

## REVIDERING AV VÄSTERBY DELGENERALPLAN

Bemötande av utlåtanden och påpekanden/Larsmo kommun, Ramboll

Utkastskedet

9.6.2015

Nedan har redogjorts för de centrala punkterna i åsikterna och utlåtandena som inlämnats under planutkastets påseendetid. Utlåtandena och åsikterna har i sin helhet bifogats i slutet av detta dokument.

### Utlåtanden:

<b>1. Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk</b>	
<p>1. I planläggningen bör i tillräcklig utsträckning beaktas räddningsfordonens åtkomst till områdets objekt. I planen bör även beaktas tillräcklig tillgång till släckningsvatten inom området för släcknings- och räddningsverksamhet.</p>	
<b>Bemötande:</b>	<b>1. Utlåtandet noterat. Räddningsfordonens framkomlighet och eventuella släckningsarbeten förhindras/äventyras inte av planen, tillgängligheten till området är god. Föranleder inte ändringar.</b>
<b>2. Hälsoinspektionsbyrån – Social- och hälsovårdsverket, Jakobstad</b>	
<p>1. Planen borde omfatta något mera konkreta planer bl.a. för byggande av avlopp/gemensamma avloppslösningar. På egnahemshusområden kan partikelutsläpp från individuella värmepannor och elldon ha en lokal betydelse, eftersom utsläppshöjden för skorstenar är låg. Detta borde beaktas vid byggandet.</p>	
<b>Bemötande:</b>	<b>1. Noterat. I de allmänna bestämmelserna påvisas att nybyggnation i mån av möjlighet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. I en landsbygdsmiljö torde utsläpp från värmepannor inte föroarsaka betydande konsekvenser. Föranleder inte ändringar.</b>
<b>3. Österbottens förbund</b>	
<p>1. På sidan 11 i planebeskrivningen under rubriken borde omnämnas att en stor del av byn Västerby har klassats som värdefull kulturmiljö.                  2. Föreslår att beskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur delgeneralplanen förverkligar de riksomfattande målsättningarna. Det samma gäller Jakobstadsregionens strukturplan, som inte alls omnämns i planbeskrivningen.                  3. Föreslår att figur C5 i naturinventeringen borde anges med luo-beteckning med planeringsbestämmelsen att flygekorrförekomsten bör beaktas.                  4. För att underlätta tolkningen föreslår ÖF att endast två beteckningar för byggplatser skulle användas; befintlig byggplats och ny byggplats, dit även obebyggd byggplats räknas.                  5. Borde lantbrukslägenheterna ha skyddszon?</p>	
<b>Bemötande:</b>	<b>1. Planbeskrivningen kompletteras.                  2. Beskrivningen kan kompletteras till dessa delar.                  3. Figur C5 har angetts med luo-beteckning i planutkastet med betoning på skogsvärden. Bestämmelsen justeras till att även innefatta flygekorre då detta missats.                  4. Kommunen föredrar att visa byggplatserna med olika symboler för att lättare kunna härleda deras uppkomst.</b>

- 5. På basen av information om antalet djur som finns per gård har framkommit att djurantalet är så lågt att en zonbeteckning inte tillämpas. Djurantalet kunde dock granskas till förslagsskedet för att säkerställa att rätt mängd djur använts vid skyddszonens beräkning.**

#### 4. Miljönämnden

1. RA ändras till AM under bestämmelse gällande delgeneralplanens rättsverkan. Finns inte RA i planen.
2. Tillåten omfattning av stall- och ekonomibyggnader inom AM-området är inte definierat i bestämmelserna.
3. Figur C.9 i naturinventeringen bör få beteckningen lu0-1 eftersom den enligt rapporten "Förekomsten av flygekorre i Larsmo 1994-2009" är en säker föröknings- och rastplats. I naturinventeringen är den beskriven som en potentiell flygekorrebiotop.
4. Gränsen mellan LS-området fritidsbostäderna väster om hamnen har flyttats intill fritidsbostadsområdet jämfört med den tidigare gällande planen. Det minskade grönområdet mellan LS-området och fritidsbostadsområdet ökar risk för olägenheter för användare av fritidsbostäderna.

#### Bemötande:

1. **Fel korrigeras.**
2. **Noggrannare byggrätt har inte definierats. Byggrätt kan definieras för AM-områden vid behov.**
3. **Eftersom en nyare inventering än den från 2009 endast kunnat konstatera att området är en potentiell flygekorrebiotop, och att de verkliga boträden är utanför planområdet, har det inte ansetts nödvändigt med ett lu0-område i planen.**
4. **Utlåtandet ger inte klart svar på om man önskar ändring eller om det är ett allmänt konstaterande. Området kan anges enligt gällande plan om det önskas.**

#### 5. Österbottens museum

1. Inventeringen innehåller ganska lite information om områdets byggnader och saknar också värdering. Därför är det inte möjligt att bedöma om man har tagit tillräcklig hänsyn till kulturmiljön i planen.
2. sk-bestämmelsen bör kompletteras med en text om att museimyndigheterna bör beredas tillfälle att avge sitt utlåtande innan ansökningar om tillstånd avgörs. Det är inte möjligt att bedöma sk-områdets gränser med nuvarande inventeringsmaterial.
3. Om värdefulla byggnader/miljöer ska märkas med /s i plankartan, bör markeringen också ha tillräckligt klara planbestämmelser som ska hjälpa ägaren att förstå hur man skall ta hänsyn till de värden som dessa värdefulla byggnader och gårdar har.

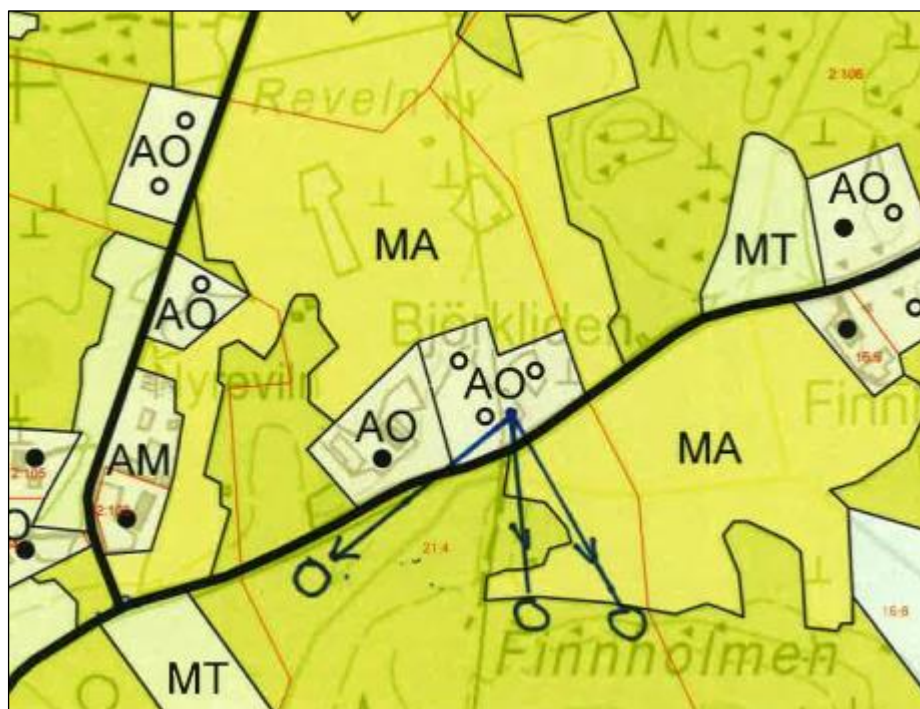
#### Bemötande:

1. **I inventeringen har man utvärderat huvudbyggnadernas aktuella värden i förhållande till den tidigare inventeringen. Inventeringen innefattar det äldre byggnadsbeståndet. Om byggnaden ansetts kulturhistoriskt värdefull, och ge ett mervärde för byn, har de angetts med /s beteckning i planeringen för att kunna tryggas.**
2. **Beteckningen kan kompletteras om kommunen önskar. Sk-områdets avgränsning och bakgrund har presenterats i den uppdaterade byggnadsinventeringen.**
3. **/s -beteckningen anger att miljön i området skall bevaras. Denna bestämmelse tillsammans med sk-bestämmelsen torde ge tillräcklig information. Bestämmelserna kan kompletteras om kommunen anser det nödvändigt.**

## Anmärkningar:

**1. Stefan Svenfors m.fl.**

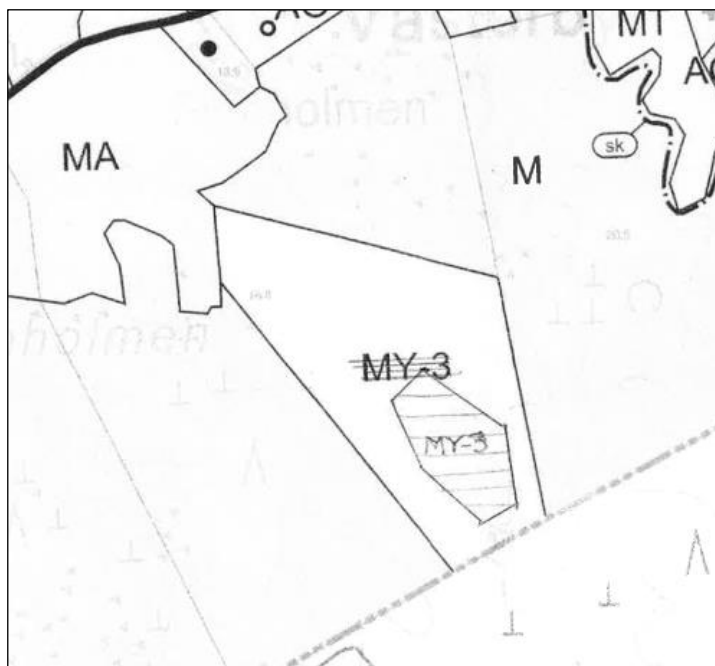
1. Önskar flytta tre byggrätter till södra sidan av Sonamovägen enligt nedanstående bild. Där de nu utritade byggrätterna finns, är marken bergbunden och försvårar byggande, flytt av tomterna är till fördel för boendemiljön eftersom det blir mer utrymme kring tomterna. Vattenledningen går på södra sidan av Sonamovägen vilket är till fördel för dragning av vattenledning till tomterna.

**Bemötande:**

1. **De allmänna dimensioneringsprinciperna för planen har reviderats efter att planutkastet varit framlagt till påseende. Efter att planen har omformats enligt reviderade principer kan flytt av byggplatserna granskas. Flytt av byggplatserna måste ske inom fastställd "byggnadszon". Om nya principer ger möjlighet till flytt kan detta utföras.**

**2. Kristina & Allan Nynäs**

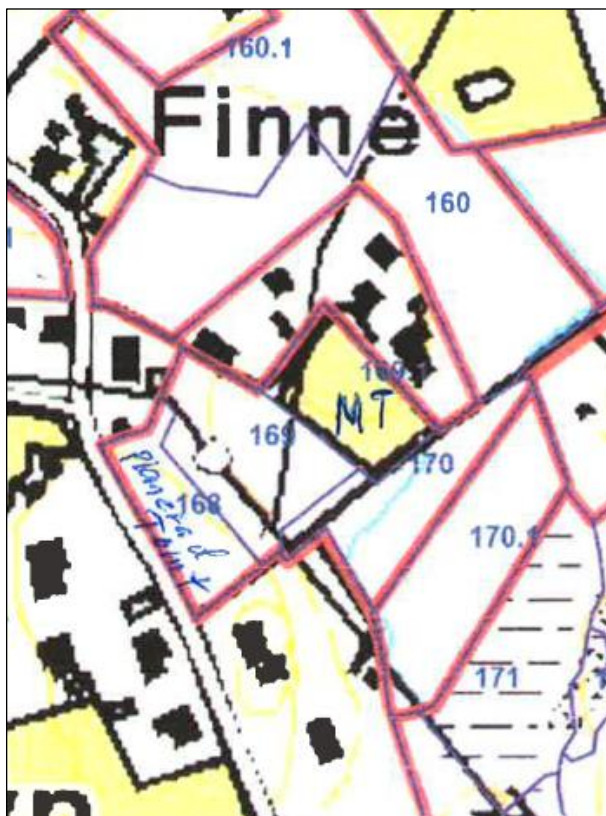
1. Frågar sig vilket behov det finns att skydda vattenspegeln och omkringliggande rörvass vid Gyttjefla, kan dock omfatta MY-3 beteckningen. Godkänner som markägare inte MY-3 beteckningen på det stora skogsområdet, föreslår ändring av MY-3 området enligt nedanstående karta.

**Bemötande:**

- Naturinventeringen anger att området inte är skyddat enligt lag, men att det ändå kunde sparas. Eftersom denna rekommendation har getts har även området märkts ut med MY-beteckning, dvs. Jord. och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Detta betyder att området har ett värde, men får ändå skötas som markägaren har gjort i alla år. Bestämmelsen är endast en rekommendation. Vid behov kunde dock beteckningen granskas till förslagsskedet. Eventuellt kunde endast vattenområdet anges med MY-beteckning då detta torde vara den mest värdefulla delen. Granskas i samråd med kommunen huruvida beteckningen för området skall ändras eller inte.***

### 3. Jan-Ove Lind

1. Önskar flytta tomten som är planerad vid korsningen Västerbyvägen och Träskvägen till MT-område invid Träskvägen enligt nedanstående bild. Om cykelväg anläggs vid Västerbyvägen placeras huset i brant sluttning under högspänningsledning.



#### Bemötande:

1. *De allmänna dimensioneringsprinciperna för planen har reviderats efter att planutkastet varit framlagt till påseende. Efter att planen har omformats enligt reviderade principer kan flytt av byggplatserna granskas. Flytt av byggplatserna måste ske inom fastställd "byggnadszon". Om nya dimensioneringsprinciper fortsättningsvis ger upphov till nya byggplatser kan flytt utföras även till andra platser som markägaren äger.*

### 4. Hans Grankulla & Kim Enkvist

Kommentarer bl.a.

- Delgeneralplanen omfattar ett område, som är mångfalt större än "centrumområdet", som man har utgått ifrån i planeringen. Fem av sex nya byggrätter har placerats på centrumområdet fördelat på tre markägare som redan har obebyggda tomter i byn.
- De attraktiva tomterna finns i utkanten av och utanför centrumområdet, inte i byns centrum. För att byn skall utvecklas behövs attraktiva tomter i utkanten av byn. Exploateringen behöver ske kontrollerat, men utvecklingen och utbyggnaden får inte stanna av.
- Bl.a. skolskjutsproblemet angavs som avgörande orsak till förfarandet med centrumområdet, skolskjutsarna borde dock inte vara en sak som väger så tungt att det ens är värt att nämna i

detta sammanhang.

- Föreslår att det satsas mera på området som börjar från lekparken i Krok och sträcker sig i riktning mot Reveln, på området kunde en annan centrumpunkt placeras. Eventuell utbyggnad av det kommunala avloppsnätet i framtiden skulle hur som helst kräva åtgärder mot småbåtshamnen, således skulle området inte generera några nämnvärda merkostnader.

**Bemötande:**

***Delgeneralplanens allmänna dimensioneringsprinciper har reviderats efter att planutkastet för Västerby varit framlagt till påseende. Fördelningen av byggplatserna kommer att ske på nytt efter att planen omformats enligt nya dimensioneringsprinciper. Tillämpning av nya dimensioneringsprinciper medför en helt ny planlösning, vilket i sin tur medför en möjlig förändring i nya byggplatsers placeringar och antal. Reviderade dimensioneringsprinciper och slutliga positioner för byggplatserna bifogas och redovisas i delgeneralplanens beskrivning när planförslaget sätts till påseende.***

**5. Bernice & Harry Törnqvist**

- Anser att ett byacentrum skall finnas på en plats där bybor kan samlas och umgås, där centrumet nu planerats finns inte en enda sådan plats. Den enda platsen i Västerby där man kan samlas är den nya lekparken, enligt vår åsikt borde man utgå från den platsen eller också skapa två centrum.
- Anser att byggrätterna borde delas ut på basen av hela områdets areal, inte räknas enligt ett litet område.
- Potentiella husbyggare kommer inte bygga mellan två befintliga gårdar, får man inte bygga på sidan om kommer man inte alls bygga här, utan flytta bort.
- Markägarna borde också få ha en åsikt om var de vill ha byggrätten inom sitt område vid planering av tomt.

**Bemötande:**

***Delgeneralplanens allmänna dimensioneringsprinciper har reviderats efter att planutkastet för Västerby varit framlagt till påseende. Fördelningen av byggplatserna kommer att ske på nytt efter att planen omformats enligt nya dimensioneringsprinciper. Tillämpning av nya dimensioneringsprinciper medför en helt ny planlösning, vilket i sin tur medför en möjlig förändring i nya byggplatsers placeringar och antal. Reviderade dimensioneringsprinciper och slutliga positioner för byggplatserna bifogas och redovisas i delgeneralplanens beskrivning när planförslaget sätts till påseende. Om dimensioneringsprinciperna ger upphov till fler byggplatser får markägaren flytta den till önskat läge såtillvida den nya positionen är inom tillåtet "byggnadsområde".***

**6. Lenny Sandvik**

- Kommentarer bl.a.
- Delgeneralplaneområdets utvidgning har inte alls beaktats i den areal som använts för att beräkna byggrätter. Det nya systemet genererar inte byggrätter på tilläggsområdet. Man favoriserar vissa, markägare som har markarealer i planens utvidgade del erhåller inga byggrätter.
  - Har 4,1 ha mark i utvidgningen, men inga byggrätter. Skiftet är mittemot befintlig byggnation, kan inte förstå orättvisan i planeringen.
  - I den tidigare delgeneralplanen beaktades all mark inom området för planen. Grunderna för uträkning av byggrätter bör följa denna princip för att få en rättvis fördelning mellan markägare.
  - Den "påhittade dimensioneringen" med inprickat centrum slopas. Om man vill ha kvar denna dimensionering bör området för delgeneralplanen endast omfatta den tidigare områdesgränsen.
  - I Västerby finns inget egentligt byacentrum längre, byacentrumet finns vid Holm.
  - Kommunen har planläggningsmonopol, men det innebär att man följer lagen om rättvis behandling av markägarna. Delgeneralplanen har uppgjorts lagstridigt till sitt innehåll och uppfyller inte kraven i 39 § i markanvändnings- och bygglagen.

<b>Bemötande:</b>	<b><i>Delgeneralplanens allmänna dimensioneringsprinciper har reviderats efter att planutkastet för Västerby varit framlagt till påseende. Fördelningen av byggplatserna kommer att ske på nytt efter att planen omformats enligt nya dimensioneringsprinciper. Tillämpning av nya dimensioneringsprinciper medför en helt ny planlösning, vilket i sin tur medför en möjlig förändring i nya byggplatsers placeringar och antal. Reviderade dimensioneringsprinciper och slutliga positioner för byggplatserna bifogas och redovisas i delgeneralplanens beskrivning när planförslaget sätts till påseende.</i></b>
-------------------	--

## 7. Alf Malmsten

Kommentarer bl.a.

- Delgeneralplaneområdets utvidgning har inte alls beaktats i den areal som använts för att beräkna byggrätter. Det nya systemet genererar inte byggrätter på tilläggsområdet. Man favoriserar vissa, markägare som har markarealer i planens utvidgade del erhåller inga byggrätter.
- Har 4,1 ha mark i utvidgningen, men inga byggrätter. Skiftet är mittemot befintlig byggnation, kan inte förstå orättvisan i planeringen.
- I den tidigare delgeneralplanen beaktades all mark inom området för planen. Grunderna för uträkning av byggrätter bör följa denna princip för att få en rättvis fördelning mellan markägare.
- Den "påhittade dimensioneringen" med inprickat centrum slopas. Om man vill ha kvar denna dimensionering bör området för delgeneralplanen endast omfatta den tidigare områdesgränsen.
- I Västerby finns inget egentligt byacentrum längre, byacentrumet finns vid Holm.
- Kommunen har planläggningsmonopol, men det innebär att man följer lagen om rättvis behandling av markägarna. Delgeneralplanen har uppgjorts lagstridigt till sitt innehåll och uppfyller inte kraven i 39 § i markanvändnings- och bygglagen.

<b>Bemötande:</b>	<b><i>Delgeneralplanens allmänna dimensioneringsprinciper har reviderats efter att planutkastet för Västerby varit framlagt till påseende. Fördelningen av byggplatserna kommer att ske på nytt efter att planen omformats enligt nya dimensioneringsprinciper. Tillämpning av nya dimensioneringsprinciper medför en helt ny planlösning, vilket i sin tur medför en möjlig förändring i nya byggplatsers placeringar och antal. Reviderade dimensioneringsprinciper och slutliga positioner för byggplatserna bifogas och redovisas i delgeneralplanens beskrivning när planförslaget sätts till påseende.</i></b>
-------------------	--

## 8. Katja Marja-Leena Viklund

- I planeutkastet har cykelvägen planerats så, att tre sidor av tomten omges av väg och nästintill 1000 kvadratmeter blir under cykelvägen, kommer inte under några omständigheter godkänna detta.
- Planeutkastet orsakar också en trafiksäkerhetsrisk. De som använder cykelvägen tvingas korsa Västerbyvägen i den livligt trafikerade anslutningen mellan Västerbyvägen och Sonamovägen.
- Huset är ca 90 år gammalt och renoverat med beaktan på traditionerna, jag hoppas att byggnadsmiljön inte förstörs.
- Jag bor mer än 5 månader i året i mitt hus, och hoppas att Larsmo kommun inte ställer personer som bor deltid i kommunen i en sekundär ställning.
- Ber om att ändra cykelvägens linjedragning. Den borde gå längs med Västerbyvägen, inte längs med tomten.
- Ber att Larsmo kommun informerar när det slutliga planförslaget finns till påseende och när planen kommer till slutlig behandling i kommunen.
- Suunnitelmaluonnoksessa pyörätie on laitettu niin, että kolme reunaa tontistani olisi teiden peittämiä ja lähemmäs 1000 neliometriä jää pyörätien alle, tätä en tule missään nimessä hyväksymään.
- Kaavaluonnos muodostaa myös liikenneturvallisuusriskin. Pyörätiellä liikkujien pitäisi ylittää Västerbyvägen vilkkaasti liikennöidyn Sonamontien ja Västerbyvägenin kulmauksessa.
- Taloni on n. 90 vuotta vanha, sitä on kunnostettu perinteitä vaalien. Toivon, että tällaista ra-

- kennusmiljöötä ei tuhota.
- Asun talossani yli 5 kuukautta vuodessa. Toivon, että Luodon kunta ei aseta osa-aikaisesti kunnassa asuvia toissijaiseen asemaan.
- Pyydän muuttamaan pyörätien linjauksen. Sen tulee kulkea Västerbyvägeniä seuraten, ei taloni tonttia kiertäen.
- Pyydän Luodon kuntaa informoimaan minua, milloin lopullinen kaavaehdotus on nähtävillä ja milloin kaava tulee elimissä lopulliseen käsittelyyn.

**Bemötande/  
Vastine:**

***Cykelvägen är en riktgivande reservation, noggrannare planering bör utvisa det slutliga läget. Detta betyder att positionen kan ändra och leden flyttas före förverkligandet.***

***I planen är målsättningen att trygga, och i ändamålsenlig utsträckning bevara, tidigare miljöer och gammal byggnation. Materialet för planförslaget sänds markägarna till kännedom när detta behandlats i kommunen.***

---

***Pyörätie on ohjeellinen varaus, tarkempi suunnittelu tulee osoittaa lopullista sijaintia. Tämä tarkoittaa että sijainti voi muuttua ja reitti siirtyä ennen toteuttamista.***

***Tavoite kaavassa on turvata, sekä tarkoituksenmukaisessa laajuudessa säilyttää, olemassa olevat ympäristöt ja vanha rakennuskanta. Kaavaehdotuksen materiaali lähetetään maanomistajille tiedoksi kun tämä on käsitelty kunnassa.***

## 9. Alf & Ole Vikström

Kommentarer bl.a.

- Delgeneralplaneområdets utvidgning har inte alls beaktats i den areal som använts för att beräkna byggrätter. Det nya systemet genererar inte byggrätter på tillägsområdet. Man favoriserar vissa, markägare som har markarealer i planens utvidgade del erhåller inga byggrätter.
- Alf har två markinnehav på 0,4 ha och 0,46 ha i den tidigare generalplanen. Fastighet 2:40 har inte utgått från hemmanet, såsom beskrivits i förteckningen, utan är skild fastighet i nyskiftesförrättningen. I utvidgningen har Alf 34,88 ha mark, inga byggrätter har utdelats trots att marken ligger intill befintlig byggnation. Ole har 0,56 ha mark med 2 byggrätter i den tidigare planen då stomfastighetens gårdsbyggnad finns där. I utvidgningen har Ole 35,05 ha mark, men inga nya byggrätter. Allt som allt från stomfastighet 19 i den utvidgade planen har vi 69,93 ha utan byggrätter.
- Cykelvägen från Sonamovägen till Krokvägen har dragits att gå framför ett varmgarage, utan att beakta de livsfarliga situationer som kan uppstå när man backar ut bilen.
- I den tidigare delgeneralplanen beaktades all mark inom området för planen. Grunderna för uträkning av byggrätter bör följa denna princip för att få en rättvis fördelning mellan markägare.
- Den "påhittade dimensioneringen" med inprickat centrum slopas. Om man vill ha kvar denna dimensionering bör området för delgeneralplanen endast omfatta den tidigare områdesgränsen.
- I Västerby finns inget egentligt byacentrum längre, byacentrumet finns vid Holm.
- Kommunen har planläggningsmonopol, men det innebär att man följer lagen om rättvis behandling av markägarna. Delgeneralplanen har uppgjorts lagstridigt till sitt innehåll och uppfyller inte kraven i 39 § i markanvändnings- och bygglagen.
- Cykelvägen över 19:14 och 19:15 bör borttas, cykelvägen bör sluta vid Bror Grankulla som förrevisades tidigare vid Solstrand.

**Bemötande:**

***Delgeneralplanens allmänna dimensioneringsprinciper har reviderats efter att planutkastet för Västerby varit framlagt till påseende. Fördelningen av byggplatserna kommer att ske på nytt efter att planen omformats enligt nya dimensioneringsprinciper. Tillämpning av nya dimensioneringsprinciper medför en helt ny planlösning, vilket i sin tur medför en möjlig förändring i nya byggplatsers placeringar och antal. Reviderade dimensioneringsprinciper och slutliga positioner för byggplatserna bifogas och redovisas i delgeneralplanens beskrivning när planförslaget sätts till påseende. Cykelvägen är riktgivande, noggrannare planering bör utvisa det slutliga läget.***



### 10. Boris Fagerholm m.fl.

- Byggnaden på Västerbyvägen 374 i så dåligt skick byggnadsmässigt att det enda vettiga beslutet är att riva ner och bygga nytt.

**Bemötande:** *I den uppdaterade byggnadsinventeringen har miljön som byggnaden är en del av, ansetts värdefull. Rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader kräver tillstånd. Eventuellt ny byggnad skall anpassats till området och ursprunglig byggnadsstil i enlighet med gällande planbestämmelser.*

### 11. Gustav och Klara Grankulla

Kommentarer bl.a.

- Barn kan inte räknas som en kostnad (t.ex. busskostnader) utan hellre som en investering och lycka för by och samhälle.
- Det borde ges större valmöjligheter var i byn man vill bygga.
- Markägares och bybors åsikter borde väga mycket tungt när man planerar byns framtida utveckling.
- Byggrätterna borde fördelas jämt mellan markägarna.
- Området där byggrätter beviljas borde utvidgas istället för att förminskas i en by som har positiv befolkningsutveckling.

**Bemötande:** *Delgeneralplanens allmänna dimensioneringsprinciper har reviderats efter att planutkastet för Västerby varit framlagt till påseende. Fördelningen av byggplatserna kommer att ske på nytt efter att planen omformats enligt nya dimensioneringsprinciper. Tillämpning av nya dimensioneringsprinciper medför en helt ny planlösning, vilket i sin tur medför en möjlig förändring i nya byggplatsers placeringar och antal. Reviderade dimensioneringsprinciper och slutliga positioner för byggplatserna bifogas och redovisas i delgeneralplanens beskrivning när planförslaget sätts till påseende. Stomlägenhetsutredningen fördelar byggplatserna jämlikt i förhållande till markinnehavet som var och en stomlägenhet har inom dimensioneringsområdet.*

### 12. Villaborna intill Krok småbåtshamn

Kommentarer bl.a.

- Utvidgning av hamnområdet i jämförelse till gällande delgeneralplan kan inte godkännas.
- Utökning av parkeringen i enlighet med planutkastet medför att 3 sommarstugor får bilparkeringen som utsikt med tillhörande ljud av biltrafik och lastning.
- Finns idag 188 båtplatser men 218 båtar i hamnen.

**Bemötande:** *Hamnområdet anges i enlighet med gällande delgeneralplan.*