

PYTTIS HÄSTHOLMEN

ÄNDRING AV DELGENERALPLANEN

POGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1 Ändringen som söks för delgeneralplan för Hästholmen

Kristiina Malmström anholder om att få ändring på delgeneralplanen för Hästholmen så att en del av jord- och skogsbruksområdet (MU), lägenhet 624-405-1-19 Solö I som hon äger och till den hörande inlösta tillandningen från lägenhet 624-405-1-5 förenas med 1 RA/s märkta området bredvid.

Enligt sökandens uppfattning och utlåtandet av DI Pertti Hakkarainens, som utarbetade delgeneralplanen, riktas MU-områdesreservering mellan lägenheterna 1:5 och 1:20 helt och hållet till Solö I som ägs av sökanden, regisstrummer 624-405-1-19.

2 Planeringsområde och planläggningssituationen

Området omfattar en del av fastigheten Solö I, 624-405-1-19, på Hästholmen i Pyttis kommun, tidigare lägenhet 1:19 och till detta hörande, inlösta vattenområdet från fastigheten 624-405-1-5.

Områdets nordöstra och sydöstra sidor gränsar sig till lägenhet Solö 624-405-1-5, tidigare lägenhet 1:5, södra sidan till lägenhet Hästholmen 624-405-1-20, tidigare lägenhet 1:20, sydvästra sidan till lägenhet 624-405-1-7, tidigare 1:7 och nordvästra sidan till lägenhet Tallholmen 524-405-1-4, tidigare 1:4.

Planeändringsområdet ligger nära Pitkäsalmi strand i Pyttis, området sträcker sig inte till stranden. Avståndet fågelväg till Pyttis, Brobys centrum är cirka 2 km. Fastighetens areal är en del av MU-området 0,666 ha och en del av tillandningen 0,0186 ha.

I delgeneralplanen för Pyttis, godkänd 11.06.2001, är fastigheten märkat till:

(MU) Jord- och skogsbruksdominerat område, som har miljövärden och / eller behov att styra friluftslivet

Området är menat för jord- och skogsbruksidkandet. På området får ej byggas. Man bör fästa särskild uppmärksamhet vid att värna strandlandskapen, geologiskt värdefulla åsbildningar och -landskap, bergsområden, natursumpmark, strandvåtmark samt naturliga lundar.

Dessutom konstaterar man i Delgeneralplanen att skogarna ytterom tomtområden är märkta till jord- och skogsbruksområde (MU).

På planeområdet fanns delvis ett båtskjul som hörde till lägenhet 1:5 byggbeståndet på gården. Det finns ett omnämmande i punkt 4,34 Beskyddande och värnande av miljön / sk-objekten / "4. Solö, förra terpentinfabrik, i delgeneralplanens beskrivning. Också gårdens konstruktioner och uthus är viktiga. Industrihistoriskt värde.

DI Pertti Hakkarainen, som utarbetade delgeneralplanen, har framfört ett bildande av MU-området i utlåtandet som Pyttis byggnadsinspektör Eero Mikkela har bett om, 19.3.2018 för undantag:

Under tidpunkten då generalplanen utarbetades fanns båtskjulet på fastigheten 1:5 (nuvarande 624-405-1-19). Fastigheten är märkt som MU-område i generalplanen.

Redan när generalplanen utarbetades hade båda lägenheterna 1:5 och 1:19 samma ägare. Ägaren av grannlägenheterna, Maija-Liisa Karttunen, Hästholmen 1:20 och Tallbacka 1:7 har besvärat sig på beslutet av godkännandet bl.a. om att MU-reservering som berör lägenheten 1:5 och motiverade besväret som så: MU-beteckningen på grannlägenheten som möjliggör passagerätten bör borttas. Det är inte fråga om MU-område utan om tomtområde.

Jag, som utarbetade planen, gav följande bemötande: Grannes ovannämnda MU-området är c. 12 m bred lägenhet som är grundad år 1938. Denna är antagligen grundad för att köra trävaror från bakterrängen till stranden. Det finns inga grunder för att stänga sådana små andningshål via planläggning. Ägaren av MU-området har inte i något skede anmärkt om MU-reserveringen.

Enligt uppgiften i fastighetsregistret finns det på lägenheten 1:19 en vägrätt som servitut till lägenhet 1:5, men de andra lägenheterna har ingen servitut. När lägenheterna 1:19 och 1:5 har samma ägare, har servitutet ingen betydelse.

Enligt uppgifterna har inte i fråga varande 12 m breda MU-område använts på tiotals år till transportled för trävara och inte annars heller som gångled. Det finns inget behov i framtiden heller för gångleden för de andra lägenheterna har ingen rätt till det och alla de lägenheterna som reserveringen MU berör, sträcker sig till stranden.

På grund av allt det föregående har lägenheterna 1:19 och 1:5 redan i årtionden bildat tillsammans en byggplats och generalplanens MU-reservering har förlorat sin betydelse som reservering till gångförbindelse. MU-reserveringen baserar sig på felaktig bedömning av att gångförbindelsen är behövlig.

3 Utgångspunkter och målen för planeringen

3.1 Utgångspunkter

Delgeneralplanen för Hästholmen är godkänd 11.06.2001.

På planeområdet i delgeneralplanen finns en reservering på området för enskilda bostadshus (beteckning A), rekreationsområde (beteckning V), område för fritids- och lägercentraler (beteckning R-1), område för fritidsbostäder (beteckning RA) och för jordbruksdominerat område, där det finns miljövärden och / eller behov att stryra friluftslivet (MU).

Solö I är i sin helhet märkat till MU-område. Områdets bredare sida vid stranden (bredd cirka 12 meter) placeras mellan lägenhet Solö 624-405-1-20 och lägenhet 624-405-1-20, båda ägs av sökanden, och den smalare sidan (bredd cirka 3 meter) mellan lägenheterna 624-405-1-20 och 624-405-1-4. Lägenheten sträcker sig inte till stranden. Arealet på lägenheten är 945 m².

Följande bestämmelser berör MU-områden i planebeskrivningen:

Skogarna ytterom tomtområdet är märkta till jord- och skogsbruksområden (MU).

Området är menat för jord- och skogsbruksidkande.

På området får ej byggas.

Särskild uppmärksamhet bör man fästa vid att tärna strandlandskapen, geologiskt värdefulla åsbildningar och -landskap, bergsområden, natursumpmark, strandvåtmark och naturliga lundar.

Lägenheten Solö I är ingen skogsfastighet och man idkar inte och kan inte idka skogsbruk där. Det finns inga skyddade strandlandskap, ekologiskt värdefulla bildningar eller landskap, bergsområden, natursumpmark, strandvåtmark eller naturliga lundar.

Till Solö I hör inga väg- eller andra servituter för andra fastigheter. I fråga varande område används inte och det där finns inget behov av gångled.

MU-områdesreservering för lägenheten Solö I har i delgeneralplanen utarbetats av DI Pertti Hartikainen, se punkt 1, på basis av att området har förr använts för transport av trävirke. Enligt Hakkarainen har markägaren inte i något skede anmärkt om MU-reserveringen.

Hartikainen konstaterar i sitt utlåtande att på grund av uppgifterna till förfogan har inte det 12 meter breda MU-område används på tiotals år som transportled för trävirke och det finns ingen anledning för det används i framtiden heller.

Hakkarainens slutlåtande är följande: "På grund av det ovannämnda har lägenheterna 1:19 och 1:5 redan i årtionden bildat tillsammans en byggplats och reserveringen MU i generalplanen på lägenheten 1:5 har förlorat sin betydelse. Vid utarbetandet av generalplanen har reserveringen MU grundat sig på en felaktig bedömning angående gångledens behövlighet, se punkt 1

Enligt Hakkarainen har MU-beteckningen baserat sig på felaktiga antaganden och MU-reserveringen är från första början varit obefogad.

Man bör lägga märke till att Hakkarainens i generalplanen nämnda grund för MU-beteckningen som gångförbindelsereservering - inte annämnts eller uppvisas alls – inte ens i planläggningens mål för bakgrunden. Punkt 2 Målen i planebeskrivningen, nämns endast “ gångleden genom holmen bevaras fortfarande som gångledsförbindelse”. Och därför finns det en teckning i generalplanen “Riktgivande rutt för gångtrafik”.

Området i ansökan har en MU-beteckning och betjänar inte generalplanens mål. Beteckningen gränsar grundlöst markägarens rättigheter på lägenhet 1:5 och är därför emot ett jämlikt bemötande.

Ändringen av generalplan enligt ansökan ställer inte till med svårigheter för grannarna eller andra markägare och inte heller för målen i större skala och förverkligande i generalplanen.

Man bör konstatera att dåvarande ägaren till lägenheterna Solö och Solö I var allvarligt sjuk då planen utarbetades och på grund av detta inte kunde övervaka sina rättigheter i planprocessen.

Markägarnas likställdhet

Som utgångspunkt i planläggningen bör vara likställdhet mellan markägaren och en enskild markägare får inte ställas utan skäl i en bättre eller sämre position än de andra.

På grund av MU-beteckningen ska sökanden placera byggnaden på byggplatsen minst 12 meter från grannlägenhetens (lägenhet 624-405-1-20) gräns. På de övriga byggplatserna på generalplaneområdet är detta avstånd 5 meter. Den obefogade MU-beteckningen ställer sökanden utan förnuftigt skäl i en sämre ställning på området än de övriga markägaren.

På generalplaneområdet finns bara en annan fastighet med beteckning MU, en ”gångled” från stranden till den inre fastigheten. Denna MU-skil ligger mellan lägenheterna 624-401-1-5 och 624-401-6-42, tydligen åtminstone huvudsakligen på lägenhet 624-401-6-150. Beteckningen MU har i detta fall välmotiverade orsaker: lägenheten 624-401-6-150 har servitut på MU-området för vägrätt (bredd 2 m) till lägenheterna 624-417-7-157 och 624-417-12-34 samt rättighet till båthamn för samma lägenheter.

MU-beteckning

Enligt generalplanen behandlas samma markägars skilda lägenheter i definition för byggrätt och placering som en enhetlig lägenhet. MU-beteckningen gränsar ändå sökandens byggmöjlighet på sin byggplats.

Sökandens lägenhet Solö är märkat till RA/s område i generalplanen. Bemerkning /s innebär landskapligt och kulturhistoriskt värdefulla områden med sina byggnader.

Det nämns att (huvudbyggnaden) på lägenhet Solö har varit en terpentinfabrik och huvudbyggnaden är bestämd till en kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevaras. Dessutom gårdens konstruktioner och uthus, till vilka båtskjulet hörde när planen blev godkänd, konstaterades som viktig. Man konstaterar att lägenheten har ett **industrihistoriskt värde**.

Ägaren till lägenheten har underhållit och renoverat byggbeståndet på gården med omfattande själsliga och finansiella investeringar enligt karaktären och värden av byggnaderna.

Malmströms presenterade för Pyttis kommuns byggnadstillsyn sina planer om grundrenoveringen och tillbygge för fem byggnader: som syfte hade sökanden att söka bygglov för huvudbyggnaden, bodan, bastun och båtskjulet. Då sökanden presenterade sina planer för kommunens byggnadsinspektör hade de arkitektplanerade ritningar för alla byggnader. Byggnadsinspektören meddelade att det inte behövs sökas bygglov för ändringen av båtskjulet. Byggnadsinspektören beviljade byggloven för huvudbyggnaden, bodan och bastun.

Byggnadsinspektören var också i fortsättningen mycket veterlig om ändringsarbeten på båtskjulet och ingrep inte i byggandet senare heller.

På området av lägenheterna 1:5 och 1:19 har varit ett båtskjul, redan över 60 år, och behövde en fullständig grundrenovering börjande med grunden som sjunkit. Grundrenoveringen för det gamla skjulet har betytt att i princip bygga ett nytt i stället för det gamla, delvis på lägenhet 1:5 och delvis på 1:19. Det har varit klart också för byggnadsinspektören år 2020 enligt de presenterade arkitektbilderna och andra uppgifter. Till lika var det klart att inget intresse för ett delvis sparande av båtskjulet fanns, skjulet var byggt av lätta konstruktioner som var original och redan dåliga. Det nya byggda båtskjulet respekterar gamla traditioner och till utseende och byggsättet mycket passligt för gårdshelheten.

Pyttis kommun (tekniknämndens tillsynssektion) har beviljat 23.05.2018 undantagslov åt det nya båtskjulet. På grund av besvandet för undantaget till förvaltningsdomstolen har lovet kullkastats. Östra-Finlands förvaltningsdomstols beslut 06.09.2019 nr 19/017/3. Förvaltningsdomstolens beslut baserade sig på MU-beteckningen på generalplanen som hindrar byggandet på i frågavarande områden och undantag kunde ej såvida beviljas. Förvaltningsdomstolen har konstaterat att med undantag kan man inte ändra planen som är giltig, utan de möjliga ändringarna ska göras med en planläggningsprocess.

Antagligen förhindrar MU-beteckningen också i planen tillåtna (med bygglov) grundrenoveringen på den gamla byggnaden som bör bevaras om den gamla byggnaden är delvis på MU-området alltså byggplatsen ytterom byggplatsen enligt planen.

Nuläge

MU-beteckningen på generalplanen har hindrat undantaget, som Pyttis kommun redan beviljat, för båtskjulet. Nu fordrar myndigheterna att markägaren ska ta bort det byggda båtskjulet och förelägger vite och bygghot för markägaren.

MU-beteckningen baserar sig på felaktiga startuppgifter och i fall byggnaden hotas med rivning sku det föra med sig omfattande kostnader för markägaren på grund av detta.

3.2 Målen

Som syfte för ändringen av delgeneralplanen är att ändra MU-beteckningen som baserar sig på felaktiga utgångpunkter i planeringsskedet på lägenheten 1:19 (624-405-1-19).

MU-beteckningens borttagandet och förenandet med det bredvidliggande området 1RA/s får markägaren jämlikt bemötande angående byggrätten, placeringen av byggnaderna, byggloven som söks i praktiken.

Med borttagandet av MU-beteckningen på området i delgeneralplanen områdets förenandet med bredvidliggande 1RA/s märkta området, på lägenheterna 1:5 och 1:19 återställs den tidigare, historiska gården vad som gäller byggandet. Byggrätten ökar inte för i delgeneralplanen för Hästholmen bestäms rättigheterna för byggrätt och placering som räknas ihop på lägenheterna som ägs samma ägare.

4 Intressenter och hörande av intressenter

Intressenter är ägaren av områden samt de på vars boende, arbete eller på andra förhållanden som den utaretade planen eventuellt märkbart inverkar. Dessutom intressenter är myndigheterna och samhällen vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeprocessen bedöma verkningarna och ge sin åsikt om planen (MRL 2§).

Intressenterna är bl.a.:

- områdets markägare
- grannmarkägare och invånare
- myndigheterna
- Pyttis kommun
- NMT-centralen i Sydöstra Finland

5 Samarbete med myndigheterna

- första skedets förhandlingar hölls i Pyttis kommun 3.5.2021
- Programmet för deltagande och bedömning skickas till deltagande myndigheter till kännedom eller möjliga kommentarer i augusti 2021
- ett utlåtande av planeförslaget begärs av myndigheterna
- efter att planeförslaget varit till påseende ordnas vid behov ett myndighetssamråd (MRL 66 §, MRA 26 §).

6 Utredningar som utarbetas

Området är från förut byggt till fritidsbostadsområde. Området som är som mål i planeändringen hör till en kulturhistorisk värdefull helhet på Hästholmen, utredningarna gjorda i samband med utarbetandet av delgeneralplanen för Hästholmen.

7 Behandlingsskeden i planeringen, planens verkningar samt deltagandet och interaktion

Pyttis kommun och markägaren har gjort ett planeringsavtal, där man beslutit om att starta ändringen av delgeneralplanen för avtalsområdet och villkoren som hör till detta 31.03.2021.

Planeförslaget sätts till påseende på sommaren 2021 och de behövliga utlåtanden begärs. Intressenterna hörs.

Kommunmedlemmarna och intressenterna har rätt att göra påminnelse på planeutkastet (MRL 65§, MRA 19§) Påminnelsen ska sändas till kommunen före tiden för påseende går ut.

Kommunfullmäktige godkänner planeförslaget på hösten 2021. Man kan besvara sig till Östra Finlands förvaltningsdomstol (MRL 188§)

8 Kontaktuppgifter

Fastigheten ägs av Kristiina Malmström

Tilläggsuppgifter om planeringen ger följande personer:

Livskraftschef Laura Lahti
Pyttis kommun
Motellgränd 4, 49220 Broby
tel. 05 4601 5600, 050 345 6495
laura.lahti@pyhtaa.fi

Planen utarbetad av
Arkitekt Ulla Hovi
Arkitektbyrå Ulla Hovi Ab
Ruukinkatu 11 A, 48100 Kotka
tel. 0440 258037
ulla.hovi@arkkitehtitoimistoullahovi.fi