

Nabbskata detaljplan
Förslag till påseende 23.12.2016– 23.1.2017

**KOMMUNENS OCH PLANLÄGGARENS BEMÖTANDEN TILL ANMÄRKNINGAR
OCH UTLÅTANDEN**

Följande anmärkningar och utlåtanden framfördes under tiden för påseende till detaljplaneförslaget:

1. Sixten och Cynthia Sandström
2. Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk
3. Hälsoinspektionen
4. Österbottens förbund
5. Miljönämnden
6. Österbottens museum
7. Tekniska nämnden

1. Sixten och Cynthia Sandström

Sixten och Cynthia Sandström anser att detaljplaneförslaget i oskälig grad förorsakar begränsningar och olägenheter samt tar ej i beaktande rättsinnehavarnas grundläggande rättigheter. Sandströms påpekar att vid mötet som hölls 9.8.2016 i Larsmo kommun avtalades att klassen för tomtens skulle ändras från AP till AO, ändra byggrätten från 300 m² till 500 m² och att det kilformade området utefter utfallsdiken med nuvarande infartsväg inlöses av Sandströms. Vid diskussionen var parterna oense om den del av Sandströms fastighet som i planförslaget klassats som VL-område. Sandströms påpekar att det är oacceptabelt att ca 70 % av deras fastighet blir klassad som VL-område och endast 30 % som AO-område. De motiverar sitt ställningstagande med att det finns gott och väl om grönområde både inom samt angränsande till detaljplaneområdet, utan att en del av deras fastighet planeras som VL-område. Sandströms anser att omständigheten att ca 70 % av fastigheten anvisas som VL-område strider mot 54 § i Markanvändnings- och bygglagen, "Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts". Sandströms påpekar att Markanvändnings- och bygglagen inte ställer krav på föravtal mellan planeraren och fastighetsägaren och anser därför att kommunens krav på ett föravtal inte grundar sig på gällande lagstiftning. Sandströms anser att kommunens och planläggarens förfarande står i strid med lagstiftningen. Sandströms yrkar att man i planläggningen utgår ifrån det som tidigare avtalats d.v.s. tomtens klass fastställs till AP-område, byggrätten fastställs till 500 m² och att Sandströms berättigas att lösa in det kilformade området utefter utfallsdiken med nuvarande infartsväg. Utöver detta insisterar Sandströms att hela deras fastighet om 11 200 m² anses utgöra tomtmark och byggplats, med beteckning AP, men erbjuder som kompromiss minst 8 000 m² och beteckning AO.

Bemötande: I Markanvändnings- och bygglagen 54 § anges krav på detaljplanens innehåll. I moment 2 anges att detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. För att uppnå dessa målsättningar är område för närrekreation på Sandströms fastighet av stor betydelse. Dessutom är Sandströms tomt för fristående småhus bland de större inlandstomterna på planeområdet (~4460 m²).

Detaljplanen orsakar inte oskäliga begränsningar eller oskäliga olägenheter för Sandströms, utan tvärtom säkrar detaljplanen att Sandströms egnahemshusboende kan fortsätta som förut.

Enligt Markanvändnings- och bygglagen 91 b § kan markanvändningsavtal ingås med bindande verkan för parterna när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt. Kommunen bör även följa kravet på jämlik behandling av markägarna i avtalen. Av denna orsak kan sådana förmåner inte ges till Sandströms som inte getts till andra markägare. Kommunens förfarande i ärendet har uppfyllt kriterierna för god förvaltning.

2. 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 på området. Räddningsmyndigheterna rekommenderar att man bygger stationer för släckningsvatten med högst 500 m avstånd mellan vattenstationerna (>150 mm vattenledning) för att garantera tillgång till släckningsvatten.

Bemötande: *Utlåtandet noteras.*

3. Hälsoinspektionen

Hälsoinspektionen anser att konsekvensbedömning för människors levnadsförhållanden, livsmiljö och hälsa saknas i planbeskrivningen. Hälsoinspektionen anser att bedömning av konsekvenserna ska kompletteras så att det är möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för människors levnadsförhållanden och livsmiljö. Tillräckliga utredningar ska finnas tillgängliga även om konsekvenserna inte anses vara väsentliga.

Bemötande: *Planbeskrivningen kompletteras med konsekvensbedömning för människors levnadsförhållanden, livsmiljö och hälsa.*

4. Österbottens förbund

Österbottens förbund konstaterar att kvartersområden för fritidsbostäder anvisats i planförslaget. Österbottens förbund anser att kommunen borde ha en tydlig vision för vilka områden som anvisas för permanent boende och vilka som anvisas för fritidsbostäder. I övrigt konstaterar Österbottens förbund att förslaget till Nabbskata detaljplan är i enlighet med Österbottens landskapsplan.

Bemötande: *Larsmo kommuns avsikt var att hela området skulle vara anvisat för permanent boende, en del markägare ville dock behålla användningssätt som fritidsbostad.*

5. Miljönämnden

Miljönämnden föreslår att texten för särskilda bestämmelser som gäller fritidsbostadstomter kompletteras till den del som gäller byggande av täckt bilparkering. Miljönämnden föreslår att begränsningen med fördel kan preciseras att gälla öppet biltak eller skyddstak för bilparkering. Typ av yta som avses med 40 m² bör definieras.

Bemötande: *Texten för särskilda bestämmelser som gäller fritidsbostadstomter kompletteras till den del som gäller byggande av täckt bilparkering. Texten ändrades enligt: "Skyddstak för bilparkering får uppgå till högst 40 m² byggnadsyta."*

6. Österbottens museum

Österbottens landskapsmuseum anser att detaljplaneförslaget inte har utvecklats från utkastskedet när det gäller kulturmiljöaspekter. Värderingen av den byggda kulturmiljön är ännu oklar och det är inte möjligt att evaluera värdering av enskilda objekt. Ytterligare anser landskapsmuseet att bestämmelserna sr-1 och sr-2 beteckningar är nästan likadana och museet föreslår att i planen används bara sr-1 beteckning om det inte finns stor skillnad mellan beteckningar och syftet med skyddandet. I övrigt anser landskapsmuseet att planen stöder områdets utveckling och byastruktur.

Bemötande: *Under utarbetandet av detaljplanen har byggnadsbeståndet inventerats. De objekt som ur kulturhistoriskt perspektiv varit intressanta har granskats närmare. Efter granskningar av de kulturhistoriska värdena och byggnadernas skick skyddas två byggnader i detaljplanen. Beteckningarna sr-1 och sr-2 har anpassats enligt de specifika skyddsobjekten.*

7. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden hade inget att anmärka.

Bemötande: *Utlåtandet noteras.*

Nabbskatan asemakaava

Asemakaavaehdotus, nähtävillä 23.12.2016– 23.1.2017

KUNNAN JA KAAVANLAATIJAN VASTINEET MUISTUTUKSIIN JA LAUSUNTOIHIN

Seuraavat muistutukset ja lausunnot jätettiin asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana:

1. Sixten ja Cynthia Sandström
2. Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos
3. Terveystarkastus
4. Pohjanmaan liitto
5. Ympäristölautakunta
6. Pohjanmaan museo
7. Tekninen lautakunta

1. Sixten ja Cynthia Sandström

Sixten ja Cynthia Sandströmin mielestä asemakaavaehdotus aiheuttaa kohtuuttomia rajoituksia ja haittoja eikä ota huomioon oikeudenhaltijoiden perustavanlaatuisia oikeuksia. Sandströmit muistuttavat, että Luodon kunnalla 9.8.2016 pidetyssä kokouksessa sovittiin, että tontin maankäyttöluokka muutettaisiin AP:Stä AO:ksi ja rakennusoikeus 300 m²:stä 500 m²:iin ja että kiilamainen alue nykyisen sisäänajotien laskuojan vieressä lohkotaan Sandströmeille. Osapuolten välisessä keskustelussa ei päästy yhteisymmärrykseen Sandströmien kiinteistön siitä osasta, joka on kaavaehdotuksessa osoitettu VL-alueeksi. Sandströmit huomauttavat, että heidän kiinteistönsä osoittaminen noin 70 % VL-alueeksi ja vain 30 % AO-alueeksi ei ole hyväksyttävissä. He perustelevat kannanottoaan sillä, että kaava-alueella ja sen ympäristössä on riittävästi viheralueita. Sandströmien mielestä tilanne, jossa noin 70 % kiinteistöistä osoitetaan VL-alueeksi, on ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n kanssa, ”Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.” Sandströmit muistuttavat, että Maankäyttö- ja rakennuslaki ei vaadi esisopimusta suunnittelijan ja kiinteistönomistajan välille ja siksi kunnan ja kaavoittajan menettely on ristiriidassa lainsäädännön kanssa. Sandströmit vaativat, että kaavoitus perustuu sille, mitä aiemmin on sovittu eli tontin maankäyttöluokka osoitetaan AP-alueeksi, rakennusoikeus 500 m²:ksi ja että Sandströmeille annetaan valtuus lohkoa tonttiinsa kiilamainen alue nykyisen sisäänajotien laskuojan vieressä. Lisäksi Sandströmit vaativat, että koko heidän kiinteistönsä 11 200 m² muodostetaan tonttimaaksi ja rakennuspaikaksi merkinnällä AP, mutta tarjoavat kompromissina vähintään 8 000 m²:ia merkinnällä AO.

Vastine: Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä esitetään vaatimuksia asemakaavan sisällölle. Momentissa 2 säädetään, että asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi on Sandströmien kiinteistöllä sijaitsevalla lähivirkistysalueella suuri merkitys. Lisäksi Sandströmien erillispientalojen tontti on yksi kaava-alueen suurimmista sisämaan tonteista (~4460 m²).

Asemakaava ei aiheuta Sandströmeille kohtuutonta rajoitusta tai kohtuutonta haittaa, vaan päinvastoin varmistaa, että Sandströmien omakotitaloasuminen voi jatkua entisellään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan voidaan maankäyttösopimus tehdä osapuolia sitovasti sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kunnan täytyy noudattaa sopimuksissa vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Tämän vuoksi Sandströmeille ei voida antaa sellaisia etuja, joita ei anneta muille maanomistajille. Kunnan menettely asiassa täyttää hyvän hallintotavan vaatimukset.

2. Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos

Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos muistuttaa, että kaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy alueen kaikkiin osiin ja että sammutus- ja pelastustöihin on alueella saatavissa riittävästi sammutusvettä. Pelastusviranomaiset suosittelevat, että sammutusvesipisteitä rakennetaan enintään 500 metrin välein (>150 mm vesijohdolla), jotta voidaan taata pääsy sammutusveden käyttöön.

Vastine: *Merkitään lausunto tiedoksi.*

3. Terveystarkastus

Terveystarkastuksen mielestä ihmisten elinolosuhteiden, elinympäristön ja terveyden vaikutusten arviointi puuttuu kaavaselostuksesta. Terveystarkastuksen mielestä vaikutusten arviointia tulee täydentää siten, että on mahdollista arvioida mitä suoria ja epäsuoria vaikutuksia kaavan toteuttamisella on ihmisten elinolosuhteisiin ja elinympäristöön. Selvitysten tulee olla riittävät, vaikka vaikutuksia ei pidetä olennaisina.

Vastine: *Kaavaselostusta täydennetään ihmisten elinolosuhteiden, elinympäristön ja terveyden vaikutusten arvioinnin osalta.*

4. Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto toteaa, että kaava-alueelle on esitetty loma-asuntojen korttelialueita. Pohjanmaan liiton mielestä kunnalla tulisi olla selkeä näkemys siitä, mitkä alueet osoitetaan pysyvään asumiseen ja mitkä vapaa-ajan asunnoille. Lisäksi Pohjanmaan liitto toteaa, että Nabbskatan asemakaava on Pohjanmaan maakuntakaavan mukainen.

Vastine: *Luodon kunnan tavoitteena oli osoittaa koko alue pysyvään asumiseen, mutta osa maanomistajista halusi kuitenkin säilyttää käyttötarkoituksen vapaa-ajan asuntona.*

5. Ympäristölautakunta

Ympäristölautakunta ehdottaa, että erityisten määräysten vapaa-ajan asuntojen tontteja koskevaa tekstiä muutetaan niiltä osin, kuin se koskee katettua autopysäköintiä. Ympäristölautakunta ehdottaa, että määräystä voidaan tarkentaa koskemaan avointa autokatosta tai -suojaa. Lisäksi pitää tarkentaa, millaista alaa 40 m²:llä tarkoitetaan.

Vastine: *Vapaa-ajan asuntojen koskevaa erityisten määräysten tekstiä muutetaan siltä osin, joka koskee katetun autopysäköinnin rakentamista. Teksti muutetaan muotoon: "Autokatoksen rakennusala saa olla enintään 40 m²."*

6. Pohjanmaan museo

Pohjanmaan maakuntamuseon mielestä asemakaavaehdotus ei ole kehittynyt luonnosvaiheesta kulttuuriympäristöä koskevilta osin. Rakennetun kulttuuriympäristön

arvotus on vielä epäselvä ja yksittäisten kohteiden arviointi ei ole mahdollista. Lisäksi maakuntamuseon mielestä määräykset sr-1 ja sr-2 ovat melkein samanlaiset, ja museo ehdottaakin, että kaavassa käytetään vain sr-1-merkintää, koska merkintöjen ja suojelun tarkoituksen välillä ei ole suurta eroa. Lisäksi maakuntamuseon mielestä kaava tukee alueen kehitystä ja kylärakennetta.

Vastine: *Asemakaavan laadinnan aikana on rakennuskanta inventoitu. Kohteet, jotka ovat olleet kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta kiinnostavia, on tutkittu tarkemmin. Kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennusten kunnon tarkistusten jälkeen on päädytty suojelemaan asemakaavalla kaksi rakennusta. Merkinnät sr-1 ja sr-2 on laadittu näiden spesifien suojelukohteiden mukaisiksi.*

7. Tekninen lautakunta

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa.

Vastine: *Lausunto merkitään tiedoksi.*