

Lövholmen stranddetaljplan

Planläggarens bemötande av utlåtandena om planutkastet

15.1.2019

NTM-centralen

- För att kunna bedöma en rättvis behandling av markägarna och den obebyggda fria strandlinjen bör i dimensioneringen även de delar av stamfastigheterna som ingår i delgeneralplanen över Bromarv Kyrkby räknas och beaktas.
- Vattenförsörjningen bör behandlas i planen.
- Bestämmelser om lägsta byggnadshöjd bör intas i planbestämmelserna.
- 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.
- Figurerna 14 och 18 i naturinventeringen bör lämnas utanför kvartersområdena.
- Om man anser det nödvändigt kan i de allmänna bestämmelserna intas tillståndsförfarande för miljöåtgärder på MY och s-områdena.

Bemötande

- I delgeneralplanen har man bedömt de områden som ingår i det planområdet och haft skyldighet att se till att kraven på jämlik behandling och fri obebyggd strand följer innehållskraven i MBL. Man kan inte tänka sig att någon byggrätt skulle ha flyttats från områden utanför generalplaneområdet och inte heller att man lämnat outnyttjad byggrätt kvarstående för att senare kunna användas på ställe utanför generalplaneområdet. Därmed kan inte generalplaneområdets lösningar heller inverka på stranddetaljplaneområdet. En allmän bedömning av generalpanelösningen på stamfastigheternas område ger vid handen att man med beaktande av strandlinjens längd snarare har varit återhållsam än generös med att anvisa byggrätter vid strand.
- Vattenförsörjningen behandlas i planen.
- Bestämmelser om lägsta byggnadshöjd tas in i bestämmelserna.
- 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.

- Beskrivningen i naturinventeringen av figurerna 14 och 18 på Lövholmen ger inte vid handen att väsentliga naturvärden skulle äventyras av de kvarter som är anvisade i planutkastet. Figurerna omfattar nästan två tredjedelar av holmens strandlinje och till övriga delar (fig. 15 och 16) är stranden västenligen sämre lämpad som byggnadsplatser.
- Tillståndsplikt för miljöåtgärder bestäms i enlighet med stadens direktiv för s-områdena.

Västra Nylands landskapsmuseum

- Faktorer som inverkar på byggnadernas landskapsbild kunde kompletteras mera detaljerat.
- I planbestämmelserna bör tilläggas, att obebyggda tomtdelar skall bevaras med trädbestånd/i naturtillstånd.

Bemötande

- Planförslaget kompletteras med formuleringar som beaktar synpunkterna i utlåtandet.

Museiverket

- Inget att anmärka.

Miljö- och byggnadsnämnden, byggnadsförvaltningen

- Planens influensområde bör anvisas i programmet för deltagande och bedömning och konsekvenserna behandlas i planbeskrivningen även för influensområdet.
- Planområdet bör avgränsas i landskapsplaneutdraget.
- Planläggningsprocessen bör uppdateras.

Bemötande

Planen kompletteras i enlighet med utlåtandet.

Stadsstyrelsen

- Den föreslagna utplaceringen av byggplatser kan försvaga öns rekreationsvärden. Man borde på nytt överväga hur byggplatserna fördelas. Effekten av dem på rekreationsanvändningen av ön borde bedömas i planförslaget.
- Byggnadsytorna för nästan alla byggplatser finns på endast ca 20 meters avstånd från strandlinjen. Enligt byggnadsordningen bör byggnaden placeras på minst 40 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Bastubyggnadens avstånd bör vara minst 15 meter. Vid utplaceringen av byggnadsytorna borde man beakta byggnadsordningen. Avvikelse från den borde motiveras i planbeskrivningen.

Bemötande

- Rekreationsanvändningen bedöms i planförslaget. Området har ingen generalplan som styr planeringen. Landskapsplanen är därmed det enda styrinstrumentet. Varken i den gällande landskapsplanen eller i utkastet till planen 2050 har Lövholmen eller andra områden i stranddetaljplanen anvisats med någon som helst form av rekreation. Som jämförelse kan noteras att staden tagit initiativ till att lyfta av rekreationsområdesbeteckningen för stadsägda Tovö och Risö m.fl. i Ekenäs skärgård med avsikten att kunna uppgöra

stranddetaljplan för stadens rekreationsområden i den gällande generalplanen för Ekenäs skärgård. Enligt stadsstyrelsen protokoll 15.1.2018 § 15 ska som en del av åtgärdsprogrammet under perioden 2018-20 genom planläggning färdigställas 15-20 attraktiva byggplatser t.ex. i skärgården utöver reguljär tomtproduktion för att balansera stadens ekonomi. Att stadsstyrelsen går in för att sälja fritidstomter i syfte att balansera stadens ekonomi på rekreationsområden i en gällande generalplan med rättsverkningar rimmar illa med att åberopa rekreationsvärden på privata holmar, där det helt saknas beteckningar som styr stranddetaljplaneringen.

- Avvikelser från byggnadsordningen motiveras i planförslaget.