

BEMÖTANDE

KIMITOÖNS KOMMUN
STRANDETALJPLANEÄNDRING FÖR LÅNGHOLMEN

Ändringen av stranddetaljplanen för Långholmen har varit framlagd i form av ett planutkast 31.10 – 30.11.2019. Under framläggningstiden inkom inga åsikter om utkastet från intressenterna. Om planutkastet inlämnades tre utlåtanden. Plankonsulten har sammanställt bemötanden av dem.

Utlåtande/åsiikt	Plankonsultens bemötande
<p>NTM-centralen (12.11.2019)</p> <p>Utlåtandet gäller den 7.1.2019 daterade plankartan och -beskrivningen.</p> <p><i>Om planlösningen</i></p> <p>Utöver moderfastighetsutredningen och dimensioneringskalkylen borde planmaterialet utökas med en karta som illustrerar de tillämpade närhetskoefficienterna för den motsatta stranden. De närhetskoefficienter som framgår av dimensioneringskalkylen motsvarar inte den allmänna praxisen. Den dimensionerande strandlinjen bör beräknas så, att man för en motsatt strand som ligger på mindre än 100 avstånd tillämpar närhetskoefficienten $\frac{1}{4}$, för 100–200 m närhetskoefficienten $\frac{1}{2}$ och för 200–300 m den nämnda närhetskoefficienten $\frac{3}{4}$.</p> <p>När en stranddetaljplan utarbetas ska man bl.a. se till att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebbyggt område på strandområdena (MBL 73 S). I planlösningen förblir andelen fri strand för liten, vilket står i konflikt med landskapsbestämmelsen om fri strand och med lagen. Slutresultatet bör vara att antalet byggplatser som erhållits med dimensioneringskalkylen inte kan placeras i planeringsområdet, eftersom det skulle leda till en situation som strider mot planläggningsprinciperna.</p> <p>En höjning av byggrätten anvisas för samtliga byggplatser. Höjningen av byggrätten är i betydande i förhållande till den nuvarande stranddetaljplanen, och konsekvenserna av detta borde bedömas som en del av den övriga konsekvensbedömningen också annars än att konstatera innehållet i strandgeneralplanen.</p>	<p>Den dimensionerande strandlinjen har beräknats så att inga närhetskoefficienter har tillämpats på huvudön (Långholmen). Å andra sidan har de små, fristående holmarna utanför huvudön inte beaktats alls i strandlinjen. Förfarandet är förenligt med det beräkningssätt som använts vid utarbetandet av strandgeneralplanen för Kimitoön. Slutresultatet är jämförbart bland annat med den byggrätt som i generalplanen anvisats för Kalvholm och Furuholm öster om Långholmen, oavsett om byggrätten beräknas baserat på strandlinjen eller på arealen.</p> <p>Egentliga Finlands förbund, som utarbetar landskapsplanen, har i sitt utlåtande konstaterat att stranddetaljplanen inte står i konflikt med landskapsplanläggningen i Egentliga Finland. Eftersom ärendet inte har någon avsevärd betydelse på landskapsplanet eller riksplanet, hör bedömningen av den fria strandens tillräcklighet inte till NTM-centralen i Egentliga Finlands tillsynsansvar och uppgifter.</p> <p>Ändringen av stranddetaljplanen främjar ett jämligt bemötande av markägarna på strandområdena i Kimitoön.</p> <p>Bedömningen av planens konsekvenser kompletteras vid behov i planförslagsskedet.</p>

Utlåtande/åsikt	Plankonsultens bemötande
<p>Området har ingen generalplan för strandområdena, och därför bör man vid utarbetandet av planändringen beakta tillämpliga delar av kraven på innehållet i en generalplan.</p> <p><i>Naturvård</i></p> <p>Lund (Frisk lund 1 i naturinventeringen) bör avgränsas i enlighet med inventeringen som ett luo-område.</p> <p><i>Bygghöjd</i></p> <p>Den lägsta rekommenderade bygghöjden i Kimitoön är +2,45 i N2000-systemet. På detta tillkommer en platsbestämd reservation för vågbildning och i de grunda innersta vikarna lokal lutning orsakad av vinden. Om inga mer detaljerade kalkyler görs över lutningen, kan man som tillägg använda värdet 30 cm.</p>	<p>Objektet som är förenligt med skogslagen läggs till på plankartan.</p> <p>Vid ändringen av stranddetaljplanen har byggnadstorna placerats så att fritidshusen är på en säker bygghöjd.</p>
<p>Egentliga Finlands landskapsmuseum (20.12.2019)</p> <p>Långholmens driftcentrum med gårdsområde från första hälften av 1900-talet utgör en traditionsrik helhet på Långholmen. I planarbetet bör man undersöka byggnadernas historia för att utreda eventuella kulturhistoriska värden.</p>	<p>Driftcentrumet anvisas på plankartan som ett lokalt betydande gårdsområde som bör bevaras. Nya byggnader och reparations- och ändringsåtgärder som utförs på byggnaderna samt övriga åtgärder som berör miljön ska utföras så att gårdsområdets landskapsmässiga framtoning bevaras.</p>
<p>Bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoön (2.12.2019)</p> <p>Det föreslås att de allmänna bestämmelserna om behandling av avloppsvatten och avfall kompletteras till exempel med följande text: "Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt och komposterbart material får komposteras på fastigheten, slam och avfall ska transporteras till anvisad uppsamlingsplats".</p> <p>Om till exempel bastuns placering fastställs exakt, bör även byggbarheten och förhållandena på byggplatsen kontrolleras noggrant i samband med detaljplaneringen.</p>	<p>Planbestämmelserna korrigeras/kompletteras på det föreslagna sättet.</p> <p>På en del av byggplatserna har placeringen av bastun avgjorts med en separat byggnadsyta, vars läge har bedömts vid terrängbesök under planläggningsarbetet. För andra byggplatser ges en separat bestämmelse om att bastun ska placeras mellan byggnadsytan och stranden.</p>

Åbo, 30.3.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ing.