

Planläggarens gemäle gällande utlåtanden och anmärkningar om planutkastet

## UTLÅTANDENA

### 1. NTM-central

Utlåtandets huvudsakliga innehåll:

- Planbeskrivning fanns inte tillgänglig i anslutning till planutkastet. Områdets och parcelleringsplanens historik och skyddsmålsättningar bör framgå i planbeskrivningen. Byggnadssättet bör styras i bestämmelserna. Skilda direktiv för byggnadssättet är lämpligt att styra byggandet med. Byggnaderna på Lillgård gårdscentrum är värdefulla.
- Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenhantering bör framföras i en allmän plan.
- Byggandet i planen bör ta i beaktande riskerna för översvämning.
- Klubbalen som nämns i naturutredningen borde spara och betecknas med lu. Höstnäs viken är grunt och därför borde bestämmelser ges för muddringar.
- För trafiken bör bedömas hur förhöjningen av byggrätten inverkar på trafikmängden. Höstnäs förbindelseväg bör betecknas som gatuområde och inte som trafikområde för landsväg.
- I RA-bestämmelserna framgår inte att bastu inte får byggas.
- En gradering av byggrätten beroende på tomtarealen borde bedömas.
- Utanför planen befintliga tomter borde fås med.

### *Genmäle*

- Planbeskrivningen upptar de frågor NTM-centralen påpekat. Byggnadssättet styrs med bestämmelser men direktiv för byggnadssättet har inte bedömts ändamålsenliga, eftersom området från tidigare i praktiken är utbyggt. Styrning med bestämmelser är ändamålsenligare. Byggnaderna på Lillgård har försetts med skyddsbezeichnungar.
- En allmän plan för avloppsvattenhantering är uppgjord, bilaga i planbeskrivningen. Vattenförsörjningen fungerar för hela området och behöver ingen skild plan.
- Alla tomter befinner sig helt eller delvis på betryggad höjd över risknivån för översvämningar.
- De värdefulla naturområdena har betecknats med s - värdefullt område som bör bibehållas i naturtillstånd. Muddringar på området sker på basen av skilt tillståndsförande.
- Förhöjningen i byggrätt bedöms inte har någon inverkan på trafikmängden.

- Landsvägen genom området anvisas som planväg. Beteckningen bedöms inte ha någon inverkan på vägskötseln.
- På RA-områdena finns från tidigare ett icke ringa antal bastur och ett förbud mot bastu kan inte intas i planen.
- Byggrätten ingår i byggrätten för ekonomibyggnader.
- -Alla delägare i Lillgård Ab förutom tre har samtyckt till att ingå i stranddetaljplanen. En Lista över deltagarna har sänts till Raseborgs stad.

## **2. Sydspetsens miljöhälsa**

I utlåtandet påpekas att det är bra att det ska göras upp en plan för områdets vattenförsörjning, avloppsvatten får inte ledas i marken så, att hushållsbrunnar eller badvatten förorenas.

### *Genmäle*

Eftersom området sedan länge haft ett fungerande vattenförsörjningssystem har en skild vattenförsörjningsplan inte ansetts behövlig i samband med planläggningen. Behandlingen av avloppsvattnet finns framlagt i en plan för avloppsvatten i bilaga till planbeskrivningen.

## **3. Raseborgs Vatten**

En kostnadsjämförelse mellan fastighetsvisa lösningar avloppsvattenrening och anslutning till kommunalteknik kunde göras.

### *Genmäle*

Kostnaderna för byggande av kommunalteknik har av expertis utan specifika kalkyler pga besvärlig terräng bedömts som väldigt höga varför ett sådant alternativ inte vidare dryftats.

## **4. Samhällstekniska nämnden**

Nämnden har ingenting att anmärka.

## **5. Raseborg natur och miljö rf**

- Planmaterialet bör kompletteras med planbeskrivning och läggas fram ånyo. Ytterligare behövs direktiv för byggnadssättet.
- På grund av den täta bebyggelsen och strandområdet bör utetolett utgöra den enda lösningen och vattentolett bör förbjudas. Med tanke på hållbar utveckling är det viktigt att avloppsvatten uppstår så litet som möjligt och avfallet från utetolett cirkuleras på ett tillbörligt sätt.
- Naturinventeringen bör kompletteras. Inverkan av byggande på Natura-2000 området och andra naturvärden bör bedömmas på ett sakligt sätt.

### ***Genmäle***

- Till planförslaget har bifogats planbeskrivning, men att sätta beredningsmaterialet på nytt till påseende har inte ansetts nödvändigt.
- I utlåtande framfört synsätt på förbud mot vattenklosett har beaktats.
- Byggnadsställsvisningar har, i bemötandet till utlåtande 1, på ovan nämnda grunder inte ansetts ändamålsenliga och komplettering av naturinventering inte ansetts nödvändig.

## **6. Västra Nylands landskapsmuseum**

Lillgårds gårdscentrums byggnader bör skyddsbetecknas. Byggnadsbeståndets allmänna situation på området bör noteras.

### ***Genmäle***

Landskapsmuseets synpunkter är beaktade i planförslaget.

## **7. Nylands förbund**

Inget att anmärka.

## **8. Miljö- och byggnadsnämnden**

- AO-t området bör ha byggrätten  $475\text{m}^2$ .
- Under allmänna bestämmelserna ska tilläggas att inga byggnader förutom bastubyggnad får placeras närmare än 40 m från stranden.
- Före planförslaget sätts till påseende skall avloppsvattenhanteringen vara utredd och ingå i bestämmelserna.
- Det framgår inte av planutkastet till vilket kvartersområde bastubyggnaderna och klubblokaler tillhör.

### ***Genmäle***

Nämnden synpunkter är beaktade förutom avståndet till strand och kopplingen för bastubyggnader och klubblokaler. Alla byggnader och tomter är placerade enligt nuläget och där avståndet till strand avgörs av plankartan. Bastubyggnaderna och klubblokaler är allmänna för området och ska inte vara kopplade till enskilda kvarter.

## **9. Museiverket**

Museiverket anser, att områdets fornminnen bör inventeras på de områden, där man i planen har för avsikt att ändra på markanvändningen. Ytterligare finns det ett undervattensfornminne, vars plats och kondition bör utredas.

### ***Genmäle***

Planen upptar ingen ändring av nuvarande markanvändning och på vattenområdet anvisas ingen ändring i förhållande till nuläget förutom ett litet LV-område intill stranden i Butiksstranden. Utredning över fornminnen behöver därför inte göras. Att söka efter ett undervattensfornminne är oskäligt att belasta stranddetaljplanedelägarna.

## **ANMÄRKNINGARNA**

### **Lauri Gröndahl**

Anmärkningen är riktad till Oy Lillgård Ab:s styrelse. Föreslås att naturstigen vid Varvsudden stryks.

### ***Genmäle***

Styrelsen, som representerar markägaren, har beslutat att naturstigen skall gå enligt planförslaget, den är lämplig i terrängen.

### **Kari Tekonen**

Vattenklosett bör tillåtas. Utflyktsrutten vid Käringholms strandväg bör flyttas. Delägarna har inte hörts.

### ***Genmäle***

Myndigheternas krav är att förbud mot vattenklosett bör intas i planen. Alla utflyktsrutter (i planförslaget naturstig) längs befintliga vägar har strukits i planförslaget. Planläggaren har informerat alla delägare, som så önskat, genom personlig träff, per telefon eller brev, bl.a. Tekonen. Därutöver har ett allmänt informationsmöte anordnats. Planutkastet har varit allmänt framlagt. Delägarna har hörts och informerats på vederbörligt sätt.

### **Pia Rouhiainen**

- I planen bör anvisas maximiantalet byggnader för tomterna, byggnadernas maximihöjd samt bestämmelser om fasaderna.
- Byggrätten är för stor
- Utflyktsrutterna får inte störa grannar.

### ***Genmäle***

- På området finns ett mycket varierande byggnadsbestånd både till utseende och antal. Man kan inte ändra på nuläget med planen. Flera byggnader är inte nödvändigtvis en sämre lösning än en större byggnad.

Planbestämmelser har intagits om byggnaderna höjd och fasader.

- Hela planprojektets centralaste mål är att anvisa den byggrätt som planförslaget upptar. Därmed är beslut fattat av bolagsstämman och det råder en bred samstämmighet i frågan bland delägarna.

- Naturstigarna är anvisade på sådana ställen, som är fritt tillgängliga för delägarna. Bolaget kan internt förverkliga stigar även utan plan. Med planen visas att planområdets markanvändning allmänt sett fungerar, stigarna löper ingenstans för nära tomterna.

### **Anna och Kari Pekkala (2 anmärkningar)**

I anmärkningen anförs att planbestämmelser tas in om byggnadernas våningstal, antal, takform och fasader. Basturna bör placeras så, att det inte stör grannar, bastun vid tomt 2:124 avlägsnas. Utflyktsrutterna bör anvisas som riktgivande naturstigar. Vattenklosett bör tillåtas. I en andra anmärkning anförs att LV-områdena med yk-beteckning skall strykas.

#### ***Genmäle***

Alla förslag är beaktade förutom tomternas maximiantal byggnader och förbudet mot vattenklosett. Motiveringarna framgår i ovan behandlade ställningstaganden.

Markägaren Oy Lillgård Ab har ansett, att vissa områden som används gemensamt av flera delägare anvisas som LV-områden för samnyttjande (yk).

### **Maija-Leena Sandberg, Heidi Sandberg ja Kristina Sandberg-Peppas**

Utflyktsrutten vid Varvsudden bör avlägsnas. Byggnad av rutten skulle förstöra området och stranden.

#### ***Genmäle***

Motiveringarna för att bevara naturstigen är framförda ovan. Naturstigen är inte avsedd att byggas på annat sätt än att man kan gå längs med den. Naturen får per definition inte ändras mera än vad ett tryggt gående det förutsätter.