

**Nabbskata detaljplan
Utkast till påseende 9.6.– 10.7.2016**

**KOMMUNENS OCH PLANLÄGGARENS BEMÖTANDEN TILL ÅSIKTER OCH
UTLÅTANDEN**

Följande åsikter och utlåtanden framfördes under tiden för påseende till detaljplaneutkastet:

1. Rune Jakobsson
2. Markku och Annika Lepola
3. Sixten och Cynthia Sandström
4. Johan och Sofia Östman
5. Nina och Tom Kjellman
6. Hans och Ann-Christin Andtbacka
7. Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk
8. Miljönämnden
9. Tekniska nämnden
10. Österbottens förbund
11. Österbottens museum

1. Rune Jakobsson

Rune Jakobsson anser att grönområdet på hans fastighet 5:89 (mellan tomt 1 i kvarter 202 och tomt 1 i kvarter 203) bör strykas och istället delas mellan de två tomterna. En riktgivande stig tvärs över området accepteras inte. Jakobsson påpekar också att fastighetsgränsen i norra delen inte stämmer på grundkartan, och föreslår att tomtgränsen korrigeras så att området ingår i tomten.

Bemötande: Den riktgivande stigen (som anvisades i detaljplaneutkastet daterat 17.2.2014) finns inte längre med i det nya detaljplaneutkastet. Grönområdet mellan kvarter 202 och 203 lämnas kvar så att det finns en smal passage till grönområdet norr om kvarter 202 vid behov. Den norra gränsen för tomt 1 i kvarter 203 justeras så att den följer fastighetsgränsen.

2. Markku och Annika Lepola

Markku och Annika Lepola påpekar att det finns delade meningar om var fastighetsgränserna mellan fastigheterna 11:67 och 11:57/11:58 egentligen går. Lepolas anser att en råsyn bör göras av lantmäteriverket och att gränserna inte kan ritas enligt de rösen som finns i terrängen nu. Två rösen grävdes upp vid avloppsbygge och har inte placerats ut rätt efter arbetet. Lepolas anser att kommunen eller den entreprenör som kommunen anlidade vid avloppsbygget bör stå för kostnader som uppstår vid råsynen.

Bemötande: Gränserna i detaljplanen följer baskartan som ligger till grund för detaljplanen. Baskartans gränser är korrekta enligt lantmäteriverkets uppgifter även om rösen i terrängen flyttats. Fastighetsförrättningen hör inte till detaljplaneprocessen.

3. Sixten och Cynthia Sandström

Sixten och Cynthia Sandström anser att deras detaljplanetomt 3 i kvarter 204 bör omfatta hela arealen för lägenhet 27:14. Detta främst för att höjd bygggrätt anvisats på deras tomt i utkastet och Sandströms anser att grönområdet hindrar utnyttjandet av denna bygggrätt. Sandströms föreslår att nuvarande infartsväg till deras fastighet som består av ett vägservitut ansluts till deras tomt. Sandströms anser att svängplanen i slutet av Nabbskatagrändens förskjuts mot tomt 2 i kvarter 205. Ytterligare önskar Sandströms att båtplatserna som finns vid utmynningen av utfallsdiket på VL-området och som använts av närmast liggande fastigheter även kan användas i framtiden i samma omfattning och med möjlighet att utföra periodisk rensning för att upprätthålla vattendjup.

Bemötande: Arealen för tomt 3 i kvarter 204 är ca 4320 m² i det justerade utkastet. Tomtens storlek utgör inget problem för att utnyttja bygggrätten 500 m² på tomten. Rekreatiomsområdet lämnas kvar för eventuella behov i framtiden med tanke på detaljplaneområdets utvidgning norrut. Gränserna för Sandströms tomt ändras så att tomten omfattar utfallsdiket och den befintliga infarten som finns på Larsmo kommuns markområde. Sandströms har möjlighet att köpa markområdet av Larsmo kommun. Nabbskatagrändens gatuområde och svängplan byggs i sin helhet på Larsmo kommuns markområde. VL-området invid utfallsdiket, som ägs i sin helhet av

Larsmo kommun, är tänkt att användas av alla invånare på planområdet. Privata båtplatser lämpar sig inte på området.

Efter några diskussioner med markägaren (Sixten) under sommaren och hösten (2016) har återgått till samma byggrätt som de övriga markägarna på området har. För att få höjd byggrätt (till 500 m² våningsyta i detta fall) krävdes att markägaren och kommunen var överens om villkoren i föravtalet och eftersom parterna inte var överens hålls byggrätten på samma nivå som övriga befintliga byggplatser på området. Samtidigt ändrades AP-beteckningen till AO, kvartersområde för fristående småhus och tomtgräns justerades i nordost.

4. Johan och Sofia Östman

Johan och Sofia Östman begär att gatuområdet intill deras fastigheter 5:82 och 5:167 flyttas så att den breddade gatan inte kommer närmare deras husvägg än i nuläget.

Bemötande: Gatuområdet flyttas ca 1 m norrut. Vid breddning av gatan strävar man efter att bibehålla vägbanans södra gräns enligt nuläge.

5. Nina och Tom Kjellman

Nina och Tom Kjellman önskar att fastighet 5:158 planeras för ett parhus.

Bemötande: Längs strandlinjen anvisas endast AO-1 tomter (kvartersområde för fristående bostäder. Per byggnadsplats får uppföras endast en bostadslägenhet).

6. Hans och Ann-Christin Andtbacka

Hans och Ann-Christin Andtbacka menar att hela den nuvarande vägen befinner sig på deras fastighet 5:83 och att de ytterligare äger en markremsa norr om vägen. Därför yrkar Andtbackas att breddning endast görs på vägens norra sida där inga bostadshus finns intill vägen. Ytterligare motsätter de sig en breddning av Risöhällbergsvägen. Andtbackas yrkar att den föreslagna begränsningen på en utbyggnad av båthamnsplatserna ändras från 12 till 6 då en utbyggnad större än så inte är aktuell. Andtbackas föreslår att en liten båthamn kunde byggas i anslutning till lekplatsområdet.

Bemötande: Enligt den schematiska kartan bifogad till åsikten ser det ut som om hela gatuområdet skulle befinna sig på Andtbackas fastighet, så är inte fallet. Enligt lantmäteriverkets fastighetsgränser går fastighetsgränsen mellan 5:89 och 5:83/5:82/5:167 nästan mitt i vägbanan med undantag för anslutningen till Risöhällbergsvägen som befinner sig på fastighet 5:83. Redan i utkastet har gatuområdets mittlinje anvisats aningen längre norrut (0...1,3 m) än fastighetsgränsen mellan 5:89 och 5:83/5:82/5:167. I detaljplaneförslaget flyttas gatuområdet ännu ca 1 m norrut. Vid breddning av gatan strävar man efter att bibehålla vägbanans södra gräns enligt nuläge. Risöhällbergsvägens gatuområde har anvisats som ett endast 6,5...8 m brett område. En eventuell breddning av vägen görs längs gatans västra sida. Båthamnens högsta tillåtna mängd båtplatser ändras inte. Ingen ny båthamn anvisas i detaljplanen.

7. Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk

Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk påpekar att man vid uppgörande av planen bör beakta att räddningsfordonen kan nå alla områdets delar obehindrat och att man för släcknings- och räddningsuppdrag har tillräckligt med släckningsvatten, brandposter, vattenstationer eller möjlighet att ta vatten från sjön.

Bemötande: *Utlåtandet noteras.*

8. Miljönämnden

Miljönämnden föreslår att texten för särskilda bestämmelser justeras för att undvika fri tolkning.

Bemötande: *Utlåtandet noteras.*

9. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden har inga påpekanden.

Bemötande: *Utlåtandet noteras.*

10. Österbottens förbund

Österbottens förbund föreslår att planbeskrivningen kunde kompletteras med en översiktskarta över planeringsområdet samt utdrag ur delgeneralplanen från 1990 utan rättsverkningar och utdrag ur stranddelgeneralplanen från 2012. Ytterligare anser Österbottens förbund att detaljplanebestämmelsen för byggnadsyta för bastu är ot tydligt formulerad och att ET-detaljplanebeteckningen borde kompletteras.

Bemötande: *Planbeskrivningen kompletteras med översiktskarta och utdrag ur strandgeneralplanen. Utdrag ur delgeneralplanen lämnas bort då planen är utan rättsverkan och föråldrad. Detaljplanebestämmelsen för byggnadsyta för bastu har använts av Larsmo kommun i tidigare planer och ändras ej. ET-detaljplanebeteckningen korrigeras.*

11. Österbottens museum

Österbottens landskapsmuseum påpekar att byggnaderna på Risöhällvägen 139 och Nabbskatavägen 25, som de tidigare föreslagit att ska tas med, saknas i beskrivningen. Museet önskar att allt material som hör till inventeringen av byggnader skulle samlas på ett ställe och en sammanfattning över de värdefulla och/eller skyddsobjekt i planbeskrivningen. Österbottens landskapsmuseum anser att detaljplaneutkastet inte tillräckligt beaktar områdets värdefulla byggnadsbestånd. Värderingen av den byggda kulturmiljön är oklar och bör justeras. Museet anser även att man bör kontrollera möjligheten att använda områdesbeteckningar för att beakta områdets värdefulla miljö med Risöhällvägens byggnadsgrupp.

Bemötande: *I beskrivningen tas inte Risöhällvägen 139 med eftersom detaljplaneområdet minskats och byggnaden befinner sig nu utanför planeområdet. Byggnaden på Nabbskatavägen 25 är byggd så sent som år 2003 i gammal stil och har inga skyddsvärden. Bilaga 4 är endast en byggnadsdokumentering över alla objekt, byggnadsinventeringen med objekt som granskats närmare finns i sin helhet i planbeskrivningen.*

Byggnadsbeståndet i kvarter 200 är av ytterst blandad karaktär och bildar ingen värdefull helhet varför områdesbeteckningar inte ger något mervärde i denna detaljplan.

Jakobstad 19.12.2016

AnneMo Kaitfors

Arkitekt Ab Rajaniemi

**Nabbskatan asemakaava
Asemakaavaluonnos, nähtävillä 9.6.– 10.7.2016**

KUNNAN JA KAAVANLAATIJAN VASTINEET MUISTUTUKSIIN JA LAUSUNTOIHIN

Seuraavat lausunnot jätettiin asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana:

1. Rune Jakobsson
2. Markku ja Annika Lepola
3. Sixten ja Cynthia Sandström
4. Johan ja Sofia Östman
5. Nina ja Tom Kjellman
6. Hans ja Ann-Christin Andtbacka
7. Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos
8. Ympäristölautakunta
9. Tekninen lautakunta
10. Pohjanmaan liitto
11. Pohjanmaan museo

1. Rune Jakobsson

Rune Jakobssonin mielestä hänen kiinteistönsä 5:89 (korttelin 202 tontin 1 ja korttelin 203 tontin 1 välissä) kohdalle osoitettu viheralue pitää poistaa ja jakaa sen sijaan kahden tontin kesken. Hän ei hyväksy alueen poikki kulkevaa ohjeellista polkua. Jakobsson painottaa myös, että pohjoisosan kiinteistöraja ei vastaa pohjakarttaa ja ehdottaa, että tonttirajaa korjataan siten, että alue kuuluu tonttiin.

Vastine: Ohjeellinen polku (joka oli osoitettu 17.2.2014 päivätyssä asemakaavaluonnoksessa) ei ole enää mukana uudessa asemakaavaluonnoksessa. Viheralue korttelien 202 ja 203 välille jätetään, jotta tarvittaessa on olemassa kapea yhteys korttelin 202 pohjoispuolella olevalle virkistysalueelle. Korttelin 203 tontin 1 pohjoista rajaa muutetaan siten, että se seuraa kiinteistörajaa.

2. Markku ja Annika Lepola

Markku ja Annika Lepola muistuttavat, että on olemassa erilaisia käsityksiä siitä, missä kiinteistöjen 11:67 ja 11:57/11:58 väliset kiinteistörajat kulkevat. Lepolat ovat sitä mieltä, että maanmittauslaitoksen tulee tehdä alueella rajakatselmus ja että rajoja ei voi piirtää niiden rajapyykkien mukaan, jotka ovat maastossa nyt. Lepolajen mukaan kaksi rajapyykkiä kaivettiin ylös viemärin rakentamisen yhteydessä ja niitä ei asetettu jälkikäteen oikeille paikoilleen. Lepolajen mielestä kunnan tai viemärin rakennusurakoitsijan tulee vastata rajakatselmuksen kustannuksista.

Vastine: Asemakaava-alueella olevat rajat ovat kaavoituksen pohjakartan mukaisia. Pohjakartan rajat täsmäävät maanmittauslaitoksen tietoihin, vaikka rajapyykkejä olisikin alueella siirretty.

3. Sixten ja Cynthia Sandström

Sixten ja Cynthia Sandström ovat sitä mieltä, että heidän asemakaavatonttinsa, kortteli 204 / tontti 3, tulee käsittää koko kiinteistö 27:14 ennen kaikkea siksi, että asemakaavaluonnoksessa on osoitettu heidän tontilleen korotettu rakennusoikeus, ja Sandströmien mielestä viheralue estää tämän rakennusoikeuden hyväksikäyttämisen. Sandströmit ehdottavat, että heidän kiinteistönsä nykyinen sisäänajotie, joka sisältää tierasitteen, liitettäisiin heidän tonttiinsa. Sandströmien mielestä Nabbskatankujan päässä oleva kääntöpaikka tulee siirtää kohti korttelin 205 tonttia 2. Lisäksi Sandströmit toivovat, että laskuojan suulla VL-alueella sijaitsevia lähikiinteistöjen käyttämiä venepaikkoja voisi jatkossakin käyttää samassa laajuudessa ja mahdollisuuksien mukaan puhdistaa niitä ajoittain riittävän veden syvyyden ylläpitämiseksi.

Vastine: Korttelin 204 tontin 3 pinta-ala on tarkistetussa luonnoksessa noin 4320 m². Tontin koko ei aiheuta ongelmia 500 m²:n rakennusoikeuden käyttämiseksi tontilla. Virkistysalue jätetään kaavaan mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten ajatellen kaavan laajentumista pohjoiseen. Sandströmien tontin rajoja muutetaan siten, että tontti sisältää laskuojan ja olemassa olevan sisäänajon, joka sijaitsee Luodon kunnan maa-alueella. Sandströmeillä on mahdollisuus ostaa maa-alue Luodon kunnalta. Nabbskatankujan katualue ja kääntöpaikka rakennetaan kokonaisuudessaan Luodon

kunnan maa-alueelle. Luodon kunta omistaa kokonaisuudessaan laskuojan viereisen VL-alueen, joka on tarkoitettu koko kaava-alueen asukkaiden käyttöön. Yksityiset venepaikat eivät sovellu alueelle.

Maanomistajien (Sixten) kanssa kesällä ja syksyllä 2016 käytyjen keskustelujen jälkeen on palattu takaisin samaan rakennusoikeuteen kuin alueen muilla maanomistajilla on. Korkeampaan rakennusoikeuteen (tässä tapauksessa 500 kerrosalaneliömetriä) vaaditaan maanomistajien ja kunnan yhteisymmärrystä esisopimuksen ehtoista ja koska osapuolet eivät ole päässeet yhteisymmärrykseen, pidetään rakennusoikeus samalla tasolla kuin muilla olemassa olevilla alueen rakennuspaikoilla. Samalla AP-merkintä muutettiin AO:ksi, erillispientalojen korttelialue, sekä tonttirajaa tarkistettiin koillisessa.

4. Johan ja Sofia Östman

Johan ja Sofia Östman pyytävät, että heidän kiinteistöihinsä 5:82 ja 5:167 rajoittuvaa katualuetta siirretään siten, että katu ei tule lähemmäksi heidän talonsa seinää kuin nykyään.

Vastine: Katualuetta siirretään noin 1 m pohjoiseen. Kadun leventämisellä tavoitellaan ajotien etelärajan pitämistä ennallaan.

5. Nina ja Tom Kjellman

Nina ja Tom Kjellman toivovat, että kiinteistölle 5:158 voisi suunnitella paritalon.

Vastine: Rantatonteille osoitetaan ainoastaan AO-1-tontteja (erillispientalojen korttelialue, jolla rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa vain yhden asuinhuoneiston).

6. Hans ja Ann-Christin Andtbacka

Hans ja Ann-Christin Andtbackan mukaan koko nykyinen tie sijaitsee heidän kiinteistöllään 5:83 ja että he lisäksi omistavat maa-alueen tien pohjoispuolella. Tämän vuoksi Andtbackat vaativat, että tietä levennetään vain pohjoispuolella, jossa ei ole asuinrakennuksia tien vieressä. Lisäksi he vastustavat Risöhällintien leventämistä. Andtbackat vaativat, että pienvenesataman ehdotettu laajentaminen pienennetään kahdestatoista kuuteen paikkaan, koska tätä suurempi laajentaminen ei ole ajankohmainen. Andtbackat ehdottavat, että leikkipaikka-alueen yhteyteen voitaisiin rakentaa pieni venesatama.

Vastine: Mielipiteeseen liitetyn luonnosmaisien kartan mukaan näyttää siltä, että koko katualue kuuluisi Andtbackojen kiinteistöön. Näin ei kuitenkaan ole. Maanmittauslaitoksen kiinteistörajojen mukaan kiinteistöraja kiinteistöjen 5:89 ja 5:83/5:82/5:167 välillä kulkee melkein keskellä ajotietä sillä poikkeuksella, että liittymä Risöhällintielle sijaitsee kiinteistöllä 5:83. Jo kaavaluonnoksessa on katualueen keskilinja osoitettu hieman pohjoisempaan (0...1,3 m) kuin kiinteistöraja kiinteistöjen 5:89 ja 5:83/5:82/5:167 välillä. Asemakaavaehdotuksessa siirretään katualuetta vielä noin metrin verran pohjoiseen. Kadun leventämisellä tavoitellaan ajotien etelärajan pitämistä ennallaan. Risöhällbergintien katualue on osoitettu ainoastaan 6,5...8 metrin levyisenä alueena. Ajoväylän mahdollinen leventäminen tehdään kadun länsi-

puolelle. Pienvenesataman korkeinta sallittua venepaikkojen määrää ei muuteta. Asemakaavassa ei osoiteta uutta pienvenesatamaa.

7. Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos

Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos muistuttaa, että kaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon pelastusajoneuvojen esteetön pääsy alueen kaikkiin osiin ja että sammutus- ja pelastustehtävissä on saatavissa riittävästi sammutusvettä, vesiposteja, vesiasemia tai mahdollisuus ottaa vettä merestä.

Vastine: *Lausunto merkitään tiedoksi.*

8. Ympäristölautakunta

Ympäristölautakunta ehdottaa, että erityisten määräysten tekstiä tarkennetaan erilaisten tulkintojen välttämiseksi.

Vastine: *Lausunto merkitään tiedoksi.*

9. Tekninen lautakunta

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa.

Vastine: *Lausunto merkitään tiedoksi.*

10. Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto ehdottaa, että kaavaselostusta täydennettäisiin kaava-alueen yleiskartalla sekä otteella vuoden 1990 oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta ja otteella vuoden 2012 rantaosayleiskaavasta. Lisäksi Pohjanmaan liitto on sitä mieltä, että asemakaavamääräys saunan rakennusalaista on epäselvästi muotoiltu ja että ET-asebakaavamerkintää pitäisi täydentää.

Vastine: *Kaavaselostusta täydennetään sijaintikartalla ja otteella rantayleiskaavasta. Ote osayleiskaavasta jätetään pois, koska kaava on oikeusvaikutukseton ja vanhentunut. Asemakaavamääräystä, joka koskee saunan rakennusala, on käytetty Luodon kunnan aiemmissa kaavoissa, ja sitä ei muuteta. ET-asebakaavamerkintä tarkistetaan.*

11. Pohjanmaan museo

Pohjanmaan maakuntamuseo muistuttaa, että rakennukset Risohällintie 139:ssä ja Nabbskatantie 25:ssä, jotka aiemmin on ehdotettu otettavaksi mukaan, puuttuvat selostuksesta. Museo toivoo, että kaikki rakennusten inventointia koskeva materiaali kerättäisiin kaavaselostuksessa yhteen paikkaan ja yhteen tiivistelmään arvokkaista ja/tai suojelurakennuksista. Pohjanmaan maakuntamuseon mielestä asemakaavaluonnos ei ota tarpeeksi huomioon alueen arvokasta rakennuskantaa. Kulttuurimiljöön arvotus on epäselvä ja sitä pitää korjata. Museon mielestä pitää myös tutkia mahdollisuus alumerkintöjen käyttämisestä Risohällintien rakennusryhmän arvokkaan miljööön ottamiseksi huomioon.

Vastine: Selostuksessa ei otata huomioon Risöhällintie 139:ää, koska kaava-alue on pienennetty, ja talo on kaava-alueen ulkopuolella. Nabbskatantie 25 on rakennettu niinkin myöhään kuin vuonna 2003 vanhan tyylin mukaisesti ja sillä ei ole suojelu-arvoja. Liite 4 on ainoastaan rakennusdokumentointi kaikista kohteista. Rakennusten inventointi niistä kohteista, joita on tarkasteltu lähemmin, löytyy kokonaisuudessaan kaavaselistuksesta. Korttelin 200 rakennuskanta on luonteeltaan erittäin sekoittunut ja ei muodosta arvokasta kokonaisuutta, minkä johdosta aluemerkinnot eivät anna lisäarvoa tässä asemakaavassa.

Pietarsaari 19.12.2016

AnneMo Kaitfors

Arkkitehti Oy Rajaniemi

