

BEMÖTANDE

 KIMITOÖNS KOMMUN
 STRANDETALJPLAN FÖR KIELONIEMI

Stranddetaljplanen för Kieloniemi har varit offentligt framlagd i form av ett planförslag 2.11–1.12.2023. En anmärkning om planförslaget inkom från intressenterna. Om planförslaget inkom två utlåtanden. I egenskap av planens utarbetare har jag bemött dessa utlåtanden.

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
<p>NTM-centralen i Egentliga Finland (13.4.2023):</p> <p>Dimensionering</p> <p>NTM-centralen gav följande utlåtande: "Det är inte möjligt att öka antalet strandbyggplatser jämfört med generalplanen genom att minska den byggplatspecifika byggrätten och omfördela antalet kvadratmeter som anvisats för byggande i generalplanen. Den etablerade dimensioneringen av fritidsbebyggelse på stränder grundar sig på fritidsbostadsenheter per moderfastighet. I generalplanen har utifrån dimensioneringen anvisats antalet byggplatser och om man avviker från detta på det sätt som avses i planutkastet ska det anses försvåra genomförandet av generalplanen. NTM-centralen anser att strandbyggplatser inte ska läggas till på det viset som anvisats i planutkastet eftersom det avviker från generalplanen." Den tillåtna våningsytan har minskats på en del av byggplatserna för fritidsbostad, men eftersom antalet byggplatser inte har minskats i planförslaget avviker det fortfarande från generalplanen.</p> <p>I förslaget har planbestämmelserna justerats så, att den tillåtna våningsytan har minskats på en del av byggplatserna för fritidsbostad, men eftersom antalet byggplatser inte har minskats i planförslaget avviker det fortfarande från antalet byggplatser i generalplanen. Det är inte möjligt att öka antalet byggplatser på det sätt som lagts fram i planförslaget.</p> <p>Småbåtsplats</p> <p>Småbåtsplatsens användning och syfte bör beskrivas mer ingående för att man ska kunna bedöma konsekvenserna av småbåtshamnen. Bestämmelsen för småbåtsplatsen (LV-1) "Småbåtsplatsen är avsedd för markägarens privata bruk" bör preciseras med en bestämmelse om vilket kvarter eller vilken fastighet småbåtsplatsen är avsedd för. Det tillåtna antalet båtplatser är bra att nämna i planbestämmelsen. Behövliga konstruktioner bör få plats inom småbåtsplatsens område. Planer över brygga och båthus bör lämnas till NTM-centralen för bedömning av behovet av vattenrättsligt tillstånd.</p>	<p>Motsvarande dimensioneringssätt har iakttagits till exempel i den nyligen godkända stranddetaljplanen för Kåpälämäki. Den totala byggrätten i stranddetaljplanen minskar med 160 kvadratmeter våningsyta jämfört med generalplanen med rättsverkningar.</p> <p>Det kan noteras, att en bedömning av huruvida det är möjligt att avvika från generalplanen, enligt lagen inte hör till den regionala NTM-centralens befogenheter och uppdrag, eftersom ärendet inte har någon riksomfattande eller på landskapsnivå betydande verkning.</p> <p>På detaljplanenivå använder man antingen benämningen småbåtshamn eller småbåtsplats, beroende på LV-områdets karaktär. Att det i planen anvisats en småbåtsplats hänvisar till en verksamhet som är i mindre omfattning än en småbåtshamn. Småbåtsplatser är vanliga i stranddetaljplaner. I LV-området har en separat byggnadsyta på 40 vy-m² anvisats för en sjöbod. I småbåtsplatsens område finns en gammal sjöbod och en brygga.</p> <p>I en stranddetaljplan är allmänna områden enligt MBL 75 § 4 mom. avsedda att nyttjas markägarna, om de inte genom en separat bestämmelse har anvisats för allmänna behov. Vid behov kan nyttjanderätter som gäller ett allmänt område, som t.ex. ett LV-område, avgöras vid en separat fastighetsförrättning.</p>

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
<p>Naturskydd</p> <p>Naturvärdena i stranddetaljplanen har utretts relativt täckande i en naturinventeringen och resultatet och rekommendationerna från inventeringen har i huvudsak tagits i beaktande i planförslaget.</p> <p>En del slutledningar och rekommendationer i naturinventeringen är dock bristfälliga. Bristerna hör delvis samman med att naturinventeringen gjordes 2022 och den nya naturvårdslagen (9/2023) trädde i kraft 1.6.2023. Bland annat klibbalsskog är en naturtyp som ska skyddas med stöd av 64 § i naturvårdslagen, och utifrån naturinventeringen verkar det som om figurerna 2, 3, 8, 12 och 13 uppfyller kriterierna för klibbalsskog som avses i naturvårdslagen. Således bör dessa områden säkras i samband med planläggningen. Områdena ingår i planförslaget MY-områden samt delvis i de områdena av byggplatser som ska planteras och/eller bevaras trädbevuxna. På dessa byggplatsområden får man också placera bastubyggnader. Figur 12 ingår också i ett M-område i planförslaget. Planlösningarna i fråga tryggar inte tillräckligt de naturtyper som skyddats i naturvårdslagen. Med stöd av 64 § i naturvårdslagen anser NTM-centralen att dessa områden av klibbalsskog ska skyddas bättre i stranddetaljplanen, t.ex. genom att anvisa dem som lu-områden, där det naturliga tillståndet ska bevaras. I dessa områden ska det inte heller vara möjligt att placera bastubyggnader. Bevarandet av naturförhållandena i klibbalsskogarna ska dessutom tas i beaktande vid eventuellt byggande i vattenområdena.</p> <p>Naturinventeringens rekommendationer om fridlysta växter är också bristfälliga; även om arten nattviol inte är en hotad art och även om det beträffande grön sköldmossa handlar om groddknoppar, är båda arterna fridlysta och ska därmed beaktas på det sätt som förutsetts i naturvårdslagen. Av den anledningen anser NTM-centralen att observationerna i fråga bör tryggas bättre i planen, t.ex. som lu-områden där det naturliga tillståndet bör bevaras. I planförslaget har en riktgivande körförbindelse anvisats genom den plats där nattviol har observerats. Körförbindelsen bör flyttas eller alternativt tas bort så, att nämnda artförekomst och andra naturvärden tas i beaktande.</p> <p>I fråga om fladdermöss har resultatet från naturinventeringen i regel tagits väl i beaktande, men fladdermössens födoområde har delvis lämnats obeaktat i planförslaget. Fladdermössens födoområden är ytterst viktiga för arten även om de inte är skyddade i lagen. Därför rekommenderar NTM-centralen att bestämmelsen för M-området ska ändras såtillvida de olika delarna av området berör fladdermössens födoområde eller att födoområdena ska beaktas på annat sätt inom M-området. I dessa områden rekommenderar NTM-centralen att trädbeståndet ska bevaras.</p> <p>I naturinventeringen har man dessutom lyft fram att man borde sträva efter att bevara den nära hotade arten (NT) backtimjan. NTM-centralen understöder denna rekommendation och konstaterar att även om den obebyggda delen av byggplatserna ska vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna, så skulle backtimjan kunna beaktas ännu bättre. NTM-centralen rekommenderar därför att bestånden av backtimjan ska anvisas också t.ex. som lu-område. I bestämmelserna för detta lu-område kan</p>	<p>Naturinventeringen har utarbetats på ett tillförlitligt sätt av en sakkunnig. Enligt statsrådets förordning om naturvård (1066/2023) avses enligt 64 § i naturskyddslagen med klibbalsskog sådana områden med kärrskog, madkärr eller lund som uppkommit på naturlig väg där klibbal är den mest förekommande arten med avseende på antalet stammar i det dominerande trädbeståndet. I fråga om huruvida alla klibbalsskog automatiskt är skyddade av naturvårdslagen har Finlands miljöcentral SYKE tills vidare inte utarbetat någon anvisning som stöd för tolkningen av definitionen av klibbalsskog i 64 § i den nya naturvårdslagen. Vid behandlingen av nämnda naturtypsfigurer i naturinventeringen har man konstaterat orsaker till varför representativiteten på en figur har försämrats. Vid tidpunkten för utarbetandet av naturinventeringen hade den nya naturvårdslagen, där klibbalsskog är skyddade naturtyper, emellertid inte ännu trätt i kraft. Alla klibbalsskog i området anvisas som lu-områden på plankartan för på det sättet säkerställa bevarandet av alla naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen.</p> <p>I naturinventeringen har nuläget beträffande grön sköldmossa beskrivits heltäckande, och mot ljust av befintlig information har det inte setts nödvändigt att ge särskilda markanvändningsrekommendationer för dessa artförekomster.</p> <p>Den riktgivande körförbindelsen flyttas så att den inte löper vid den anvisade förekomsten av nattviol. På grund av att arten förekommer allmänt anvisas inte heller nattviolsförekomsten som ett lu-område på plankartan. Det bör också märkas att förekomsten i planområdet bara omfattar tre växter.</p> <p>Eftersom kravet på tillstånd för miljöåtgärder gäller i hela området och trädfällning blir tillståndspliktigt efter att stranddetaljplanen trätt i kraft har det inte ansetts nödvändigt att för M-området lägga till separata bestämmelser som tryggar bevarandet av trädbeståndet. På byggplatserna 1 och 2 i kvarter 2 anvisar planen inte någon del av område som ska planteras och/eller bevaras trädbevuxen som skulle vara betydande även för fladdermöss, för att det ska finnas bra förutsättningar att bevara ett livskraftigt bestånd av backtimjan även i framtiden.</p>

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
<p>man ta fasta på de omständigheter som artens tillväxt förutsätter, till exempel: "Viktigt förekomstområde för backtimjan som bör bevaras. Artens fortlevnad kan tryggas genom vårdåtgärder." Ett luo-område skulle bättre säkerställa artens fortlevnad och det att man inte bygger i området, vilket också rekommenderas i naturinventeringen.</p> <p>Dessutom vill NTM-centralen ytterligare framföra att det på en liten del av figur 9 i naturinventeringen verkar finnas äng, som skulle kunna uppfylla definitionen av naturtypen torräng i 64 § i naturvårdslagen. Detta förblir dock något osäkert utifrån beskrivningen i naturinventeringen och även om ängsslutningen i figuren verkar bli utanför planområdet kan det finnas anledning att beakta saken. Exempelvis verkar det som att samma körstråk som också påverkar bevarandet av nattviol har planerats fortsätta till ängen eller dess närhet. Vid prövningen av huruvida körstråket ska flyttas eller alternativt tas bort bör man även ta torrängen i beaktande.</p> <p>Klimatförändringen</p> <p>Planens klimatkonsekvenser har inte bedömts. En bedömning av klimatkonsekvenserna bör göras i alla planer. I sitt miljöprogram förbinder sig Kimitoöns kommun att eftersträva kolneutralitet fram till år 2035 och att minska de totala utsläppen av växthusgaser kraftigt redan före år 2030. För att uppnå såväl lokala som nationella mål är det viktigt att minimera de luftutsläpp som planläggningen medför och att bevara kolförråden. Förutom dämpningen av klimatförändringen bör man bedöma planens konsekvenser för anpassningen till klimatförändringen och att sträva efter att även främja denna anpassning.</p> <p>Skadliga konsekvenser för klimat och cirkulär ekonomi torde uppkomma av byggandet, förluster av kolförråd i naturen, byggnadernas användning och färdseln. Ett större antal byggplatser kan antas öka till exempel mobiliteten och antalet behövliga funktioner på gårdsplaner jämfört med den fritidsbebyggelse som anvisats i delgeneralplanen.</p> <p>Klimatkonsekvenserna kan minskas till exempel genom att begränsa ytan på byggnader och konstruktioner, såsom terrasser, styra materialanvändningen, uppvärmningen, utnyttja passiv solenergi, välja lämpligt sätt att grundlägga byggnader, behandla terrängen osv.</p> <p>Landskap</p> <p>I planförslaget förutsätts tillstånd för miljöåtgärder, vilket NTM-centralen anser vara en bra lösning.</p> <p>Bestämmelsen "Del av område som ska planteras och/eller bevaras trädbevuxen" är otydlig. För att trygga landskapet samt kolförrådet och kolsänkan borde det bestämmas att trädbeståndet och den övriga vegetationen ska bevaras. Komplettering efter behov genom att plantera motsvarande vegetation.</p> <p>Omgivningen kring den gamla sommarstugan intill småbåtshamnen i generalplanen har benämnts som en för landskapet värdefull plats i Egentliga Finlands ansvars-</p>	<p>Bestånden av backtimjan anvisas som ett luo-3-område såsom lagts fram på plankartan för att deras växtplatser ska förbli obebyggda.</p> <p>På figur 9 utanför planområdet finns en brygga som omges av trafik redan i nuläget. I nuläget går ett vägservitut genom figur 9 till en fastighet utanför planområdet.</p> <p>En bedömning av klimatkonsekvenserna läggs till i planbeskrivningen.</p> <p>I och med tillståndet för miljöåtgärder är trädfällning i området en tillståndspliktig åtgärd. I de allmänna planbestämmelserna har det fastställts att den obebyggda delen av byggplatserna ska vårdas i naturligt tillstånd samt att trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras. "Del av område som ska planteras och/eller bevaras trädbevuxen" stöder de allmänna bestämmelserna och är därmed entydig. Området ska planteras om det inte finns träd där sedan tidigare.</p> <p>Den inventerade sommarstugan har med anledning av sina kulturhistoriska värden anvisats i en landskaplig värdeklass. I informationsportalen finns det inga uppgifter om huruvida värdet har anvisats därför att stugan syns långt ut mot havet. Utifrån inventeringsmaterialet</p>

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
<p>museums informationsportal. Detta borde beaktas i planen och genom planbestämmelser säkerställas att landskapsvärdena bevaras på den här platsen.</p> <p>Planen bör justeras ytterligare och kompletteras till ovan nämnda delar.</p>	<p>kan man inte göra tolkningen att själva byggplatsen vore värdefull för landskapet, eftersom byggnadsbeståndet inte har behandlats i inventeringen. Såsom nämns i beskrivningen är den inventerade byggnaden i dåligt skick nuförtiden och har tagits ur bruk. Ikraftträdandet av stranddetaljplanen gör det möjligt att bevara området som en byggplats även i fortsättningen.</p>
<p>Miljötillsynen</p> <p>En naturinventering har inför planens förslagsskede bifogats som en del av handlingarna. De naturskyddsåtgärder som presenteras i naturutredningen bör beaktas. Ur miljö-tillsynens synpunkt finns inget att tillägga.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p>Utlåtande av tekniska nämnden i Kimitoön (17.10.2023):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antalet byggplatser som anvisats i planförslaget och deras placering bör ses över på nytt före planens godkännande med anledning av naturinventeringen och sakkunnigutlåtandena i förslagsskedet. - i beskrivningen bör tilläggas information om dimensioneringen, av vilken framgår den omräknade strandlinjens längd och den fria strandens omfattning om den föreslagna stranddetaljplanen genomförs. 	<p>Behövliga luu-områden läggs till på plankartan före godkännandebehandlingen. Byggplatsernas placering har anvisats i huvudsak på motsvarande sätt som i generalplanen. I fråga om byggplatsernas antal har samma förfarande tillämpats som till exempel i den nyligen godkända stranddetaljplanen för Kåpälämäki. Den totala byggrätten i stranddetaljplanen minskar med 160 kvadratmeter våningsyta jämfört med generalplanen med rättsverkningar.</p> <p>Den omräknade strandlinjens längd är ca 700 meter, vilket har konstaterats i planbeskrivningen. En uppgift om den fria strandens omfattning om planen genomförs läggs till i planbeskrivningen.</p>
<p>Anmärkning inlämnad av privatpersoner (23.11.2023):</p> <p>Vi beklagar att vi inte fått det brev som nämns i planbeskrivningen om framläggandet av planutkastet 1.12-30.12.2022 och därför inte redan i utkastskedet kunnat uttrycka vårt ställningstagande.</p> <p>Undertecknade delägare i det samfällda området 322-473-878-1 framför följande krav på rättelse i förslaget till stranddetaljplan för Kieloniemi: Efter att vi hade behandlat planförslaget konstaterade vi att vägen till det samfällda området inte har markerats ända till gränsen av det. Bilaga nr 1 Vägrätt Y2003-35631 (utdrag ur fastighetsdatasystemet), bilaga 2 Kartutskrift Vägrätt Y2003-35631 och bilaga 3 Protokoll MMLm/10172/33/2018 för rättning nr 2018-582331.</p> <p>Vi förutsätter att det beslut som togs vid mötet för skiftning av det samfällda området 26.3.2019 (se bilaga 3, punkt 9) och den befintliga vägrätten hålls i kraft och be-tecknas samt tas in i det planförslag som nu är på remiss. Vägen har funnits på sin nuvarande plats ända sedan det samfällda området bildades. Vägen har byggts av delägarna på talko.</p> <p>Om det framlagda planförslaget vill vi ytterligare tillägga, att en förlängning av den riktgivande körförbindelsen på norra sidan av byggplats 3/1 RA-2 till den gemensamma båtplatsen skulle förutsätta att vallar anläggs och att den fina klubbalslunden och övriga naturen behandlas samt</p>	<p>I förslaget till stranddetaljplan har en ny riktgivande körförbindelse anvisats till fastigheten 322-473-878-1. Den befintliga vägrätten kan upphävas endast vid en separat förrättning genom avtal mellan de delaktiga, och att en väg anvisas eller inte anvisas i stranddetaljplanen ändrar inte den egentliga nyttjanderätten till vägen. Om man avtalar om och börjar bygga ersättande vägar är den som inleder åtgärden ansvarig för byggandet.</p> <p>Vägsträckningen i södra ändan av den riktgivande körförbindelsen ändras något för att den inte ska gå i omedelbar närhet av klubbalslunden, som anvisas som en särskilt viktig livsmiljö med tanke på naturens mångfald. Även den befintliga vägförbindelsen finns på den norra sidan av klubbalslunden.</p>

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
att ett område som används av djur- och fågelsamhällen förstörs. Således konstaterar vi att det inte behövs någon ny vägförbindelse till det samfällda området när man ser till nackdelarna och fördelarna med det, eftersom det redan finns en naturanpassad och underhållen vägförbindelse till det samfällda området, ovan nämnda Vägrätt Y2003-35631.	

Åbo, 13.2.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742