

Mottagare
Larsmo kommun

Dokumenttyp
Planbeskrivning

Datum
26.8.2024

Godkänd i kommunfullmäktige

LARSMO KOMMUN

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR LILLA TJUVÖREN, KVARTER 123–125



LARSMO KOMMUN
ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR LILLA TJUVÖREN,
KVARTER 123-125

Projekt **ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR LILLA TJUVÖREN, KVARTER 123-125**
Mottagare **Larsmo kommun**
Dokumenttyp **Planbeskrivning**
Datum **19.1.2024, 25.4.2024, 26.8.2024**
Författare **Sofia Lybäck**
Granskare **Jonas Lindholm**

Ramboll
Teräsgränd 1-3 E
65100 VASA

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	3
1.3	Planens namn och syfte	4
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2.	SAMMANDRAG	4
2.1	Olika skeden i planprocessen	4
2.2	Detaljplanen	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen	4
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	4
3.1.1	Allmän beskrivning av området	4
3.1.2	Naturmiljön	5
3.1.3	Den byggda miljön	7
3.1.4	Marköföförhållanden	8
3.2	Planeringssituationen	9
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	9
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	13
4.1	Planläggningens olika skeden	13
4.2	Behovet av detaljplanering	13
4.3	Planeringsstart och beslut som gäller denna	13
4.4	Deltagande och samarbete	14
4.4.1	Anhängiggörande	14
4.4.2	Deltagande och växelverkan	14
4.4.3	Myndighetssamarbete	15
4.5	Mål för detaljplanen	15
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	16
5.1	Planens struktur	16
5.2	Planutkast 19.1.2024	16
5.3	Planförslag 25.4.2024	16
5.3.1	Dimensionering	17
5.4	Områdesreserveringar	17
6.	PLANENS KONSEKVENSER	18
6.1	Konsekvenser för den byggda miljön	18
6.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	18
6.2	Planbeteckningar och planbestämmelser	18
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	18
7.1	Genomförande och tidsplanering	18

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planeringen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Larsmo kommun och Ramboll Finland Oy. Planläggningen leds av Larsmo kommun.

Larsmo kommun



Norra Larsmovägen 30, 68570 LARSMO
www.larsmo.fi

Kontaktperson

Markanvändningsingenjör Thomas Källdström
Tel. +358 44 787 7225
e-post: thomas.kaldstrom@larsmo.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 utgörs av tre olika områden på Lilla Tjuvören. Områdenas sammanlagda area är ca 1,3 ha. Planläggningsområdet ligger nära kommungränsen mot Jakobstad. Jakobstads centrum ligger ca 5 km från planläggningsområdet. Till Larsmo kommuncentrum är det ca 6,5 km.

Områdets riktgivande läge och ungefärliga utsträckning visas i bilderna nedan.



Bild 1. Planläggningsområdets riktgivande läge © LMV



Bild 2. Planläggningsområdets riktgivande utsträckning © LMV

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR LILLA TJUVÖREN, KVARTER 123–125**. Syftet med planändringen är att ändra tomt 9 i kvarter 125, tomt 2 i kvarter 125 och tomt 1 i kvarter 124 från RA-tomter till AO-1-tomter. För tomt 1 i kvarter 123 läggs till ett sa-område för bastubyggnad. Även mindre tekniska justeringar görs och planens aktualitet kontrolleras.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilagor:

Bilaga 1: *Program för deltagande och bedömning.*

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

- *Gällande detaljplan inklusive bilagor, godkänd 2015.*

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

25.9.2023 § 37	Beslut om påbörjande av detaljplaneuppdraget.
14.2-18.3.2024	PDB och planutkast till påseende.
27.4-29.5.2024	Planförslaget till påseende.
..-..-_____ § __	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
..-..-_____ § __	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Den centrala markområdesreserveringen i detaljplanen är AO-1, Kvartersområde för fristående småhus och VL, Område för närrecreation. 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 markägarna.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området är bebyggt och består till största delen av småhusbebyggelse. Endast en liten del av växtligheten på ön är bevarad. Ön ligger i Larsmosjön och det finns bilväg till ön.



Bild 3. Flygbild av planläggningsområdet (2021) och dess riktgivande utsträckning. ©LMV

3.1.2 Naturmiljön

Landskapets särdrag

Planområdet är sedan tidigare planlagt och anlagt. Området omges av vatten på alla håll.

Topografi

Planområdet är låglänt och det finns inga större höjdskillnader. Marken ligger på 2–3 m.ö.h.

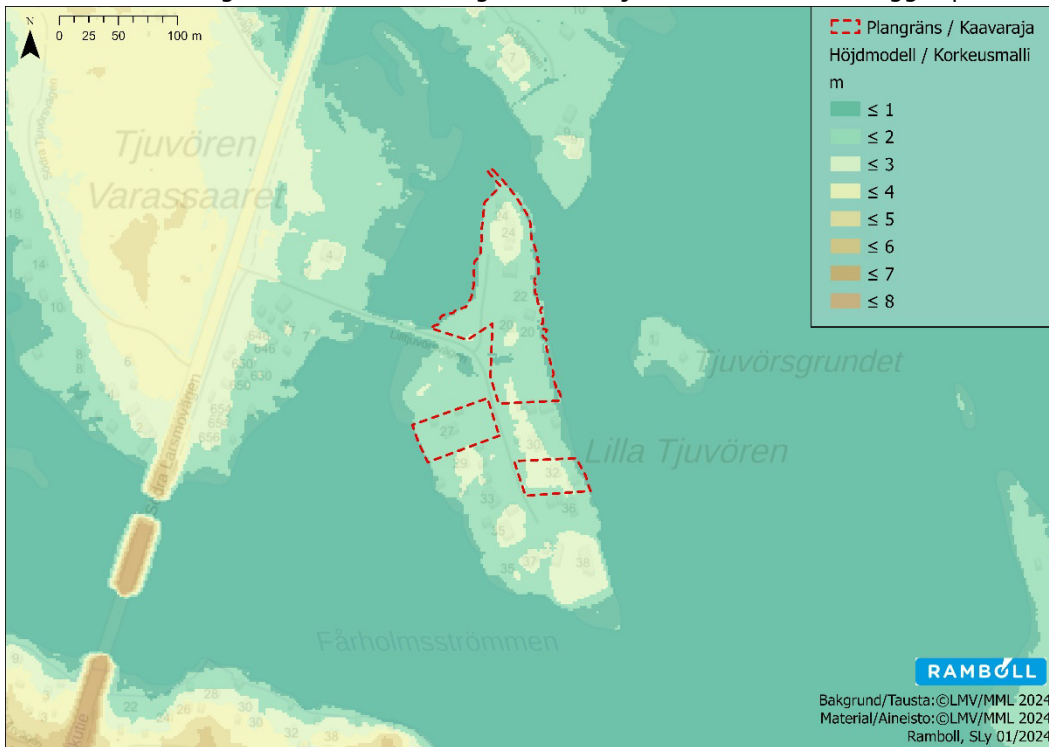


Bild 4. Topografin i området. ©LMV 2024

Jordmån

Planområdets jordmån består enligt Geologiska forskningscentralen (2016) i sin helhet av blandade jordarter. Huvudjordarten är inte utredd.

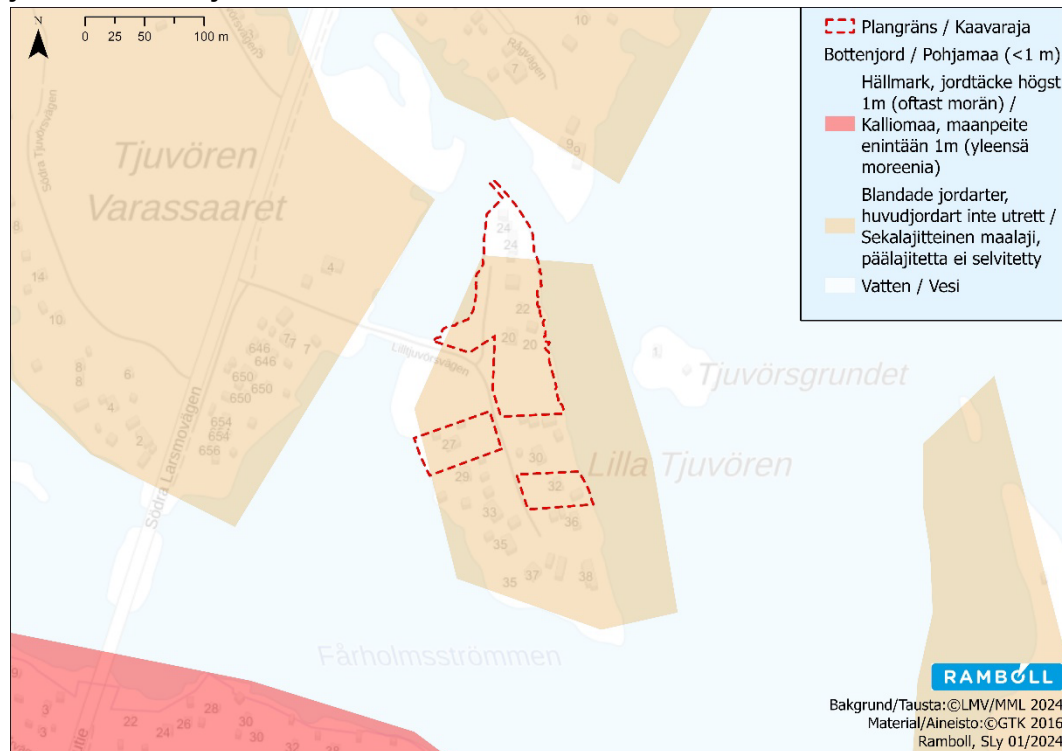


Bild 5. Jordmånskarta över området. ©GTK 2016

Vattendrag och vattenhushållning

Planläggningsområdet ligger på en ö i Larsmosjön. Ön är låglänt och det finns en viss teoretisk översvämningsrisk vid stränderna. Vattennivån i Larsmosjön är dock reglerad.

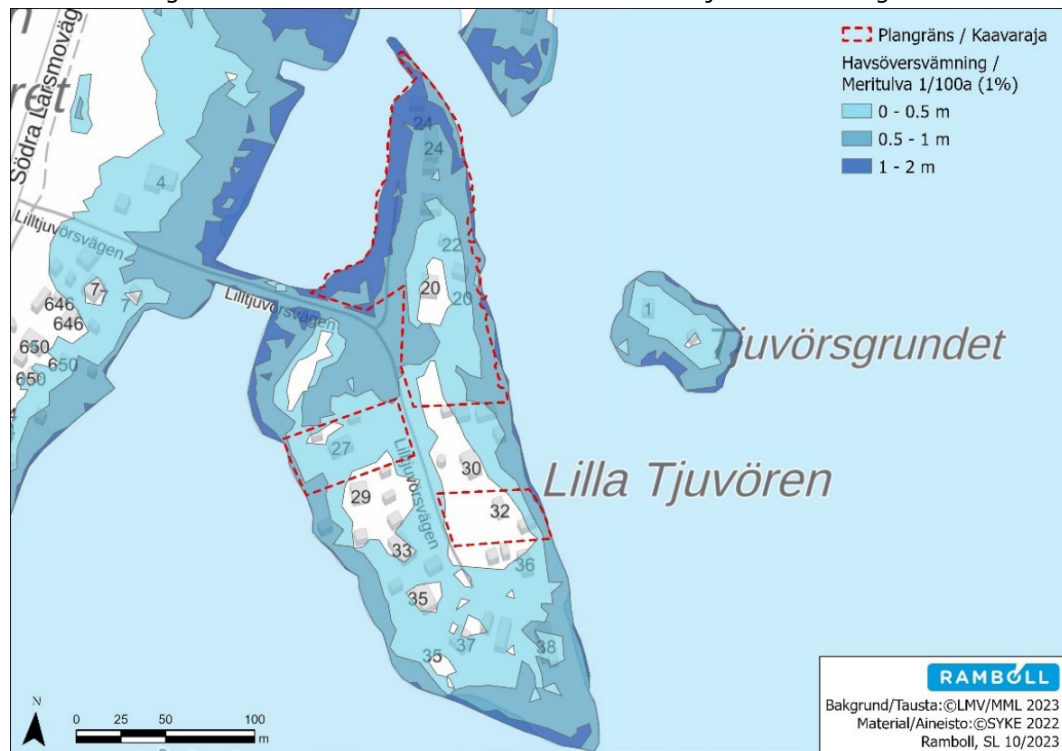


Bild 6. Översvämningsrisk 1 gång på 100 år. ©SYKE 2022

Naturskydd

På området finns inga skyddsområden eller Naturaområden. Enligt Finlands artdatacentral (laji.fi, 01/2024) finns inte några kända naturvärden i området.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen på planläggningsområdet är delvis tätort och delvis landsbygdsbebyggelse.



Bild 7. Samhällsstrukturen i området. ©SYKE 2021

I planläggningsområdet finns både fritids- och fast boende. Många av fritidsbostäderna används som fasta bostäder.



Bild 8. Byggnadstyperna i området. ©LMV 2022

Arbetsplatser, näringsverksamhet

På planläggningsområdet finns inga aktiva verksamheter.

Rekreation och fritidsverksamhet

På ön finns endast några små grönområden. Närheten till sjön ger möjligheten för båtliv och fiske.

Trafik

Eftersom Lilla Tjuvören är en liten ö är trafiken lugn på ön. Södra Larsmovägen 150 m bort är livligt trafikerad med en medeldygnstrafik på 4813 varav tunga trafikens andel är 204.

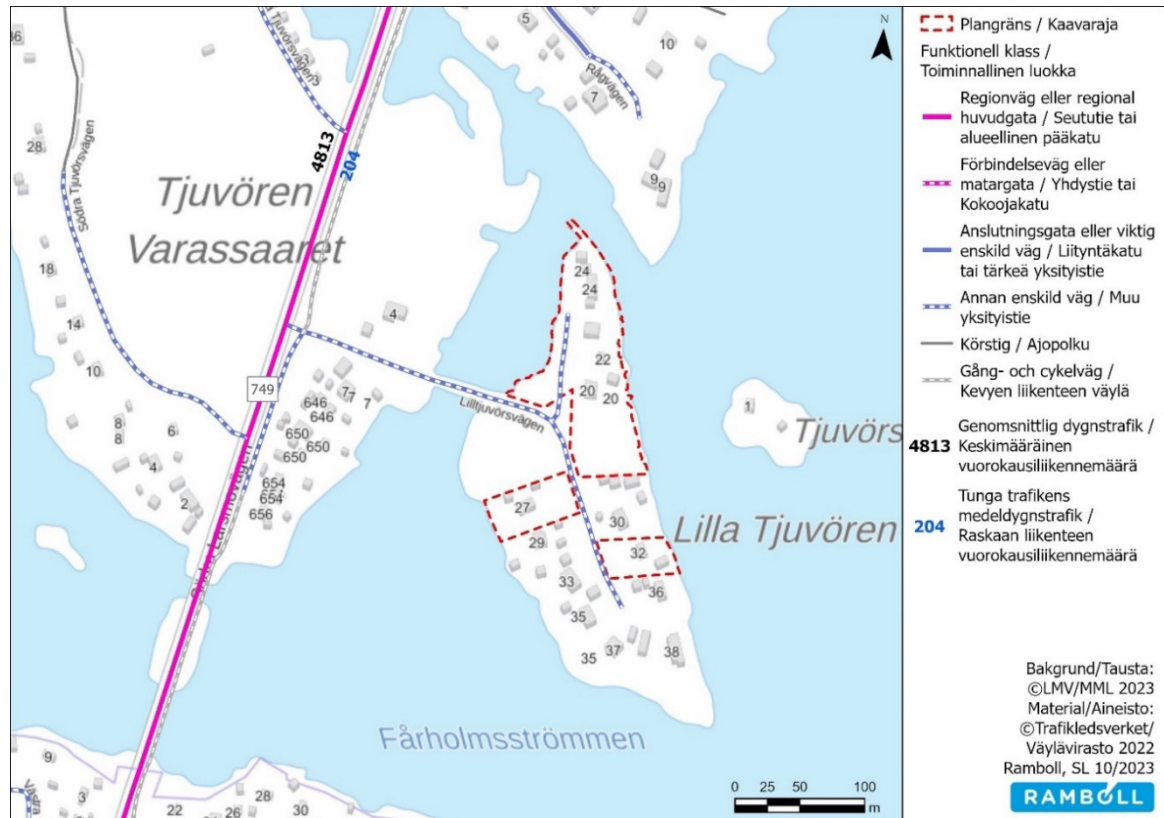


Bild 9. Trafikmängderna och vägtyperna i området. ©Trafikledsverket 2022

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Inom planområdet eller i närheten av den finns varken bebyggda kulturmiljöer av riksintresse, eller kända fornminnen enligt Museiverkets fornminnesregister.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns på planläggningsområdet.

Miljöskydd och störningar i miljön

Inom planområdet finns inte miljöstörande verksamhet.

3.1.4 Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

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 sakinnehåll 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

3.2.1.2 Landskapsplanen 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen uppgörs av landskapsförbundet, dvs. för Larsmokommuns del av Österbottens förbund.

Planen innehåller en översiktlig planering av områdesanvändningen i landskapet eller i dess delområde. Landskapsplanens uppgift är att fastställa områdesanvändningen och samhällsstrukturens principer och visa områdesreserveringar som hör till nationella eller landskapliga målsättningar eller områdesanvändning som berör flera än en kommun i en så bred utsträckning och noggrannhet att områdesanvändningarna kan sammanfogas.

Österbottens landskapsfullmäktige godkändes planen 15.6.2020. Planen vann laga kraft 11.9.2020.



Bild 10. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040. Planläggningsområdet anvisat med blå pil.

Tabell 1. För planområdet eller dess direkta närhet finns följande centrala reserveringar i landskapsplanen 2040.

Beteckning	Beskrivning av beteckningen
	Område för tätortsfunktioner
	Jakobstad stadsutvecklingszon
	Regional väg eller huvudgata

3.2.1.3 Österbottens landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 är under arbete. Österbottens landskapsstyrelse godkände utkastet till Österbottens landskapsplan 2050 vid sitt möte 24.4.2023 och beslutade lägga fram planutkastet under tiden 27.4-31.5.2023. Området berörs av samma beteckningar som i landskapsplanen 2040.



Bild 11. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2050 utkast. Planläggningsområdet anvisat med blå pil

3.2.1.4 Generalplan

För området finns gällande Larsmo strandgeneralplan godkänd 18.4.2012 § 15. I planen har Lilla Tjuvören beteckningar för område för fritidsbostäder (RA) och Frilufts- och strövområde (VR).

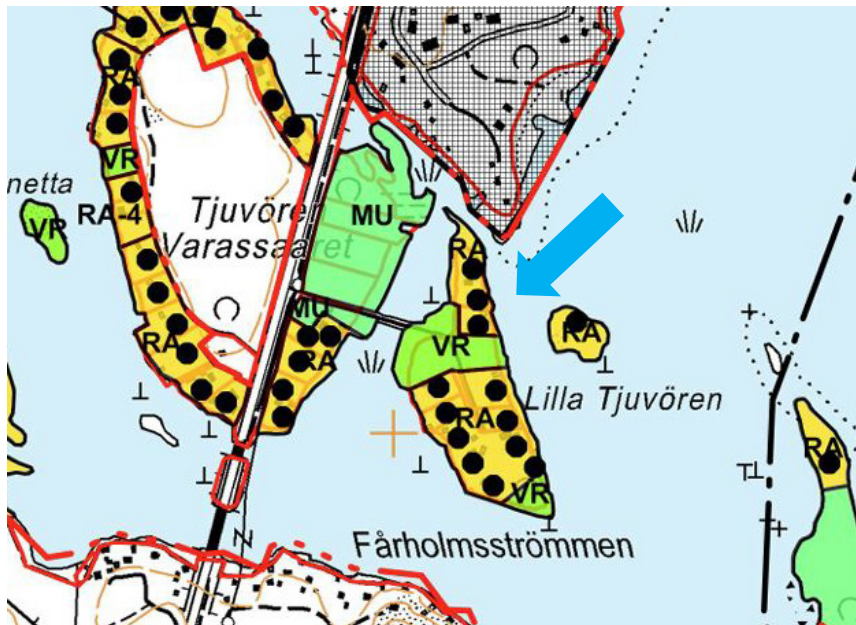


Bild 12. Utdrag ur Larsmo karttjänst. På området gäller Larsmo strandgeneralplan. Planläggningsområdets läge visas med blå pil.

På området pågår en revidering av strandgeneralplanen. Larsmo strandgeneralplan, utkast 23.11.2023 var framlagt 15.12.2023 - 15.1.2024. I planutkastet är Lilla Tjuvören precis utanför planområdet. Rasterade områden är detaljplanerade och därmed inte medtagna i strandgeneralplanen.

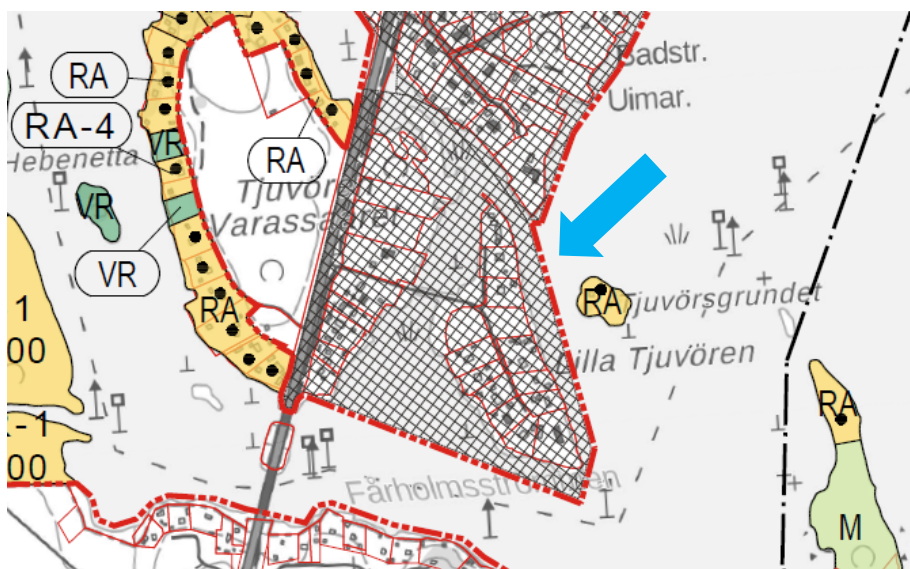


Bild 13. Utdrag ut Larsmo strandgeneralplan, utkast 23.11.2023. Planläggningsområdets läge visas med blå pil.

3.2.1.5 Detaljplan

För området gäller Detaljplan för Lilla tjuvören och Tjuvörens östra del (2015). För området gäller beteckningarna Kvartersområde förfristående småhus (AO-1), Kvartersområde för fritidsbostäder (RA) och Område för närrekreation (VL).

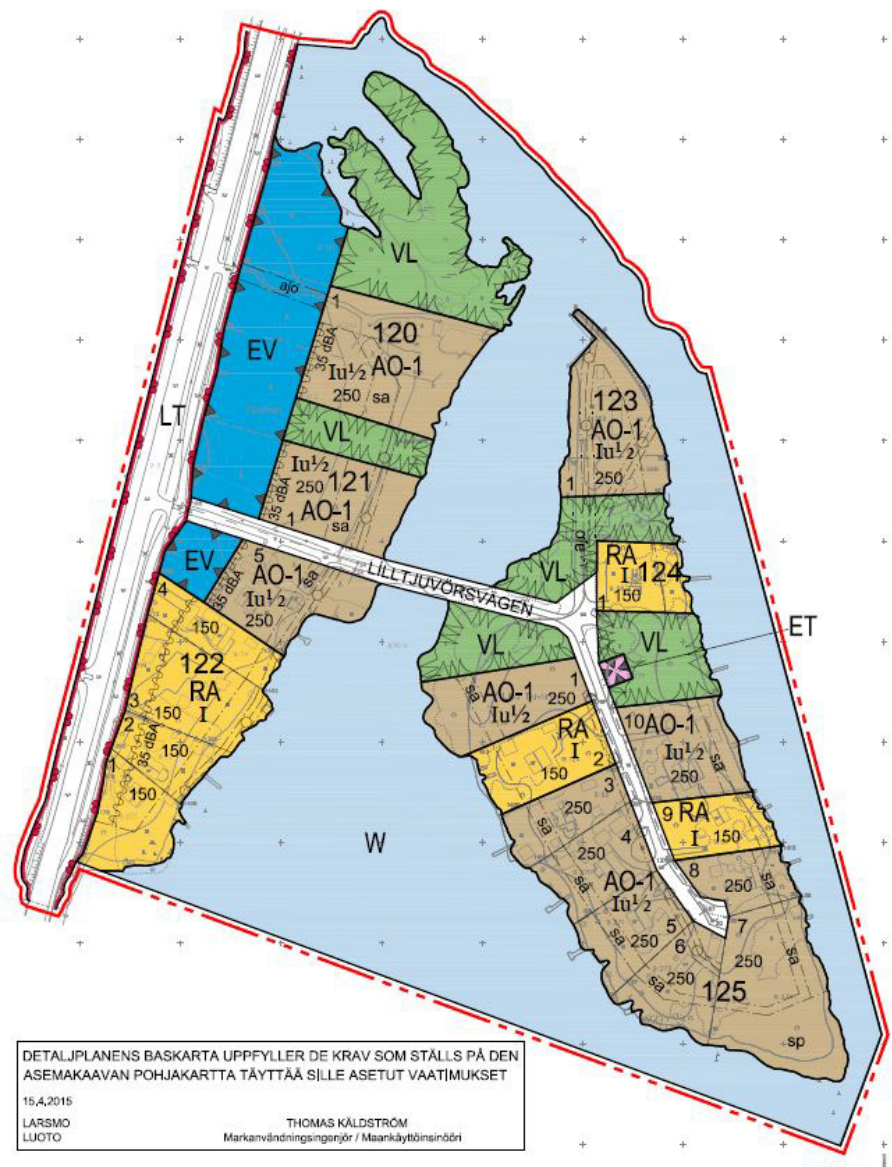


Bild 14. Utdrag ur Detaljplan för Lilla tjuvören och Tjuvörens östra del från 2015.

3.2.1.6 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av kommunfullmäktige i Larsmo den 29.8.2018 och trädde i kraft den 5.10.2018.

3.2.1.7 Tomtindelning och tomtregister

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

3.2.1.8 Baskarta

Över området finns en baskarta i vektorformat från 2016. Kartan har kompletterats med uppdateringar år 2024.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planläggningens olika skeden

Planlägningsprocessen genomförs i tre huvudsakliga skeden.

- 1) Inlednings- och beredningskedet.** 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. Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs PDB och planutkast, som efter att de behandlats av planlägningssektionen framläggs till påseende. Detta kungörs i de lokala tidningarna, på kommunens anslagstavla och på kommunens hemsida. [Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till kommunen gällande PDB och planutkastet.](#) PDB hålls uppdaterat vid behov under hela planprocessen.
- 2) Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, görs nödvändiga justeringar i materialet. Efter att planlägningssektionen 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 planlägningssektionen.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på kommunens anslagstavla och på kommunens internetsida.
- 3) Godkännande.** Planen godkänns av kommunfullmäktige. Beslut om planens godkännande kungörs i de lokala tidningarna och på kommunens internetsida. Dessutom sänds beslut om godkännande för dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

Besvär. 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 Behovet av detaljplanering

Planläggningen har startat på initiativ av markägarna till de tre fritidsbostadstomterna. De önskar använda tomterna för fast boende och för att möjliggöra det behövs en planändring göras.

4.3 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planlägningssektionen beslöt den 25.9.2023 att planlägningsarbetet kan påbörjas.

4.4 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 planlägningsarbetet.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planlägningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt MBL 62 §).

Som intressenter i planlägningsarbetet har följande definierats (enligt MBF 28 §):

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet är åtminstone:**
 - Larsmo kommuns förvaltningsenheter
 - NTM-centralen i Södra Österbotten (Närings-, Trafik- och Miljöcentralen)
 - Österbottens förbund
 - Österbottens museum
 - Österbottens räddningsverk
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av planlägningsarbetet, bl.a.**
 - El- och teleoperatörer.
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planlägningsarbetet:**
 - Användare, innehavare, markägare och invånare i planlägningsområdet och dess influensområde.
 - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planen kan ha konsekvenser för.

4.4.1 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggörs i samband med att PDB och planutkastet läggs till påseende.

4.4.2 Deltagande och växelverkan

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

- Program för deltagande och bedömning samt planutkast var framlagt 14.2-18.3.2024. Över PDB och utkastet inkom 5 utlåtanden.
 - Utlåtanden inkom av Larsmo kommuns nämnd för tekniska tjänster, Miljöhälsan Kallan, Österbottens museum, Österbottens förbund och NTM-centralen i Södra Österbotten.
 - NTM-centralen i Södra Österbotten rekommenderar att man i planbestämmelserna skulle höja lägsta golvytan för ekonomibygnader från $N_{2000}+1,4\text{m}$ till $N_{2000}+1,6\text{m}$ och att uttrycket "lägsta golvyta" ändras till "konstruktioner som tar skada när de blir våta".

Bemötande: Enligt Larsmo byggnadsordning (2018) ska den lägsta golvnivån vara minst $N_{2000}+1,4\text{m}$ vid Larsmosjön, där Lilla Tjuvören ligger. Dessutom står det i planbestämmelserna att man bör beakta översvämningsrisken och vid behov höja tomtens

yta. I planbestämmelserna har man valt att använda uttrycket "lägsta golvyta" i enlighet med gällande planen för Lilla Tjuvören. I byggnadsordningen används det liknanden uttrycket "lägsta golvnivå".

- Samtliga andra myndigheter hade inget att anmärka på PDB och planutkast.
- Förslaget var framlagt under tiden 27.4-29.5.2024. Över förslaget inkom 2 utlåtanden.
 - Utlåtanden inkom av Österbottens museum och Miljöhälsan Kallan. Samtliga hade inget att anmärka på planförslaget.

4.4.3 Myndighetssamarbete

Berörda myndigheter hörs under planens påseendeskedan via utlåtandeförfarande. Vid behov ordnas skilt myndighetssamråd. Samråd har inte ansetts nödvändigt i beredningsskedet.

4.5 Mål för detaljplanen

Målet är att ändra användningsändamålet för tomt 9 i kvarter 125, tomt 2 i kvarter 125 och tomt 1 i kvarter 124 från RA-tomter till AO-1-tomter. För tomt 1 i kvarter 123 läggs till ett sa-område för att tillåta byggande av bastubyggnad, i enlighet med övriga likadana AO-tomter på ön.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Den nya detaljplanen bygger på samma kvartersstruktur som i gällande plan. Användningsändamålet för tre tomter ändras. En mindre justering av en kvartersgräns görs mellan tomt 1 i kvarter 124 och VL-området söder om tomten.

5.2 Planutkast 19.1.2024

Tomt 1 i kvarter 124, tomt 2 och tomt 9 i kvarter 125 har fått AO-1 beteckningar och byggrätten på tomterna har höjts till 250 v-m² i enlighet med övriga tomter i området. Kvartersgränsen mellan tomt 1 i kvarter 124 och VL-området på södra sidan har justerats. Tomt 1 i kvarter 123 har fått ett sa-område på östra stranden. I övrigt har ledningsområdena granskats.

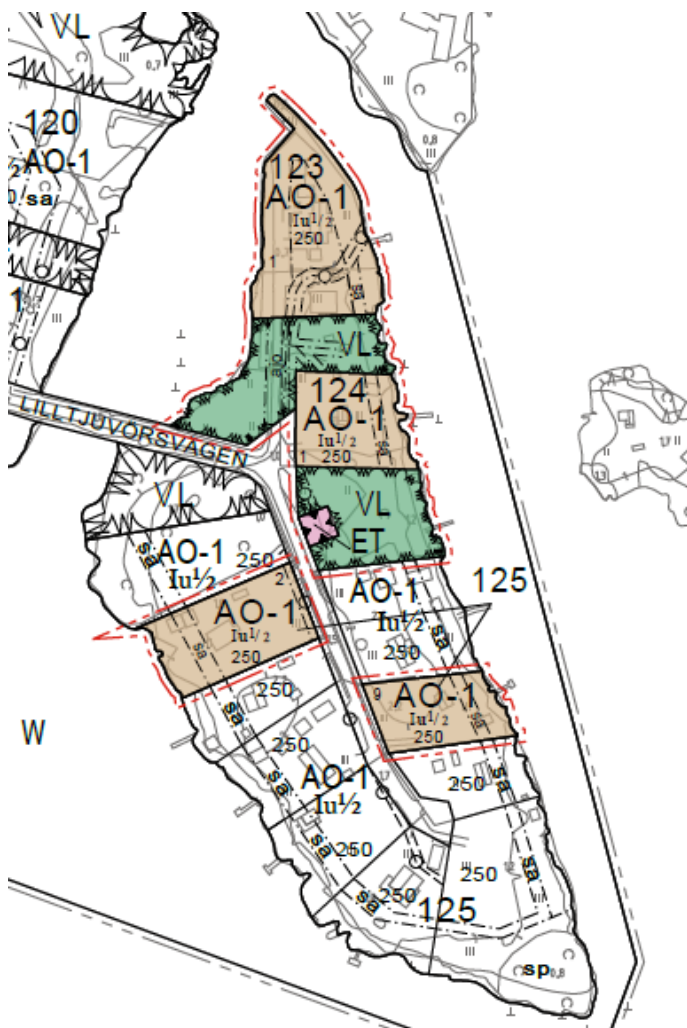


Bild 15. Utdrag ur planutkastet 19.1.2024.

5.3 Planförslag 25.4.2024

Efter planutkastet har inga ändringar gjorts till planförslaget.

5.3.1 Dimensionering

Med planen bildas tre AO-1-områden på sammanlagt 0,86 ha och med 250 v-m² byggrätt per tomt samt VL-områden på sammanlagt 0,42 ha.

5.4 Områdesreserveringar

I detaljplanen finns följande huvudsakliga beteckningar och bestämmelser. Beteckningar och bestämmelser i sin helhet framgår ur plankartan.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Kvartersområde för fristående småhus. Per byggnadsplats får uppföras endast en bostadslägenhet. Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikkaa kohti saa rakentaa enintään yhden asunnon.
	Område för närrekreation. Lähivirkistysalue.
	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Gräns för delområde. Osa-alueen raja.
125	Kvartersnummer. Korttelin numero.
1	Nummer på riktgivande tomt. Ohjeellisen tontin numero.
250	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
lu1/2	Ett bråktaal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Byggnadsyta. Rakennusala.
	Byggnadsyta för bastu. Bastubyggnaden får vara 20 m ² inom tomtens totala byggnadsrätt. Saunan rakennusala. Saunarakennus saa olla 20 m ² tontin kokonaisrakennusoikeudesta.
	Körförbindelse. Ajoyhteys.
	För ledning reserverad del av område. Johtoa varten varattu alueen osa.

6. PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Detaljplanen har inga betydande konsekvenser för områdets samhällsstruktur, ingen ändring sker i denna.

Arbetsplatser och näringsverksamhet

Detaljplanen medför inga förändringar för arbetsplatser eller näringsverksamheter.

Trafik

Trafiken inom området och i närheten kommer inte att förändras på grund av detaljplanen. Tidigare planerade lösningar är fortsättningsvis aktuella. Inga betydande konsekvenser uppstår.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På området finns inga byggda kulturmiljöer av riksintresse eller fornminnen. Inga konsekvenser uppstår.

Miljöskydd och störningar i miljön

På området tillåts ingen verksamhet som kan störa närmiljön, inga betydande konsekvenser uppstår.

Teknisk försörjning

Kommunalteknik finns i området sedan tidigare och kommer att byggas ut vid behov. Konsekvensen liten.

6.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapets särdrag

Påverkan på landskapsbilden är liten. Byggrätten höjs från 150 m² till 250 m². Byggnaderna placeras på de befintligt bebyggda tomterna, och kommer därmed inte att dra till sig någon större uppmärksamhet. Konsekvensen liten.

Jordmån

Endast mindre grundläggningsarbeten behövs göras inför byggandet av nya byggnader. Inga större konsekvenser anses uppstå.

Naturmiljö

Inga naturvärden förekommer inom området, inga konsekvenser uppstår.

6.2 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under *punkt 5.3 - Områdesreserveringar* samt angivna på detaljplanekartan.

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 de privata markägarna.