

FASTSTÄLLANDE AV BYGGRÄTT OCH OBEBYGGDA STRÄNDER, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

STRANDDETALJPLAN, JOMALSUND

I västra delen av stranddetaljplanen för Jomalsund finns en liten udde och en vik som hör till fastigheten Kulla 434-478-1-2. Resten av stranddetaljplanen för Jomalsund hör till fastigheten Jomalsund 434-478-1-3. Fastigheterna tillhör samma markägare. De områden som hör till fastigheterna i stranddetaljplanen för Jomalsund ingår i sin helhet i delgeneralplanen för Kulla-Lappom. Stranddetaljplanen för Jomalsund har en total areal av ca 16,7 ha.

Enligt delgeneralplanen för Kulla-Lappom har ett RA-område anvisats i västra udden av planområdet och den historiska villahelheten på dess östra sida har anvisats som ett tämligen stort AP-område. Dessutom får man bygga ett båthus.

1. DIMENSIONERING AV BYGGRÄTT OCH OBEBYGGDA STRÄNDER

Det är i första hand generalplanen med rättsverkningar som styr dimensioneringen vid utarbetandet av stranddetaljplanen för Jomalsund. I en stranddetaljplan kan man avvika från generalplanen om det konstateras att generalplanen till vissa delar är föråldrad eller om man i generalplanen upptäcker ett betydande fel som har påverkat lösningen i planen.

I fråga om västra udden i planområdet har generalplanen ett mycket betydande fel. Av någon anledning hade udden vid en "kontroll" av lantmäteriverkets uppgifter om fastighetsgränser för några år sedan felaktigt anslutits/flyttats till grannfastighetens ägor. Dimensioneringen i delgeneralplanen och planeringslösningen hade därmed utarbetats så att detta skifte som hör till fastigheten Kulla inte hade tagits i beaktande i dimensioneringen, för att inte tala om generalpanelösningen. I delgeneralplanen har udden i sin helhet anvisats som ett RA-område, som enligt delgeneralplanen (felaktigt) har hört till grannfastigheten.

Dimensioneringen av byggrätten har granskats heltäckande bl.a. i punkt 4.3 i beskrivningen av förslaget till stranddetaljplaner för Jomalsund. Och delvis även i de avsnitt som handlar om bedömning av planlösningen.

1.1 Byggrätt, fastigheten Kulla 434-478-1-2.

I samband med utredningen av baskartan för Jomalsunds stranddetaljplan uppdagades ett betydande fel i fastighetsgränserna på västra udden. För att rätta till felet gjorde lantmäteriverket en rågångsförrättning och i det sammanhanget en fastighetssammanläggning och ett partiellt ägobyte. På basis av lantmäteriförrättningarna återställdes hela uddområdet till fastigheten Kulla.

Den generalplanesituation som berodde på fastighetsfelet kan åtgärdas i stranddetaljplanen genom anvisandet av udden i enlighet med markanvändningsbeteckningarna i generalplanen som ett RA-område så, att en RA-byggplats förläggs till udden som hör till fastigheten Kulla. Planeringslösningen i förslagsskedet av Jomalsunds stranddetaljplan har utarbetat på basis av detta (se den 11.4.2024 daterade planförslagskartan). Planens västra udde har betecknats som ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) som har en byggplats. Med hänsyn till dimensioneringen är byggrätten en del av fastighets-/moderskapshelheten Kulla. Lösningen är förenlig med planerings- och dimensioneringsprinciperna i generalplanen och beaktar en jämlik behandling av markägarna.

1.2 Byggrätt, fastigheten Jomalsund 434-478-1-3.

Fastigheten Jomalsund 434-478-1-3 täcker bortsett från den västra udden (fastigheten Kulla) hela det övriga stranddetaljplaneområdet. I enlighet med dimensioneringsgrunderna i generalplanen och planeringslösningen har fastigheten Jomalsund 434-478-1-3 byggrätt till sitt förfogande, som i delgeneralplanen har anvisats som ett tämligen stort AP-område. Enligt generalplanen är byggrätten för AP-området 400 vy-m². Dessutom tillåts ett 200 vy-m² stort båthus.

Dimensioneringen i stranddetaljplanen för Jomalsund grundar sig på delgeneralplanen så, att man vid placeringen av den byggrätt som anvisats AP-området i delgeneralplanen beaktar omfattningen och den framtida användningen av de byggnadshistoriska byggnader som ska skyddas/bevaras. Jämfört med generalplanarbetet har det under stranddetaljplaneringen gjorts en avsevärt noggrannare och mer täckande inventering av byggnaderna och kulturmiljön samt en arkeologisk inventering. Utifrån inventeringarna har den gamla, historiskt värdefulla villan, en bod och en strandbastu betecknats som skyddade. Vidare har hela det gamla gårdsområdet betecknats som en skyddad miljö (/s). I enlighet med de mål som skrivits in för Jomalsunds planprojekt kan de byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefulla byggnaderna som ska skyddas/bevaras tas i beaktande vid dimensioneringsgranskningarna som ett kalkylmässigt tillägg till byggrätten.

I förslaget till stranddetaljplan för Jomalsund har byggrätten på fastigheten Jomalsund 434-478-1-3 (fritidsboende och turismtjänster) koncentrerats till det med generalplanen förenliga AP-området. AP-områdets omfattning och gräns har setts över för att bättre motsvara terrängförhållandena. I stranddetaljplanen anvisas området som ett RM/s-kvartersområde. I RM/s-området ingår de skyddade byggnaderna och även tilläggsbyggrätt (se plankartan). Byggrätt för båthus har föreslagits i de inre delarna av planens östra del som ett TY-kvartersområde (byggrätt enligt generalplanen 200 vy-m²).

Även om dimensioneringsgranskningen av byggrätten för fastigheten Jomalsund i praktiken bottnar direkt i delgeneralplanen, granskas i det följande även de verkliga och de omräknade strandlinjernas omfattning och läge på fastigheten.

Omfattningen av sammanhängande, obebyggda strandlinjer/strandområden behandlas separat nedan i punkt 1.3.

Den verkliga strandlinjen i hela stranddetaljplanen för Jomalsund mäts enligt uppföljningsblanketten sammanlagt 1,54 km (fastigheterna Jomalsund och Kulla). På fastigheten Jomalsund är den verkliga strandlinjen 1,44 km (1 440 m) och på udden som hör till fastigheten Kulla är strandlinjen 100 m. Den omräknade strandlinjen (strandlinjen korrigerad med närhetsfaktorer) på fastigheten Jomalsund enligt mätsättet "strandlinjedimensionering" är i moderfastighetsskedet sammanlagt något över 0,9 km.

Enligt bilaga 1 (Uppgifter om Jomalsunds strandlinje) är den korrigerade/dimensionerande strandlinjen för fastighetshelheten Jomalsund i moderfastighetsskedet sammanlagt A: $(375 \text{ m} + 372 \text{ m}) = 747 \text{ m} \times 1 = 747 \text{ m}$. B: $93 \text{ m} + 109 \text{ m} = 202 \text{ m} \times 0,5 = 101 \text{ m}$. C: $85 \text{ m} + 133 \text{ m} = 218 \text{ m} \times 0,30 = 65 \text{ m}$. De dimensionerande/korrigerade strandlinjerna är sammanlagt $747 \text{ m} + 101 \text{ m} + 65 \text{ m} = 913 \text{ m}$. I nämnda dimensionering omfattar fastighetshelheten enligt läget för moderfastighetsåret fyra fastigheter i den nordligare delen av västra stranden. Deras dimensionerande (korrigerade/omvandlade) strandlinje är enligt det som presenterats ovan cirka 0,372 km. En del av de avstyckade lägenheterna på västra stranden sträcker sig egentligen inte ut till stranden eftersom det längs stranden går remsor som hör till fastigheten Kulla. Enbart på fastigheten Jomalsund 434-478-1-3 utgör den (nuvarande) omräknade strandlinjen 0,54 km (när närhetsfaktorerna har beaktats, se bilaga 1).

För fastigheten Jomalsund har den dimensionerande/korrigerade strandlinjen enligt moderfastighetsåret varit sammanlagt ca 0,913 km (0,9–1,0 km). Enligt det har den dimensionerande strandbyggrätten med egen strand varit 4,57 byggrättsenheter = 5 byggrättsenheter. I delgeneralplanen har 4 RA-byggplatser och ett stort AP-område placerats på moderfastigheten.

I Jomalsunds stranddetaljplan ingår utöver granskningarna ovan även ett skifte på udden, som numera med fog har återställts till fastigheten Kulla 434-478-1-2 (se punkt 1.1 ovan). Detta skifte (del av fastigheten Kulla) är i generalplanen ett RA-området och i stranddetaljplanen för Jomalsund ett RA-kvartersområde (en byggplats). Fastigheterna Jomalsund och Kulla har samma ägare.

1.3 Obebyggda strandområden

Med hänsyn till dimensioneringen är RA-kvartersområdet (en byggplats) och RM/s-kvartersområdet (de skyddade byggnaderna och de nya byggnadsytorna samt villamiljön som ska skyddas) väl förenliga med generalplanens dimensionerings- och planeringsprinciper. Dessutom kan man även enligt NTM-centralens ställningstagande med stöd av mer detaljerade utredningar och mer ingående

planering av särskilda skäl avvika från den allmänna genomsnittliga basdimensioneringsnivån.

Det anses rätt så allmänt att omfattningen av sammanhängande, obebyggda strandområden och natur- och miljövärdena i dessa är en viktig faktor utöver den matematiska strandlinjedimensioneringen. Uppgifter om strandlinjerna i Jomalsunds planområde har lagts fram i bilaga 1. I bilaga 2 granskas/åskådliggörs de fria strandområdenas läge och omfattning.

I stranddetaljplanen för Jomalsund är den korrigerade strandlinjen, utan beaktande av närhetsfaktorer, på fastigheterna Jomalsund och Kulla enligt bilaga 1 och 2 sammanlagt 0,89 km. Av detta är den fria obebyggda stranden sammanlagt ca 0,65 km, vilket är 73 % av hela den fria strandlinjen. Därutöver finns det verkligen rikligt med obebyggda stränder på de små skären och öarna i planens nordöstra del. Dessa har inte räknats in i den korrigerade eller omvandlade strandlinjen. Således utgör den verkliga fria, obebyggda strandlinjen ca 90 % av den totala strandlinjen.

Temabilderna i bilaga 2 beskriver väl omfattningen av och förhållandena i de obebyggda områdena av stranddetaljplanen som lämpar sig för friluftsliv och rekreation, t.ex. fritidsfiske.

- Stränderna och strandområdena, småbåtshamnarna och vattenområdet med sina goda fiskemöjligheter i område A betjänar väl behoven i planområdet och också behoven hos dem som rör sig med allemansrätten i området. Området kan nås tillgängligt från huvudvägen. Kanalstranden utgör ett fint historiskt element och besöksmål. Området har också värdefull vegetation. I temabilden är A-områdets areal ca 6 ha.
- Stränderna och strandområdena, de små holmarna och skären samt vattenområdet med sina goda fiskemöjligheter i område B tillgodoser också allmänna rekreationsbehov väl. Området kan nås tillgängligt från huvudvägen och också sjövägen. Området har särskilda naturvärden som ska tas i beaktande av dem som rör sig i området. I temabilden är B-områdets areal ca 3,5 ha.
- RA- och RM/s-kvartersområdena har koncentrerats till område C1. Område C2 omfattar ett område för servicefunktioner med anknytning till båtliv och båtunderhåll som inte orsakar milöjstörningar samt fiske.

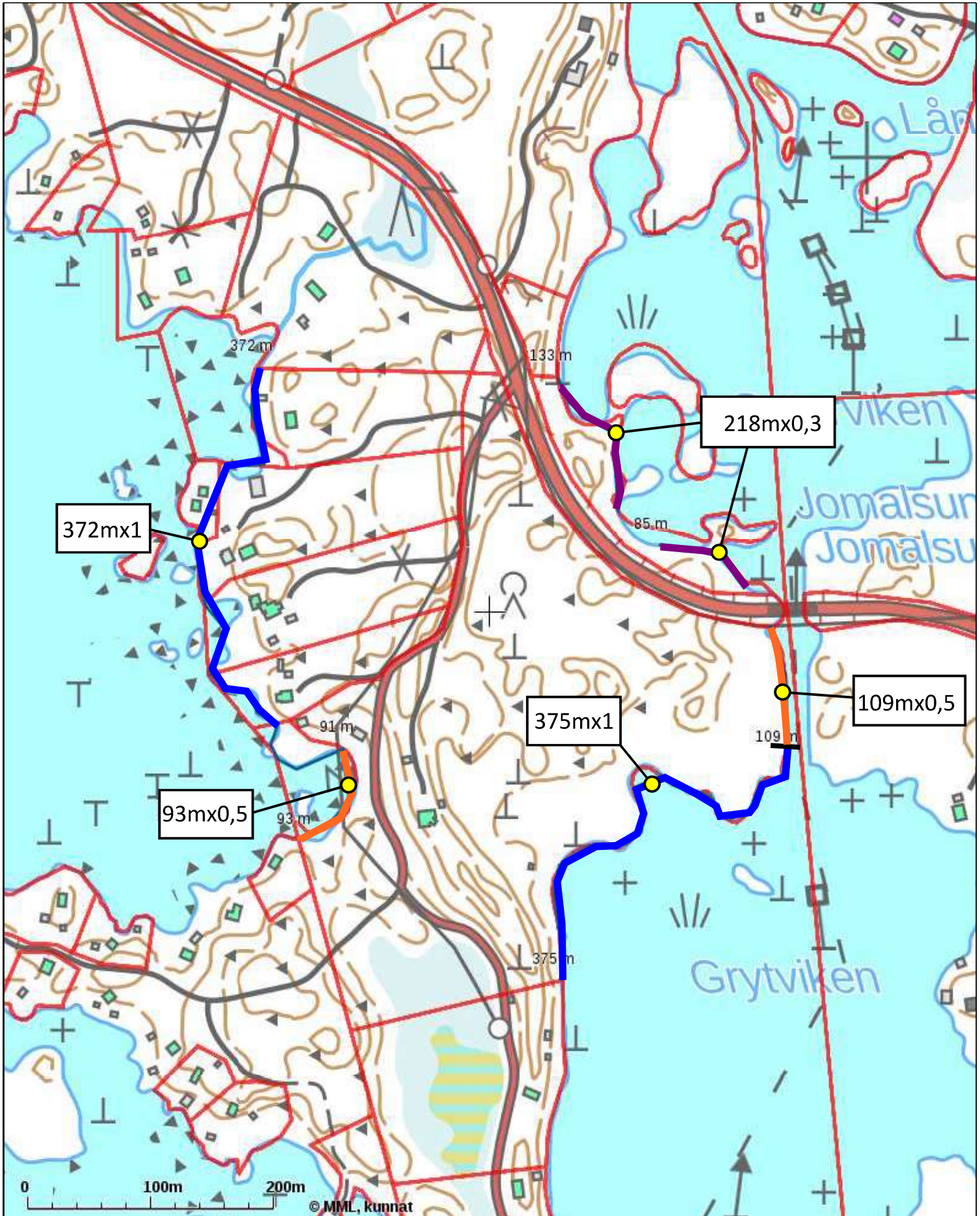
När man jämför planen för Jomalsund med effektivitetstalen hos strandbyggande som genomförts i området (fritidsbostäder/kilometer strandlinje) och mängden strandavsnitt fria från byggande skiljer sig Jomalsundsplanen verkligen positivt ur mängden. Också i fråga om effektiviteten i strandbyggandet och omfattningen av sammanhängande fri strand är Jomalsunds plan förenlig med kraven på och principerna om jämlik behandling av markägarna (MBL 73 §).

Esbo, 11.4.2024

Kiinteistökehitys ja kaavoitus SKLM OY

Seppo Lamppu, DI

Bilagor: Bilaga 1 och bilaga 2

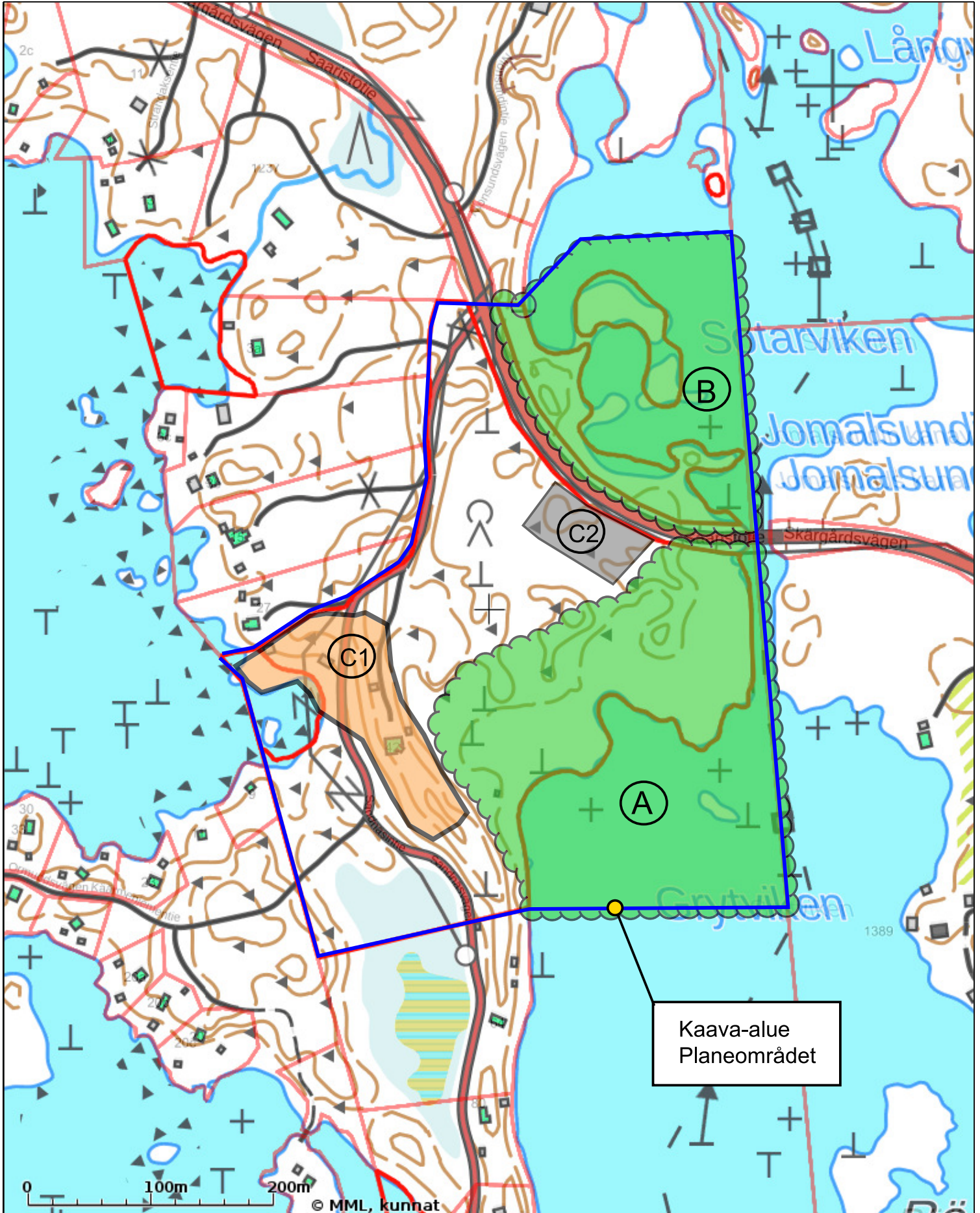


Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695629.25, E: 467692

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määrälalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 18.04.2023.



Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695572.3395, E: 467718.993

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 07.08.2024.