

Stranddetaljplan för lägenheten Stora Börsskär II 1:35 i Lempersjö i Korpo

(721/10.02.04/2018 Dynasty 6.4)

Bygg- och miljönämnden 09.12.2020 § 204

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

En markägare har kontaktat staden angående ett projekt för en stranddetaljplan för att anvisa två nya strandbyggplatser på ett område som inte planlagts på den östra stranden av ön Stora Börsskärs norra del. Utöver de två nya byggplatserna anvisas i planen ett område för i huvudsak landsbygdsnäringar med naturvärden. Området ligger i yttre skärgården väster om Korpos huvudö och är privatägt. Konsulten som upprättat planförslaget har bytts ut och nu vill man framlägga förslaget.

Påbörjandet av planarbetet meddelades 18.10.2018 och samtidigt framlades beredningsmaterialet. Inga åsikter om beredningsmaterialet har yttrats. Myndighetsutlåtanden om beredningsmaterialet har begärts in och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga och Försvarmakten har givit utlåtanden. Planläggarens bemötanden av dessa finns i en separat bilaga.

Myndighetssamrådet i inledningsfasen ordnades 8.5.2018 och då konstaterades det att man för de lägenheter som bildats från stamlägenheten Lempersjö Östergård 279-425-1-4(X) måste avgöra till vilken lägenhet den eventuella resterande byggrätten i jämlikhetens namn borde höra. Planområdet, lägenheten Stora Börsskär II 445-634-1-35 registrerades 13.7.2006. Den styckades från den statsägda lägenheten Lempersjö Östergård 445-634-1-20 som härstammar från stamlägenheten. NTM-centralen anmärker i sitt utlåtande 11.11.2018 dessutom att man i stamlägenhetsutredningen för stranddetaljplanen inte alls beaktat lägenheten Lempersjön Kärki 445-634-1-19 som bildats från samma stamlägenhet, tillhör Försvarmakten och innefattar rikligt med mark och strandlinje. I denna plan finns det för att försäkra sig om rättvis behandling av markägarna skäl att granska alla lägenheter och avgöra om det med tanke på strandlinjen finns någon byggrätt kvar och till vilken lägenhet den i så fall skulle höra och var den eventuellt kunde anvisas. Detta har ännu inte avgjorts entydigt. Då man styckade och sålde lägenheten Stora Börsskär II kan det inte heller varit frågan om överföring av byggrätt, eftersom områdena då ännu inte var planlagda.

Enligt Försvarmaktens utlåtande är bullernivån som orsakas av Gyltö skjut- och övningsområde på området över 55 dBA och byggande av nya bostadshus eller fritidsbostäder är inte tillåtet på området. I planbeskrivningen hänvisar man till jämlik behandling av markägarna och att man 9.12.2014 kunnat godkänna en strandgeneralplan för Korpo där andra nya strandbyggplatser anvisats på Gyltö skjut- och övningsområde. Ett utlåtande om förslaget till Korpo strandgeneralplan begärdes av Försvarmakten 24.3.2011. Utlåtandet gavs 7.7.2011. Enligt utlåtandet anges skyddszonen på generalplanekartan. Den aktuella förordningen om bullernivåer för tunga vapen och sprängningar 903/2017 3 § trädde i kraft 9.5.2018. Då en ny plan upprättas ska de förordningar som är i kraft beaktas.

Bilaga	21. Plan 22. Planbeskrivningen 23. Separata bilagor till planbeskrivningen (5 st.)
Förslag	Bygg- och miljönämnden återlämnar stranddetaljplaneförslaget till markägaren för komplettering på ovannämnda grunder.
Beslut	Antecknades att ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av ombudsjäv (närstående) enligt § 28 i förvaltningslagen. Förslaget godkändes.

Delgivning Markägaren

Bygg- och miljönämnden 10.03.2021 § 37

Beredare Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Markägaren kräver att en stranddetaljplan för att anvisa två nya strandbyggplatser på ett område som inte planlagts på den östra stranden av ön Stora Börsskärs norra del framläggs offentligt. Utöver de två nya byggplatserna anvisas i planen ett område för i huvudsak landsbygdsnäringar med naturvärden. Området ligger i yttre skärgården väster om Korpos huvudö och är privatägt. Konsulten som upprättat planförslaget har bytts ut och nu vill man framlägga förslaget.

Påbörjandet av planarbetet meddelades 18.10.2018 och samtidigt framlades beredningsmaterialet. Inga åsikter om beredningsmaterialet har yttrats. Myndighetsutlåtanden om beredningsmaterialet har begärts in och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga och Försvarmakten har givit utlåtanden. Planläggarens bemötanden av dessa finns i en separat bilaga.

Myndighetssamrådet i inledningsfasen ordnades 8.5.2018 och då konstaterades det att man för de lägenheter som bildats från stamlägenheten Lempersjö Östergård 279-425-1-4(X) måste avgöra till vilken lägenhet den eventuella resterande byggrätten i jämlikhetens namn borde höra. Planområdet, lägenheten Stora Börsskär II 445-634-1-35 registrerades 13.7.2006. Den styckades från den statsägda lägenheten Lempersjö Östergård 445-634-1-20 som härstammar från stamlägenheten. NTM-centralen anmärker i sitt utlåtande 11.11.2018 dessutom att man i stamlägenhetsutredningen för stranddetaljplanen inte alls beaktat lägenheten Lempersjön Kärki 445-634-1-19 som bildats från samma stamlägenhet, tillhör Försvarmakten och innefattar rikligt med mark och strandlinje. I denna plan finns det för att försäkra sig om rättvis behandling av markägarna skäl att granska alla lägenheter och avgöra om det med tanke på strandlinjen finns någon byggrätt kvar och till vilken lägenhet den i så fall skulle höra och var den eventuellt kunde anvisas. Detta har ännu inte avgjorts entydigt. Då man styckade och sålde lägenheten Stora Börsskär II kan det inte heller varit frågan om överföring av byggrätt, eftersom områdena då ännu inte var planlagda.

Enligt den bifogade utredningen över strandbyggandet (daterad 8.11.2019) har man som ett slutresultat av stamlägenhetsutredningen, ändringen av strandlinjen och zonindelningen kunnat göra dimensioneringsberäkningar som gav en sådan kalkylerad mängd byggrätt som skulle kunna anvisas som nya strandbyggplatser i planen. Fastän det skulle finnas potentiell byggrätt som inte anvisats i generalplanen, återstår det ändå att avgöra vem byggrätten skulle tillhöra. Som ägare av den största fastigheten, Lempersjö Östergård 1:20, som bildats från stamlägenheten 279-425-1-4(X) spelar staten enligt stadens uppfattning en nyckelroll.

Enligt Försvarsmaktens utlåtande är bullernivån som orsakas av Gyltö skjut- och övningsområde på området över 55 dBA och byggande av nya bostadshus eller fritidsbostäder är inte tillåtet på området. I planbeskrivningen hänvisar man till jämlik behandling av markägarna och att man 9.12.2014 kunnat godkänna en strandgeneralplan för Korpo där andra nya strandbyggplatser anvisats på Gyltö skjut- och övningsområde. Ett utlåtande om förslaget till Korpo strandgeneralplan begärdes av Försvarsmakten 24.3.2011. Utlåtandet gavs 7.7.2011. Enligt utlåtandet anges skyddszonen på generalplanekartan. Den aktuella förordningen om bullernivåer för tunga vapen och sprängningar 903/2017 3 § trädde i kraft 9.5.2018. Då en ny plan upprättas ska de förordningar som är i kraft beaktas.

Markägarens konsult lämnade in en skrivelse till bygg- och miljönämnden för behandling 9.12.2020 där det konstateras att man i planförslaget som föreslås att framläggas beaktat responsen man hittills fått om planen. På basis av detta och det övriga ovannämnda önskar markägaren att bygg- och miljönämnden framlägger planförslag enligt markanvändnings- och bygglagen. I skrivelsen konstateras det utöver detta att man ger ett bemötande av kompletteringsförslagen som staden givit samtidigt som man ger ett bemötande av annan respons på planförslaget.

Planförslaget har inte justerats enligt bygg- och miljönämndens beslut 9.12.2020 och det är fortsättningsvis bristfälligt till ovannämnda delar. Under den tid planförslaget är framlagt kommer tillhöriga myndighetsutlåtanden att inhämtas om förslaget. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga

11. Plan
12. Planbeskrivningen
13. Separata bilagor till planbeskrivningen (5 st.)
14. Planupprättarens skrivelse 9.12.2020

Förslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till stranddetaljplan för lägenheten Stora Börsskär II i Korpo, men ändå konstatera att planförslaget fortsättningsvis är bristfälligt till sitt innehåll.

Beslut

Antecknades att ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen och stadsstyrelsens representant Kurt Lundqvist inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av ombudsjäv (närstående) enligt § 28 i förvaltningslagen.

Förslaget godkändes.

Delgivning

Markägaren

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till stranddetaljplan för att anvisa två nya strandbyggplatser i ett område som inte planlagts på lägenheten Stora Börsskär II 445-634-1-35 i Lempersjö i Korpo på östra stranden av ön Stora Börsskärs norra del var offentligt framlagt 11.6–12.7.2021.

Under den tid planförslaget var framlagt begärdes myndighetsutlåtanden från NTM-centralen i Egentliga Finland, Försvarsmakten, Senatfastigheter och Forststyrelsen. Utlåtanden inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och Försvarsmakten. Senatfastigheter och Forststyrelsen meddelade att de inte har behov av att avge utlåtande om planen. Planläggarens bemötanden av utlåtandena finns i en separat bilaga.

NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande att jämförelse med de slutsatser som framförts som dimensioneringsprinciper i planmaterialet när det gäller byggande på andra fastigheter inte i sig utgör en tillräcklig grund för att anvisa byggande i området på den mindre ön och att de två nya byggplatserna som anvisats i området inte förefaller vara motiverade enligt dimensioneringsprinciperna. NTM-centralen konstaterar dock att en ny byggplats kan vara möjlig, ifall dimensioneringen enligt landskapsplanen realiserar. Dessutom anmärker NTM-centralen i sitt utlåtande att området ligger i ett område som är utsatt för buller från Gyltö skjut- och övningsområde.

Försvarsmakten gav ett utlåtande under tiden då planen var framlagd och dessutom separat kompletterad information senare 1.2.2022. I utlåtandet konstaterades att planområdet ligger i ett område som är utsatt för buller från Gyltö skjut- och övningsområde och att försvarsmakten inte kan godkänna att nya byggplatser för bostadshus eller semester- eller fritidsbostäder anvisas i området som är utsatt för buller. I meddelandet som inkommit senare meddelar en representant för Försvarsmakten att de uppdaterat området som är utsatt för buller från Gyltö och enligt det ligger inte planområdet i området som är utsatt för buller enligt statsrådets förordning om bullernivåer för tunga vapen och sprängningar.

I planförslaget har fortsättningsvis anvisats två nya strandbyggrätter och det är till den del fortfarande i strid med gällande bestämmelser och säkerställer inte för sin del jämlik behandling av markägarna (stomlägenhet). Försvarsmaktens nyaste ställningstagande enligt vilket det inte skulle finnas hinder för byggande leder till ett behov att framlägga planförslaget på nytt och begära in behövliga myndighetsutlåtanden. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga

Planen
Planbeskrivningen
Separata bilagor till planbeskrivningen (6 st.)

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga offentligt förslaget till stranddetaljplan för lägenheten Stora Börsskär II i Korpo, men konstaterar samtidigt att det föreliggande förslaget till stranddetaljplan som markägaren utarbetat inte motsvarar gällande bestämmelser i fråga om det föreslagna antalet nya byggplatser.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Markägaren

Bygg- och miljönämnden 25.01.2023 § 14

Beredare Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
förnamn.efternamn@pargas.fi

Det oförändrade förslaget till stranddetaljplan för att anvisa två nya strandbyggplatser i ett område som inte planlagts på fastigheten Stora Börsskär II 445-634-1-35 i Lempersjö i Korpo på östra stranden av ön Stora Börsskärs norra del var igen offentligt framlagt under tiden 12.5–13.6.2022.

Under den tid planförslaget var framlagt begärdes myndighetsutlåtanden från NTM-centralen i Egentliga Finland, försvarsmakten, Senatfastigheter, Forststyrelsen och Egentliga Finlands förbund. Utlåtanden inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och försvarsmakten. Senatfastigheter, Forststyrelsen och Egentliga Finlands förbund meddelade att de inte har behov av att avge utlåtande om planen. Planläggarens bemötanden av utlåtandena finns i en separat bilaga.

NTM-centralen anser fortfarande att jämförelse med de slutsatser som framförts som dimensioneringsprinciper i planmaterialet när det gäller byggande på andra fastigheter inte i sig utgör en tillräcklig grund för att anvisa byggande i området på den mindre ön och att de två nya byggplatserna som anvisats i området inte förefaller vara motiverade enligt dimensioneringsprinciperna. NTM-centralen konstaterar dock att en ny byggplats kan vara möjlig, ifall dimensioneringen enligt landskapsplanen realiserar. Dessutom konstaterar NTM-centralen i sitt utlåtande att ett utlåtande ska begäras av försvarsmakten med anledning av den ändrade avgränsningen av området som är utsatt för buller.

Enligt försvarsmaktens utlåtande ligger inte planområdet i området som är utsatt för buller enligt statsrådets förordning om bullernivåer för tunga vapen och sprängningar. Försvarsmakten påpekar att de aktuella uppgifterna om området som är utsatt för buller ska införas i planbeskrivningen.

Planförslaget har nu ändrats så att den sydligare av de två nya strandbyggplatserna som anvisats har tagits bort, kvartersområdet för fritidsbostäder (RA) har minskats och planområdet har till övriga delar anvisats som ett område i huvudsak för landsbygdsnärningar med naturvärden (MY). Lösningen är enligt planerarens bemötande motiverad, eftersom den är i enlighet med dimensioneringen i landskapsplanen och således även motiverad i enlighet med NTM-centralens utlåtande. Planbeskrivningen har dessutom kompletterats i enlighet med försvarsmaktens utlåtande. Ändringarna är av teknisk natur och det

är inte nödvändigt att framlägga planen som förslag igen med anledning av ändringarna.

Bilaga	Planen Planbeskrivningen Separata bilagor till planbeskrivningen (7 st.)
Kompletterande material	Utlåtande från NTM-centralen i Egentliga Finland Försvarsmaktens utlåtande
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 förnamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att stadsfullmäktige ger planerarens bemötanden som stadens välmotiverade ställningstagande till den inkomna responsen och godkänner stranddetaljplanen för fastigheten Stora Börsskär II 445-634-1-35 i Korpo.
Beslut	Ordföranden Kurt Ekström föreslog understödd av ledamot Anne Eriksson att bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att stranddetaljplanen inte godkänns för fastigheten Stora Börsskär II 445-634-1-35 i Korpo.

Den likvärdiga och rättvisa behandlingen av markägarna är bristfällig, det har inte kunnat påvisas att eventuella resterande byggrätter som härstammar från stamlägnehten tillhör denna fastighet, finns andra lägenheter som också styckats från stamlägenheten vars rätt borde beaktas. Till saken hör också att ifrågavarande fastighet är och såldes som skogsområde, vilket gör att vi noggrant måste tänka igenom vårt agerande här med tanke på att det finns otaliga motsvarande skogsområden i vår stad och tillhörande skärgård som markägarna gärna skulle se byggrätter på. Och för att kunna garantera och trygga den likvärdiga och rättvisa behandlingen av markägarna även i framtiden kan beslutet inte vara något annat än att detaljplanen för Börsskär II inte godkänns.

Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ordförande Kurt Ekströms förslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Kurt Ekströms förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs:

2 Ja röster

9 Nej röster

0 Nedlagda röster

Nämnden beslöt sålunda godkänna Kurt Ekströms förslag.

Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga.

Delgivning efter slutligt beslut

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen, markägaren, planeraren

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Vid bygg- och miljönämndens möte föreslog ordföranden Kurt Ekström understödd av ledamot Anne Eriksson att bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att stranddetaljplanen inte godkänns för fastigheten Stora Börsskär II 445-634-1-35 i Korpo.

Den likvärdiga och rättvisa behandlingen av markägarna är bristfällig, det har inte kunnat påvisas att eventuella resterande byggrätter som härstammar från stamlägnehten tillhör denna fastighet, finns andra lägenheter som också styckats från stamlägenheten vars rätt borde beaktas. Till saken hör också att ifrågavarande fastighet är och såldes som skogsområde, vilket gör att vi noggrant måste tänka igenom vårt agerande här med tanke på att det finns otaliga motsvarande skogsområden i vår stad och tillhörande skärgård som markägarna gärna skulle se byggrätter på. Och för att kunna garantera och trygga den likvärdiga och rättvisa behandlingen av markägarna även i framtiden kan beslutet inte vara något annat än att detaljplanen för Börsskär II inte godkänns.

Bilaga

Planen
Planbeskrivningen
Separata bilagor till planbeskrivningen (7 st.)

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att stranddetaljplanen för fastigheten Stora Börsskär II 445-634-1-35 i Korpo inte godkänns.

Beslut

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin var inkallad som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende.
Planläggningschefen lämnade sammanträdet innan beslut fattades.

Stadsstyrelseledamot Kurt Lundqvist anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid ärendet behandlades och beslut fattades. Orsaken partsjäv.

Under diskussionen föreslog stadsstyrelseordföranden att ärendet remitteras till Bygg- och miljönämnden. Ordförandens remissförslag understöddes av stadsstyrelseledamöterna Tina Axén och Markku Orell. Stadsstyrelseordföranden frågade om stadsstyrelsen enhälligt kan remittera ärendet.

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att remittera ärendet.

Delgivning

Efter stadsfullmäktiges beslut: Ansvarsområdet: planläggning
