

BEMÖTANDE

KIMITOÖNS KOMMUN
SANDÖ-GRÄNGNÄS STRANDETALJPLAN, ÄNDRING 2

Ändring 2 av Sandö-Grängnäs stranddetaljplan har varit offentligt framlagd i form av ett planförslag 28.1–27.2.2021. Inga anmärkningar lämnades in av intressenterna under framläggningstiden. Om planförslaget inlämnades ett (1) utlåtande. Plankonsulten har sammanställt ett bemötande av utlåtandet.

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande (29.1.2021)</p> <p>Planeringslösningen</p> <p>I förslaget har ett kvarter för fristående småhus (AO) placerats i RM-kvarteret i den nuvarande planen. Byggnadsytan för en strandbastu har anvisats till AO-kvarterets förfogande. Därtill har ett RA-kvarter för en fritidsbostad anvisats på stranden.</p> <p>Byggandet enligt planförslaget skulle förutsätta dimensionering av två byggplatser.</p> <p>Därtill bör byggplatsen för den fristående bastun tas i beaktande.</p> <p>I den gällande planen är området avsett för små fritidsstugor och för en gemensam samlingslokal för stugorna. Med hänsyn till byggplatserna och byggrätterna i den strandplan som ska ändras är det inte möjligt att i planändringen anvisa två byggplatser för boende såsom nu föreslagits, särskilt när man beaktar den totala byggrätten i förslaget på 620 vy-m², som är nästan dubbelt så stor som i den plan som ska ändras.</p> <p>Att dimensioneringskalkylen i fråga om den dimensionerande strandlinjen och fria stranden är befogad bör säkerställas ytterligare vid behandlingen av planen. NTM-centralen bedömer utifrån uppgifterna i dimensioneringskalkylen och mängden fri strandlinje att det för stamfastigheten inte längre finns kvar sådan utnyttjad byggrätt som skulle kunna användas som grund för ändringen till två byggplatser i strandområdet.</p>	<p>Efter ändringen i markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 1.5.2017 har till NTM-centralens uppgifter inte längre hört s.k. allmän laglighetsövervakning av sådana ärenden som inte har verkningar som är riksomfattande eller betydande på landskapsnivå. Ärenden som rör dimensioneringen i en enskild stranddetaljplan har inga verkningar som är betydande på landskapsnivå.</p> <p>En statlig myndighet ska inte använda samhälleliga medel (skattemedel) för en uppgift som inte hör till myndigheten.</p> <p>I området gäller en stranddetaljplan från år 1991 och den stugby med gemensam bastu som anvisats i den är inte längre ändamålsenlig på 2020-talet.</p> <p>Fastigheten 322-486-1-118 MERI-MARTTILAs moderfastighet är fastigheten 243-486-1-63 LILLA-SANDÖ, vilken registrerades 23.2.1967. I moderfastighetens område återstår efter planändringen utnyttjad byggrätt på cirka 0,31 fritidsbostadsenheter (fbe), när det på ett avstånd av över 100 meter från stranden, på AO-byggplatsen utan egen strand bakom det vida skyddsområdet anvisas 0,5 fbe och på RA-byggplatsen med egen strand anvisas 1 fbe. På basis av strandlinjen är den kalkylmässiga byggrätten på fastigheten 322-486-1-118 MERI-MARTTILA med beaktande av avrundningsreglerna cirka 2 fbe (1,95 fbe) före planläggningen.</p> <p>I moderfastighetsutredningen har man vid dimensioneringen av strandlinjen tillämpat 10 fbe/km som anvisats i landskapsplanen, liksom också har tillämpats i hög utsträckning på alla de fastigheter där Kimitoöns strandgeneralplan är i kraft och som vid tidpunkten för utarbetandet av generalplanen i regionplanen har ingått i dimensioneringszonen i fråga. I områden som ska stranddetaljplaneras är det med hänsyn till ett jämlikt bemötande av markägarna inte ändamålsenligt att tillämpa en</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>Vid dimensioneringen av stranden bör man beakta att naturförhållandena har en reducerande effekt. Utifrån dimensioneringen är en byggplats för fritidsboende möjlig, om man i tillräcklig utsträckning beaktar naturvärdena intill den och möjligheterna att skydda dem.</p> <p>Naturvård</p> <p>SL-områdesbeteckningen är viktigt för bevarandet av det hotade artbeståndet. Det är anledning att utvidga SL-området till den skyddszon som föreslagits i naturinventeringen för att den omgivande markanvändningen inte ska påverka skogen så att det hotade artbeståndet äventyras.</p>	<p>mindre dimensionering än i de strandgeneralplanerade områden som omger detaljplanområdet. Planändringen är förenlig med målen såväl i den gällande generalplanen som i den gällande landskapsplanen, både när det gäller omgivningen kring planändringsområdet och i vidare utsträckning på hela Sandöområdet.</p> <p>För AO-kvartersområdets bruk har en byggnadsyta för en 25 vy-m² bastu anvisats i jord- och skogsbruksområdet på stranden. På byggnadsytan finns redan en bastubyggnad. Bastubyggnadens våningsyta är förenlig med våningsytan för en bastu på en byggplats avsedd för bostadsbyggande enligt Kimitoöns byggnadsordning och den ingår i den totala byggrätten för AO-byggplatsen.</p> <p>Genom planändringen bildas en RA-byggplats med egen strand och en AO-byggplats utan egen strand. I planändringen har för AO-byggplatsen anvisats en total byggrätt på 355 vy-m² och för RA-byggplatsen 240 vy-m². I den totala byggrätten för AO-byggplatsen ingår även byggrätten för en strandbastu på 25 m² som faller inom jord- och skogsbruksområdet. De totala byggrätter som anvisats för byggplatserna i planändringen är förenliga med Kimitoöns byggnadsordning.</p> <p>Även om den totala byggrätten ökar genom planändringen, kommer antalet potentiella samtidiga användare av planområdet att minska avsevärt i och med ändringen. Den nuvarande planen gör det möjligt att bygga fem fritidsbostäder samt en läger- och samlingslokal (160 vy-m²) nära stranden. Dessutom är det möjligt att i närheten av det nuvarande ströv- och friluftsområdet (VR) fritt placera ett obegränsat antal lätta konstruktioner, som täckta platser, utan närmare styrning i hela den delen av strandområdet.</p> <p>På fastigheten 322-486-1-118 MERI-MARTTILA finns det enligt moderfastighetsutredningen tillräckligt med byggrätt för att anvisa AO- och RA-byggplatserna, och dessutom ligger AO-byggplatsen som inte har någon egen strand på över 100 meters avstånd från strandlinjen i den bakomliggande terrängen där det vidsträckta skogsområdet anvisats som skyddsområde. På fastigheten blir tillräckligt med fri strand kvar även efter planändringen (över 50 % av den totala strandlinjen). På hela moderfastigheten återstår fri strand på över 55 % av den omräknade strandlinjen.</p> <p>I planändringen har utöver kvartersområdena anvisats ett naturskyddsområde (SL-1) samt ett jord- och skogsbruksområde (M). Byggande i M-området tillåts endast på den särskilt anvisade byggnadsytan. Skyddsområdet täcker över en fjärdedel av hela planområdet och strandlinjen inom skyddsområdet utgör över hälften av hela områdets strandlinje. I planändringen har byggplatserna placerats så att byggandet inte medför olägenheter för skyddsområdet eller för planområdets naturvärden. Avgränsningen av skyddsområdet är tillräcklig och den följer anvisningarna i den naturinventering som utarbetats</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>I samband med genomförandet av naturskyddsområdet kan man därtill kontrollera om det utanför SL-området finns skyddsvärden, ifall markägaren är intresserad av att skydda ett större område och ifall det finns förutsättningar för att genomföra det ännu efter planlösningen.</p> <p>Till bestämmelserna om SL-området borde ännu tilläggas att åtgärder som ändrar det naturliga tillståndet är förbjudna tills ett naturskyddsområde har bildats av området. Detta skulle innebära insamling av fallna träd till ved, eftersom murkna träd är viktiga för bevarandet av de hotade arterna.</p>	<p>över området. Därtill har den omedelbara näromgivningen kring skyddsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksområde.</p> <p>Det skyddsområde som anvisats i planändringen är förenlig med och till och med större än vad som i naturinventeringen föreslagits att ska lämnas som skog i naturligt tillstånd. I planändringen har skyddsområdet avgränsats och anvisats i tillräcklig omfattning så att de hotade arterna i området inte äventyras. Den omedelbara omgivningen kring skyddsområdet har därtill anvisats som ett jord- och skogsbruksområde (M) som inte har någon byggrätt förutom på den särskilt anvisade byggnadsytan. Planbestämmelsen om krav på tillstånd för miljöåtgärder gäller även M-området i stranddetaljplanen.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Planbestämmelsen om SL-1-området kompletteras enligt det som framförts i utlåtandet.</p>

Åbo, 9.4.2021

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ing.