

# Kansjerf stranddetaljplan

## Planläggarens bemötande av utlåtandena om planutkastet

15.10.2018

### **NTM-centralen**

#### Dimensioneringen

- Arvsskiftet kan inte var utgångsläge för byggrättsberäkningen utan beräkningen bör basera sig på de ursprungliga stamfastigheterna Kansjerf 1:7 och Westergård 1:13. Även de områden som tillhört stamfastigheterna men inte är med i planområdet bör ingå i beräkningen.
- Strandlinjen bör mätas som korrigerad strandlinje, där smala sund mm. beaktas.
- I planen bör anvisas tillräckligt med enhetliga obebyggda områden. Placeringen av byggandet i planen kan försvåra byggnadsmöjligheterna för andra stamfastigheter. I närheten finns flera stamfastigheter, även planområdets stamfastigheter, vilkas byggmöjligheter inte är undersökta.
- Bedömningen av jämlik behandling av markägare bör ske utgående från ett större område än planområdet.
- I planen har inte bedömts om det är möjligt att anvisa byggrätt med samma dimensionering och tillräckligt med enhetlig obebyggd strand för andra markägare.

#### *Bemötande*

- NTM-centralens utlåtande om dimensioneringen grundar sig på felaktig fakta för en jämlik behandling av markägarna. För det första har inga byggrätter utgått från stamfastigheterna (Kansjerf 1:7 och Westergård 1:13) före 1969 då gården skiftades mellan ägarna (arvingarna) i 4 delar. Skiftet anvisade för var och en av delägarna egna områden som sedan av vart och ett skilt på olika sätt skiftades vidare och såldes. I och med skiftet uppstod i princip 4 olika nya stamfastighetsenheter som bör utgöra grunden för byggrättskalkylen i planen. Denna tågordning är ingående behandlad i planbeskrivningen. Byggrättskalkylen bör noga beakta vem av markägarna som har utnyttjat byggrätter. Utnyttjade byggrätter kan inte belasta andra markägare än dem som utnyttjat den. För Kansjerf och Westergård fastigheter har styckningarna till flera väsentliga delar skett i otakt med äganderätten så, att samma område eller delar därav bytt ägare mer än en gång innan styckningen verkställts. Hur detta gått till framgår i planbeskrivningen.
- Inom planområdet finns inga sådana stränder där smala sund eller andra omständigheter inte är beaktade då strandlinjen är mätt. Den uppmätta strandlinjen framgår av karta i planbeskrivningen.
- Planområdet har en splittrad strandlinje i den bemärkelsen att de olika skiftena är rätt små. Tre av dessa (södra stranden av Strandviken, Lilla Björholmen och Långträsket) är lämnade helt obebyggda eftersom byggrätt här skulle splittra den befintliga enhetliga obebyggda strand de är en del av. Strandvikens södra strand och Långträsket är långa och obebyggda. Lilla Björholmen hör till de få holmar i regionen som är obebyggd. Alla nya byggnadsplatser

i planen är placerade direkt intill tidigare bebyggda tomter och därmed uppstår ingen splittring av befintliga enhetliga obebyggda stränder.

- Planlösningen inverkar med tanke på fria stränder inte på andra markägares situation varken i fråga om tillräckligt utbud på fria stränder eller byggmöjligheter.

#### Vattenförsöjning

- Anläggande av vattenklosett bör förbjudas och avfallsvattnet i övrigt behandlas enligt kommunens föreskrifter

#### Bemötande

- Korrigeras enligt utlåtandet.

#### Översvämningsrisk

- Lägsta byggnadshöjd 2,8 m bör tas in i planbestämmelserna.

#### Bemötande

- Korrigeras enligt utlåtandet.

#### Naturskydd

- Fågelinventeringen är gjord för sent och för de flesta sjö- och strandfågelarterna bör inventeringen göras minst 2-3 gånger vid olika tidpunkter. Den använda inventeringsmetoden lämpar sig närmast för utredning av vidsträckta områden och ger inte ett tillräckligt noggrant resultat för en stranddetaljplan.
- Förekomsten av hotade naturtyper har inte granskats och utredningen bör till denna del kompletteras.
- Naturdirektivets IVa bilagas arter har enligt utredningen beaktats men detta framgår inte av resultatgranskningen.
- Terrängarbetenas tidpunkt är inte lämplig för att utreda t.ex förekomsten av åkergroda, flygekorre och sländor eller fladdermöss.

#### Bemötande

- För naturinventeringen fanns ett planutkast tillhanda, där alla områden som i planen kommer att anvisas för bebyggelse (RA) och de områden där markanvändningen till följd av planen inte kommer att ändra (M, MY) framgick. Enligt MBL skall utredningarnas omfattning göras i den utsträckning planens ändamål det kräver. Stranddetaljplanen medför inga som helst förändringar för andra områden än byggnadskvarteren. Det kan därför inte krävas att de områden som inte påverkas av planen inventeras annat än generellt. De områden som i inventeringen bedömts värdefulla har betecknats som värdefulla naturområden, där växtligheten bör bevaras i naturtillstånd. Detta ger ett tillräckligt skydd för alla slags arter.
- Med tanke på naturinventeringens omfattning och resultat kan noteras följande kvartersvis:
  - o Kvarter 1 är från tidigare bebyggt och hela strandområdet är kulturpåverkat, stranden är från tidigare utnyttjad som gårdsplan. Den nya byggnadsplatsen (nr 2) ligger i huvudsak inom detta gårdsplansområde.

- Kvarter 2 angränsar till befintlig tomt. Området är naturskyddsmässigt ointressant såsom det i inventeringen konstateras. En kompletterande inventering av detta område kan inte ge något mervärde. Det finns inga naturvärden som kan äventyras av stranddetaljplanen.
- Kvarter 3 angränsar till en räcka av 3 befintliga fritidstomter på den södra sidan av samma vik. Kvarteret upptar en hundra meters sträcka av obebyggd strand med en marginal inverkan på miljön eftersom området intill redan är bebyggt.
- Områdena på vardera sidan om kvarter 4 är även från tidigare bebyggda. Hela skiftet – även M-området - är nyligen kalhugget och endast trädbeståndet längs stranden står kvar. Området saknar relevans för de arter man i utlåtandet efterlyser en noggrannare utredning.
- Sammanfattningsvis är det uppenbart att NTM-centralen utlåtande om naturskyddet inte har beaktat de behov av utredning som planlösningens konsekvenser i verkligheten har.

#### Kulturmiljö och byggnadsskydd

- Bestämmelsen om rivningslov bör strykas.

#### *Bemötande*

- Korrigeras enligt utlåtandet.

#### **Västra Nylands landskapsmuseum**

- Även huvudbyggnadens inre delar i kvarter 1 bör förses med skyddsbenämning.
- En mer preciserad utformning av byggnadernas yttre kunde tas in i bestämmelserna.
- Trädbeståndet på de delar av tomterna som förblir obebyggda bör bevaras och tomtdelarna bevaras i naturtillstånd.

#### *Genmäle*

- Landskapsmuseets synpunkter beaktas gällande det inre av nämnda byggnad och bestämmelserna i allmänhet om byggnadernas yttre.

#### **Museiverket**

- Det är möjligt att någon inventering av arkeologiska kulturtraditioner på området inte gjorts. Med beaktande av det på området finns lämpliga områden för t.ex förhistoriska metallor (1300 f.Kr-500 e.Kr.) och att det intill finns ett känt fornröse (Östergård), bör en fornminnesutredning göras för att man tillförlitligt kan bedöma att planen beaktar fornminnena.

#### *Bemötande*

- Alla obebyggda tomter i planen ligger på en nivå under vattenytan för den tidsperiod museiverket avser. De närmaste tomterna ligger ca 1,2 km från det kända fornröset fågelvägen. De är inte möjligt att sådana objekt som museiverket avser skulle kunna finnas på tomtområdena.

## **Västra Nylands räddningsverk**

- Vägförbindelserna till tomterna på fastlandet skall byggas så att de är farbara för räddningsverkets tunga fordon.

### *Bemötande*

- Antecknas till kännedom.

## **Planläggningsnämnden**

- Det förblir oklart om planområdet utgör en ändamålsenlig helhet såsom lagen förutsätter. Det bör ytterligare motiveras att området är ändamålsenligt
- Influensområdet borde anvisas i PDB.
- Planläggningsprocessen bör uppdateras i PDB.

### *Bemötande*

- Planhandlingarna kompletteras i enlighet med nämndens beslut.

## **Stadsstyrelsen**

- Det förblir oklart om planområdet utgör en ändamålsenlig helhet såsom lagen förutsätter. Det bör ytterligare motiveras att området är ändamålsenligt
- Influensområdet borde anvisas i PDB.
- Byggnadsordningens bestämmelser om byggnadernas placering borde beaktas och avvikelser motiveras i planbeskrivningen.
- Byggnadsplatserna i kvarter 4 (i planförslaget 3) har branta stränder och bör granskas i terräng.

### *Bemötande*

- Planhandlingarna kompletteras i enlighet med stadsstyrelsens beslut.
- Kvarter 4 har granskats i terräng.