

Dokument / Asiakirja

Bilaga / Liite 3

Projekt / Projekti

Stranddetaljplan för Bådan och Byrkskär, RNr 10:49 och 1:54

Bådanin ja Byrkskäretin ranta-asemakaava, RNRo 10:49 och 1:54

Datum / Päivämäärä

20.2.2024

NYKARLEBY STAD UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI

**BEMÖTANDEN TILL UTKASTSKEDETS RESPONS
VASTINEET LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESEEN**

BEMÖTANDEN TILL UTKASTSKEDETS RESPONS VASTINEET LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESEEN NYKARLEBY STAD UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI

Nedan har redogjorts för de centrala punkterna i responsen som inlämnats under planutkastets påseendetid 25.10-24.11.2023. NTM-centralens utlåtande inkom den 26.1.2024. Översättning har skett till finska.

Alla kuvataan kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana 25.10-24.11.2023 jätettyjen palautteiden keskeinen sisältö. ELY-keskuksen lausunto on saatu 26.1.2024. Käännöksiä on tehty suomeksi.

Ramboll
Teräsgränd /
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201

Innehållsförteckning / Sisällysluettelo

Utlåtanden / Lausunnot	2
1. Miljö- och byggnadsnämnden / Ympäristö- ja rakennuslautakunta	2
2. Österbottens förbund / Pohjanmaan liitto	2
3. Miljöhälsan Kallan Ympäristöterveys	2
4. NTM-centralen i Södra Österbotten / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	3

Utlåtanden / Lausunnot

1. Miljö- och byggnadsnämnden / Ympäristö- ja rakennuslautakunta

- Miljö- och byggnadsnämnden har inga anmärkningar på det uppgjorda planutkastet.

Bemötande: Noterat. Föranleder inte ändringar.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa laaditusta kaavaluonnoksesta.

Vastine: Huomioitu. Ei aiheuta toimenpiteitä.

2. Österbottens förbund / Pohjanmaan liitto

- Österbottens förbund konstaterar att de inte ger något utlåtande eftersom ändringen i planen inte har någon regional betydelse, men ställer sig frågande till att stranddetaljplanen berör flytt av byggplats mellan två olika plannivåer.

Bemötande: Noterat. Föranleder inte ändringar. Stranddetaljplanen skriver över gällande del-generalplanen.

Pohjanmaan liitto toteaa, että he eivät anna lausuntoa koska kaavamuutoksella ei ole alueellista merkitystä, mutta kyseenalaistavat sitä, että ranta-asemakaava koskee rakennuspaikan siirtoa kahden kaavoitustason välillä.

Vastine: Huomioitu. Ei aiheuta toimenpiteitä. Ranta-asemakaava korvaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

3. Miljöhälsan Kallan Ympäristöterveys

- Miljöhälsan Kallan har inga anmärkningar gällande planutkastet.

Bemötande: Noterat, föranleder inte ändringar.

Kallan Ympäristöterveydellä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Huomioitu, ei aiheuta toimenpiteitä.

4. NTM-centralen i Södra Österbotten / Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

- NTM-centralen konstaterar att områdena på Bådan och Byrkskär har samma fastighetsägare men ingen stomlägenhetsutredning finns att tillgå. Vid uppgörande av planer är målsättningen att uppgöra och bilda en ändamålsenlig plan, vilket inte kan anses uppfyllas med en detaljplan på i generalplanen anvisat M-område.

I samband med ändringar av stranddetaljplan skall en stomlägenhetsutredning uppgöras och vara bifogad till handlingarna. Gällande målsättning för den ikraftvarande Byrkskär stranddetaljplan bör dessa även granskas så att det inte finns stridigheter. De dimensioneringsinstrument och -principer som använts vid uppgörandet av den gällande stranddetaljplanen skall också utredas, granskas och följas i även detta fall men tanke på markägarnas jämlika behandling, vilket är en viktig del i samband med planläggning. En granskning av markägarnas jämlika behandling bör i planprocessen också granskas och utvärderas.

Bemötande: I enlighet med stadens syn på ärendet, och i enlighet med tidigare genomförda planlägningsprojekt, är det möjligt att uppgöra stranddetaljplan för dessa typer av ärenden. Det har inte ansetts ändamålsenligt att revidera en hel generalplan för att granska dessa små privata ärenden, eftersom flytt ändå sker mellan olika plannivåer. Det har ansetts bättre att flytt av tomter kan ske utan onödiga dröjsmål, och att byggplatserna / tomterna kan bebyggas i stället för att lämna obebyggda. En ändamålsenlig helhet anses i detta fall utgöras av bägge berörda markområden som tillsammans bildar en markägarmässig helhet, eftersom den ena planen är beroende av den andra. Andra markägare med samma förutsättningar har möjlighet och rätt till samma typer av planlägningsmässiga granskningar genom stranddetaljplaner.

Vid uppgörandet av den gällande generalplanen och stranddetaljplanen har stomlägenhetsutredningar uppgjorts. Stranddetaljplanen gäller över generalplanen när den godkänns. Antalet tomter ökar inte genom planeringen, vilket betyder att dimensioneringen inbördes på strandområdena inte ökar, även om tätheten omfördelas en aning. Byggrätten sänks från 150 m² till 80 m², och området där tomten skapas är bebyggt sedan tidigare. Eftersom stranddetaljplanen är en noggrannare plan än generalplanen, görs även utförligare granskningar gällande t.ex. byggbarheten på tomterna. I detta fall har det konstaterats vara möjligt att placera 80m² bygg rätt på den flyttade tomten, med beaktande av såväl naturmässiga- som landskapsmässiga faktorer.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Bådanilla ja Byrkskäreillä olevat alueet ovat saman maanomistajan omistuksessa mutta kantatilaselvitystä ei ole saatavissa. Kaavoja laadittaessa tavoitteena on laatia ja muodostaa tarkoituksenmukainen kaava, jonka ei katsota täyttävän asemakaavalla joka osayleiskaavassa osoitetaan M-alueena.

Ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee laatia kantatilaselvitys ja liittää se asiakirjoihin. Myös voimassa olevan Byrkskärein ranta-asemakaavan tavoitteita tulee tarkistaa, ettei niiden kanssa ole ristiriitaisuuksia. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa käytettyjä mitoitustyökaluja- ja periaatteita tulee myös tarkistaa. Kaavoitusprosessissa tulee myös tarkistaa ja arvioida maanomistajien tasavertaisesta kohtelua.

Vastine: Kaupungin näkemyksen, ja aikaisempien toteutuneiden kaavoitusprojektien mukaisesti, on mahdollista laatia ranta-asemakaava tämntyypisille tapauksille. Ei ole nähty tarkoituksenmukaisena tehdä koko yleiskaavaan tarkistusta näiden pienien asioiden tarkistamiseksi, koska siirto kuitenkin tapahtuu eri kaavoitustasojen välillä. On katsottu parempana, että tont-

tien siirto voidaan tehdä ilman turhia viivästymisiä, ja että rakennuspaikat/tontit voidaan rakentaa sen sijaan että ne jäisivät rakentamattomiksi. Tässä tapauksessa nähdään tarkoituksemukaisena kokonaisuutena se, että maanomistaja omistaa molemmat maa-alueet, koska kaava on riippuvainen siitä. Muilla maanomistajilla, joilla on samat edellytykset, on mahdollisuus ja oikeus samanlaisiin kaavoituksellisiin tarkistuksiin ranta-asemakaavojen kautta.

Voimassa olevan yleiskaavan ja ranta-asemakaavan laadittaessa on tehty kantatilatarkastelu. Ranta-asemakaava korvaa yleiskaavan sen hyväksyttäessä. Tonttien määrä ei nouse kaavoituksen myötä, mikä tarkoittaa, että ranta-alueiden sisäinen mitoitus ei nouse, vaikka tiheys uudelleenjakautuu. Rakennusoikeus laskee 150m²:stä 80m²:iin, ja alue jolle tontti muodostuu on aikaisemmin jo rakennettu. Koska ranta-asemakaava on yleiskaavaa tarkempi, tehdään myös perusteellisempia tarkistuksia koskien esim. tonttien rakennuskelpoisuutta. Tässä tapauksessa on todettu mahdolliseksi sijoittaa 80m² rakennusoikeus siirretylle tontille, ottaen huomioon ympäristöllisiä ja maisemallisia tekijöitä.

- Gällande stranddetaljplanens allmänna bestämmelse om "sådana byggnadskonstruktioner/-delar som kan ta skada av fukt skall placeras minst +2,0 m över normalvattennivån" hänvisar man till handboken "Tulviin varautuminen rakentamisessa- Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" (Parjanne A, Huokuna M, 2014) där det konstateras att den lägsta rekommenderade bygghöjden i Jakobstads och Vasas kustområden är N₂₀₀+2,0m då risken för vågsvall inte beaktas. Eftersom havsområdet framför Byrkskärets stranddetaljplan är rätt så öppet, bör även vågsvall beaktas i den lägsta bygghöjden. Utlåtandet om lägsta bygghöjd kan begäras av Meteorologiska Institutet.

Bemötande: Meteorologiska institutet anges som intressent i planhandlingarna, utlåtande begärs i förslagsskedet.

Ranta-asemakaavan yleisiä määräyksiä "Kastuessaan vaurioituvat rakenteet/rakennusten osat tulee sijoittaa vähintään +2,0 m normaalivedenkorkeuden yläpuolelle" koskien viitataan käsikirjaan "Tulviin varautuminen rakentamisessa- Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" (Parjanne A, Huokuna M, 2014) jossa todetaan alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden Pietarsaaren ja Vaasan rannikkoalueilla olevan N₂₀₀+2,0 m kun aallokon riskiä ei oteta huomioon. Koska Byrkskäretin ranta-asemakaavan edustalla oleva merialue on melko avonaista, tulee aallokon riski ottaa huomioon alimassa rakentamiskorkeudessa. Lausunnon alimmasta rakentamiskorkeudesta voi pyytää Ilmatieteen laitokselta.

Vastine: Ilmatieteen laitos mainitaan osallisena kaavoitusasiakirjoissa, lausunto pyydetään ehdotusvaiheessa.