

Dokument

Bilaga 3

Projekt

Detaljerad delgeneralplan - Söderholmen

Datum

20.4.2026

LARSMO KOMMUN

BEMÖTANDEN TILL UTKASTSKEDETS RESPONS

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Utlåtanden:	3
1. Miljöhälsan Kallan	3
2. Österbottens förbund	3
3. NTM-centralen i Södra Österbotten	3
Åsikter:	3
1. Åsikt 1	3

Nedan har redogjorts för de centrala punkterna i utlåtandena och åsikterna som inlämnats under planutkastets påseendetid 20.11-20.12.2025.

Utlåtanden:

1. Miljöhälsan Kallan

- Miljöhälsan Kallan har inga anmärkningar.
Bemötande: Noterat, föranleder inga åtgärder.

2. Österbottens förbund

- Ger inget utlåtande om utkastet till delgeneralplan för Söderholmen eftersom ändringen inte är av regional betydelse. Österbottens förbund vill ändå lyfta fram en kommentar: Vid genomgång av materialet noterades att både beteckningarna AO och A används för kvartersområde för fristående småhus. Det vore bra att kort beskriva bakgrunden till denna lösning.
Bemötande: Noterat, i planbeskrivningens punkt "5.3.1. Dimensionering" förklaras bakgrunden till beteckningarna.

3. NTM-centralen i Södra Österbotten

- NTM-centralen har inga anmärkningar.
Bemötande: Noterat, föranleder inga åtgärder.

Åsikter:

1. Åsikt 1

- Orsaken till att denna delgeneralplan tas fram är att de tre byggplatserna som planen gäller omfattas av två separata delgeneralplaner. Syftet med den aktuella delgeneralplanen är att samla byggplatserna under en gemensam plan där man friare kan definiera markanvändningen med beaktande av naturvärden samt markägarnas jämlika behandling.

Bakgrund

2009

Två AO-byggplatser flyttades genom ändring av Fagnäs delgeneralplan till Söderholmen, där den aktuella planen nu utarbetas. På strandgeneralplanen fanns sedan tidigare en RA-tomt som beviljades undantag för permanent bostad. Vi tre syskon fick dessa tre byggplatser som ingick i fastigheten Vesterhaga 440-402-2-132.

Vi ansökte gemensamt om bygglov på strandbyggplatsen för att alla skulle få tillgång till stranden. Detta gjordes i samråd med dåvarande byggnadsinspektör.



Bild 1. I strandgeneralplanen från 2012 visades fastighetens hela strandområde som en strandbyggplats (RA), baserat på dimensionering utifrån stomfastighetens strandlinje.

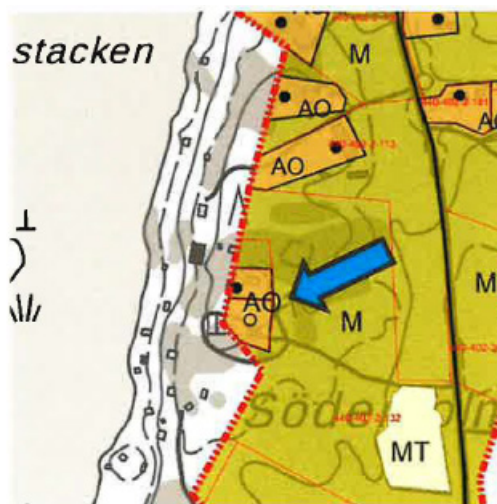


Bild 2. I Fagernäs delgeneralplan från 2018 visas två AO-byggsplatser, baserat på arealdimensionering utifrån stomfastigheten. Dessa byggsplatser flyttades till den nuvarande platsen år 2009.

2012

Fastigheten styckades i tre delar (440-402-2-170, 440-402-2-171 och 440-402-2-172) för att kunna användas som säkerhet för bostadslån och för att uppnå en rättvis fördelning av gåvan. Styckningen gjordes så att strandbyggnaderna hörde till respektive ägares fastighet enligt bygglov. Vi skapade inte fler strandbyggplatser eller utökade byggrätten. Lantmäteriverket instiftade den nya fastighetsindelningen.

2023

Vi anhöll om att justera den sydligaste byggsplatsen (fastighet 440-402-2-172, senare 440-402-2-211) eller att flytta en ny byggrätt inom strandgeneralplanen till fastigheten, eftersom den ursprungliga placeringen inte var lämplig på grund av naturvärden. Naturutlåtande finns som bilaga till delgeneralplanen. Vid detta skede var flytt av byggsplats inte längre möjligt inom ramen för ändring av strandgeneralplanen.

2024

Vi gav respons till strandgeneralplaneutkastet med syfte att säkerställa att strandbyggnaderna (gäststuga och bastu) kan ersättas vid brand eller liknande, då de i utkastet anvisats på M-område samt att justera strandgeneralplanens gräns. Eftersom strandbyggplatsen och de två övriga AO-byggsplatserna omfattades av olika delgeneralplaner var möjligheterna till ändringar begränsade.

Senare samma år föreslog kommunen att vi skulle upprätta en separat plan för alla tre fastigheter, en delgeneralplan som vi själva bekostar. Detta innebär att fastigheterna omfattas av endast en plan, vilket ger helt nya möjligheter att noggrant undersöka områdets potential och hitta bästa lösningar med hänsyn till natur, terräng, befintlig bebyggelse, fastighetsgränser och principen om jämlik behandling.

Vårt förslag

Vi föreslog att samma principer som i Fagernäs delgeneralplan används (se bild 3):

- AO-byggsplatser längre bort från strand vars fastighet gränsar till strand anvisas med en skild byggsplats för bastu eller lusthus på M-området nedanför den egentliga byggsplatsen.
- Den nordligaste strandbyggplatsen förblir den enda som belastar strandlinjen.
- Ingen ändring av dimensioneringen för strandområdet.

Med denna lösning uppnås jämlik behandling.

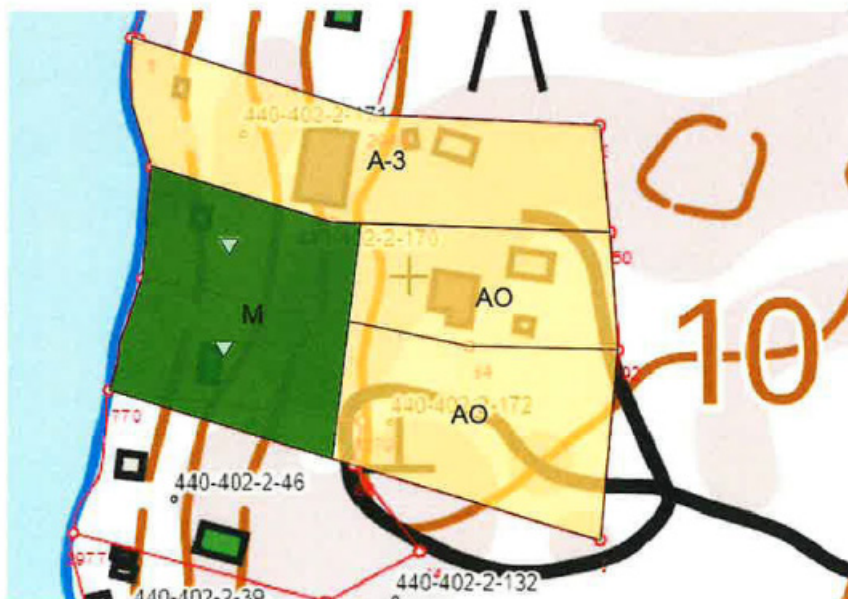
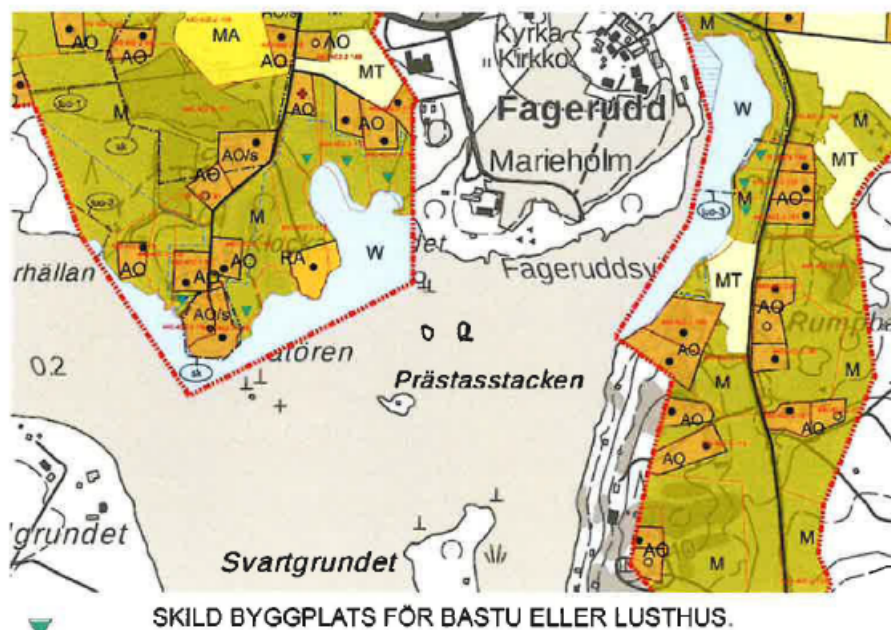


Bild 3. Skiss skickad till kommunen. Principer enligt Fagernäs delgeneralplan godkänd 2018.



SKILD BYGGPLATS FÖR BASTU ELLER LUSTHUS.

Med beteckningen anges en skild byggplats för bastu eller lusthus. Byggplatsen för bastu eller lusthus tillhör AO-byggplatsen, vars fastighet gränsar till strand. Byggnadens avstånd till strand bör vara minst 20 meter och avståndet till gårdsgruppen högst 70 meter. Högsta tillåtna våningsyta för byggnaden är 20 m² där byggnadsytan inte får överstiga 30 m². Byggnaden får vara i en våning.

Bild 4: Utdrag ur Fagernäs delgeneralplan (godkänd 2018). Den aktuella delgeneralplanen är en utvidgning av denna. Alla AO-byggplatser som inte är en strandbyggplats, men vars fastighet gränsar till strand, har ett M-område framför där en skild byggplats för bastu eller lusthus anvisas. (En del av dessa AO-byggplatser flyttades i samma ändring av delgeneralplan år 2009 som nämndes tidigare i texten. År 2018 tilldelades de alla skild byggplats för bastu/lusthus i den nya delgeneralplanen).

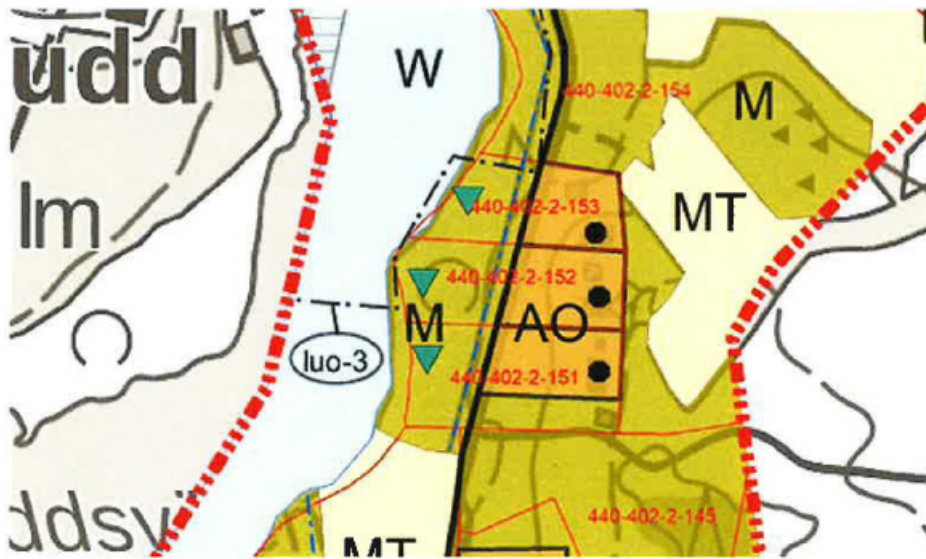


Bild 5. Utdrag ur Fagernäs delgeneralplan (godkänd 2018). Bland annat dessa tre AO-byggplatser som befinner sig öster om Söderholmsvägen har tilldelats byggrätter för bastu/lusthus på M-området även fast vägen klyver fastigheterna.

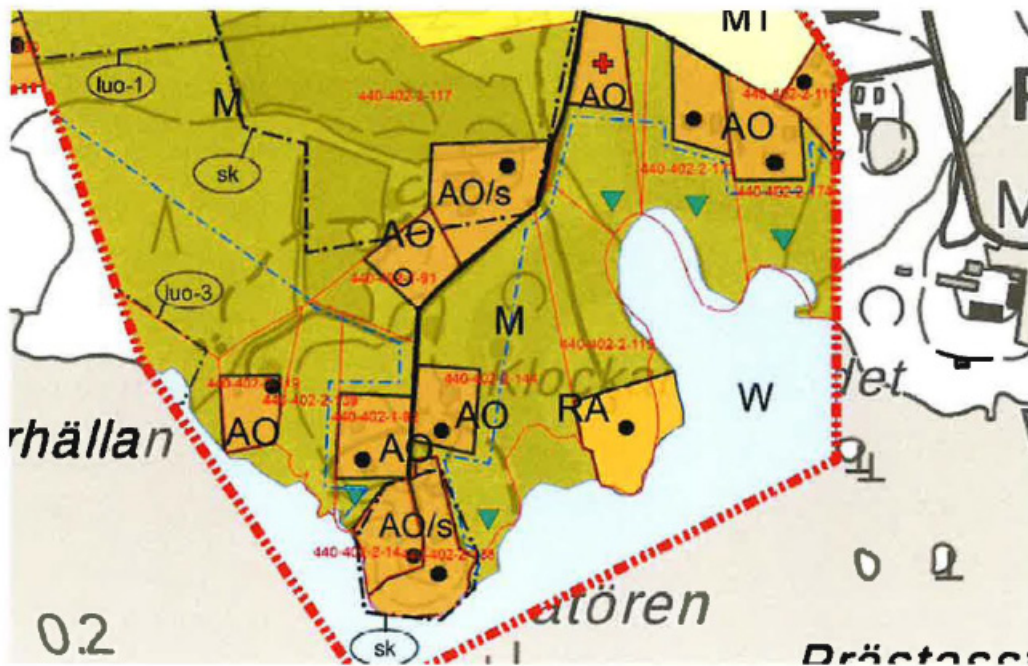


Bild 6. Utdrag ur Fagernäs delgeneralplan. Även dessa AO-byggplatser tilldelades byggrätter för bastu/lusthus på M-området nedanför de egentliga byggplatserna. Samma princip återfinns även i Finnäs delgeneralplan från år 2018.

Kommentarer till planutkast, karta och beskrivning

Felaktigheter i beskrivningen

- Stycke 3.2.1.6 Tomtindelning och tomtregister:

Felaktigt: RA-byggplatsen har ursprungligen utgjorts av en enskild fastighet, vilken följde den dåvarande strandgeneralplanens byggplatsindelning. Denna fastighet har sedermera styckats mot generalplanens byggplatsindelning till tre separata delar. De två fastigheterna som i dagens läge ligger längst söderut har alla fogats ihop med AO-byggplatserna som ingår i den befintliga delgeneralplanen för Fagernäs.

Korrekt: RA-byggplatsen och AO-byggplatserna var ett outbrutet område underlydande lägenheten Vesterhaga 2:132. Fastigheten har sedermera styckats mot generalplanens byggplatsindelning till tre separata delar. Inga fastigheter har fogats ihop.

Bemötande: Planbeskrivningen korrigeras. Fastigheterna har oavsett styckats mot generalplanens byggplatsindelning.

- Stycke 4.3 Markägarnas önskemål:

Felaktigt: önskemålet från markägarna har varit att anvisa tre byggplatser för fast boende i enlighet med gällande fastighetsindelning. Detta har inte ansetts möjligt eftersom det skulle utöka dimensioneringen på strandområdet, vilken har fastslagits i gällande strandgeneralplan. Stranden kan bestå av endast en byggplats.

Korrekt: Vi har inte föreslagit att tre byggplatser anvisas som strandbyggplatser enligt fastighetsindelningen. Vi har föreslagit att en byggplats ska anvisas som strandbyggplats, medan de två övriga anvisas längre bort från stranden. Framför dessa föreslogs ett M-område med skild byggplats för bastu eller lusthus i enlighet med principerna i Fagernäs delgeneralplan. Med denna lösning sker inga ändringar i principerna för dimensionering. Att tillämpa samma principer som i den aktuella delgeneralplanen säkerställer en jämlik behandling.

Bemötande: Planbeskrivningen korrigeras. Byggplatserna i Fagernäs delgeneralplan har uppkommit på basen av en arealdimensionering och ligger utanför strandzonen och skall således inte belasta vattnet eller stranden. Att man genom styckning av en fastighet som består av en strandbyggplats, har skapat tre olika fastigheter som alla har tillgång till vatten, och där varje fastighet har byggnader inom strandzonen, är inte i enlighet med vare sig strandgeneralplanens eller Fagernäs delgeneralplans principer. Att de byggplatser som uppkommit från Fagernäs delgeneralplan skulle ha rätt till byggnader inom strandzonen, skulle öka den ursprungliga byggrätten för dem och skulle tillföra fastigheterna byggrätt som de inte ursprungligen har rätt till.

-Stycke 4.3 Ändringar som granskas i planläggningen:

Formuleringen om att markägarna och kommunen har kommit överens om indelningen är delvis korrekt men ger en missvisande bild. Avtalet var i praktiken inte en överenskommelse, utan ett ensidigt beslut från kommunen. Villkoren fastställdes utan att någon egentlig motivering till begränsningarna gavs, och dessa hade bestämts redan innan planeringsarbetet inleddes. Det väcker frågan om varför kommunen redan från start var så fast besluten om vilka punkter vi inte skulle få igenom.

Vi undertecknade avtalet enbart för att möjliggöra en justering av den sydligaste byggplatsen. Att på förhand fastställa utformningen av den slutgiltiga planen utan motivering strider mot lagen om områdesanvändning (1 kap. 1 §), som kräver öppenhet, växelverkan och delaktighet. Vi anser att den aktuella planeringen inte uppfyller dessa mål.

Bemötande: Före planen inleddes har diskussion förts mellan markägarna, kommunen och konsulten. I planeringsavtalet mellan markägarna och kommunen har man tydligt skrivit att planeringen sker i enlighet med avtalets Bilaga 2, som ligger som grund för planutkastet och utgör således även målsättningen för planen.

Planprocessen genomförs på sedvanligt sett enligt bestämmelserna i OAL och MBF, alla parter hörs i processen och har möjlighet att uttrycka sin åsikt.

Övriga synpunkter gällande utkastet

Det finns ingen annan delgeneralplan i Larsmo där byggandet begränsas med byggnadsytor. I denna delgeneralplan begränsas byggnadsytan på stranden ca 45 m från strandlinjen, trots att byggnadsordningen och strandgeneralplanen tillåter placering av byggnader 25 m från stranden och bastubyggnader ännu närmare. Vid mer detaljerad planering är det kutym att tillåta mer byggande, men i vårt fall blir bestämmelserna stramare utan orsak, vilket inte är jämlik behandling.

Varför uppgörs en "detaljerad" delgeneralplan? Enligt Lagen om markanvändning finns inga andra plannivåer än generalplan och detaljplan. Detta är en utvidgning av Fagernäs delgeneralplan. På generalplanenivå anges huvuddragen för områdesanvändningen i kommunen.

Det borde göras möjligt att ändra gäststugan till bastu. Nya gäststugor tillåts inte i Larsmo på AO-strandbyggplatser, varför det borde vara fördelaktigt för kommunen om fastighetsägaren önskar ändra byggnaden till bastu.

Varför har bestämmelserna utformats så begränsande för strandbyggnaderna så att de endast får ersättas med motsvarande vid brand eller motsvarande skada?

Den nordligaste byggplatsen belastas enligt utkastet av bastubyggnaden (sa-1) och gäststugan (vm-1) så att byggnadsrätten minskar och möjligheten till strandbastu försvinner och förlorar därmed betydligt ekonomiskt värde.

Bemötande: Strandbyggplatsens byggnadsyta kan korrigeras så att byggnadsytan är ca 25m från strandlinjen, i enlighet med byggnadsordningen.

Enligt miljöministeriets handledning för "Generalplanens innehåll och utformning" framkommer det att generalplaner kan göras på flera olika noggrannhetsnivåer. En detaljerad delgeneralplan uppgörs för att noggrannare kunna styra byggandet och markanvändningen utan att området behöver detaljplaneras. En detaljerad delgeneralplan är en typ av generalplan, lika som t.ex. strandgeneralplan eller strategisk generalplan. Noggrannheten anpassas enligt behov, precis som i detaljplaneringen. Detta är inte en utvidgning av Fagernäs delgeneralplan eller strandgeneralplan, detta är en separat delgeneralplan som ersätter de delar av Fagernäs delgeneralplan och strandgeneralplan som området berörs av i nuläget.

Att möjliggöra ändring från gäststuga till bastu är inte möjligt, eftersom strandbyggnaderna har uppkommit från den ursprungliga RA-byggplatsen var man tillåtit endast en bastu per byggplats, därav kan man inte motivera ändringen från en gäststuga till ytterligare en bastu vid stranden.

Bestämmelserna för strandbyggnaderna har utformats såpass begränsande eftersom de egentligen inte borde vara tillåtna att höra till de AO-1 byggplatserna som hört till Fagernäs delgeneralplan. AO-1 byggplatserna har inte egentligen rätt till byggnader vid stranden. Strandbyggnaderna har hört till strandgeneralplanens byggplats. Med denna delgeneralplan möjliggörs ändå användning och underhåll av byggnaderna.

För att inte öka på strandgeneralplanens dimensionering kan man inte tillåta ytterligare byggnader vid stranden.

Vårt önskemål är att delgeneralplanen utformas enligt bild 3 så att:

- Skilda byggplatser för bastu eller lusthus anvisas på M-område som belastar AO-byggplatserna inom samma fastighet längre från strand,
- Byggnadsrätt 250 + 100 m² på alla byggplatser,
- Byggnadsytor tas bort för att inte begränsa byggandet mer än i andra delgeneralplaner eller byggnadsordning i Larsmo.

Vårt önskemål grundar sig på principen om rättvis behandling, i linje med Fagernäs delgeneralplan. Förslaget innebär att endast en ytterligare bastubyggnad tillåts på stranden. Vid utformningen av planen bör man sträva efter flexibla och välavvägda lösningar som tar hänsyn till jämlik behandling- särskilt med tanke på att vi själva står för en betydande planeringskostnad. Eftersom den tidigare RA-byggplatsen i denna delgeneralplan begränsas till en mindre yta, har våra AO-byggplatser längre från stranden samma utgångsläge som övriga AO-byggplatser i Fagernäs delgeneralplan från 2018.

Byggmöjligheter, inskränkningar och markanvändning måste planeras så att markägare behandlas rättvist. Denna princip tar avstamp i grundlagen, som fastslår att alla är lika inför lagen. Med den aktuella delgeneralplanen bör vi ges samma möjligheter som övriga Fagernäsbor - utan att skapa fler strandbyggplatser- för att uppnå jämlik behandling, vilket vi uppfattat som en central värdering för Larsmo kommun.

Bemötande: Planläggningsarbetet grundar sig på det planeringsavtal som markägarna och kommunen skrivit under.