

Stranddetaljplan för Mörtvikbotten och Vastaholmen

NLIN 23.03.2023 § 63

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Markägare har rätt att låta utföra en stranddetaljplan om arrangerandet av fritidsboende på mark i deras ägo. Denna plan gäller strandområden som är i två markägares ägo. Planläggningskonsulten som utarbetar stranddetaljplanen har levererat planförslagsmaterialet om Mörtvikbotten och en del av lägenhet 434-410-1-61 på Vastaholmen till Lovisa stad för offentligt framläggande.

Stranddetaljplanen för Mörtvikbotten anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 8.11.2021. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt 17.12.2021–17.1.2022. Anhängiggörandet kungjordes i samband med att programmet för deltagande och bedömning var framlagd. Om stranddetaljplanen ordnades ett samråd med närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 26.1.2022. Planförslaget var framlagt 10.6.2022–5.8.2022. Utlåtanden om planförslaget inlämnades av närings-, trafik- och miljöcentralen, miljövärden i Lovisa stad, Borgå stads miljöhälsosektion och Strålsäkerhetscentralen. Planen utvidgades efter att förslaget hörts till att även omfatta en del av Vastaholmen, då också planens namn preciserades till att motsvara planområdet. Kompletteringen av hörandet genomfördes som brevhörande för Vastaholmens del med ett brev som skickades av Lovisa stad 15.12.2022. Brevet gav 21 dygn tid för kommentering. Inom tiden för hörande inlämnades inga kommentarer.

Med stranddetaljplanen ändras en del av *friluftss- och strövområdet (VR)* i stranddelgeneralplanen för Kulla–Lappom till kvartersområde för fritidsbostäder (RA). Byggplatsens byggrätt är 160 m²-vy och byggrätten i fråga ska placeras på den byggnadsyta som anvisats på plankartan. På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad om högst 100 m²-vy, en separat bastubyggnad om högst 25 m²-vy och en ekonomibyggnad om högst 35 m²-vy. I närheten av fritidsbostaden finns även område som innehåller naturvärden. På Vastaholmen ersätts på motsvarande sätt en semesterbyggplats på 250 m²-vy enligt strandgeneralplanen med kvartersområde för friluftss- och strövområde. Antalet byggplatser ökar inte i sin helhet, men en obebyggd byggplats flyttas från ön till fastlandet. Markägarna har gjort ett villkorligt avtal sammankopplat till lagakraftträdandet av denna planändring om flyttandet av byggrätten.

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen framläggs planförslaget offentligt i 30 dagars tid och behövliga utlåtanden begärs om det. Under hörande kan delaktiga lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget. Efter framläggandet utarbetar upprättaren av planen gemälen till anmärkningarna. Gemälena behandlas av nämnden.

Bilaga 36

stranddetaljplan med anteckningar och bestämmelser, planbeskrivning jämte bilagor

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar offentligt framlägga förslaget till Mörtvikbottens och Vastaholmens stranddetaljplans plankarta med tillhörande anteckningar och bestämmelser samt planbeskrivning jämte bilagor för 30 dagar och begära behövliga utlåtanden om planförslaget.

Beslut Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade offentligt framlägga förslaget till Mörtvikbottens och Vastaholmens stranddetaljplans plankarta med tillhörande anteckningar och bestämmelser samt planbeskrivning jämte bilagor för 30 dagar och begära behövliga utlåtanden om planförslaget.

Villkor är att baskartan för planen före den offentliga planläggningen och innan utlåtanden begärs uppdateras vad gäller vägnät och övriga konstruktioner så att den uppfyller de krav som lagstiftningen ställer på baskartor.

NLIN 26.10.2023 § 142
898/10.02.03/2022

Beredning chefen för stadsplaneringsenheten Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Markägarens rätt att planlägga strandområde: Markägaren (/markägarna) har rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan om arrangemang som gäller fritidsboende för den mark som är i markägarens ägo. Denna plan berör strandområden som är i två markägares ägo. Det ena området ägs av en privatperson och den andra av Lovisa stad. Planläggningskonsulten som utarbetar stranddetaljplanen har levererat till Lovisa stad för godkänningsbehandling materialet om stranddetaljplanen som omfattar Mörtvikbotten och en del av lägenhet RNr 434-410-1-61 på Vastaholmen. Materialet omfattar planmaterialet som kommer till godkänningsbehandlingen och planens utarbetares genmälen till utlåtandena som mottagits om planförslaget.

Planläggningen: Stranddetaljplanen Mörtvikbotten aktualiserades med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 8.11.2021. Programmet för deltagande och bedömning var framlagd 17.12.2021–17.1.2022. Planförslaget var första gången framlagd 10.6–5.8.2022. Därefter utvidgades planförslaget till att även omfatta Vastaholmen. Lovisa stad och ProCapital Oy har i enlighet med stadsstyrelsens beslut och ett avtal undertecknat 30.11.2022 överenskommit om köpet av byggrätt på Vastaholmen. Köpet är villkorligt vad gäller det att denna plan vinner laga kraft. Med denna plan är syftet att "överföra" byggplatsen från ön till mark i ProCapital Oy:s ägo på ett strandområde i Mörtvikbotten. Intressenterna meddelades om ärendet per brev innan behandlingen och framläggandet av planförslaget. Efter det var det utvidgade planförslaget för Mörtvikbotten och Vastaholmen framlagd 21.4.2023–22.5.2023.

Anmärkning/utlåtanden: Inga anmärkningar inlämnades om planförslaget. Fyra utlåtanden inlämnades. Utlåtande gavs av 1) NTM-centralen i Nyland, 2) Borgå stads miljöhälsosektion, 3) miljövården i Lovisa stad och 4) STUK. Av dessa hade STUK inget att anmärka om planförslaget. De övriga tre hade preciseringsförslag till komplettering av utredningar, plankartan och planbestämmelserna. NTM-centralen

förutsatte inte att ett myndighetssamråd ordnas om planen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen, utan de ansåg att en arbetsförhandling räcker vid behov. I samband med ett telefonsamtal om utlåtandenas gemälen mellan NTM-centralen och staden konstaterades det att en arbetsförhandling inte behövs.

Beaktande av utlåtandena: Staden och utarbetaren av planen har förhandlat flera gånger om innehållet i planen och planförslaget. De frågor och behov av utredning som förts fram i utlåtandena är beaktade i stranddetaljplanen som inlämnats för godkänningsförfarande. Tilläggsutredningarna som behövs gjordes efter planförslagets framläggningstid och plankartan och planbestämmelserna är preciserade.

Ändringar till planförslaget: Ändringarna som gjorts i planförslaget är preciserande av plankarta och bestämmelserna och till sina konsekvenser ringa, så med anledning av dem finns det ingen orsak att framlägga planförslaget på nytt. Följande ändringar har gjorts i plankartan och bestämmelserna:

- RA-kvarterets gräns om byggnadsytan har flyttats till minst 15 meters avstånd från strandlinjen
- en förpliktelse om landskapsarbetstillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen har lagts till planen
- Vastaholmens VR-beteckning är ändrad till MY (i enlighet med stranddelgeneralplanen)
- luo-beteckningarna som berör naturvärden är kompletterade på plankartan
- planbestämmelserna för vattenklosettens del är preciserade.

Planens centrala innehåll: Området som i generalplanen anvisats som friluft- och rekreationsområde på strandområdet i Mörtvikbotten betecknas med stranddetaljplanen ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) och jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY). På byggplatsen inom det område som byggnadsytan begränsar får man uppföra en fritidsbostad om högst 100 m²-vy och ekonomibyggnader om högst 60 m²-vy. På Vastaholmen på det område som i nuvarande stranddelgeneralplan anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder anvisas jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY). På planområdet får inte avverkas trädbestånd utan åtgärdstillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen. Stranddetaljplanen har motiverats med att minskandet av det steniga och till sitt användningsändamål svåransvändbara friluft- och rekreationsområdet är ringa och på motsvarande sätt kvarblir det på det relativt tätt bebyggda ön i och med avlägsnandet av byggplatsen skogs- och strandområde i naturtillstånd.

Behandlingen av gemälena: Gemälena till anmärkningar ska behandlas i kommunen. Ett utlåtande kan också tolkas vara en anmärkning, så för utlåtandegivarnas del agerar mån på motsvarande sätt. Gemälesförslagen till utlåtandena finns som bilaga.

Godkännande av planen: Enligt Lovisa stads förvaltningsstadga beslutar näringslivs- och infrastrukturnämnden om väckandet av stranddetaljplaner enligt 74 § i markanvändnings- och bygglagen samt om offentligt framläggande av planförslaget och godkännande av planen. Plankartan och planbestämmelserna bildar den egentliga juridiska planen. Dessutom hör till planhandlingarna planbeskrivning, plan för deltagande och bedömning samt separata utredningar som kan utarbetas enligt behov.

stranddetaljplanekartan med beteckningar och bestämmelser,
planbeskrivning med bilagor, gemälena till utlåtandena

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar godkänna (enligt bilaga 5) gemälena som inlämnats om planförslaget. Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar godkänna stranddetaljplanen för Mörtvikbotten och Vastaholmen.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade godkänna (enligt bilaga 5) gemälena som inlämnats om planförslaget. Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade godkänna stranddetaljplanen för Mörtvikbotten och Vastaholmen.
För kännedom	Stadsplaneringsavdelningen

- - -