

BEMÖTANDE

 KIMITOÖNS KOMMUN
 STRANDETALJPLANEÄNDRING FÖR LÅNGHOLMEN

Ändringen av stranddetaljplanen för Långholmen har varit framlagd i form av ett planförslag 7.5–6.6.2020. Inga anmärkningar lämnades in under framläggningstiden. Två utlåtanden gavs om planförslaget. Plankonsulten har sammanställt bemötanden av dem.

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>NTM-centralen (07-07-2020)</p> <p>I beredningsskedet tog NTM-centralen i sitt utlåtande upp bland annat dimensioneringen och förenligheten med landskapsplanen och med markanvändnings- och lagen. Plankonsulten har i sitt bemötande som sin uppfattning konstaterat att ärendena i fråga inte hör till NTM-centralens verksamhetsområde.</p> <p>I 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna räknas bl.a. följande upp som verksamhetsområden inom vilka centralerna sköter uppgifter: miljövård, markanvändning, styrning av byggandet, vård av kulturmiljön samt skydd och ett hållbart nyttjande av naturens mångfald.</p> <p><i>Planens dimensionering och konsekvenser</i></p> <p>NTM-centralen konstaterade följande i beredningsskedet: "När en stranddetaljplan utarbetas ska man bl.a. se till att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebbyggt område på strandområdena (MBL 73 §). I landskapsplanen har minimiomfattningen av strand som är fri från byggande fastställts i procent, 40 %. I planlösningen förblir andelen fri strand för liten, vilket står i konflikt med landskapsbestämmelsen om fri strand samt med lagen."</p> <p>Vid beräkningen av den dimensionerande strandlinjen bör man tillämpa allmänt antagna koefficienter – även det har NTM-centralen redan uttalat sig om.</p> <p>NTM-centralen konstaterade vidare att höjningen av byggrätten är betydande och att dess konsekvenser bör bedömas, och att även kraven på generalplanens innehåll bör beaktas i tillämpliga delar. Bedömningen av planens konsekvenser är fortfarande bristfällig och bör kompletteras.</p>	<p>Lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna är en allmän lag där det föreskrivs om centralernas verksamhetsområde och uppgifter (separat föreskrivna uppgifter). Markanvändnings- och bygglagen, som är en speciallag, definierar mer ingående uppgifterna bland annat i anslutning till markanvändning och styrning av byggandet. Enligt MBL 18 § ska centralen övervaka att ärenden som har verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå beaktas vid planläggningen, byggandet och annan områdesanvändning. Eftersom ändringen av stranddetaljplanen för Långholmen bara har lokala verkningar, hör den allmänna laglighetsövervakningen av planläggningen inte till NTM-centralens uppgifter. Samhälleliga medel (skattemedel) bör inte användas för myndighetsuppgifter som enligt lagen inte hör till myndigheten i fråga.</p> <p>Ändringen av stranddetaljplanen minskar inte omfattningen av sådan, från byggande fri strand som före planändringen heller skulle ha kunnat användas som fri strand på basis av allemansrätten.</p> <p>Den dimensionerande strandlinjen har beräknats enligt samma grunder som i generalplanen.</p> <p>Ändringen av stranddetaljplanen verkställer ett jämligt bemötande av markägarna. Utarbetandet av en stranddetaljplan får inte försätta markägaren i en sämre ställning jämfört med de markägare vars strandbyggrätt</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>Byggandets omfattning kan ha konsekvenser bland annat för landskapet samt för rekreations- och naturvärdena.</p> <p><i>Landskap och natur</i></p> <p>På basis av beskrivningarna i naturinventeringen finns det en mångsidig, kulturpåverkad natur på Långholmen. Flera naturvärden tillsammans utgör dels ett värde i sig, dels en värdefull helhet som en miljö för fritidsboende. Skogen skiftar från klippskog till lövträdsdominerad skog ju närmare man kommer stranden, och på holmen finns även en lundfigur. Trädbeståndet är olikåldrigt och det finns också gamla träd, röträd och torrakor, vilka är viktiga för insekter. De gamla ängsområdena har ett rikt artbestånd. Strandängarna, stigarna och gårdsområdena utgör viktiga livsmiljöer för insekter. I kulturmiljöerna finns födoplatsar som lämpar sig för fladdermöss och fladdermöss påträffades också på holmen. På holmen varvas strandängarna med viktiga fågelområden.</p> <p>I stället för M-beteckningen kunde man överväga MY, jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.</p> <p>Det är bra att man i planbestämmelserna för trädfällning förutsätter tillstånd för miljöåtgärder. I naturinventeringen ges vårdrekommendationer för hur man kan skydda ovan nämnda natur- och landskapsvärden. Anvisningarna för hur man ska förfara borde även införas i planbestämmelserna och på plankartan, till exempel så att man avgränsar byggnadsytorna och anger områden där vegetationen ska bevaras. Därefter kan man bättre bedöma planens konsekvenser för naturen och landskapet.</p> <p>Kravet på tillräckligt mycket fri strand enligt landskapsplanen och lagen är viktigt med hänsyn till bevarandet av naturvärdena. På samma gång bevaras holmens landskaps- och rekreationsvärden. Den nya byggplatsen i kvarter 13 på norra stranden skulle klippa av den sammanhängande fria stranden och åtkomsten till holmens östra delar. Byggandet skulle hota fladdermössens födoområden samt helheten som bildas av strandängen och det viktiga fågelområdet på dess östra sida.</p> <p>Byggnadsytan i kvarter 12 ligger till största delen på en äng, en gammal åker, och strax intill ett mindre lundområde. Byggnadsytan bör förskjutas längre bort från luoområdet för att naturvärdena i lunden ska kunna bevaras. Kvarter 11 bör inte utvidgas eftersom utvidgningen faller inom och intill ett värdefullt fågelområde.</p> <p><i>Bygghöjd</i></p> <p>Bygghöjderna förefaller i huvudsak tillräckligt höga. Trots det är det bättre att använda mer exakta termer än golvhöjd och ja medelvattenstånd. Den lägsta rekommenderade bygghöjden avser den höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras. Den lägsta bygghöjden på Kimitoöns havskust är +2,45 i höjdsystemet N2000. På detta tillkommer en byggplatsbestämd reservation för vågbildning och i de grunda innersta vikarna lokal lutning orsakad av vinden. Dessutom beror</p>	<p>grundar sig på en strandgeneralplan med rättsverkningar som styr byggandet.</p> <p>Den centrala delen av M-området, där de mest betydande naturvärdena konstaterades vid naturinventeringen, ändras till ett MY-område.</p> <p>Att röra sig med allemansrätten till holmens östra delar har inte varit möjligt före planändringen heller. En ny byggplats i kvarter 13 förändrar inte situationen på något sätt.</p> <p>Den nya byggplatsen i kvarter 13 smalnas av i västra delen. Ändringen gör det möjligt för fladdermöss att fritt röra sig och söka föda i området.</p> <p>Byggnadsytan för byggplatsen i kvarter 12 flyttas längre bort från lundområdet.</p> <p>Byggnadsytan för byggplatsen i kvarter 11 förminskas i den sydvästra delen.</p> <p>Byggnadsytorna i planen har avgränsats för en säker bygghöjd.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>den lägsta rekommenderade bygghöjden på byggnadens användningsändamål och byggsättet.</p> <p><i>Övriga anmärkningar</i></p> <p>Planen är något svårläst på grund av planområdets form och framställningssätt. Det vore lättare för intressenterna att bekanta sig med planen om till exempel grannfastigheternas byggnader och den sammanhängande strandlinjen skulle vara markerade på baskartan. Då skulle även strandängarna visas i sin helhet på kartan.</p> <p>Den gamla vägen kan hittas på baskartan, men det vore bra att planera vägförbindelsen och hur man åker till tomterna och också markera dessa uppgifter i planen.</p>	<p>Stranddetaljplanens baskarta har utarbetats, granskats och godkänts i den omfattning som förutsätts i lag.</p> <p>För den gamla vägförbindelsen har inga servitutsrätter antecknats i fastighetsregistret, och vägen behöver inte användas för att man ska kunna ta sig till byggplatserna.</p> <p>Inga andra ändringar behöver göras i planförslaget utifrån utlåtandet.</p>
<p>Egentliga Finlands förbund (15.6.2020)</p> <p>Egentliga Finlands förbund påpekar att oavsett om förbundet ger ett detaljerat utlåtande om planen eller inte, så bör plankonsulten säkerställa att landskapsplanen och dess mål förverkligas i enlighet med MBL 32 § under alla omständigheter. Det som plankonsulten uttalat tidigare är således inte en tillräcklig motivering för att agera mot NTM-centralens utlåtande.</p>	<p>I den utarbetade ändringen av stranddetaljplanen har den gällande landskapsplanen och dimensioneringsgrunderna i den tagits i beaktande.</p> <p>Inga ändringar behöver göras i planförslaget på basis av utlåtandet.</p>

Åbo, 14.9.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ing.