

BEMÖTANDE

KIMITOÖNS KOMMUN
SANDÖ STRANDETALJPLAN, ÄNDRING OCH UTVIDGNING 3

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen för Sandö har varit framlagd i form av ett planutkast 28.1–27.2.2021. En åsikt om planutkastet lämnades in av intressenterna. Om planutkastet inkom två (2) utlåtanden. I egenskap av plankonsult som utarbetar planen har jag sammanställt bemötanden av utlåtandena och åsikten.

Utlåtande/åsikt	Plankonsultens bemötande
<p>NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande (15-03-2021)</p> <p>Bygghöjd</p> <p>Den lägsta rekommenderade bygghöjden har inte nämnts i planbeskrivningen. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras. Utöver gränsen för översvämning beror den rekommenderade bygghöjden på byggnadens användningsändamål och byggnadssätt samt på den tilläggshöjd som beror på vattendragets egenskaper och på eventuella vägeffekter. På Kimitoöns havskust är den lägsta rekommenderade bygghöjden +2,45 i N2000-systemet. Därutöver ska man beakta en byggplatsbestämd reservation för vägbildning och i de grunda innersta vikarna lokal lutning orsakad av vinden.</p> <p>Dimensionering</p> <p>Enligt planbeskrivningen har ca 7,5 fritidsbostadsenheter per kilometer strand genomförts av byggrätten för Mäkiranta, som är moderfastighet till fastigheten Leppäranta. Det obebyggda avsnittet av moderfastighetens stränder har en flack, dålig strandlinje och därför ska en lägre dimensionering tillämpas jämfört med landskapsplanen. Andelen fri strand på fastigheten räcker inte till för att öka antalet byggplatser och för att ändra den dimensionering som bestämts i den gällande planen. Att en byggrätt flyttas från ett skifte utanför strandområdet kan inte användas som motivering till placeringen av en ny byggplats på stranden. Ovan nämnda utgångspunkter ger inga förutsättningar för en ny byggplats.</p> <p>Naturen</p> <p>I utlåtandematerialet ingår inga uppgifter om inventeringen av naturvärdena. I det här skedet går det inte att ta ställning till konsekvenserna för naturen.</p>	<p>Enligt Kimitoöns byggnadsordning är den lägsta bygghöjden för bostadshus 2,5 m över medelvattenståndet. En bastu får byggas närmare strandlinjen under förutsättning att avloppsvattnet från bastun kan ledas bort och behandlas på ett godtagbart sätt.</p> <p>Moderfastighetsutredningen i planbeskrivningen kompletteras i planförslagsskedet. Vid kompletteringen kommer man att konstatera att det på moderfastigheten 243-486-1-12 MÄKIKIRINTA finns outnyttjad byggrätt på cirka 3,0 fbe före utarbetandet av stranddetaljplaneändringen, när man tillämpar dimensioneringen 10 fbe/km. I en stranddetaljplan eller en ändring av en stranddetaljplan är det ingen särskild grund att tillämpa en mindre dimensionering än denna, då man ska säkerställa ett jämlikt bemötande av markägarna.</p> <p>Med andra ord grundar sig bildandet av byggplatsen inte enbart på minskningen av byggrätten på skiftet utanför strandområdet.</p> <p>En heltäckande naturinventering gjordes i planeringsområdet våren/sommaren 2021, och resultaten av den tas i beaktande i förslagsskedet.</p>

Utlåtande/åsikt	Plankonsultens bemötande
<p>Bygg- och miljötillsynsnämnden (8.3.2021):</p> <p>Miljötillsynen</p> <p>Vid naturkartläggningen noterades att den värdefullaste delen av inlandsskiftet (skifte 1) är en gammal sandgrop där det växer rikligt av rödlånke, en art som har klassificerats som hotad. Detta bör beaktas i planläggningen så att arten och dess livsmiljö skyddas för att säkerställa fortlevnaden.</p> <p>I samband med en mer detaljerad naturinventering/-kartläggning ska det säkerställas att ifall det finns fridlysta arter, hotade arter eller arter som kräver skydd (t.ex. åkergröda), så ska dessa beaktas i planläggningen.</p> <p>Byggnadstillsynen</p> <p>Ur byggnadstillsynens synvinkel finns det inget att anmärka på planutkastet.</p>	<p>En heltäckande naturinventering gjordes i planeringsområdet våren/sommaren 2021, och resultaten av den tas i beaktande i förslagsskedet.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>Åsikt A (23.2.2021):</p> <p>Vi motsätter planprojektet i egenskap av ägare till grannfastigheten. När vi förvärvade vår egen fastighet hade strandtomten i planeringsområdet planlagts för jord- och skogsbruk och där skulle ingenting byggas. Dessutom hade kommunen förhindrat föregående ägarens avsikter att bygga en båthamn i strandområdet. Vi tror att planändringen, om den genomförs, kommer att ha skadliga konsekvenser för hur lockande vår fastighet upplevs och vilket återförsäljningsvärde den har.</p>	<p>Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda. Fastighetens markägare har rätt att på sin egen mark låta utarbeta en stranddetaljplan eller en stranddetaljplaneändring där markanvändningen i området anvisas. Varje markägare har olika intressen med hänsyn till användningen av de egna markerna och möjlighet att ändra den plan som är i kraft i området. I stranddetaljplanen går det inte att ta ställning till frågor som gäller hur priset eller värdet kommer att utvecklas på intilliggande fastigheter.</p>

Åbo, den 7 december 2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ing.