand, båthamn, restaurang och danspaviljong i närområdet. Det går en cykelväg förbi området. Det finns en del fritidshus vid kusten nära planområdet.

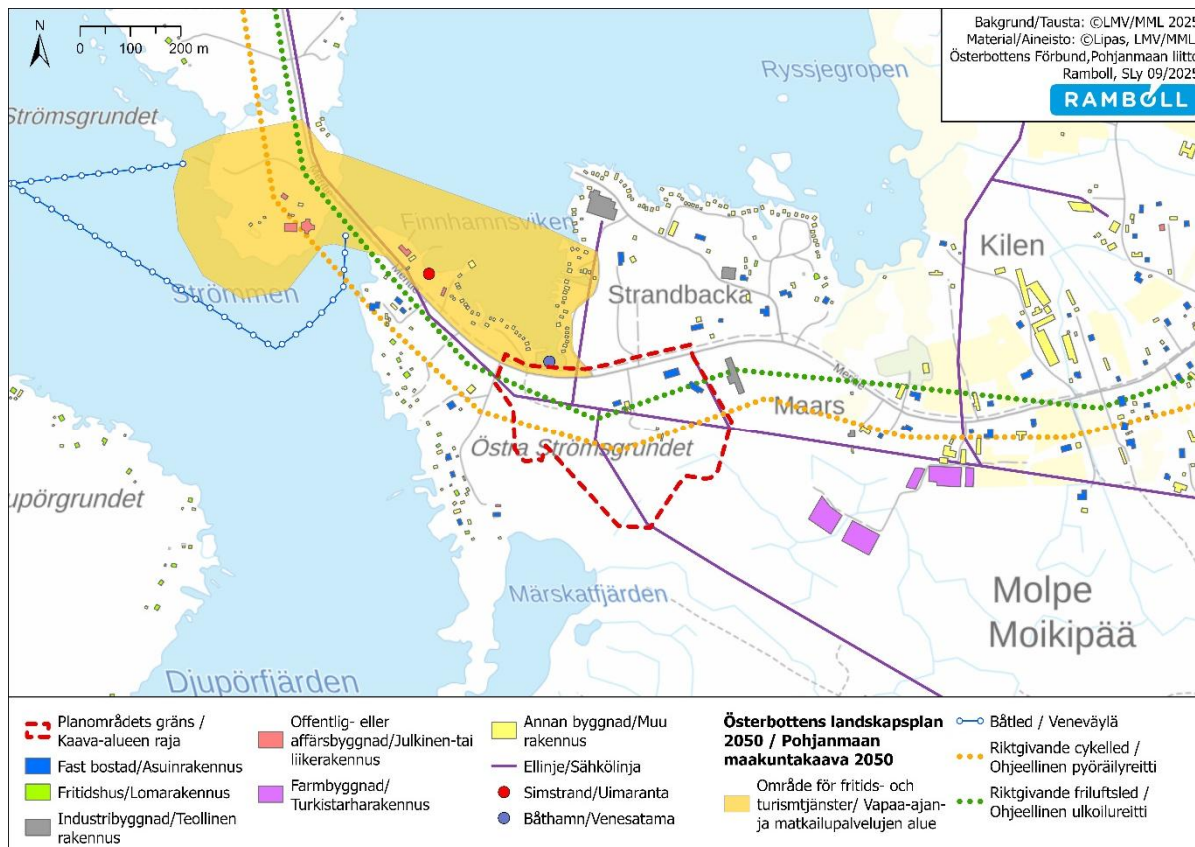


Bild 11. Markanvändningen och rekreativsmöjligheter i området. © LMV, Österbottens förbund, Lipas.



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 en befintlig infart från Sjövägen, sikten vid infarterna är god. Hastighetsbegränsningen är 50km/h.

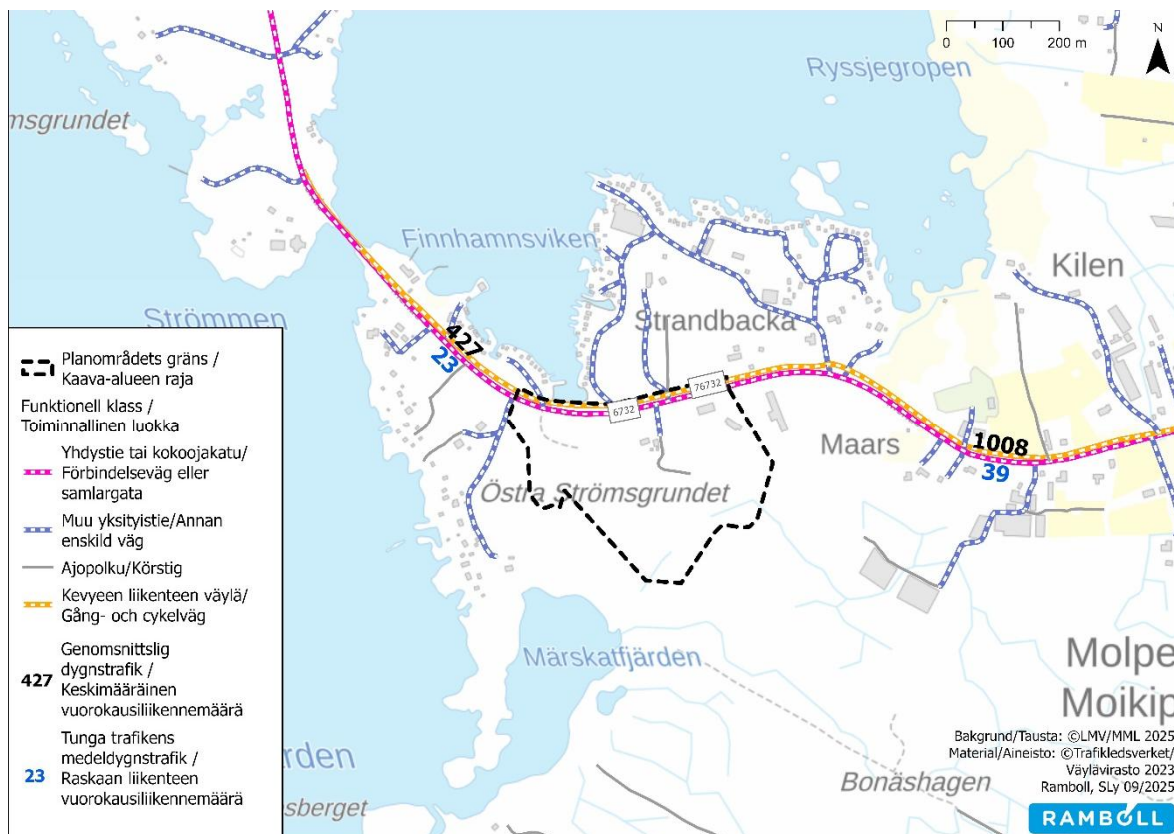


Bild 13. Trafikmängder och vägtyper i området. © Trafikledsverket 2023



Bild 14. Infarten till det befintliga egna hemshuset.

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 öster om planläggningsområdet finns en nerlagd pälsfarm. Pälsfarmen är inte i aktiv användning men den har ett ikraftvarande tillstånd för att bedriva farmverksamhet. Genom ingående av avtal med kommunen under hösten 2025 har farmens ägare av sagt sig möjligheten att bedriva farmverksamhet på den del av farmen som ligger beläget närmast planläggningsområdet. Detta säkerställer att ett tillräckligt skyddsavstånd kan bevaras mellan planläggningsområdet och pälsfarmen, vilket har definierats till 300m i kommunens byggnadsordning.

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 Österbottens landskapsplan 2050

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 2050 är en strategisk plan, där nationella målsättningar kombineras med landskapets egna målsättningar. Planen är en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet Österbotten och behandlar alla de delområden i samhället som har en betydande inverkan på samhällsstrukturen och områdesanvändningen.

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes på landskapsfullmäktiges möte 7.4.2025 och trädde ikraft 2.7.2025 i enlighet med 201 § i lagen om områdesanvändning. Härmed upphävde Österbottens landskapsplan 2050 Österbottens landskapsplan 2040.

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 2050. 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.

3.2.1.3 Generalplan

En generalplan är ett verktyg för att generellt styra planeringen av markanvändningen i kommunen. Den kan gälla en hel stad/kommun eller en del av en (generalplan / delgeneralplan). Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (OAL 42 §).

För Molpe gäller Molpe delgeneralplan, godkänd av kommunfullmäktige 24.3.2004. Planläggningsområdet är i huvudsak anvisat som AT- och M-område.

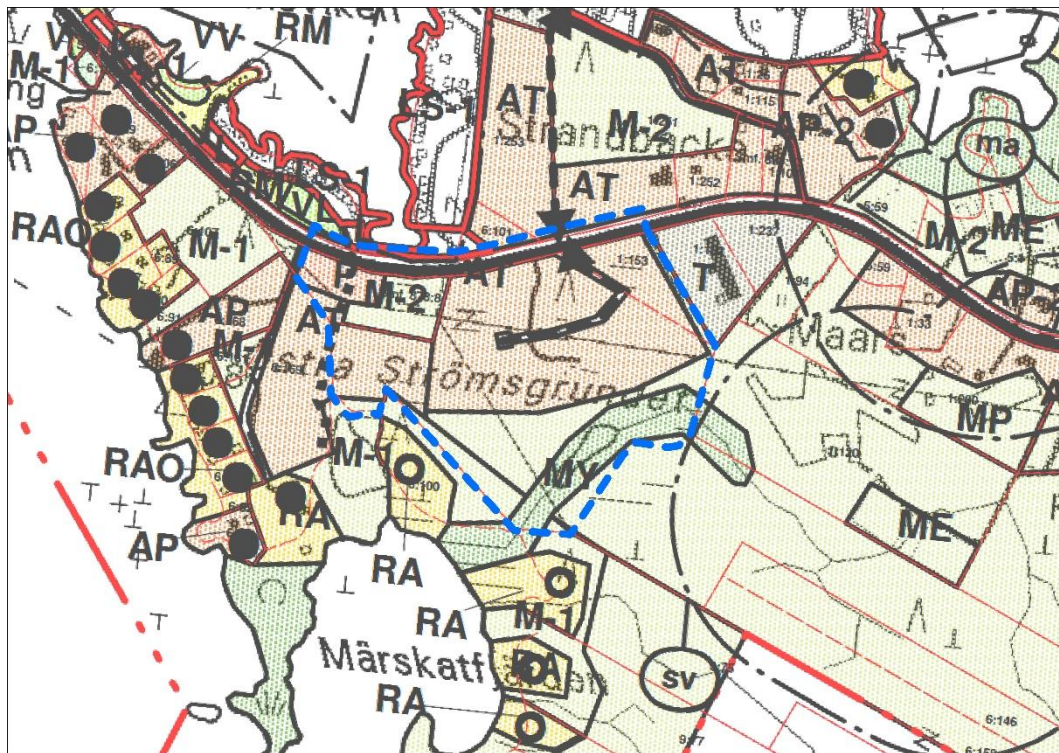


Bild 18. Utdrag ur Molpe delgeneralplan, planläggningsområdet med blå streckad linje.

Tabell 2. Inom området eller i dess närhet finns följande beteckningar.

Beteckning	Beskrivning av beteckningen
AT	Byområde
AP	Bostadsområde dominerat av småhus
M-1	Jord- och skogsbruksdominerat område
M-2	Jord- och skogsbruksdominerat område
RA	Område för fritidsbostäder
MY	Jord- och skogsbruksområde, miljövärden

3.2.1.4 Detaljplan

Över området finns ingen gällande detaljplan eller strandidetaljplan. 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.

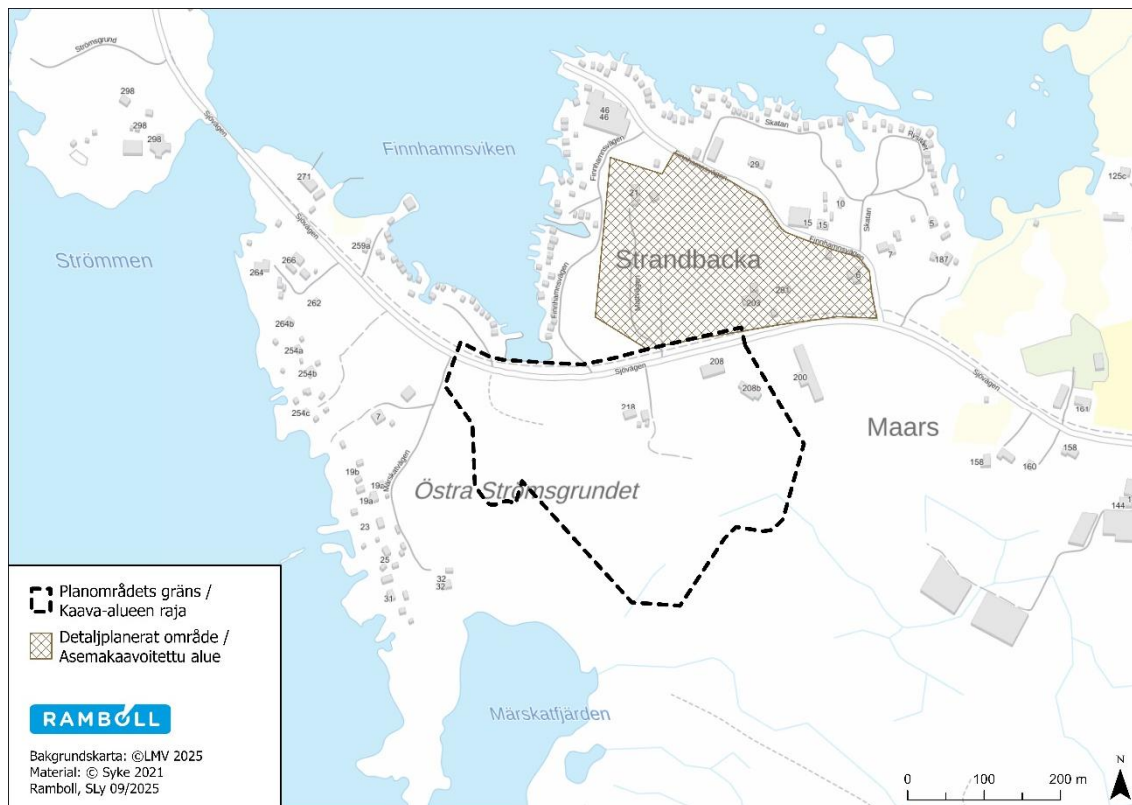


Bild 19. Detaljplanerade områden. © Syke

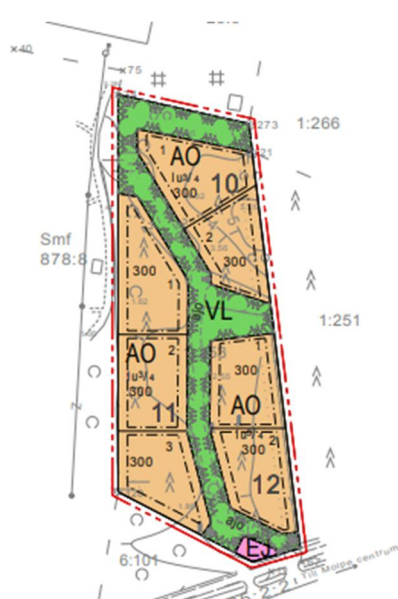


Bild 20. Utdrag ur Strandbacka Detaljplan.



Bild 21. Utdrag ur Finnhamn Detaljplan.

3.2.1.5 Byggnadsordningen

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

3.2.1.6 Tomtindelning och tomtregister

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

3.2.1.7 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.

3.2.1.8 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 Planläggningens 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
- Meteorologiska institutet

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.
- Program för deltagande och bedömning och planutkast var framlagt 13.11–14.12.2023. Under påseendetiden inlämnades 5 utlåtanden.

Bemötanden till utkastskedets respons, se bilaga 3.

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.

Efter att planutkastet varit framlagt har det uppstått ett behov av att förminska planläggningsområdet pga. den närbelägna pälsfarmen. Detta för att kunna bibehålla ett tillräckligt långt skyddsavstånd mellan funktionerna. Den nya utsträckningen, samt motiveringar till denna, presenteras under kap. 5.3. Kommunens målsättning är dock på sikt att kunna förverkliga hela detaljplanen i sin ursprungliga utsträckning, när pälsfarmens djurtillstånd inte längre är i kraft.

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 topografen. 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. Bostadsbyggnaden får vara högst 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 byggande.

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 väglass. Infartsförbud har anvisats i korsningarna.

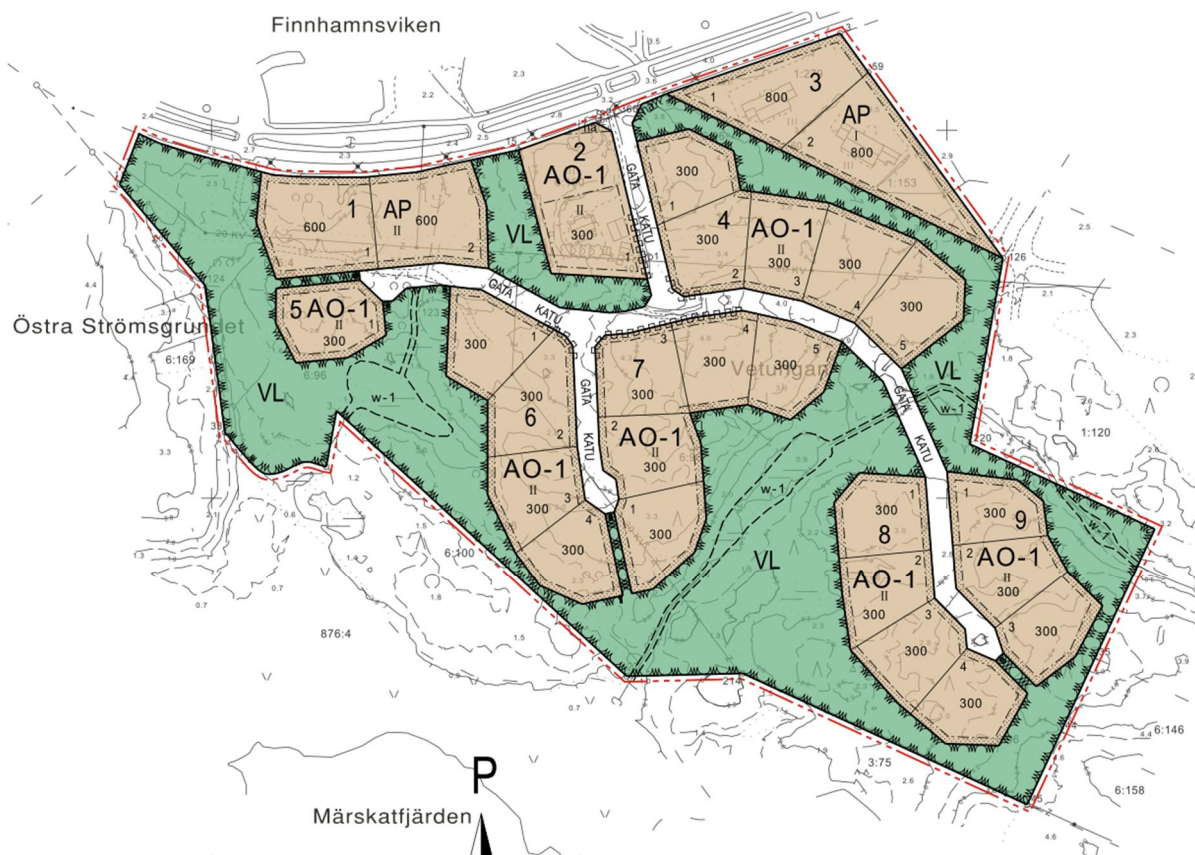


Bild 22. Utdrag ur detaljplaneutkastet 27.6.2023.

5.2.1 Planutkastets 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

5.3 Planförslag 16.9.2025

Kommunens målsättning har ursprungligen varit att kunna planlägga hela området för bostäder i enlighet med planutkastet. Vid närmare granskningar av den närbelägna pälsfarmen, och rådande situation gällande dess förläggningstillstånd, visade det sig att detaljplanen inte längre var gångbar i detta skede enligt tidigare planerad utsträckning. Enligt kommunens byggnadsordning ska avståndet från farmen till bostadshus vara 300m, vilket inte uppfylldes tidigare. Tidigare i processen trodde man att tillståndet inte längre var i kraft.

Detta har lett till att planläggningsområdet förminskats. Kommunens målsättning är på sikt att få hela det ursprungliga området förverkligat, planeringen av den mindre delen återupptas när farmverksamheten slutligen har avvecklats och förläggningstillståndet har sagts upp. Man kan således prata om ett "skede 1" och ett framtida "skede 2". Detaljplaneförslaget är "skede 1".

Kommunen har vidtalat farmområdets markägare gällande konfliktsituationen mellan detaljplaneringen och rekommenderade skyddsavstånd. Farmen är inte aktiv men eftersom tillståndet är i kraft kan verksamheten i praktiken återupptas vid lämpligt tillfälle. Bägge parter har sedermera undertecknat ett avtal där markägaren avsägar sig möjligheten av att utöva farmverksamhet på den västra delen av farmen, dvs. den del som ligger beläget närmast detaljplaneområdet. Genom att man inte längre behöver beakta den delen av farmen som "aktiv", ger det möjligheter att fortsätta planläggningen på ett sådant sätt att avstånden som stipuleras i kommunens byggnadsordning kan beaktas.

Detta har lett till justeringar i planområdets utsträckning till planens förslagsskede, se bilder nedan.

Huvudsakliga ändringar som har utförts till planens förslagsskede:

- Planområdet har förminskats på basen av närbelägen pälsfarm. Avståndsbestämmelserna i kommunens byggnadsordning (300m) beaktas.
- Planteringszonen i kvarteren 1 och 2 har breddats in mot tomterna och i kvarter 1 har en beteckning för "Trädrad som skall bevaras/planteras" tillagts.
- I kvarteren 1, 2 och 3 har beteckning för förbud av in- och utfart tillagts mot Sjövägen.
- Bestämmelsen gällande byggnadernas utformning har uppdaterats med noggrannare anvisningar om fasadmateriell och färgsättning för att byggnaderna ska passa in i omgivningen intill RKY-miljön.
- En allmän bestämmelse gällande bullerbekämpning har tillagts.
- På tomt 1 i kvarter 3 har en körförbindelse, *ajö*, tillagts för att trygga tillgängligheten till tomt 2.
- Sjövägen har inkluderats i planområdet och anvisas nu som gata i planen.
- Visualiseringsbilder har uppgjorts, dessa ingår i planbeskrivningen som bilaga 4.

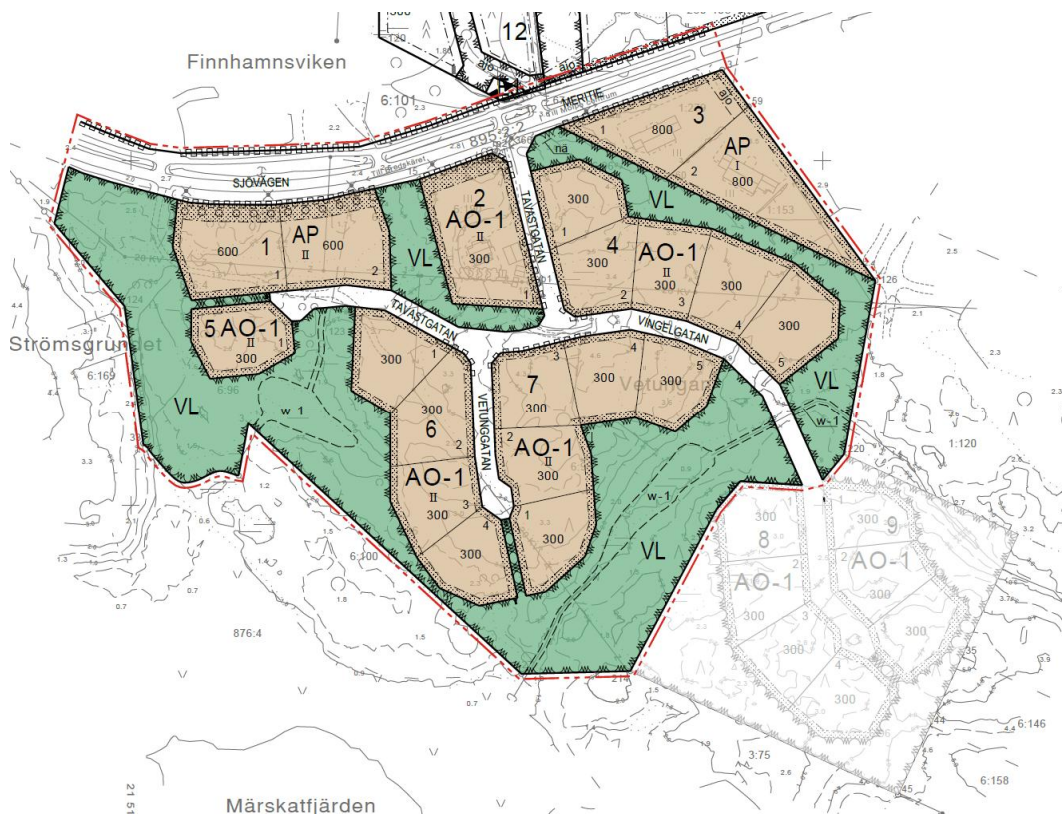


Bild 23. Utdrag ur planförslag 16.9.2025.



Bild 24. Vy över planläggningsområdet och planerad markanvändning. "Skede 1", vilket detaljplanen nu innefattar, visas med klar färg och orange kantlinje. "Skede 2" (sydöstra delen), vilket man strävar efter att kunna förverkliga i framtiden när farmverksamheten läggs ner, anvisas något ljusare och med gul kantlinje.

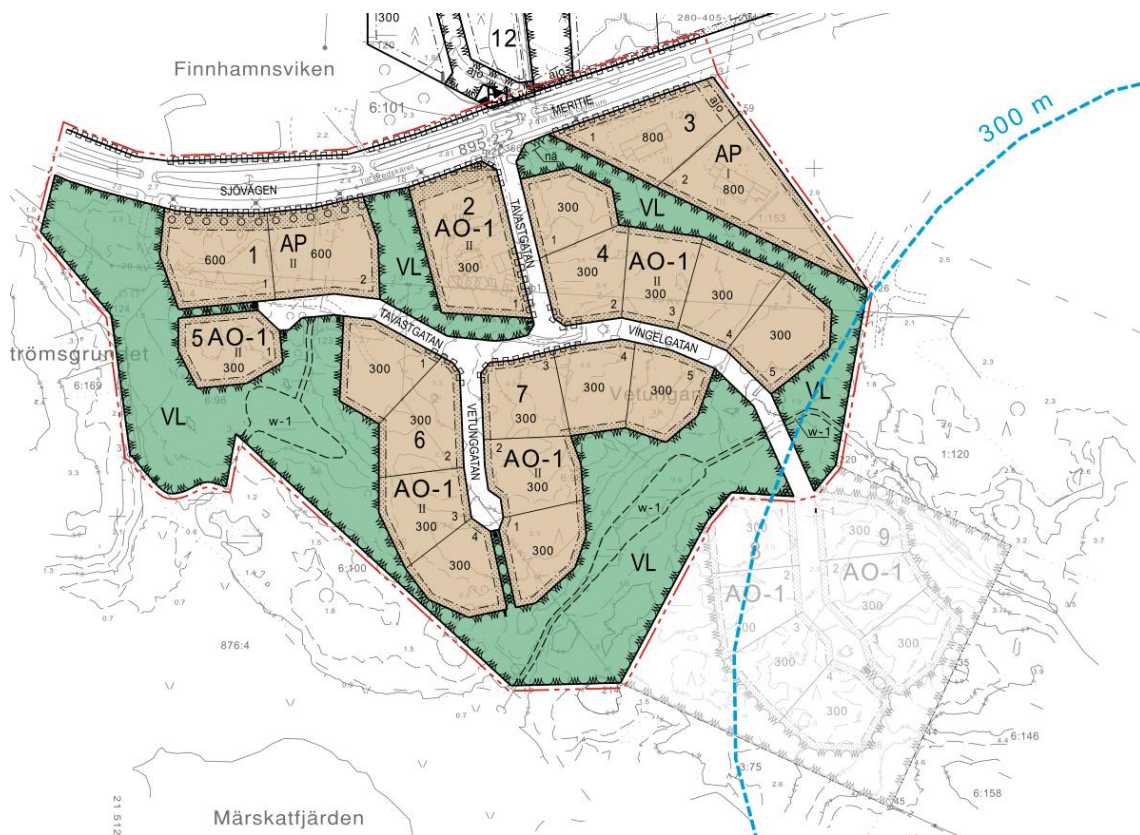


Bild 25. Utdrag ur planförslag 16.9.2025, erforderligt skyddsavstånd (300m) till befintlig farm anvisas med blått. Avståndet baserat på kommunens byggnadsordning.

5.3.1 Planförslagets dimensionering

Med planförslaget bildas följande tomter och områden:

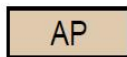
Användningsändamål	Areal, ha	Areal andel %	Våningsyta v-m ²
AO-1	3,63		4800
AP	1,37		2800
A-totalt	5,00	46,91	7600
VL	3,90	36,63	
Gator, vägar	1,75	16,45	
PLANOMRÅDE TOTALT	10,65	100 %	7600 v-m²

5.4 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

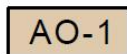
Genom förverkligande av planen enligt anvisade bestämmelser säkerställs en harmonisk områdes-helhet som lämpar sig för omgivningen. Naturvärden beaktas och områden som är olämpliga för byggande anvisas inte för detta ändamål. Dagvattnet i området skall omhändertas / infiltreras lokalt eller ledas till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

5.5 Områdesreserveringar - Beteckningar och bestämmelser

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



Kvarterersområde för småhus.
Asuinpientalojen korttelialue.



Kvarterersområde för fristående småhus.

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

Erillispientalojen korttelialue.

- Tonttia kohden saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia.



Område för närrekreation.

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

Läshivirkistysalue.

- 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 obebbyggt 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, badstrand och restaurang ligger inom en radie på några hundra meter. 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 kommunalteknik 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 i enlighet med delgeneralplanens principer.

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.



Bild 26. Vyer från området. Bilderna inte bindande.

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 även 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 betyder att man på gångavstånd från bostadsområdet har tillgång till båtliv och t.ex. fiske. Från båthamnen är det endast 300m till badstranden och service vid Strandmölle. Vid badstranden finns hopptorn, kiosk och även möjlighet att

hyra utrustning för olika vattensporter såsom kajak och SUP-bräddor. Närheten till skogen ger även möjligheter till t.ex. bär- och svampplockning på basen av allemansrätten. Lekomjligheter finns vid befintligt daghem och skola i Molpe på ca 1,5km avstånd.

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 väglklass och hastighet. Sjövägen anvisas som gata i planförslaget.

Trafiken längs med de närbelägna 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 "Byggt 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.

I planförslaget har anvisats bestämmelser som styr byggandet så att det ska kunna anpassas till den närbelägna värdefulla kulturmiljön, dels gällande utseende och utformning, dels gällande planteringskrav för tomter längs Sjövägen. Man vill skapa lite distans mellan det nya och det gamla. Färg- och materialval ska göras så att byggandet passar in i miljön.

Genom beaktande av planens bestämmelser bedöms inte betydande konsekvenser uppstå.



Bild 27. Vy från nordväst mot området. Området har avgränsats som en egen helhet från den värdefulla kulturmiljön Molpe fiskehamn.

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. Eftersom befintlig infrastruktur ligger i anslutning till området bedöms inte en utbyggnad orsaka några betydande konsekvenser. Kostnadskonsekvenser behandlas under kap 6.1.2.

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 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 på sikt lindras. Stora delar av området har anvisats som rekreationsområden (VL), vilket säkerställer att endast skogsvårdande åtgärder tillåts. Konsekvensen måttlig.



Bild 28. Landskapsbilden kommer ändras främst längst Sjövägen. Skyddande växtlighet tillgodoser en bra anpassning till området. Detaljplanens bostadskvarter har anpassats till områdets terrängförhållanden.

Topografi

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

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, konsekvensen kortvarig och liten. På de tomter som ligger lägst belägna kommer man möjligtvis behöva göra massabyte för att få en bra grund. Eventuell förekomst av sura sulfatjordar ska tas omhand på ett behörigt sätt. Betydande konsekvenser förväntas inte uppstå.

Vattendrag och vattenhushållning

Då nya tomter placeras i nära kontakt med vattnet kommer det naturligt leda till en något 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.



Bild 29. Inom området kommer två naturliga sänkor nyttjas i dagvattenhanteringssyfte, dessa anvisas med blå färg i bilden.

Naturskydd

Enligt naturinventeringen finns det tre olika områden som måste beaktas i detaljplanen, 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 planen har man följt naturinventeringens rekommendationer. Inga betydande konsekvenser uppstår.

6.1.2 Samhällsekonomiska konsekvenser

Anläggande av ett nytt bostadsområde är en betydande ekonomisk satsning. Enligt preliminär kostnadsberäkning uppgjord för hela det ursprungliga planläggningsområdet den 09/2023, uppgår kostnaderna ungefär till 1,4 miljoner euro. Kostnaden är betydande men samtidigt nödvändig för att kunna erbjuda en utveckling.

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. Gatunamn framgår ur plankartan.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

7.1 Genomförande och tidsplanering

Avsikten är att detaljplanen skall godkännas i kommunfullmäktige under år 2025. Efter att detaljplanen blivit fastställd ankommer förverkligandet av området på kommunen.