

Dokument

Bilaga 5

Projekt

Laxgrundet detaljplan

Datum

18.3.2021

LARSMO KOMMUN

SAMMANSTÄLLNING OCH BEMÖTANDEN TILL FÖR- SLAGSSKEDETS RESPONS

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Utlåtanden:	3
1. Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk	3
2. Österbottens förbund	3
3. Hälsoinspektionen	3
4. Österbottens museum	4
5. NTM-centralen	4
Anmärkningar:	5
1. Anmärkning 1	5
2. Anmärkning 2	5
3. Anmärkning 3	6
4. Anmärkning 4	7
5. Anmärkning 5	7
6. Anmärkning 6	9
7. Anmärkning 7	9

Nedan har redogjorts för de centrala punkterna i utlåtandena och anmärkningarna som inlämnats under planutkastets påseendetid 23.9-25.10.2020.

Utlåtanden:

1. Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk

- Har ingenting att anmärka.

Bemötande: Föranleder inte åtgärder.

2. Österbottens förbund

- Landskapsplanens ikraftträdande kan ändras till 11.9.2020. Förteckningen över landskapsplanebeteckningar som berör området borde kompletteras med Jakobstad-Karleby utvecklingszon, mkk-2. I landskapsplanen anges en allmän planeringsbestämmelse för beaktande av översvämningsrisken.

Bemötande: Planhandlingarna uppdateras med denna information.

- Med tanke på att området saknar delgeneralplan med rättsverkningar ställer sig Österbottens förbund fortsättningsvis frågande till om det är i enlighet med kommunens visioner för områdesutvecklingen att en del av området reserveras för fritidsbostäder och en del för året runt boende.

Bemötande: Kommunen har beslutat inleda planeringen, och således är det enligt målsättningarna. Med tanke på att både fast- och fritidsboende funnits i området sedan långt tillbaka anses inte de anvisade verksamhetsformerna stå i strid med gällande användning.

- Österbottens förbund ser det som positivt att grönområdenas tillgänglighet förbättras i planförslaget men placeringen av kvartersområdet för en bostadstomt i detaljplanens södra del ifrågasätts. Det anvisade kvartersområdet medför att grönområdet längs stranden splittras och försvårar därmed tillgängligheten genom området. Planbeskrivningen kunde också med fördel kompletteras med hur översvämningsrisken beaktats i detaljplanen, eftersom det framkommer att det inom området finns översvämningskänsliga områden.

Bemötande: En tomt har lagts till i södra delen eftersom markägarens övriga områden inte anvisas för byggande. Översvämningsrisken har beaktats i planeringen, karta ingår i planbeskrivningen och lägsta bygghöjd har anvisats på plankartan. Genom styrande av lägsta bygghöjden för områdets byggnation kan risker för skador minskas. Beskrivningen granskas.

3. Hälsoinspektionen

- Fastigheterna på planläggningsområdet ska ansluta sig till det kommunala avloppsnätet.

Bemötande: Detta har beaktats i planens allmänna bestämmelser.

4. Österbottens museum

- Det är oklart vem som har gjort kulturmiljöinventeringen och uppdateringen av byggnadsinventeringen. Det är också oklart hur värdering av byggnader och miljöer har gjorts och vem som varit delaktig i denna.
- Det finns oklarheter med hur man samlat information; alla byggnader har inte tagits med och om vissa byggnader saknas tillräcklig information för att göra en tillräckligt grundad värdering. Det finns även en fin villabyggnad som inte alls värderats. Den berörda villan finns på Laxgrundsvägen 12 och är enligt inventeringen byggd 1964. Byggnaden är väl bevarad och ser ut att vara byggd på 1920-talet. Villabyggnaden med tillhörande uthus och gårdsområde har inte noterats i värderingen. Österbottens landskapsmuseum anser att byggnadsinventeringen och värderingen av den behöver kompletteras. Man bör även notera helheter och miljöer. Museet anser att områdeshelheten kring Gertrudsvägen bör noteras i planen. Man bör även värdera gårdsmiljöer och notera dem i planen. Österbottens museum hjälper gärna till med ovanstående.
- Planens skyddsbebyggelser bör revideras. Museet anser att enskilda byggnader som ska skyddas ges en sr-beteckning. Om det finns behov av olika skyddsnivåer kan man använda sr-1, sr-2 osv. Tomter som har en värdefull miljö men där det inte är ändamålsenligt att ha en objektsbeteckning kan anvisas med en /s eller sk-beteckning.
- Österbottens museum anser att man med detaljplanen bör beakta områdets värden och miljön samt noggrannare styra områdets kommande byggande med bestämmelser.
- Museet anser även att då man förbättrar vägarna inom området bör man notera områdets miljö och gamla byggnader. Vägområdet bör flyttas längre bort från uthusbyggnaden på Gertrudsvägen 46. Det finns utrymme norr om vägen, då kan den gamla miljön bevaras.

Bemötande: Museets synpunkter har behandlats vid ett skilt möte den 2.12.2020. På basen av mötet har utredningsmaterialet samt planen justerats. Justeringarna presenteras närmare i planbeskrivningen under punkt 5.1.

5. NTM-centralen

- Det framgår inte ur planbeskrivningen eller plankartan vad som tillåts på VL-3-området; antalet båtplatser och byggande av bryggor samt hur det är tänkt att man ska ta sig från Laxgrundsvägen till dem. Om tanken är att de tomter som saknar strand ska använda området för båtplatser är det delvis i strid med VL-3-beteckningen. En större brygga/vågbrytare kan kräva tillstånd enligt Vattenlagen. Kommunens byggnadsordning bör även följas.

Bemötande: Antalet båtplatser specificeras i planen. Tanken är inte att en hamn ska anläggas, utan brygga längs strandkanten så att båtar kan anläggas längs med denna, vilket kan anses vara rekreationsrelaterat.

- Meteorologiska institutet bör höras gällande byggnaders höjd.

Bemötande: Oklart vad som avses med detta, granskas.

- Kulturmiljöutredningen och byggnadsinventeringen bör ännu kompletteras så att samtliga byggnader är med och tillräckligt beskrivna som grund för värderingen. Även områdesmiljön bör beaktas. Skyddsbebyggelserna borde ses över och med tanke på de värden som framkommer. Områdesmiljön bör bättre lyftas fram.

Bemötande: Denna fråga har behandlats vid skilt möte med Österbottens museum. Materialet uppdateras.

- Blankett för uppföljning av detaljplanen bör bifogas till planhandlingarna.

Bemötande: Denna tillfogas planhandlingarna som bilaga.

Anmärkningar:

1. Anmärkning 1

- sa-området bör gå genom hela tomten på Laxgrundsstigen 3, på samma vis som det gör på övriga strandtomter.

Bemötande: sa-området har anpassats till tomten så att bostadsbyggnaden och ekonomibyggnaderna ska rymmas på ett bättre sätt. Detta på grund av att tomten är bred och relativt grund. Om sa-området förstoras begränsas byggnadsmöjligheterna på ett betydande sätt.

- Godkänner inte att Laxgrundsstigen blivit flyttad 2m västerut. Undertecknad har inte blivit kontaktad angående detta och godkänner inte förfarandet. Anse att vägen bör planeras så att den tar lika stor del av markägarnas mark på båda sidor av den befintliga vägen.

Bemötande: Nuvarande vägsträckning belastar i sin helhet en fastighet, RNr 440-401-13-157. Markägaren har tidigare låtit vägen byggas i helhet sin mark. Nu då området planläggs anses det inte skäligt att samma markägare skulle behöva upplåta mer mark för samma ändamål, utan att alla berörda fastigheter och tomter delar på ansvaret. På detta sätt erhåller man en jämlikare behandling.

- Godkänner inte nuvarande beteckning på kv. 306, tomt 5. Nu får endast en bostadslägenhet uppföras på tomten. På tomt 5 finns redan 2 befintliga fritidsfastigheter. Stockstugan byggd 2000 önskas bevaras. För att kunna bygga ett fristående småhus, som tomten är avsedd för, bör man göra det möjligt att bygga två separata bostadslägenheter på tomten.

Bemötande: Ärendet har diskuterats direkt med markägaren den 19.2.2021. Utredds om det är möjligt att ändra användningsändamålet för befintlig byggnad till ekonomibyggnad. Ingen ändring i planen.

2. Anmärkning 2

- Gällande kvarter 311 & 312: önskar att byggrätten höjs till 300m² och att våningstalet höjs till Iu3/4. Som grund för detta hänvisar undertecknad till jämlik behandling av markägare inom kommunens olika detaljplaner. T.ex. på Nabbskata och Vikarholmens detaljplaner är byggrätten på strandtomter 300m² och våningstalet Iu3/4.

Bemötande: Området är inte jämlikt med andra områden eftersom största delen av Laxgrundet tidigare varit oexploaterat och ligger i blickfånget mellan flera områden. Genom att inte höja byggrätten och våningstalet säkerställer man att landskapspåverkan begränsas.

- Gällande kvarter 313 & 314: önskar att byggrätten höjs till 300m².

Bemötande: Byggrätten bibehålls enligt planförslaget för att begränsa påverkan av planen på omgivningen.

- I kvarter 314 önskas att tomterna förstoras.

Bemötande: Tomternas utsträckning har granskats och justerats i samråd med fastighetsägaren.

- Det VL-område som finns längst i söder på Laxgrundet önskar man ändra till VL-3, där man får anlägga en båthamn samt en simplats för kvarter 311 & 312. Om alla fastigheter utan egen

strand ska använda det nordostliga området blir avståndet onödigt långt och antalet båtar stort för det nuvarande VL-3-området. Det sydliga området är mer lämpat och skulle leda till mindre störningar för motstående strand.

Bemötande: *Det är möjligt att använda VL-områdena inom planen för t.ex. simmöjligheter, badstrand dock kommer inte anvisas. Möjligheter till båtplatser kommer specificeras till slutligt planförslag.*

- I kvarter 300 yrkas på att våningstalet höjs till Iu3/4.

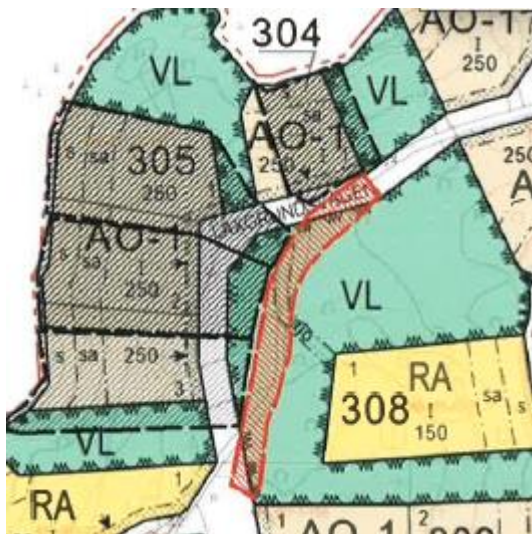
Bemötande: *Våningstalet bibehålls enligt planförslaget för att begränsa landskapspåverkan.*

3. Anmärkning 3

- Önskar att byggrätten i kvarter 304 och 305 höjs till 300m² och att våningstalet höjs till Iu3/4. Som grund för detta hänvisar undertecknad till jämlik behandling av markägare inom kommunens olika detaljplaner. T.ex. på Nabbskata och Vikarholmens detaljplaner är byggrätten på strandtomter 300m² och våningstalet Iu3/4.

Bemötande: *Området är inte jämlikt med andra områden eftersom största delen av Laxgrundet tidigare varit oexploaterat och ligger i blickfånget mellan flera områden. Genom att inte höja byggrätten och våningstalet säkerställer man att landskapspåverkan begränsas.*

- Önskar att gatan flyttas och att kvarter 304&305 förstoras enligt följande:



Bemötande: *Justering av vägsträckningen utreds.*

4. Anmärkning 4

- I planen saknar åtta tomter egen strand. En familj i Larsmo har normalt minst två båtar, om dessa styrs till VL-3-området ändras boendemiljön radikalt för grannar på båda sidor om Gertrudsströmmen.

Bemötande: VL-3 områdets bestämmelser gällande båtplatsernas antal granskas.

Planen ska tillgodose kommande invånares behov på en allmän nivå. Alla invånare har inte samma behov. Målsättningen är att kunna ge möjlighet till en båtplats per tomt för de tomter som inte har egen strand. Tanken är inte att anlägga en båthamn.

- VL-3-området saknar bestämmelser om antalet båtplatser. Hur ska man ta sig till området utan vägförbindelse, var parkerar man, tillåts parkering av fyrhjulingar och andra mindre motorfordon? Kan området fundera som upplagringsplats för båtar vintertid? Kan båthus/överbyggnader uppföras? Förvaras bryggorna på strandområdet? Anser att området inte har karaktären av ett VL-område utan med tiden kommer bli det mest intensivt exploaterade området. Poängterar att då dammluckorna öppnas är strömmen livsfarlig för ensamma barn i en mindre båt. Anser att VL-3-området bör ändras till VL och att båtplatserna styrs till ett område som lämpar sig för båthamnsverksamhet och inte på en plats där det förekommer starka strömmar, svåra vindar och stora vågor från livlig båttrafik genom slussen. Invid den gamla vägbanken finns inga strömmar, läget är skyddat från vind och väg finns till stranden, området är således lämpligt som båtplats.

Bemötande: VL-3 områdets bestämmelser kommer specificeras. Tanken är att båtar ska kunna anläggas längs med stranden, bryggor ska inte anläggas ut mot Gertruds strömmen.

- I detaljplanen har man inte tillräckligt beaktat hur området förhåller sig till omkringliggande områden och man har helt missat sjötrafiken. Området är överexploaterat i förhållande till samhällsservice och områdets karaktär som ett fritidsbebyggelseområde. Detta försämrar grannarnas trivsel och sänker värdet på fastigheterna.

Bemötande: Området kommer förverkligas tämligen glest med stora tomter. Tätheten på detaljplaneområdet följer normala tätheter som överlag används på detaljplaneområden. Sjötrafiken har beaktats genom att inte anvisa nya funktioner som kommer påverka denna på ett betydande sätt. Detaljplanen kommer inte att tillåta någon omfattande hamnverksamhet, utan invånarna ska ha möjlighet till båtplats längs stranden på utvisade områden/platser. En utvidgning av bebyggelsen ger underlag för utveckling av servicen i näromgivningen.

5. Anmärkning 5

- Enligt anmärkningarna har det valda alternativet (2) betydligt större inverkan på miljön och omkringliggande fritidsbosättning i jämförelse med alternativ 1.
- Laxgrundet domineras idag av ett stort grönområde, åkrar och några fritidsbostäder. Enligt planförslaget skulle områdets karaktär drastiskt ändras från att vara ett rekreations- och fritidsbostadsområde till ett utbyggt bostadsområde med befintliga fritidsbostäder som grannar på andra sidan Gertrudsströmmen. Avståndet mellan fritidstomterna till den södra delen av Laxgrundet är endast 60-80m. Alternativ 1 skulle ha en betydligt mindre inverkan på områdets karaktär då ett grönområde skulle bevaras som skydd mot vattnet och grannarna på andra sidan stranden. Antalet strandtomter är även färre i alternativ 1, vilket skulle göra exploateringen mindre och områdets karaktär skulle bibehållas bättre.

Vattenkvalitén i området är från tidigare undermålig, främst p.g.a. att slussarna oftast hålls stängda under sommarmånaderna. Om det kommer nya strandtomter blir belastningen på vattnet ännu större från en ökad användning av stränderna och tillbyggnad av nya bryggor. Detta skulle inverka negativt på vattenkvalitén i viken. Eventuella bryggor skulle även vara väldigt nära farleden. Tvätt av båtar, simmande och andra aktiviteter som hör strandboende till skulle även försämra vattenkvalitén på längre sikt.

- I den uppgjorda naturinventeringen har man inte beaktat att vintertid är Laxgrundets strand mot Gertrudsströmmen en matplats för utter. Denna kommer att störas av åretruntboende om tomterna planeras utan skyddad strandremsa. Anser att naturinventeringen bör uppdateras med en utredning om djurlivet på vintern och våren. I den uppdaterade naturinventeringen behöver man även bedöma vilka påföljder ett nytt bostadsområde skulle ha på vattenkvalitén.
- Enligt planbeskrivningen skulle stranden, enligt alternativ 2, exploateras hårt och de sociala- och landskapsmässiga konsekvenserna skulle bli mycket större än i alternativ 1. Vidare konstaterades i rapporten att grönområdesstrukturen i alternativ 2 inte är lika utarbetad som i alternativ 1 och den kan således upplevas knapphändig. Enligt planbeskrivningen skulle landskapet i alternativ 2 förändras på ett betydande sätt längs områdets strandlinje då den blir mer bebyggd och insynen till befintlig bosättning ökar.
- Anser att exploateringen är för stor i jämförelse med omkringliggande områden. Det höga antalet tomter leder till ett högt invånarantal. Frågar sig om man tillräckligt beaktat om tomterna är attraktiva för barnfamiljer och att invånarantalet kommer att bli långt över 100? Anser att man inte tillräckligt beaktat gemensamma fritidsområden för en så stor mängd invånare.
- Motsätter sig inte ett nytt bostadsområde på Laxgrundet. Motsätter sig dock att planen förverkligas enligt planförslaget. Anser att områdets karaktär bör bevaras, både till utformning och volym. Därmed minskas konsekvenserna för den befintliga fritidsbebyggelsen. För att uppnå detta bör antalet tomter minskas betydligt. En tomtstorlek på 2-3000m² skulle även bättre motsvara omgivningen så att man skulle kunna bevara en enhetlig karaktär av naturnära boende.
- Anser att de ändringar som gjordes efter utkastskedet var i rätt riktning, men inte tillräckliga. Anser att om växtligheten vid stranden ska bibehållas borde det vara lika bra att låta hela stranden vara ett grönområde.
- Ett gemensamt område för bryggor/båtplatser är en bra idé men den planerade platsen är inte ändamålsenlig eftersom den är invid farleden. Anser heller inte att det är ändamålsenligt att alla strandtomter har egna båtbyggor, hur är det då möjligt att behålla strandväxtligheten om alla tomter ges tillstånd att anlägga egna bryggor?

Bemötande: Genom att anvisa delar av tomtområdena som s-områden (växtlighet ska bevaras) tryggas att sociala- och landskapsmässiga konsekvenser lindras. Enligt bestämningen för s-området får man endast avlägsna den växtlighet som krävs för att en brygga ska kunna förverkligas. Byggnationen på tomterna styrs upp mot nya gatorna, vilket gör att inte lika högt tryck påförs strandzonen.

Naturvärden har beaktats enligt uppgjord naturinventering. Tillräckligheten av denna utredning har även utvärderas av berörda myndigheter. Detaljplanen bedöms inte ha betydande konsekvenser på vattnet eftersom den inte tillåter omfattande byggande in till vattnet. Alla fastigheter ska även ansluta sig till avloppsnätet.

Till slutligt planförslag har grönområdesstrukturen utökats vilket ger bättre förbättrade möjligheter till utövande av rekreation. Den del av strandlinjen i sydost som nu exploateras bör ses som gles i jämförelse till motsatt sida av Gertruds strömmen.

Tomtstorlekarna inom området är av normal storlek på detaljplaneområden i Larsmo. Tomternas storlek påverkar direkt de ekonomiska konsekvenserna för genomförande av detaljplanen. Således är det inte alltid positivt med stora tomter. Genom ett strategiskt val av tomtstorlek, och styrande av byggandet inom tomterna, kan byggandet begränsas till ett mindre område, vilket påverkar upplevelsen av hela området.

6. Anmärkning 6

- Yrkar på att byggrätten i kvarter 303 tomt 2 & kvarter 302 tomt 3 höjs till 300m² och att våningstalet ändras till Iu3/4. Som grund för detta hänvisar undertecknad till jämlik behandling av markägare inom kommunens olika detaljplaner. T.ex. på Nabbskata och Vikarholmens detaljplaner är byggrätten på strandtomter 300m² och våningstalet Iu3/4.
- I kvarter 303 tomt 3 yrkar man på att byggrätten höjs till 300m².
- I kvarter 309 tomt 1 och kvarter 310 tomt 1 yrkar man på att byggrätten höjs till 300m² och våningstalet till Iu3/4.
- I kvarter 309 tomt 2 och 310 tomt 2 yrkar man på att byggrätten höjs till 300m².

Bemötande: Området är inte jämlikt med andra områden eftersom största delen av Laxgrundet tidigare varit oexploaterat och ligger i blickfånget mellan flera områden. Genom att inte höja byggrätten och våningstalet säkerställer man att landskapspåverkan begränsas.

7. Anmärkning 7

- I kvarter 303 tomt 4 yrkar man på att byggrätten höjs till 300m² och våningstalet till Iu3/4. Som grund för detta hänvisar undertecknad till jämlik behandling av markägare inom kommunens olika detaljplaner. T.ex. på Nabbskata och Vikarholmens detaljplaner är byggrätten på strandtomter 300m² och våningstalet Iu3/4. Det finns redan en sommarstuga i två våningar på tomten.

Bemötande: Området är inte jämlikt med andra områden eftersom största delen av Laxgrundet tidigare varit oexploaterat och ligger i blickfånget mellan flera områden. Genom att inte höja byggrätten säkerställer man att landskapspåverkan begränsas. Våningstalet utreds.