

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 bygg rätt anvisats på deras tomt i utkastet och Sandströms anser att grönområdet hindrar utnyttjandet av denna bygg rätt. Sandströms föreslår att nuvarande infartsväg till deras fastighet som består av ett vägservitut ansluts till deras tomt. Sandströms anser att svängplanen i slutet av Nabbskatagränden förskjuts mot tomt 2 i kvarter 205. Ytterligare önskar Sandströms att båtplatserna som finns vid utmynningen av utfalldiket 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 bygg rätten 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 utfalldiket 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 utfalldiket, 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 Risöhällvägen 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 otydligt 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 Risöhallvägen 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 Risöhallvägens byggnadsgrupp.

Bemötande: *I beskrivningen tas inte Risöhallvägen 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