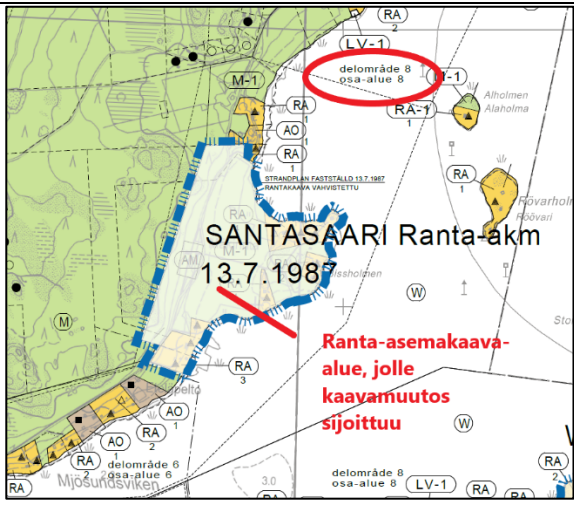


BEMÖTANDE

KIMITOÖNS KOMMUN
SANDÖ STRANDETALJPLAN, ÄNDRING OCH UTVIDGNING 3

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen för Sandö var framlagd i form av ett planförslag 2.2–3.3.2023. Om planförslaget inkom två anmärkningar från intressenter samt ett utlåtande från NTM-centralen i Egentliga Finland. I egenskap av planens utarbetare har jag sammanställt bemötanden av anmärkningarna och utlåtandet.

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande (03.4.2023) Dimensionering och bevarandet av fri strand NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande i utkastskedet att det för den föreslagna nya strandbyggnadsplatsen inte finns några förutsättningar på grund av förhållandena, bl.a. strandens kvalitet och den ringa omfattningen av fri strand, och att byggrätt som överförs från ett område utanför strandområdet inte kan tillämpas som grund för en ny byggplats på stranden. I bemötandet konstateras att det på moderfastighetens område finns outnyttjad strandbyggnadsrätt på ungefär tre fritidsbostadsenheter. I förslaget har man enligt planbeskrivningen tillämpat dimensioneringen 10 fbe/km. NTM-centralen konstaterar att det ändå ser ut som att kravet på 40 % fri strand inte blir verklighet i planförslaget. NTM-centralen understöder i enlighet med sitt utlåtande i utkastskedet att en lägre dimensionering ska tillämpas för att säkerställa tillräckligt mycket fri strand.	På fastigheterna 322-486-1-243, 322-486-1-239 och 322-486-1-247, som den aktuella ändringen av stranddetaljplanen gäller, finns det till största delen ingen gällande generalplan, även om östra delen av fastigheten 322-486-1-239 har anvisats delvis som ett jord- och skogsbruksdominerade område i Kimitoöns strandgeneralplan. Inlandsskiftet på fastigheten 322-486-1-209 är ett M-område i generalplanen, där ett riktgivande läge för en ny fritidsbostad har anvisats. Denna är inte medräknad i dimensioneringssiffrorna för strandzonen. Ändringen av stranddetaljplanen och dimensioneringen av fritidsbebyggelsen styrs därmed av den gällande landskapsplanen, i vilken planeringsområdet hör till delområde 1 för fritidsbebyggelse, dvs. 7-10 fbe/km och 40 % fri strand. Dimensioneringsgrunderna för fritidsbebyggelse i landskapsplanen samt i den gällande strandgeneralplanen, vilken är i kraft i en del av planeringsområdet, är baserade på den tidigare regionplanen. I strandgeneralplanen för Kimitoön (som inte är i kraft på stranden av planeringsområdet förutom till en liten del i östra delen av fastigheten 322-486-1-239) har det anvisats delområden som motsvarar dimensioneringsområdena för fritidsbebyggelse i den gamla regionplanen. Det nu aktuella planändringsområdet finns på delområde 8 i regionplanen, vilket framgår av strandgeneralplanekartan. I beskrivningen av generalplanen konstateras att dimensioneringen A, dvs. 7–10 fbe/km ska tillämpas i delområde 8:

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
	 delområde 9 osa-alue 9 SEUTUKAAVAN MITOITUSALUEEN RAJA, ALUEEN NUMERO. Dessutom har den övre gränsen i dimensioneringen minst enligt landskapsplanen 10 fbe/km tillämpats i de tidigare stranddetaljplanerna i området – Sandö stranddetaljplan, ändring 2 (Meri-Marttila, godkänd 28.6.2021) och Sandö stranddetaljplan, ändring (Meri-Lieto, godkänd 9.12.2014). På moderfastighetens 243-486-1-12 MÄKIRINTA område, vars dimensionerande strandlinje är 1 200 meter, är den genomförda byggrätten före utarbetandet av planändringen 9 fbe (fritidsbostadsenheter). Detta innebär en dimensionering på ca 7,5 fbe/km (fritidsbostadsenheter per kilometer strandlinje). När man tillämpar den dimensionering som landskapsplanen möjliggör, 10 fbe/km, kan man fastställa att det på moderfastighetens område finns outnyttjad byggrätt på ca 3,0 fbe. Med andra ord återstår det på stranddetaljplaneområdet en kalkylmässig byggrätt för fritidsbebyggelse på 3 fbe/km även utan att den byggrätt som i generalplanen anvisats på inlandsskiftet flyttas till ändringsområdet av stranddetaljplanen. Fastigheten 322-486-1-247 Hietikko (SKIFTE C) har stryks från planeringsområdet. På det område som tagits bort förblir den stranddetaljplan för Sandö som fastställdes 13.7.1987 i kraft. I den planen är området ett jord- och skogsbruksområde (M). När man beaktar den princip om likabehandling som markägarna garanteras i grundlagen, ska samma grunder användas vid dimensioneringen av angränsande stranddetaljplaner. När man med iakttagande av den allmänna försiktighetsprincipen tillämpar dimensioneringen 9 fbe/km kan det konstateras att det på moderfastigheten 243-486-1-12 MÄKIRINTA finns outnyttjad byggrätt på cirka 1,8 fbe före utarbetandet av stranddetaljplaneändringen.

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
I ändringen av stranddetaljplanen ska genomförandet av den i landskapsplanen anvisade friluftsleden tas i beaktande. Naturen På ett allmänt plan kan beträffande naturskyddet konstateras att Finland har förbundit sig till EU:s biodiversitetsstrategi, som syftar till att stoppa förlusten av biologisk mångfald och vända utvecklingen av mångfalden mot en positiv riktning före år 2030. Europeiska kommissionen publicerade i fjol ett förslag till förordning om restaurering av natur, dvs. den så kallade förordningen om förbättring av naturens tillstånd. Förordningen ska bidra till målen i EU:s strategi för biologisk mångfald. Målet är att förbättra naturens status på bred front i olika miljöer, både inom och utanför skyddsområden. Att stoppa förlusten av biologisk mångfald är därför ett motiverat och viktigt mål vid planering av markanvändning och naturvärdena bör generellt sett undersökas bredbasigare och mångsidigare än enbart genom att identifiera så kallade lagstadgade objekt. Naturinventeringen inför stranddetaljplanen har gjorts omsorgsfullt och naturvärdena har utretts tillräckligt. I planförslaget har man till största delen i tillräcklig mån beaktat de naturvärden som framgick av naturinventeringen, men det rekommenderas att hasselbuskarna i västra delen	Den byggplats för fritidsboende med egen strand som har anvisats i ändringen av stranddetaljplanen på fastigheten 322-486-1-239 upptar tillsammans något över 50 meter strandlinje, varmed konsekvensen för den fria strandens omfattning i verkligheten kan betraktas som relativt liten. Inom planändringsområdet återstår tillräckligt med strandlinje som är fri från byggande. Dessutom har Egentliga Finlands förbunds markanvändningssektion konstaterat 27.3.2023 § 23 att förslaget till stranddetaljplan inte strider mot Egentliga Finlands landskapsplanläggning eller annan planering. Även om stranden i planeringsområdet är delvis vassbevuxen bedöms stranden inte uppfylla definitionen av dålig strand som skulle ge anledning till en lägre dimensionering än 10 fbe/km strandlinje. Planändringen har utarbetats i enlighet med dimensioneringsprinciperna i den gällande landskapsplanen och den tidigare regionplanen. På ett område där det inte finns någon gällande generalplan med rättsverkningar ska landskapsplanen enligt 32 § i lagen om områdesanvändning tjäna till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras. Den riktgivande friluftsleden som har anvisats i Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser följer den befintliga Sandövägens vägsträckning, vilken i kvartersområdena i planändringen har beaktats främst som en körförbindelse och vilken gör det möjligt att använda vägen för allmänt friluftsliv. I en enskild ändring av en stranddetaljplan anses det inte ändamålsenligt att i större utsträckning ta ställning till en offentlig friluftsled (plan för friluftsled, eventuell förrättning, ansvar för underhållet av friluftsleden), utan ärendet ska avgöras i huvudsak i samband med det övriga beslutsfattandet i kommunen. Antecknas för kännedom. Naturvärdena i planeringsområdet har beaktats så heltäckande som möjligt i planarbetet. Antecknas för kännedom. MY-planbestämmelsen kompletteras enligt det som framförts i utlåtandet.

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
av fastigheten 322-486-1-239, på västra sidan av Sandövägen, beaktas mer ingående i en planbestämmelse. För närvarande är bestämmelserna om MY-området något diffusa och även om en bestämmelse förhindrar byggande i området förblir det oklart om hur den övriga markanvändningen avgränsas. Därför rekommenderas det att bestämmelsen utökas t.ex. med "bevarandet av hasselbuskarna ska tryggas i de verksamheter som planeras i området" eller att hasselbuskarna beaktas på något annat sätt i planläggningen. Därtill bör S-1-bestämmelsen redigeras. Arten i fråga är inte en art som kräver särskilt skydd, och därför handlar det inte om en förekomstplats som är viktig för en art som hotas av utrotning såsom avses i 47 § i naturvårdslagen. Bestämmelsen kunde t.ex. formuleras så här: "Del av område som ska skyddas då den är en förekomstplats för en hotad art såsom avses i 46 § i naturvårdslagen." För att även denna bestämmelse ska få större effekt rekommenderas ett tillägg som påminner om bestämmelsen för MY-området, t.ex. "bevarandet av arten ska tryggas i de verksamheter som planeras i området". Planändringen är av betydelse med hänsyn till de allmänna principerna för stranddetaljplanering. Utlåtandet har sammanställts i samarbete med naturvårdsenheten.	Antecknas för kännedom. s-1-planbestämmelsen korrigeras enligt det som framförts i utlåtandet så, att den iakttar den nya naturvårdslagen som trädde i kraft 1.6.2023. s-1-bestämmelsen ändras till formen: "Del av område som ska skyddas då den är en förekomstplats för en hotad art såsom avses i 75 § i naturvårdslagen (9/2023)." Bevarandet av arten ska tryggas i de verksamheter som planeras i området." Antecknas för kännedom.
Anmärkning A (27.2.2023): Vi hänvisar till vår åsikt 23.2.2021 gällande den sökta planändringen för grannfastigheten 322-486-1-243 och tillägger följande: I sitt utlåtande 15.3.2021 konstaterar Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland följande: "Dimensionering: Enligt planbeskrivningen har ca 7,5 fritidsbostadsenheter per kilometer strand genomförts av byggrätten för Mäkirinta, 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 (m²) 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." Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland har av tungt vägande skäl konstaterat att mängden fri strand på fastigheten är otillräcklig för att utöka antalet byggplatser och ändra den dimensionering som fastställts i den gällande planen. Att en byggrätt (m²) flyttas från ett skifte utanför strandområdet kan inte användas som motivering till placeringen av en ny byggplats på stranden.	Se plankonsultens bemötande av NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande. På moderfastighetens 243-486-1-12 MÄKIRINTA område, vars dimensionerande strandlinje är 1 200 meter, är den genomförda byggrätten före utarbetandet av planändringen 9 fbe (fritidsbostadsenheter). Detta innebär en dimensionering på ca 7,5 fbe/km (fritidsbostadsenheter per kilometer strandlinje). När man tillämpar den dimensionering som landskapsplanen möjliggör, 10 fbe/km, kan man fastställa att det på moderfastighetens område finns outnyttjad byggrätt på ca 3,0 fbe. Med andra ord återstår det på stranddetaljplaneområdet en kalkylmässig byggrätt för fritidsbebyggelse på 3 fbe/km även utan att den byggrätt som i generalplanen anvisats på inlandsskiftet flyttas till ändringsområdet av stranddetaljplanen. I en stranddetaljplan eller en ändring av en stranddetaljplan är finns det ingen särskild grund att tillämpa en mindre dimensionering än denna, då man ska säkerställa ett jämlikt bemötande av markägarna. I planändringskvartern 8 och 9 sänks den totala byggrätten för RA-1-byggplatsen 240 vy-m² → 200 vy-m² för att motsvara den byggrätt för fritidsbebyggelse (200 vy-m²) som anvisats för RA-byggplatser i den ändring av Sandö

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
I den gällande planen har fastigheten beteckningen för jord- och skogsbruk, antagligen på grund av att den till formen inte lämpar sig för byggande, som vi också nämnde i vår tidigare åsikt, och på grund av ovan nämnda av NTM framförda grunder. De i förslaget nämnda exemplen från andra delar av Sandö, där man vid dimensioneringen tillämpat intervallets övre gräns 10 fritidsbostadsenheter, har en helt annan typ av strand. Kimitoöns kommun bör beakta Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finlands påpekanden vid behandlingen av planändringarna. Kommunen bör också iaktta de planläggningsprinciper som upprättats för kommunen. Kommuninvånare och fastighetsägare måste kunna lita på att kommunens beslutsfattare iakttar de upprättade principerna för alla fastigheter och att principerna inte ändras allteftersom planändringar utarbetas. Det handlar om jämlik behandling av fastigheter. Frågan är mycket principiell, vilket Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland också fastslår. En ökning av byggrätten på grannfastigheten 322-486-1-243 samt på fastigheten 322-486-1-247 kränker rätten hos de övriga fastighetsägarna i strandområdet att bevara värdet på sin egen fastighet. På ovan nämnda grunder motsätter vi oss Sandö stranddetaljplan, ändring och utvidgning 3, som gäller fastigheterna 322-486-1-243 och 322-486-1-247.	stranddetaljplan som godkändes 9.12.2014 (ÄNDRING AV SANDÖ - GRÄNGNÅS STRANDETALJPLAN). På grund av principen om jämlik behandling av markägare är det väsentliga att man vid planläggningen av strandområdena på Sandö iakttar ett enhetligt dimensionerings- och beräkningssätt vid anvisandet av byggrätt. Kimitoön har på senare tid godkänt stranddetaljplaner där man som dimensionering av fritidsbebyggelsen uttryckligen tillämpat maximiantalet i landskapsplanen, dvs. 10 fbe/km strand. Även om stranden i planeringsområdet är ställvis vassbevuxen bedöms stranden inte uppfylla definitionen av dålig strand som skulle ge anledning till en lägre dimensionering än 10 fbe/km strandlinje. Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda. Fastighetens markägare har rätt att på 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. Planändringen har utarbetats i enlighet med dimensioneringsprinciperna i den gällande landskapsplanen och den tidigare regionplanen, i vilken det inom planområdet, på moderfastighetens område, finns outnyttjad byggrätt för fritidsboende på 3 fbe/km. De byggplatsspecifika totala byggrätterna som anvisats för byggplatserna för fritidsboende är i linje med de totala byggrätter som anvisats på andra håll på Sandö. Planändringen anses därför inte försämra en jämlik behandling av markägarna. Antecknas för kännedom. Kimitoöns kommunfullmäktige fattar beslut om godkännande av planändringen.
Anmärkning B Vi äger följande fastigheter i området: Fastigheten "Merituuli" (322-486-1-153) är ca 3 025 m². Fastigheten är ett RA-1-område i planen. I kartbeskrivningen sägs följande: Kvartersområde för fritidsbostäder, på vars byggnadsplats får byggas för en familj en fritidsbostad- och bastubyggnad, byggnadsplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 120 m², om man icke med planebestämmelser annat anvisar. Inget annat har anvisats i planbestämmelserna. Enligt ett telefonsamtal med byggnadsinspektören får det på fastigheten dessutom finnas ekonomibyggnader på 20 m². På fastigheten finns det nu en 37 m² stor stockstuga samt en lätt konstruerad carport. Den outnyttjade byggrätten på fastigheten är ca 83	Antecknas för kännedom.

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
vy-m². Vi köpte fastigheten år 2021. Fastigheten "Merilahti" (322-486-1-3) utgör ca 1,1 ha. I planen har fastigheten beteckningen M, jord- och skogsbruksområde. I planen har byggrätt anvisats för en 40 m² stor strandbastu. Man känner inte till att det skulle finnas särskilda naturvärden på fastigheten. Vi köpte fastigheten år 2014. Fastigheten "Santamäki" (322-486-1-1) är ca 12,01 ha stor och har beteckningen M, jord- och skogsbruksområde. Fastigheten används som ekonomiskog här finns inga kända naturvärden. Till skillnad från våra andra fastigheter omfattas Santamäki inte av strandplanen förutom på en sträcka av ca 50 m längs den östra kanten. Vi köpte fastigheten år 2016 av ett bolag som vi äger. Bolaget hade förvärvat fastigheten långt före år 2014. Innan vi blev underrättade om ansökan om planändring. Vi hade precis vänt oss till kommunen för att höra oss för om möjligheten att slå samman fastigheterna Merituuli och Merilahti så, att vi skulle kunna använda vår outnyttjade byggrätt på Merituuli på Merilahti i stället, eller att få mer byggrätt till Merilahti. Om fritidsbostadsenheterna beviljas enligt förslaget finns det risk för att vi inte kan utnyttja den byggrätt som redan har beviljat oss, den riktgivande 10 fbe-gränsen kommer att överskridas eller så blir det omöjligt för oss att i framtiden utveckla fastigheten Merilahti. Vi vill få egna sommarställen till våra barn bredvid vår egen stuga. År 2018 utredde vi hos kommunen möjligheten att planlägga tomter på fastigheten Santamäki. Svaret vi fick var negativt och motiveringen var att moderfastigheten inte har någon tillgänglig byggrätt jämfört med andra moderfastigheter. Vi fick rådet att vänta att en ny plan ska utarbetas över hela Sandö och att då vara aktiva i planläggningen. Man berättade att det skulle ta "några tiotals år" innan planläggningen inleds. På grund av det vi fick höra har vi inte varit aktiva i planlägningsfrågor därefter. Vi deltog inte i detta föreslagna planlägningsprojekt eftersom vi inte trodde att det överhuvudtaget vore möjligt att få byggrätt i moderfastighetens område. Vi är beredda att ansluta oss till det nuvarande planprojektet eller andra planprojekt i området eller att inleda ett eget planlägningsprojekt för Santamäki och Merilahti, fast genast, om kommunen anser att det är möjligt att bevilja nya byggrätter för moderfastigheten. Vi motsätter oss inte det föreslagna projektet men hoppas på jämlik behandling av markägarna och att våra egna planlägningsönskemål ska beaktas likvärdigt och samtidigt med de nu pågående projekten.	De reflektioner som lagts fram i anmärkningen är befo- gade, eftersom det på moderfastighetens 243-486-1-12 MÄKIRINTA område efter den nu aktuella planändringen inte finns någon outnyttjad byggrätt längre, om 10 fbe/km eller färre tillämpas som dimensionering av fritidsbebyggelsen. På vilka grunder en moderfastighets byggrätt för fritidsbostäder fördelas mellan fastigheterna, och hur mycket byggrätt för fritidsboende var och en fastighet bör få, har i allmänhet avgjorts mellan de fastigheter som bildar ett planområde eller planändringsområde i samband med stranddetaljplanering eller generalplanering. Således kan man i den nu aktuella planändringen granska fördelningen av den återstående fritidsbyggrätten hos moderfastigheten endast beträffande de fastigheter som utgör en del av planändringsområdet. Frågan om huruvida tillämpning av moderfastighetsprincipen och anvisande av byggrätt utifrån en moderfastighetsgranskning överhuvudtaget är ett rättvist sätt att anvisa byggrätt vid planläggning av strandområden är något som kan ses över i framtiden. I samband med den nu aktuella planändringen är det ganska omöjligt att ta ställning till de diskussioner om planläggning som förts tidigare mellan kommunen och markägaren. I egenskap av planens utarbetare kan jag endast konstatera att varje fastighetsägare har rätt att på sin egen mark låta utarbeta en stranddetaljplan eller en stranddetaljplaneändring där markanvändningen i området anvisas, antingen så att kommunen eller en privat plankonsult utarbetar planen. 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.

Utlåtande / anmärkning	Plankonsultens bemötande
Sammanfattning av det planprojekt som vi lade fram för kommunen år 2018 gällande fastigheten Santamäki: Fastigheten Santamäki är skogsmark som sluttar österut. Inom fastigheten ligger de högsta punkterna och landskapsmässigt viktigaste ställena av ön. Landskapet från fastigheten österut är mycket vackert med sin utsikt över åkrarna mot det fina havslandskapet. Från backen är det god sikt till vardera sidan av udden, men särskilt mot norr. Stränderna på Sandö är tämligen tätt byggda, vilket framgår av planändringen. Redan nu motsvarar bebyggelsen den riktgivande nedre gränsen och om planändringen går igenom som sådan är man vid den övre gränsen för antalet enheter. Därtill vore moderfastigheten i en moderfastighetsgranskning allt tätare bebyggd. Att planlägga Santamäki och Merilahti, såvida moderfastighetsgranskningen tillåter det, vore exceptionellt bra med tanke på områdets utveckling under en lång tid framöver. För planläggaren skulle det återstå marginal för strandbyggande eftersom fastigheterna på Sandö inte skulle förbruka fritidsbostadsenheter på stranden. Santamäki är en mycket stor fastighet. Den areal som lämpar sig för byggande består av ca 10 ha. Jämfört med de andra fastigheterna på Sandö är det möjligt att på denna fastighet bygga fritidsbostäder på stora tomter, varvid stugorna också smälter in naturligt i skogslandskapet sett från havet. Vi skulle ge fastigheten Santamäki rätt till samfälld strand på strandbastufastigheten Merilahti. Således skulle varje fastighet få tillgång till stranden och havet. År 2018 gjorde vi en terränggranskning på fastigheten Santamäki. Vi kartlade potentiella platser för stugor på fastigheten. Vid granskningen beaktade vi tomtstorlekar, en jämn fördelning av tomter, byggnadernas placering, lämpligheten för byggande, landskapsmässiga värden sett från havet mot land och från land mot havet. Vi kom fram till slutsatsen att det på Santamäki vore möjligt att planlägga sammanlagt 8 fastigheter som skulle vara förenliga med RA I.	Den mängd byggrätt för fritidsboende som räknas ut på basis av en moderfastighetsgranskning (fbe/km) blir tillämplig i strandområden där man har för avsikt att till exempel anvisa byggplatser för fritidshus med egen strand. Utanför strandområdena tillämpas i huvudsak inte dimensioneringsgranskning enligt moderfastighetsprincipen för att anvisa byggrätt för fritidsboende, utan fastighetens byggrätt avgörs på andra sätt. Fastigheten 322-486-1-1 Santamäki, som lyfts fram i anmärkningen, har i Kimitoöns strandgeneralplan anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område, varvid det enligt min uppfattning kan bli fråga om en ändring av generalplanen på basis av den byggplan som beskrivits i anmärkningen, och en sådan ändring innebär en egen fristående planändringsprocess.

Åbo, 22.10.2025

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742