

Stranddetaljplanen för Loman (projekt 23300), godkännande av stranddetaljplanen enligt MBL 52 § (kst, fge)

Kommunaltekniska nämnden 13.06.2019 § 94
663/10.02.04/2019

Beredare

Seppo Mäkinen, planlägningsarkitekt, seppo.makinen@kirkkonummi.fi

Inledning av projektet

Målet med detaljplanen har varit att justera dimensioneringsprinciperna för fritidsbyggrätt på ön Loman. I samband med den har man undersökt möjligheterna att omorganisera den nuvarande byggrätten och placera tilläggsbyggrätt på området. Stranddetaljplanen har anhängiggjorts på ansökan av markägaren på området. Planprojektet ingår i Kyrkslätts planlägningsprogram för åren 2015-2019.

Myndighetssamrådet i det inledande skedet av stranddetaljplanen hölls 4.6.2013 och programmet för deltagande och bedömning godkändes i samhällstekniska nämnden 13.6.2013 (§ 53). Stranddetaljplanen anhängiggjordes genom kungörelse 2.8.2013. Samhällstekniska nämnden behandlade utkast till stranddetaljplaner 12.6.2014 och beslutade lägga fram dem för påseende. Planutkastet var framlagda under tiden 11.8-29.9.2014. Förslaget till stranddetaljplan behandlades i samhällstekniska nämnden och i kommunstyrelsen 25.1.2016 (§ 19), som beslutade lägga fram det för påseende. Planutkastet var framlagt under tiden 14.3-15.4.2016.

Planeringsområde

Loman ligger i Kyrkslätts kommuns södra del på havsområdet mellan Porkala udd och Obbnäs. Loman har klippiga stränder och öppna berg och är en rätt karg ö. Lägenheten Loman Rnr. 1:10 omfattar hela ön Loman. Lägenhetens areal är ca 10,7 hektar och är helt i privat ägo.

I öns östra del ligger två fritidsbostäder, två bastur och ekonomibyggnader, vars sammanlagda våningsyta är 356 v-m². Lägenhetens båt- och bilplatser finns på fastlandet i Haukipää ca 2 km från ön. Avståndet från båt- och bilplatserna till den närmaste servicen i Kyrkslätts kommuncentrum är litet över 13 km och till Helsingfors ca 45 km. De närmaste busshållplatserna ligger knappt 3 km från båtplatserna.

Planeringssituation

Planeringsområdet omfattas av Kyrkslätts delgeneralplan för skärgårds- och kustområden, som fastställdes 17.2.1988 och som är en med 211 § i markanvändnings- och bygglagen förenlig delgeneralplan med rättsverkningar.

Lägenheten Lommös ostliga-nordostliga del har i delgeneralplanen betecknats i första hand som fritidsbostadsområde med två byggplatser (RA/2) och den västra delen som jord- och skogsbruksdominerat område med behov att styra friluftslivet och/eller miljövården (MU).

I den gällande landskapsplanen för Nyland och i de s.k. etapplandskapsplanerna som kompletterar den är området s.k. vitt område

som inga landskapsmässiga markanvändningsreserveringar inriktas på, men ön ligger i skärgårdszon vz2 i yttre skärgården. I beskrivningen av den tillhörande beteckningen konstateras att syftet är att i första hand planera zonen som ett område för skärgårdsnäring och till tillämpliga delar fritidsboende, där nybyggandet är småskaligt och beaktar landskapets särprägel. I planeringsbestämmelsen konstateras att man i den mer detaljerade planeringen av området ska beakta rekreationsbehoven, bevarandet av kultur- och naturlandskapets värden och målsättningar med tanke på naturskyddet, förbättring av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvård. I samband med den mer detaljerade planeringen bör man utreda och beakta viktiga fågelområden.

Loman ingår också i bullerområdet som hör till försvarsmaktens område för skjutövningar i Obbnäs, och enligt planbestämmelsen (Försvarsmaktens bullerområde (L Aeq över 55 dB) ska man i den mer detaljerade planeringen minska olägenheter som medförs av skjutbuller genom placeringen av verksamheter på områden utanför områden som är i försvarsmaktens besittning och genom byggnadernas konstruktioner. Dessutom konstateras i bestämmelsen att man i planeringen och användningen av området som är i försvarsmaktens besittning ska sträva efter att minska olägenheterna för bosättningen på bullerområdet utanför försvarsmaktens område och för övriga, bullerkänsliga funktioner.

Havsområdet genast öster om ön och Porkala udd ligger innanför beteckningen för kulturmiljö av riksintresse och havsområdet hör också till vattenområdet som ingår i det omfattande Natura 2000-naturskyddsnätverket i Kyrksläotts skärgård och som omger i södra Kyrkslätt belägna uddar som sträcker sig ut i havet. Dessutom löper likströmskabeln Estlink 1, som anvisats också i landskapsplanen, väster om ön.

Enligt Kyrksläotts kommuns byggnadsordning som trädde i kraft 17.9.2008 är byggrätten för en byggplats utanför detaljplaneområdet för fritidsbostad på minst 5000 m² sammanlagt 300 v-m², som innefattar en huvudsaklig fritidsbostadsbyggnad på 150 v-m², en sidofritidsbostadsbyggnad på 50 v-m², en bastu på 30 v-m² och ekonomibygnader på 70 v-m². Utan stranddetaljplan kan området utgående ifrån generalplanen beviljas bygglov endast för byggande av en normal fritidsbyggnad med egen strand, vilket betyder s.k. huvudfritidsbostad.

Uppgjorda utredningar

En naturutredning utarbetades för planområdet 2011 och kompletteringen av den 2013 samt en fornlämningsinventering 2013.

Enligt naturutredningen finns planområdets mest värdefulla delar, dvs. värdeklass 3 och 2 på öns mellersta del (havsviken framför fladan, strandängen i anslutning till den, myren, den kärraktiga lunden och klibbalbeståndet) samt på den västra spetsen (lund och stenstrand). De mest värdefulla delarna består också av stenjord och talldominerad bergsskog av värdeklass 1.

I fornlämningsinventeringen hittades också en fornlämning (ett kummel) på öns östra bergsnäs.

Respons på planförslaget

Om förslaget till stranddetaljplanen inkom nio utlåtanden av vilka fyra inte hade något att anmärka om planens innehåll. Inga anmärkningar lämnades.

Beskrivning av stranddetaljplanen och ändringar från planutkastet

Stranddetaljplanen grundar sig på alternativ VE-B som var framlagt i planens utkastskede år 2014. I planen har det anvisats bygggrätt på sammanlagt 710 v-m² som placerats i RA-kvarteret som anvisas i öns östra ända (kvartersområde för fritidsbostäder). Kvarteret anvisas tre tomter.

På basis av responsen som inkom i förslagsskedet och andra frågor som framkommit under planeringen, har mindre ändringar eller justeringar gjorts i den slutliga stranddetaljplanen. Dessa är bland annat:

- i beteckningen s-1 (del av område med landskapsmässigt samt speciella natur- och miljövärden) har man lagt till en specificering om behandling av trädbeståndet
- formuleringen av ma-beteckningen (landskapsmässigt värdefull del av område) har justerats
- i den allmänna bestämmelsen om behandlingen av avloppsvatten har man gjort en precisering som gäller särskilt beaktandet av höjden för översvämningsrisken
- i den allmänna bestämmelsen om skjutbuller har man gjort justeringar och tillägg också i fråga om skydd av utevistelserum utöver beaktandet av det tidigare riktvärdet för inomhusutrymmen
- i planen har man lagt till en bestämmelse om åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §

Dessutom har man i planförslaget gjort några mindre ändringar och justeringar i formuleringar och utmärkningssätt i planbeteckningarna.

Planens konsekvenser

På ön bildas en ny byggplats som ligger på öns östra del i närheten av och i samband med befintligt byggande från tidigare. Antalet fritidsbostäder fördubblas från de nuvarande två då man på tomt nr 2 möjliggör byggandet av en ny fritidsbostad (s.k. sidofritidsbostad) utöver den befintliga och tomt nr 3 bildas i planen som en ny byggplats. Byggnaderna på tomt nr 2 får vara högst 150 v-m² och 50 v-m² stora.

Den totala bygggrätten på stranddetaljplanens område består av 710 v-m² och växer med 210 v-m² från den bygggrätt som generalplanen möjliggör. Ifall man också kunde bevilja de båda byggplatserna enligt delgeneralplanen en sidofritidsbostad vore ökningen i stranddetaljplanens möjliggjorda bygggrätt endast 110 v-m².

Den tilläggsbygggrätt som anvisats i förslaget till stranddetaljplan för Loman ökar inte anmärkningsvärt antalet fritidsinvånare på planeringsområdet, och inte heller deras servicebehov eller trafiken på planens influensområde. Det är möjligt att anvisa båtplatserna som behövs på fastlandet vid nuvarande Haukipää småbåtshamn och bilplats på det nuvarande parkeringsområdet.

Tilläggsbyggandet placeras så att det anpassas till den befintliga byggnadsstocken och i planen har man anvisat bestämmelser som berör nybyggandets utseende och anpassande till miljön.

Genomförande av planen

Av de tre byggplatser för huvudfritidsbostäder som stranddetaljplanen möjliggör har två redan genomförts. Markägaren ansvarar för genomförande av den tredje huvudfritidsbostaden och en sidofritidsbostad.

Övrigt

Planprojektet hör till avgiftsklass I i avgiften för styrning av planläggningen.

Grundkartan för planen godkändes 15.11.2018.

Handlingar:

- stranddetaljplanen för Loman, planbeskrivning jämte bilagor inklusive förminskningar av plankartan ritn.nr 3371 och illustrationen ritn. nr 3377
- sammandrag av anmärkningar och planläggarens bemötanden

Beslutsförslag

Kommunaltekniska nämnden beslutade föreslå kommunstyrelsen att

1.

den godkänner bemötandena till responsen om förslaget till stranddetaljplan för Loman i enlighet med bilagan till detta ärende

2.

den godkänner och vidare föreslår kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med MBL 52 § stranddetaljplanen för Loman, ritn. nr 3371 med tillhörande handlingar.

Beslut

Kommunaltekniska nämnden beslutade i enlighet med förslaget.

Kommunarkitekten avlägsnade sig efter behandlingen av ärendet kl. 18.44.

För kännedom