

Kansjerf stranddetaljplan

Planläggarens bemötande av utlåtandena och anmärkningarna om planförslaget

1.11.2020

Utlåtandena

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. Det är enligt lagstiftningen markägarna som ska behandlas lika, inte fastigheterna, i synnerhet när enbart fastigheternas betraktelse leder till extremt orättvisa bedömningar. 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. Basåret blir därmed 1.7.1959, eftersom ingen byggrätt är utnyttjad under perioden 1959-1969. 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.
- I planen har strandlinjen mätts som korrigerad strandlinje. 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. På Prästö som i utlåtandet används som exempel finns på den södra halvan markägare som veterligen ännu har outnyttjad byggrätt och denna är fullt möjlig att utnyttja oberoende av Prästöskestiftets planlösning i den här planen.

Naturskydd

- Utredningarna gällande naturskyddet är fortfarande bristfälliga.

Bemötande

- Naturinventeringarna har kompletterats under somrarna 2019 och 2020. I inventeringarna har inte framkommit sådana uppgifter, som skulle inverka på principlösningarna i planen.

Vattenförsörjning

- Bestämmelsen om vattenförsörjningen bör korrigeras så, att man även hänvisar till kommunens utvecklingsplanering för vattenförsörjningen.
- Hur hushållsvattnet anskaffas bör framgå av planbeskrivningen.

Bemötande

- Korrigeras enligt utlåtandet.

Övrigt

- Kartans skala bör tilläggas.

Bemötande

- Kartans skala tillfogas på kartan.

Planläggningsnämnden

- En granskning bör göras för att säkerställa att andra markägares inom influensområdet möjligheter att bygga inte försämras av planen. Ytterligare bör granskningen gälla bedömning av inverkan på landskapet, vattendragens känslighet och närhetsaspekten vid vissa områden.
- Naturinventeringen bör kompletteras med hänvisning till NTM-centralens utlåtande.
- Byggandet i kvarter 3 bör övervägas gällande byggnadernas placering eller byggmängd.

Bemötande

- Generalplanegranskningen görs enligt utlåtandet.
- Naturinventeringen är kompletterad.
- Byggandet i kvarter 3 korrigeras så, att byggrätten minskas. Även byggnadsplatsernas storlek förminskas något i enlighet med utlåtandet från Raseborgs natur rf. Byggnadsytan ändras i någon mån för byggnadsplats 2.

Västra Nylands museum

- Till de allmänna bestämmelserna bör fogas att obebyggda delar av tomterna bör bevaras med trädbestånd/i naturtillstånd/planteras.
- Den obebyggda tomten i kvarter 1 bör i princip förses med samma skyddsbezeichnungar /s som den bebyggda tomten. /s beteckningen har fallit bort från teckenförklaringarna.

Bemötande

- Till bestämmelserna fogas att på obebyggda delar av tomterna bör bevaras trädbestånd.
- RA-tomten i kvarter 1 är flyttas längre bort från den bebyggda tomten så, att den inte längre inverkar på den omgivande miljön. Teckenförklaringen för /s finns i anslutning till AO-beteckningen.

Museiverket

- Inget att anmärka.

Västra Nylands räddningsverk

- Vägförbindelserna till tomterna bör byggas farbara för räddningsverkets tunga fordon.

Bemötande

- Antecknas till kännedom.

Sydspetsens miljöhälsa

- Grundvattenområdet Bäckeskärret för framgå av plankartan.
- Bestämmelsetexten om vattenklosettsförbud är motstridig, bör korrigeras.
- Anskaffningen av hushållsvatten finns inte behandlad i planbeskrivningen.

Bemötande

- Plandokumentet korrigeras i enlighet med miljöhälsans utlåtande.

Raseborgs vatten

- Vattenförsörjningen bör skötas fastighetsvis eller gemensamt.

Bemötande

- Antecknas till kännedom.

Byggnadsinspektören

- Den finska och svenska bestämmelse texten gällande byggnadshöjden stämmer inte överens.
- Inget annat att anmärka.

Bemötande

- Korrigeras.

Raseborgs Natur rf

Föreningen föreslår, att

- Trollklyftans M-område bör få skyddsbezeichnung som geologiskt och kulturhistorisk värdefullt område med ett avstånd minst 50 m västerut.
- Omnämning av bastun på sida 14 i planbeskrivningen bör strykas.
- Tomterna vid Trollklyftan för strykas eller förminskas mot Trollklyftan.
- Vägen sträckningen till tomterna vid Trollklyftan bör strykas och flyttas till befintliga vägar på den norra eller södra sidan.
- Åtgärdsbegränsning bör bestämmas för Trollklyftans M-område.
- Vattenförsörjningen bör noteras så, att det inte byggs kommunalteknik på området.

Bemötande

- Trollklyftan förses med beteckning ge – geologiskt värdefullt delområde. Inristningarna i klipporna är gjorda i anslutning till ägarfamiljens interna festligheter och har inte allmänskulturellt värde.
- Bastuomnämningen är ett tryckfel och korrigeras.
- Trollklyftans tomter förminskas mot Trollklyftan.
- Vägsträckning flyttas i samband med tomtförminskningen.
- Åtgärdsbegränsning åläggs ge- delområdet.
- Vattenförsörjningen ordnas fastighetsvis. Kommunalteknik kommer aldrig att byggas till området.

Miljöbyrån avger inget utlåtande.

Nylands förbund avger inte utlåtande.

Anmärkningarna

A.

Anmärkningen har samma innehåll som Raseborgs Naturs utlåtande. Hänvisas till bemötandet av föreningens utlåtande ovan.

B.

- Planområdet på Prästön går över anmärkarens servitutsväg och denna bör inritas på plankartan.

Bemötande

- Plankartan korrigeras i enlighet med anmärkningen.

C.

- Vägen norr om kvarter 3 vid Trollklyftan är privat och avsedd för skogsbruk. Tillfart till kvarteret bör ske på egen mark i enlighet med planförslaget.

Bemötande

- Antecknas till kännedom.

D.

Markägaren ställer ett antal frågor, som berör kvarter 4 på Prästön.

1. Kan placeringen av tomter försvåra andra markägares situation, som hör till samma stamfastighet.
Bedömningen av byggrätt bör ske utgående från ett större område.
2. Placeringen av byggnader bör följa byggnadsordningens avståndsbestämmelser och landskapets naturenlighet.
3. Kommer man att följa byggnadsordningens krav på tomtstorlek och andra krav på byggnadsplats.
4. Beaktar man att andra markägares vattenområde är mot tomten.
Har tomterna granskats i terräng .
Borde byggorna storlek begränsas i smalt sund.
5. Är servitutsvägen över planfastigheten beaktad.
6. Är båtplats för tomterna anvisade till samfällda områden på fastlandet, som redan är överbelastade.

Bemötande

1. Dimensioneringen och placeringen av tomter i stranddetaljplanen inverkar inte på något sätt på andra markägares situation. Markägarens fastighet hör inte till planområdets fastigheters stamfastigheter.
Bedömningen av byggrätten är gjord för ett moderfasthetsområde som rådde 1959. Andra fastigheter påverkas inte av bedömningen.
2. Byggnadsordningen är underställd planer, typ stranddetaljplaner. Tomterna i kvarter 4 har byggnadsytor om ligger 30-40 m från strand, detta gäller även bastubyggnaderna. Tomternas och byggnadernas placering är granskade på plats så, att kraven på landskapbildningen uppfylls.
3. Byggnadsordningen gäller i detta sammanhang oplanerade områden. I stranddetaljplanen bedöms frågor som även finns i byggnadsordningen skilt. Byggnadsordningens bestämmelser

för oplanerade områden gäller inte på stranddetaljplaneområde. Trots detta har den linje man har i byggnadsordningen i tillämpad utsträckning följts i planeringen

4. Vattenområdet utanför tomterna hör inte till samfälligheten utan ingår i kvarterfastighetens område ca 45 m ut från strand. Vattenområdet ingår inte i planen och därför kan inte bestämmelser för bryggor utfärdas på vattenområdet. Här gäller även framöver byggnadsordningens bestämmelser om bryggor. Platsen är givetvis granskad i terräng och det finns gott om utrymme för sedvanliga sommarstugebyggor. Området är väl skyddat.
5. Servitutet påverkas inte av planen oberoende om det är utritat i planen eller inte. Planen har dock korrigerats så, att servitutsvägen nu är utritad på kartan.
6. Förbindelseplats på fastlandet är tänkt vid samfälligheten 538-878-1, som till ca 88 %:s andel hör till planområdets fastigheter. På området finns gott om utrymme för ytterligare båtplatser.