

LARSMO KOMMUN

# **REVIDERING OCH UTVIDGNING AV FAGERNÄS DELGENERALPLAN**

BEMÖTANDEN TILL INKOMMEN RESPONS ÖVER PLANFÖRSLAG

Salomaa Kristina

11.6.2018

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1	Österbottens förbund .....	1
2	Österbottens landskapsmuseum .....	1
3	Social- och hälsovårdsverket i Jakobstad, Hälsoinspektionen .....	3
4	Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk .....	3
5	Nämnden för tekniska tjänster, Larsmo kommun.....	3
1	Flink Malena.....	4
2	Öhberg Sören .....	4
3	Gripenberg Kjell och Eivor.....	4

11.6.2018

## REVIDERING OCH UTVIDGNING AV FAGERNÄS DELGENERALPLAN

### UTLÅTANDEN

#### 1 Österbottens förbund

##### 1.1 Utlåtandets huvudpunkt

Österbottens förbunds utlåtande om planutkastet har väl beaktats i planeringsprocessen och Österbottens förbund har i det här skedet ingenting att anmärka. Förslaget till revideringen och utvidgningen av Fagernäs delgeneralplan är i enlighet med Österbottens landskapsplan 2030 och utkastet till Österbottens landskapsplan 2040 och dess utvecklingsprinciper.

##### 1.1 Planläggarens bemötande

Antecknas för kännedom.

#### 2 Österbottens landskapsmuseum

##### 2.1 Utlåtandets huvudpunkt

I planförslaget har man delvis beaktat museets tidigare utlåtande och kompletterat byggnadsinventeringen med en kulturmiljödel samt uppgjort en arkeologisk granskning av planeringsområdet. Man har tillsatt två s-2-beteckningar och kompletterat bestämmelsen för det landskapsmässigt värdefulla området.

Museet anser att byggnadsinventeringen har utvecklats på ett positivt sätt. Man har dock inte beaktat återbyggnadstidens objekt eller skilda ekonomibyggnader i inventeringen. Man har inte heller behandlat och värderat Stornabbåkerns begravningsplats.

##### 2.1 Planläggarens bemötande

I samband med kompletteringen av inventeringen har man beaktat återbyggnadstidens objekt samt skilda ekonomibyggnader till den del som objekten representerar de mest representativa byggnaderna i området. Ett inventeringskort har uppgjorts över församlingens gamla sädbod i enlighet med utlåtandet. Inom ramen för planlägningsprocessens tidtabell har det dock inte varit möjligt att verifiera, att byggnaden har tillhört församlingen. I samband med inventeringskortet har lyfts fram den tillgängliga informationen om byggnaden. Stornabbåkern har beaktats i samband med utredningsområdets historia i rapporten och i planen har området betecknats som EH.

##### 2.2 Utlåtandets huvudpunkt

Museet anser att sk-beteckningen är bra, men att de ännu borde klargöras och föreslår därför, att det landskapsmässigt värdefulla RKY-området betecknas som sk-1-område och övriga sk-områden betecknas som sk-2-områden.

##### 2.2 Planläggarens bemötande

I samförstånd med kommunen har man betecknat RKY-området som landskapsmässigt värdefullt område, för att skilja på det område vars värdering

11.6.2018

---

härleder från inventeringar på riksnivå och inventeringar av byggnadsbeståndet, som har utförts i samband med delgeneralplanläggningen. sk-området utmed Fagnäsvägen norr om kyrkan är till sin avgränsning annorlunda än RKY-områdesavgränsningen.

### 2.3 Utlåtandets huvudpunkt

Museet konstaterar att sk- och/s-beteckningarna inte i tillräcklig mån tryggar bevarandet av byggnadsbeståndet. Museet anser att områdets värdefulla byggnader uppmärksammas med beteckningen sr. Museet kan inte fastställa, ifall /s-bestämmelsen är tillräcklig för att man skall kunna tillämpa MBL 115 § för att avvika från energibestämmelserna.

### 2.3 Planläggarens bemötande

/s-beteckningen har tagits i bruk i samband med revideringen av byarnas delgeneralplaner i Larsmo för att ange de befintliga byggplatser, där det finns värdefullt byggnadsbestånd. I samband med delgeneralplanläggningen har man utrett och lyft fram det värdefulla byggnadsbeståndet på delgeneralplanområdet. Byggnadsinventeringen fungerar som stöd för kommunens byggnadsinspektion och tekniska tjänster vid frågor som berör byggnaderna samt som stöd för markägarna då de har tillgång till information om byggnadernas värde.

Helhetsmässigt möjliggör delgeneralplanen att de befintliga byggnaderna beaktas i samband med utvecklingen av markanvändningen, att byggnadernas och byggnadsgruppernas värde lyfts fram samt att de reviderade delgeneralplanernas (bl.a. Kackur-Sämskar, Västerby, Fagnäs och Finnäs) beteckningar är enhetliga och styr markanvändningen på ett jämlikt sätt.

Kommunens målsättning är att på bästa möjliga sätt erbjuda förutsättningar för att det värdefulla byggnadsbeståndet samt byns karaktäristiska drag bevaras. Inför godkännande av delgeneralplanen har man specificerat /s-beteckningen med bestämmelsen *"Fastighetens byggnadsbestånd är värdefullt och man bör sträva till att bevara det. Vid kompletterande byggande bör beaktas att byggnaderna passar in i helheten."* i enlighet med diskussioner förda med landskapsmuseet / Outi Orhana. Målsättningen med specificeringen är att lyfta fram att /s-beteckningen berör byggnaderna och gårdsgruppen på fastigheten.

För att stöda detta har man ytterligare i planbeskrivningen kapitel 4.2. klargjort målsättningen med beteckningen /s.

### 2.4 Utlåtandets huvudpunkt

De möjliga fornlämningarna bör betecknas i planen med sm- beteckning istället för s-2-beteckning. Bestämmelsen är tillräcklig, men den borde ännu kompletteras med: *"Vid åtgärder som berör området bör museimyndigheten höras i god tid på förhand."*

I planbeskrivningen är det bra att framföra på vilka grunder fornminneslagen 15§ kan förutsätta att projektets förverkligare deltar i utredningskostnaderna. Detta gäller inte kulturarvsobjekten som byställena har klassats som.

Objekt 6 Stens, som har nämnts på planbeskrivningens sida 7 är en tjärgrop inte en kolmila.

11.6.2018

---

## **2.4 Planläggarens bemötande**

Planbeteckningen s-2 ändras till sm och kompletteras i enlighet med utlåtandet. Planbeskrivningens skrivfel korrigeras samt kompletteras gällande fornminneslagen §15.

## **3 Social- och hälsovårdsverket i Jakobstad, Hälsoinspektionen**

### **3.1 Utlåtandets huvudpunkt**

Vid genomgång av planförslaget har inga sådana hälsfaktorer framkommit som föranleder anmärkning.

### **3.1 Planläggarens bemötande**

Antecknas för kännedom.

## **4 Mellersta Österbottens och Jakobstadsområdets räddningsverk**

### **4.1 Utlåtandets huvudpunkt**

Räddningsmyndigheterna har inget att anmärka gällande delgeneralplanen.

### **4.1 Planläggarens bemötande**

Antecknas för kännedom.

## **5 Nämnden för tekniska tjänster, Larsmo kommun**

### **5.1 Utlåtandets huvudpunkt**

Delgeneralplanen är tydligt uppgjord och inga anmärkningar finns att framföra. Nämnden för tekniska tjänster har inget att anmärka på planförslaget.

### **5.1 Planläggarens bemötande**

Antecknas för kännedom.

11.6.2018

---

## ANMÄRKNINGAR

### 1 Flink Malena

#### 1.1 Anmärkningens huvudpunkt

Fastighet 2:172 är obebyggd (har nu betecknats som bebyggd).

#### 1.1 Planläggarens bemötande

Byggplatsen på fastigheten ändras i enlighet med anmärkningen.

### 2 Öhberg Sören

#### 2.1 Anmärkningens huvudpunkt

Stomlägenheten som berör undertecknade tilldelas i planförslaget 2 nya byggplatser, vars fördelning är orättvis för markägarna. Undertecknade ber att fördelningen av byggrätter granskas på basen av fastighetsägare och att en av de nya byggrätterna tilldelas undertecknade.

#### 2.1 Planläggarens bemötande

I samband med delgeneralplanen har stomlägenhetsgranskningen uppgjorts fastighetsvis, varpå markägoförhållanden inte har beaktats. I samband med den respons som inlämnats över planförslaget har man granskat fördelningen av stomlägenhetens byggrätter.

I detta fall kan man konstatera, att

- a) Fastigheten 3:333 har mest dimensionerad yta och bör därmed prioriteras i dimensioneringen
- b) Eftersom fastighet 3:331 på basen av fastighetens form och storlek verkar vara styckad till byggplats, bör även denna prioriteras
- c) Stomlägenhetens 5 fastigheter har fördelats så, att två markägare äger två fastigheter per man medan den tredje markägaren äger en fastighet. De markägare, som äger två fastigheter har i gällande plan tilldelats bygg rätt.

Därmed kan man på basen av punkterna a-c konstatera, att vid tilldelningen av de två nya byggrätterna bör fastigheterna 3:333 och 3:331 prioriteras. Därmed bör den bygg rätt som i planförslaget tilldelas fastighet 3:334 flyttas till fastighet 3:333.

Ett skilt hörande i enlighet med Markanvändnings- och byggnadsförordningen § 32 ordnas efter att planförslaget har varit till påseende och innan delgeneralplanen godkänns.

### 3 Gripenberg Kjell och Eivor

#### 3.1 Anmärkningens huvudpunkt

Byggrätten gällande strandbastu för AO-tomt i planen är definierad via tilläggsbeteckning till högst 20m<sup>2</sup> våningsyta, och byggnadsytan max 30m<sup>2</sup> samt avstånd till strand minst 20m. Samtidigt finns en allmän bestämmelse för AO-tomt

11.6.2018

---

max 20m<sup>2</sup> våningsyta minst 15m från strandlinjen. Planen innehåller alltså motstridiga uppgifter.

Byggrätten i planen för RA-tomt och i kommunens byggnadsordning bestäms enligt strandbastu max 30m<sup>2</sup> våningsyta, byggnadsytan 45m<sup>2</sup> (1,5x) och minst 25m från strand eller max 20m<sup>2</sup> våningsyta och minst 15m från strand.

Varför har man hittat på egna regler för strandbastu och AO-tomt?

Vi yrkar på att samma bestämmelser införs för AO-tomt som för kommunens övriga strandbyggande.

### 3.1 Planläggarens bemötande

I delgeneralplanen har på grund av de gällande delgeneralplanändringarna inom planområdet anvisat möjlighet till strandbastu på M-områden, ifall det är fråga om en fastighet med en AO-byggplats. För dessa punktbeteckningar har man tillämpat en bestämmelse om strandbastuns eller lusthusets våningsyta, som får uppgå till 20 m<sup>2</sup>. För AO- och RA-byggplatser tillåts det enligt planen en bastubyggnad som är lite större än detta. Byggnadsordningens bestämmelser gäller på områden, där det inte finns general- eller detaljplaner i kraft som styr byggnationen.

### 3.2 Anmärkningens huvudpunkt

På lägenhet Gripen har inritats en gräns för strandzon som följer tomtgränsen samt en schematiskt dragen gräns kring byggplatsen där egnahemshuset/garaget byggts.

På detta sätt förhindras utnyttjande av byggrätten på tomten. Ytterom det område som begränsas av linjen för strandzon finns ingen möjlighet att bygga p.g.a. höjdförhållandena på tomten. Då resten av den 19.000 m<sup>2</sup> stora tomten definierats som M område som ligger inom område för strandzon tillåter planen inget byggande på resten av tomten.

Vi yrkar på att strandzonen flyttas enligt till anmärkningen bifogad karta.

Motiveringar: En plan får inte försvåra byggandet eller skapa ojämlikhet mellan markägare på ett planområde. Enligt MBL 72§ kan en strandzon vara upp till 100m bred- den kan således vara smalare. Inom vår lägenhet överskrider den delvist denna bredd (100-180m).

### 3.2 Planläggarens bemötande

Strandzonen har justerats i enlighet med den till anmärkningen bifogade kartan. På basen av kartgranskning samt LUKE:s data om trädbeståndets ålder finns det på det område som omger denna ändring ett tillräckligt trädbestånd, för att målsättningen med delgeneralplanens strandzon-beteckning ska uppfyllas (d.v.s. att större jord- och skogsbruksbyggnader inte uppförs på ett sådant ställe invid stranden, att det enhetliga strandlandskapet störs). På detta M-område är det i och med ändringen möjligt att placera byggnader som härrör till jord- och skogsbruket. Byggnader av annat användningsändamål får uppföras endast på AO-byggplatsen. Strandbastu får uppföras i enlighet med den skilda punktbeteckningen för strandbastu eller lusthus.