

Mottagare
Pyttis kommun

Dokumenttyp
Planbeskrivning

Datum
10.11.2020

ÄNDRING, UTVIDGNING OCH PARTIELL UPPHÄVNING AV DETALJPLANEN FÖR FAGERÖ BYOMRÅDE **PLANBESKRIVNING**



ÄNDRING, UTVIDGNING OCH PARTIELL UPPHÄVNING AV DETALJPLANEN FÖR FAGERÖ BYOMRÅDE

Skriven av

**Juha Riihiranta, Noora Niemi,
Dennis Söderholm** (fram till 12/2018)

Granskare

Jarkko Kukkola

Referens

1510041312

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplaneändringen gäller Pyttis kommun, Fagerö byggnadsplans kvartersområden 1–17, 19 och 21–22, en del av kvartersområdena 18 och 24, rekreations-, trafik- och byggnadsplanevägområden samt jord- och skogsbruksområden.

Utvidgningen av detaljplanen gäller en del av fastigheten 624-406-876-1.

Upphävningen av detaljplanen gäller Fagerö byggnadsplans kvartersområden 20, 23 och 25–26, en del av kvartersområdena 18 och 24, byggnadsplanevägområden samt jord- och skogsbruksområden.

Genom detaljplaneändringen och utvidgningen bildas i Pyttis kommun, Fagerö by kvartersområdena 1–26, rekreations-, trafik-, gatu- och vattenområden, område för samhällsteknisk försörjning samt jord- och skogsbruksområden.

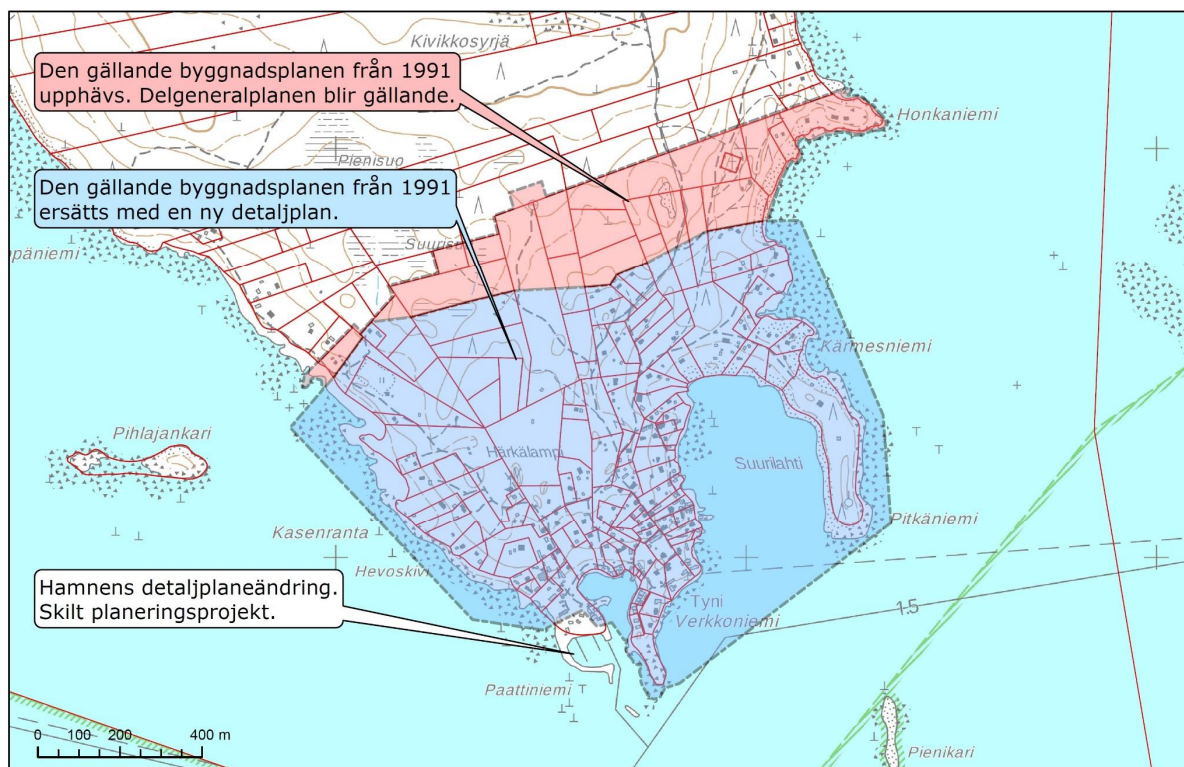
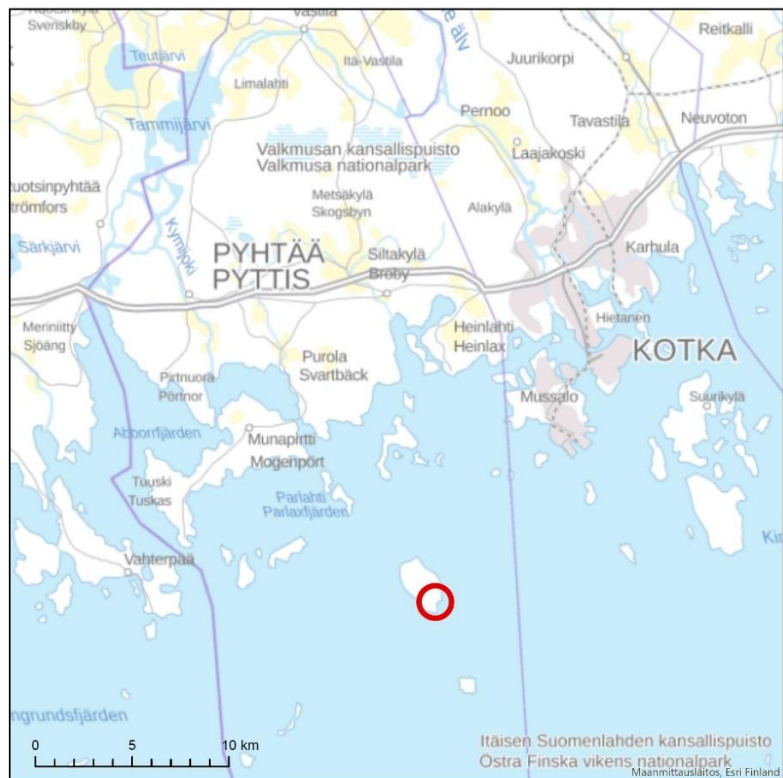
Planens namn	Ändring, utvidgning och partiell upphävning av detaljplanen för Fagerö byområde
Kommun	Pyttis livskraftschef Laura Lahti tel. 050 345 6495, e-post: förnamn.efternamn@pyhtaa.fi Pyttis kommun Tekniska avdelningen Motellgränd 4 49220 Broby
Plankonsult:	projektchef Juha Riihiranta (YKS 598) tel. 050 312 4770 e-post: förnamn.efternamn@ramboll.fi Ramboll Finland Oy Självstyrelsegränden 3 PB 25 02601 Esbo
Planläggningsstart	Detaljplanearbetet anhängiggjordes 12.6.2018
Godkännande	Kommunfullmäktige har godkänt ändringen, utvidgningen och den partiella upphävningen av detaljplanen för Fagerö byområde xx.xx.xxxx § xx
Ikraftträdande	Detaljplanen trädde i kraft xx.xx.xxxx

1.2 Planområdets läge

Planområdet omfattar Fagerö byområde i Pyttis kommun. Fagerö ligger i södra delen av Pyttis kommun cirka 8 kilometer från fastlandet. Avståndet till Pyttis huvudtätort Broby är cirka 14 kilometer och till Kotka centrum cirka 15 kilometer. Byområdet ligger i södra delen av Fagerö där det bebyggda området är koncentrerat kring vikarna Pienlahti och Suurlahti.

Planeringsområdets läge anges i figur 1 och noggrannare avgränsning i figur 2.

Figur 1. Planeringsområdets läge är utmärkt med en röd cirkel på kartan.



Figur 2. Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet.

1.3 Planens syfte

För byområdet finns en godkänd byggnadsplan (detaljplan) från 1991 som ska uppdateras. Ändringen av detaljplanen gäller endast en del av gällande byggnadsplans område (Figur 2). Avsikten är att byggnadsplanen ska upphävas på de delar som ligger utanför planändringsområdet, varvid delgeneralplanen träder i kraft till denna del. Orsaken till att detaljplanen delvis ska upphävas är att det i en detaljplan inte är nödvändigt att anvisa vidsträckta skogsområden, och byggandet av fritidsbostäder kan direkt styras med delgeneralplanen.

Arbetet med detaljplanen startade på initiativ av Pyttis kommun. Avsikten är att uppdatera den delvis föråldrade byggnadsplanen (detaljplanen) som godkändes 1991. I gällande byggnadsplan finns motstridigheter i anslutning till bl.a. de mycket omfattande fastighetsservitut som finns på området, anvisning av vägförbindelser och samnyttjoområden. Avsikten är att den nya detaljplanen ska klargöra situationen. Med detaljplanen undersöks även tilläggsbyggnation norr om byområdet.

INNEHÅLL

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	3
1.3	Planens syfte	4
2.	SAMMANDRAG	8
2.1	Planlägningsprocessens skeden	8
2.2	Detaljplan	8
2.3	Genomförande av detaljplanen	8
3.	UTGÅNGSPUNKTER	9
3.1	Utredning av förhållandena på planområdet	9
3.1.1	Allmän beskrivning av området	9
3.1.2	Naturmiljö	9
3.1.3	Byggd miljö	11
3.1.4	Markägoförhållanden	16
3.2	Planeringssituation	16
3.2.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	16
3.2.2	Landskapsplan	16
3.2.3	Generalplan	17
3.2.4	Detaljplan	18
3.2.5	Byggnadsordning	20
3.2.6	Tomtindelning och -register	20
3.2.7	Baskarta	20
3.2.8	Byggförbud	20
3.2.9	Skyddsbeslut	20
3.2.10	Utredningar som gjorts	20
4.	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	22
4.1	Detaljplanens planeringsbehov	22
4.2	Planeringsstart och därtill hörande beslut	22
4.3	Deltagande och samverkan	22
4.3.1	Intressenter	22
4.3.2	Planlägningsstart	23
4.3.3	Deltagande och samarbetsförfarande	23

4.3.4	Myndighetssamarbete	26
4.4	Mål för detaljplanen	27
4.4.1	Mål med stöd av utgångsmaterialet	27
4.4.2	Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	27
4.5	Detaljplanelösningens alternativ och deras konsekvenser	28
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	30
5.1	Planens struktur	30
5.1.1	Dimensionering	30
5.1.2	Service	31
5.2	Fullföljande av målen för miljöns kvalitet	31
5.3	Områdesreserveringar	31
5.3.1	Kvartersområden	31
5.3.2	Andra områden	32
5.4	Planens konsekvenser	32
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	32
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	34
5.4.3	Ekonomiska konsekvenser	36
5.4.4	Konsekvenser av att byggnadsplanen delvis upphävs	36
5.5	Miljöstörningsfaktorer	36
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	36
5.7	Namn	36
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	37

BILAGOR

Bilaga 1	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2	Sammandrag av utlåtandena och åsikterna om beredningsmaterialet samt bemötanden av dem
Bilaga 3	Bygganvisningar för Fagerö detaljplaneområde (Ramboll Finland Oy 28.2.2019)
Bilaga 4	Bedömning av Fagerö detaljplans konsekvenser för naturen (Ramboll Finland Oy, 12.10.2018)
Bilaga 5	Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna om förslagsmaterialet samt bemötanden av dem
Bilaga 6	Sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna om det 2:a förslagsmaterialet samt bemötanden av dem

FÖRTECKNING ÖVER ANDRA DOKUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

- Fagerö delgeneralplan jämte bilagor:
 - Naturutredning på Fagerö 2017 (Ramboll Finland Oy, 24.8.2017)
 - Uppdatering av byggnadsinventeringen på Fagerö i Pyttis (Ramboll Finland Oy, 17.10.2018)
 - Inventering av fornlämningar på Fagerö i Pyttis 2017 (Mikroliitti Oy)
 - Behovsprövning av Naturabedömning (Ramboll Finland Oy, 20.12.2017)
- Kymen Vesi Oy. Utvecklingsalternativ för vattentjänster på Fagerö (Pöyry Finland Oy, 29.6.2017)
- Byggda kulturmiljöer av riksintresse (Museiverket, 2009)
- Landskaps- och kulturmiljöutredning (Kymmenedalens regionplaneförbund, 1987)

2. SAMMANDRAG

2.1 Planläggningsprocessens skeden

Pyttis plankommitté har godkänt programmet för deltagande och bedömning för ändringen, utvidgningen och den partiella upphävningen av detaljplanen för Fagerö byområde på sitt möte 28.5.2018. Arbetet med detaljplanen inleddes i och med kungörelsen om programmet för deltagande och bedömning 12.6.2018.

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 12.6–13.8.2018. Som bilaga till programmet fanns tre alternativa strukturmodeller för hur byområdet kan utvidgas. Ett informationsmöte för allmänheten i inledningskedet hölls på Kaunissaaren Maja 29.6.2018.

I beredningskedet hölls utkastet till detaljplan offentligt framlagt 18.10–1.11.2018. Ett informationsmöte för allmänheten i beredningskedet ordnades i Pyttis kommunkansli 22.10.2018.

I förslagsskedet detaljplaneförslaget var offentligt framlagt för första gången 5.8–3.9.2019. Ett informationsmöte för allmänheten i förslagsskedet hölls på Kaunissaaren Maja 8.8.2019. Det reviderade planförslaget var offentligt framlagt 14.5–3.8.2020.

Kapitlet 4.3.3 ges en uppräknig av de viktigaste ändringarna som gjorts i plandokumentet.

2.2 Detaljplan

Största delen av planområdet har anvisats som kvartersområde för byområde, där bostadsbyggnader eller fritidsbostadsbyggnader samt till dem hörande ekonomibyggnader får byggas. Områdena med gamla båthus är anvisade som område för småbåtsplatser avsedda för lokalbefolkningen. Den egentliga hamnen, där det finns en brygga för förbindelsebåten och en gästhamn, är planlagd med en särskild detaljplan och ligger utanför området för den här detaljplaneändringen. I närheten av hamnen har ett kvartersområde för affärsbyggnader samt ett område för turistservice planlagts. I planen har också tre andra områden för turistservice anvisats.

Verkkoniemi har anvisats som rekreationsområde och områdets övriga skogsområden som skogsbruksområde. Områdets vägar har planlagts som gator reserverade för fotgängare och cyklister där servicekörning samt körning till tomter är tillåten. Gatorna har i mån av möjlighet anvisats på samma platser som nuvarande vägar och stigar. På de nya kvartersområdena har nya gator anvisats som fortsättning på den gamla gatustrukturen och som ganska täta förbindelser.

Den norra delen av den gamla byggnadsplanen upphävs. På det här området finns byggplatser för fritidsbostäder, en vattentäkt och en begravningsplats samt vidsträckta skogsområden. I gällande delgeneralplan har samma antal byggplatser anvisats som i den byggnadsplan som upphävs, samt vattentäkt och begravningsplats.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplaneområdet är i privat ägo och det byggande som detaljplanen ger möjlighet till kommer att genomföras enligt varje markägares byggnadsbehov och -tidsplan.

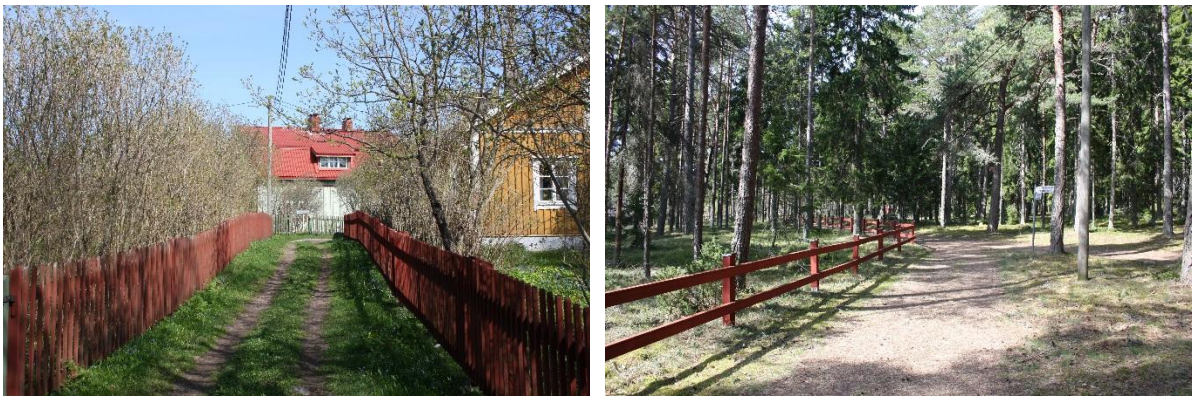
3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning av förhållandena på planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Fagerö i Pyttis är liksom Aspö i Kotka och Tammio och Kuorsalo i Fredrikshamn i fråga om både struktur och byggnadsbestånd ett väl bevarat exempel på en byggd miljö som uppkommit genom fiske och sjöfart i östra Finska viken.

Bybosättningen på Fagerö är koncentrerad till öns sydspets där hamnen också finns. Annanstans på öns stränder finns fritidsbostäder, men det finns också långa obebyggda avsnitt. Stränderna på Fagerö består av sand och blockfält och den inre delen av ön är skogbevuxen och obebyggd. Fagerös vattenområden gränsar till Östra Finska vikens nationalpark.



Figur 3. Foton från planområdet.

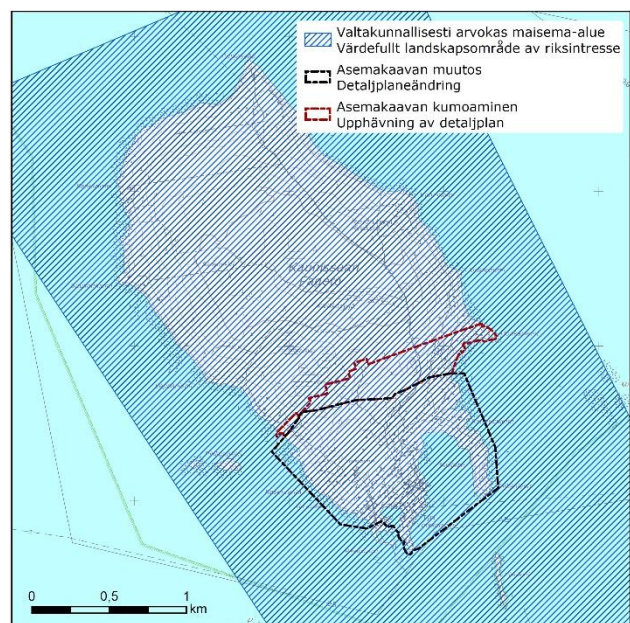
3.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur

Fagerö hör i sin helhet till Fagerö-Ristisaari värdefulla landskapsområde av riksintresse (MAO050011). Fagerö hör också till de värdefulla landskapsområdena av riksintresse i miljöministeriets nya förslag som en del av det värdefulla landskapsområdet av riksintresse i Östra Finska vikens skärgårdslandskap.

Fagerö och Ristisaari landskapsområde är ett representativt exempel på kulturlandskap i skärgården i Finska vikens kustregion. Eftersom Fagerö utgör en del av en åsformation avviker det från skärgårdens typiska karga klippöar. Vid sydspetsen av det låglänta och flacka Fagerö finns ett charmigt traditionellt fiskeläge. Stora lövträd böjer sig över gränderna som genomkorsar byn. Byns hamn finns längst inne i en skyddad vik.

Figur 4. Avgränsning av det värdefulla landskapsområdet.



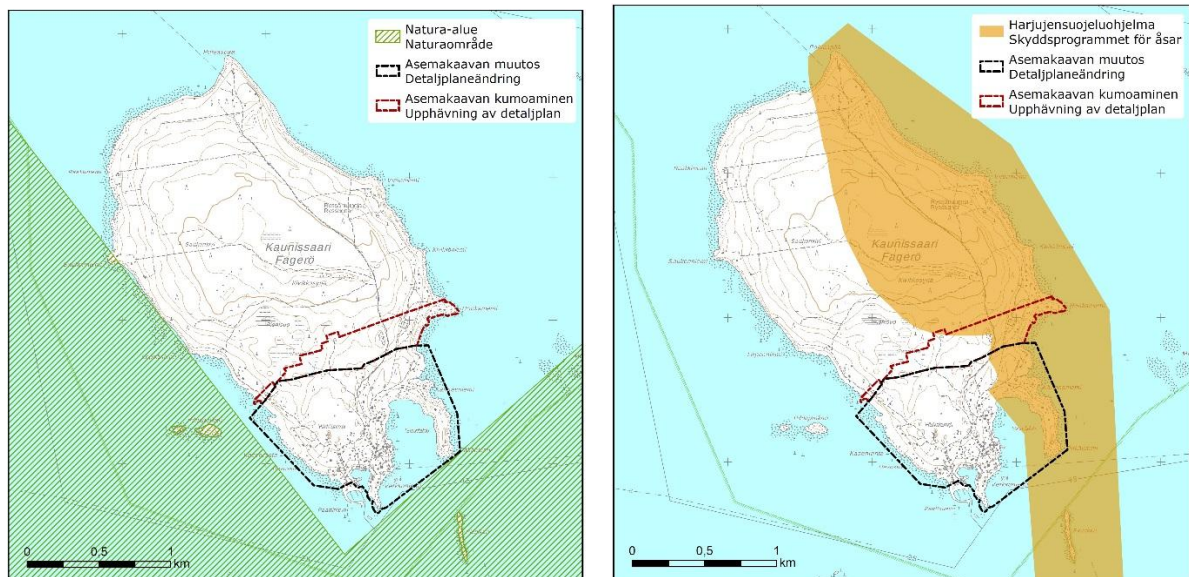
Det oenhetliga åsavsnittet från norr till söder reser sig ur havet vid Fagerö som en flack, ganska stor ö med avjämnat krön. Söder om Fagerö fortsätter åsen som smala och långa, nästan revliknande öar som sticker upp över havsytan.

Att området hör till det sydöstra rapakiviområdet märks i form av klippornas karakteristiska blockriktighet. Östra halvan av Fagerö och öarna Pienikari–Suurikari hör till det riksomfattande åsskyddsprogrammet. I de södra delarna av Fagerö är växtligheten kulturpåverkad och ovanligt lummig. Det finns många ädla lövträd där. I övrigt har ön huvudsakligen tallskog.

Fagerös bylandskap och den tidigare allmänt förekommande ängsväxtligheten förbuskas småningom, då det inte mera finns några får som håller efter växtligheten.

Naturförhållanden och naturskydd

Fageröområdet har många särdrag som påverkar dess naturtillstånd. Åsen i östra delen av ön och dess förlängning söderut hör till åsskyddsprogrammet. Dessutom hör Fagerö till den submarina förlängningen av den ås som Broby ligger på (Stensnäs Krokö–Fagerö–Ristisaari). Öns åsformation med dess sandavlagringar möjliggör förekomst av naturmiljöer som är sällsynta i Finland, bl.a. vidsträckta och enhetliga sandstränder. I de norra och östra delarna av Fagerö finns en också enligt nationell måttstock anmärkningsvärt lång helhet av sandstränder – 2,5 km. På åsområdena förekommer typiskt också källor, vilket märks i form av rikkärr på området med små myrmarker i den mellersta delen av ön. I södra delen av ön finns också ängsområden som tidigare har använts som betesmark. Nämnvärda naturvärden på Fagerö, jämsides med åsskogar och sandstränder, är områdets återstående grandominerade skogar och kärr i ett tillstånd som påminner om naturtillstånd samt havsstrandängar och strandlundar som har bevarats i ett tillstånd som påminner om naturtillstånd. Vattenområdena väster och söder om Fagerö hör till Naturaområdet "Östra Finska vikens skärgård och vatten" (FI0408001). På motsvarande område hör öarna och kobbarna till Östra Finska vikens nationalpark. På grund av att ön är isolerad från fastlandet och har lång bosättningshistoria förekommer här sällsynta nykomlingsarter och kulturpåverkade arter som är sällsynta annanstans.



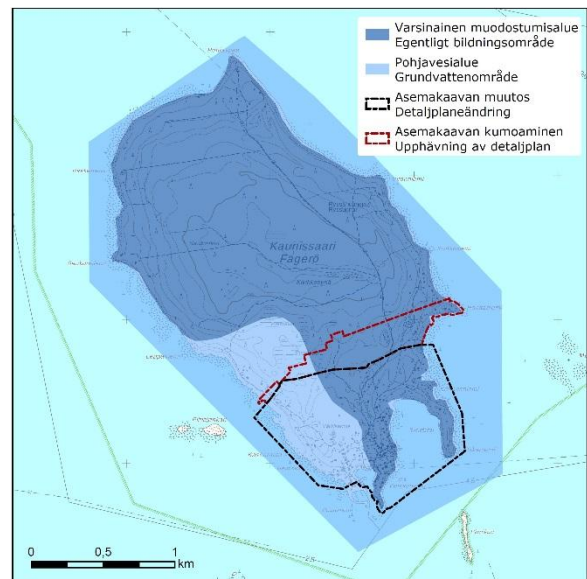
Figur 5. Avgränsningar av Naturaområdet (till vänster) och området som hör till åsskyddsprogrammet (till höger).

Mark och berggrund

Marken på området består av finsand och silt, ställvis förekommer steniga lager. Berggrunden är en del av det sydöstra rapakiviområdet och består av viborgit. Marken på området består av grovsorterade jordarter. Den främsta fraktionen har inte utretts. Till de geologiska särdragen hör också många flyttblock.

Hydrogeologi

Fagerö utgör en del av ett åsavsnitt i nord-sydlig riktning. Ön har i hög grad jämnats ut och om-lagrats. Planeringsområdets markområde samt en del av vattenområdet hör till Fagerö grundvattenområde, som är viktigt för vattenförsörjningen (Fagerö 0562405, 1E klass). Ytvatten- eller landekosystemet är direkt beroende av dess grundvatten. Grundvattenområdets areal är 6,39 km², varav grundvatten bildas på 3,45 km². Grundvattenbildningen på området uppskattas till 2 300 m³/dygn. Grundvattnet strömmar ut från området direkt i havet, sannolikt på flera ställen och det är svårt att få en uppfattning om de hydrogeologiska förhållandena. Åsens grävsta del går längs öns östra kant. I västra delen av ön finns lager av moränjordar som har lämnats utanför det område där grundvatten bildas. Grundvattnets järn- och manganhalter är höga på många ställen. Mera information om vattenanvändningen i följande kapitel.



Figur 6. Avgränsning av grundvattenområdet.

3.1.3 Byggd miljö

Samhällsstruktur

Fagerö byområde ligger vid den skogbevuxna öns sydspets, nära de skyddade hamnvikarna Pienlahti och Suurlahti. På byområdet finns cirka 100 byggplatser. Utanför byområdet och detaljplaneområdet finns cirka 30 bebyggda fritidstomter.

Bosättningshistoria

De tidigaste skriftliga uppgifterna om bosättning på Fagerö är från 1560-talet. Då hade ön tre fiskarhemman som dock blev övergivna i slutet av 1500-talet. Ön har haft fast bosättning sedan 1642. Den äldsta bosättningskoncentrationen, Suurkylä, har funnits vid Pienlahtis östra strand där det sedan gammalt har funnits tre hemman: Tyni, Jaakkola och Korppas. Öborna har länge talat om sina hus enligt de gamla hemmansnamnen eller hemmansnumren. De fastigheter som avskildes från hemmanen bildade ännu vid sekelskiftet 1800–1900-talet ett funktionellt samhälle eller ett notlag. Vid storskiftet 1829 flyttades Jaakkolas hemman från den täta gruppbyn närmare den västra stranden och bildade med sina styckningslotter ännu på 1900-talet en egen by. De styckningslotter som under årens lopp har avstyckats från Jaakkola ligger i västra delen av det nuvarande byområdet, de som avstyckats från Tyni finns i den mellersta delen och de som avstyckats från Korppas i den östra delen.

Öborna har livnärt sig främst på fiske, båtbyggeri och lotsverksamhet. Antalet invånare på Fagerö ökade från 1900-talets början in på 1950-talet. Fiskarsamhället upplevde sin blomstringstid mellan 1930- och 1950-talet. År 1950 hade 24 av öns sammanlagt 29 gårdar fiske som huvudnäring.

Antalet åretruntboende började minska på 1960-talet. På 1950-talet fick Fagerö allt större betydelse som semesterort genom att Hogland vid fredsslutet efter andra världskriget hade avträtt till dåvarande Sovjetunionen.



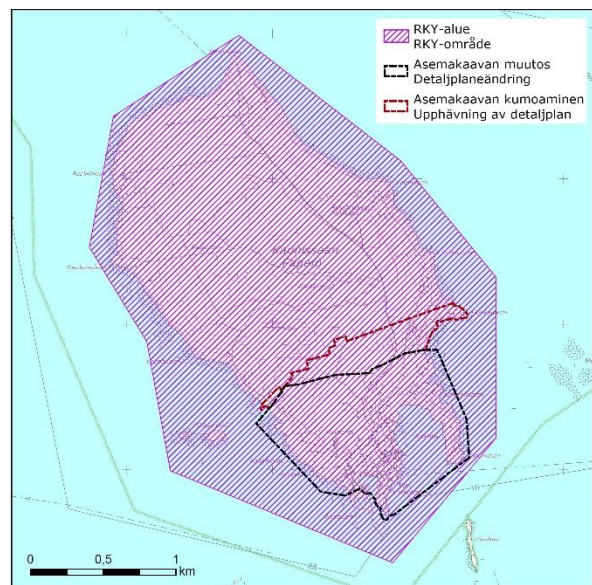
Figur 7. Raimo Puustinens (1967) skiss över Suurkylä på Fagerö på 1920-talet (Kirveennummi & Räsänen 2000: Suomalainen kylä kuvattuna ja muisteltuna)

Byggd kulturmiljö

Fagerö har som helhet angetts vara en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) 2009.

I samband med att delgeneralplanen utarbetades gjordes sommaren 2017 en genomgång av 35 värdefulla byggnadsobjekt, som vart och ett har 1–8 byggnader. Av dem ligger 31 objekt på det gamla byområdet och ingick i inventeringen 1985. De äldsta byggnaderna är från slutet av 1800-talet och de nyaste blev färdiga på 2000-talet. Endast fyren (objekt nr 34) ligger utanför detaljplaneområdet.

Figur 8. Avgränsning av RKY-området.



Till byns särdrag hör gränder som ofta slingrar sig till och med genom gårdsplanerna. Typiskt för gränderna på Fagerö är den rikliga växtligheten och den variation som det innebär. Förr avskildes gårdsplanerna från gränderna med staket, och inne på gårdsplanen fanns förr ytterligare ett annat staket för att skilja gårdsplanen från trädgården. Det fanns många portar och gårdarna till och med tävlade med varandra om utsmyckningen av portarna. Vid placeringen av byggnaderna ansågs det viktigt att gårdsmiljön var skyddad och det var speciellt viktigt att skydda huvudbyggnaden från vind. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst, och huvudingången är i allmänhet riktad mot nordväst eller nordost. Till varje hus i byn hörde en skötbod och ett båthus eller båtskjul vid stranden.

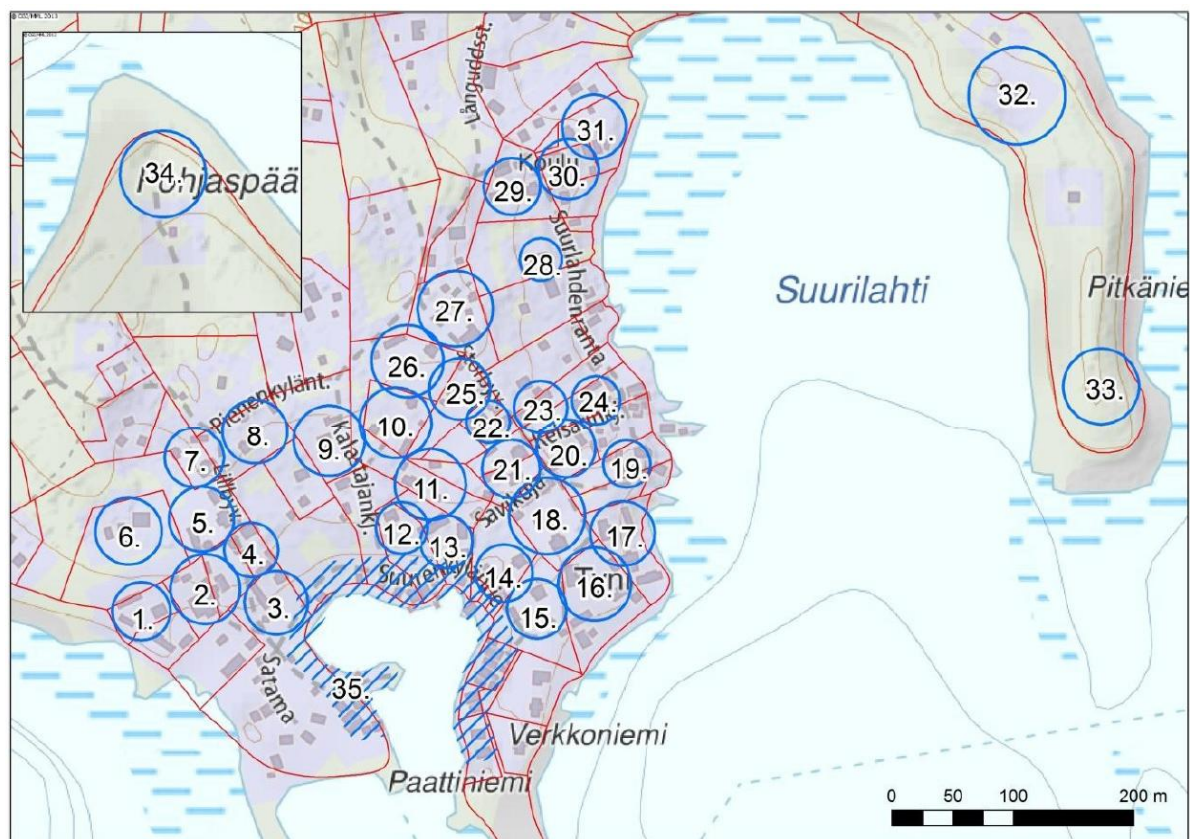
Noggrannare beskrivningar av de inventerade objekten finns i delgeneralplanens material. Nedan ges en förteckning över de värdefulla objekten:

Tabell 1. Värdefulla byggnadsgrupper på planområdet.

Nr	Namn	Klassificering	Värden
1	Ranta	betydande	Typisk, ursprunglig, miljövärden
2	Kivipelto, "Kaunis-saaren maja"	betydande	Sällsynt, historiskt beviskraftig
3	Jaakkola, "Einola"	betydande	Typisk, ursprunglig, miljövärden
4	Laaksoanta	betydande	Representativ, ursprunglig, miljövärden
5	Kantola I	mycket betydande	Ursprunglig, historisk skiktning, arkitektoniska värden samt stort miljövärde.
6	"Eloranta", en del av Kantola	liten betydelse	Typisk
7	Kantola II	betydande, mycket betydande	Typisk, representativ, arkitektoniska värden, miljövärden
8	Pajamäki	liten betydelse	Historiskt beviskraftig, miljövärden
9	Koivumäki	liten betydelse	Miljövärden
10	Leppäpohja	liten betydelse	Typisk, ursprunglig
11	Kiveliö + Muistola	liten betydelse	Typisk
12	Kesäaho	betydande/liten betydelse*	Miljövärden
13	Lahdenpohja	mycket betydande	Representativ, ursprunglig, historisk skiktning, miljövärden
14	Vanhasuo, "Tynilä"	betydande	Representativ, miljövärden
15	Vanhala, "Tynilä"	betydande	Typisk, miljövärden
16	Tyni, "Kalle"	betydande	Historiskt beviskraftig, historisk skiktning, miljövärden
17	Korppas, "Pykäläpuu-korppas"	mycket betydande	Typisk, historisk skiktning, miljövärden
18	Pekko	betydande	Representativ, historisk skiktning, miljövärden
19	Kotiranta	betydande	Typisk, miljövärden
20	Suomela, "Mäkelä"	betydande	Historisk skiktning, miljövärden
21	Kivelä	liten betydelse	Miljövärden
22	Kaivola	liten betydelse	Miljövärden
23	Lahtela	betydande, mycket betydande	Representativ, arkitektoniska värden, miljövärden
24	Kajander, "Juanaa"	mycket betydande	Representativ, ursprunglig, arkitektoniska värden, miljövärden

Nr	Namn	Klassifi- cering	Värden
25	Jalola	betydande, mycket be- tydande	Representativ, ursprunglig, arki- tektioniska värden, miljövärden
26	Vanhasuo	betydande	Typisk, miljövärden
27	Korppala, "Aapra- hami"	mycket be- tydande	Representativ, arkitektoniska vär- den, miljövärden
28	Honkaniemi	liten bety- delse	Miljövärden
29	Kotitontti	liten bety- delse	Miljövärden
30	Koulutontti	mycket be- tydande	Sällsynt, representativ, ursprung- lig, historiskt beviskraftig, arki- tektioniska värden, miljövärden
31	Katajamäki	liten bety- delse	Miljövärden
32	Pitkäniemi	mycket be- tydande	Sällsynt, representativ, ursprung- lig, historiskt beviskraftig, arki- tektioniska värden, miljövärden
33	Eldledningstornet	mycket be- tydande	Sällsynt, ursprunglig, historiskt beviskraftig
35	Båthusen	mycket be- tydande	Sällsynt, typisk, ursprunglig, hi- storisk skiktning, miljövärden

* Fritidsbyggnadens gamla del är kulturhistoriskt betydelsefull. Till övriga delar är gårdsmiljöns kulturhisto-
riska värden små. Den gamla delen ligger på fastigheten Lahdenpohja.



Figur 9. Värdefulla byggnadshelheter (karta från delgeneralplanens utredning).

Arkeologiskt kulturarv

I den inventering som gjordes på detaljplaneområdet 2017 hittades inga objekt som är klassificerade som fornlämningar. På detaljplaneområdet finns fem objekt som är klassificerade som andra kulturarvsobjekt. Objekten finns uppräknade nedan. Noggrannare beskrivningar finns i delgeneralplanens material.

Tabell 2. Arkeologiska objekt på Fagerö byområde.

Nr	Kod	Namn	Slag	Typ	Datering
4	1000009711	Pyttis Fagerö Tyni	annat kulturarvsobjekt	boplatser, byplatser	historisk
5	1000009704	Pyttis Fagerö Härkälampi	annat kulturarvsobjekt	stenkonstruktioner, stengärdsgårdar	historisk
6	1000009823	Pyttis Fagerö eldledningstorn	annat kulturarvsobjekt	försvarsverk, torn	modern
7	1000009828	Pyttis Fagerö fältbefästningar	annat kulturarvsobjekt	försvarsverk, stridsgravar	modern
8	1000031242	Pyttis Fagerö fältbefästningar 2	annat kulturarvsobjekt	försvarsverk, stridsgravar	modern

Service

På Fagerö finns sommartid butik, restaurang och kafé. I hamnen finns gästbåtplatser och i byn finns inkvarteringstjänster.

Trafik

Trafiken mellan Fagerö och fastlandet sker med båt. Statens förbindelsebåt, som går från Kotka, trafikerade sommaren 2018 sex dagar i veckan, totalt 8 resor tur-retur. Vintern 2017–2018 trafikerade förbindelsebåten fyra dagar i veckan, totalt 6 resor tur-retur. På vintern trafikerar förbindelsebåten beroende på isläget tidvis till norra stranden av Fagerö i stället för till hamnen. Även andra trafikanter erbjuder tidvis linjetrafik sommartid.

På Fagerö finns inga allmänna vägar. På öns sandvägar och i gränderna i byn kör man i någon mån med motorfordon, framför allt lätta motorfordon.

Vattentjänster

På ön finns Fagerö vattentäkt som ägs av Kymen Vesi Oy. Vattenledningsnätet på Fagerö är främst lämpat för användning endast sommartid. Öns vattenförsörjning överfördes från Pyttis kommun till Kymen Vesi Oy:s ansvar 2007, då Kymen Vesi Oy inledde sin verksamhet. Fagerö ingår dock inte i Kymen Vesis verksamhetsområde. Antalet fastigheter som var anslutna till distributionsnätet 2016 var sammanlagt 63 hushåll. År 2016 levererades totalt 1 109 m³ hushållsvatten eller i medeltal 3 m³ per dygn. Den vattenmängd som har pumpats på Fagerö 2014–2016 har varit totalt 11 000 m³ eller 3 600 m³ per år och i medeltal 10 m³ per dag. Vintertid distribueras vatten till cirka fem fastigheter.

Vattenverkets hushållsvatten tas från två grundvattenbrunnar (en huvud- och en reservbrunn), som finns i södra delen av ön i obebyggd skogsterräng i närheten av ett myrmarksområde. Vattentäkten, som byggdes 1988, har haft knapp vattenavgivningskapacitet, och därför anlades en extra brunn intill den gamla brunnen 2006. I regel pumpas vattnet från huvudbrunnen dit hushållsvattennätet är anslutet. Vatten från reservbrunnen används endast i situationer då det är risk för att vattnet i huvudbrunnen ska ta slut. Båda brunnarna ligger på ett område som är i privat ägo och som är grundvattenområde av 1E klass.

Kymen Vesi Oy ansökte 29.11.2019 om tillstånd enligt vattenlagen att bygga en vattenledning till Fagerö. Avsikten är att byggandet ska ske under den isfria tiden 2020. Från Hanskinmaa på Mussalo i Kotka har man för avsikt att bygga en stomvattenledning till Fagerö och ansluta den till det befintliga sommarvattenledningsnätet.

På Fagerö finns ingen centraliserad avloppsvattenbehandling. Avloppsvattnet på ön behandlas vid respektive fastighet. Öns hydrogeologi har behandlats i föregående kapitel.

Miljöstörningar

På området finns ingen verksamhet som ger upphov till miljöstörningar.

3.1.4 Markägoförhållanden

Området som ska planläggas ägs i sin helhet av privata markägare och delägarlag.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av systemet för planering av områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Statsrådet godkände de riksomfattande målen för områdesanvändningen utgående från markanvändnings- och bygglagen år 2000. Den senaste revideringen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018.

I lagen anges att man i landskapets planering och annan planering av områdesanvändningen ska se till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

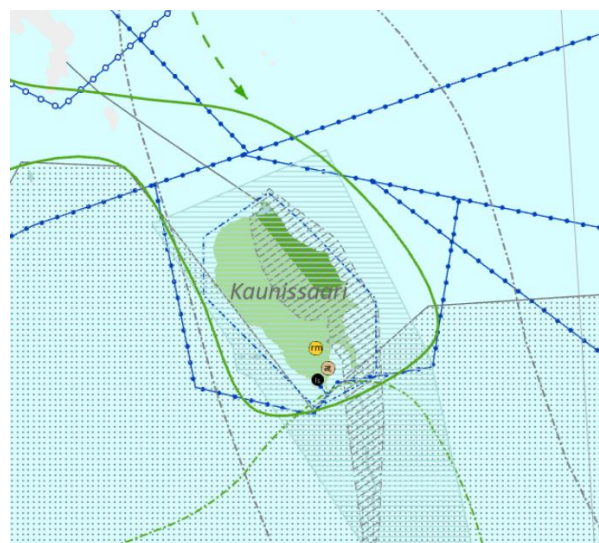
De riksomfattande målen för områdesanvändningen är indelade i fem helheter:

1. Fungerande samhällen och hållbara färsätt
2. Ett effektivt trafiksystem
3. En sund och trygg livsmiljö
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

3.2.2 Landskapsplan

Landskapsplanens uppgift är att bestämma principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen och att anvisa områdesreserveringar i tillräcklig omfattning och med tillräcklig noggrannhet med tanke på samordningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller motsvarande mål för landskapet eller områdesanvändningen i fler än en kommun.

Kymmenedalens landskapsförbund godkände Kymmenedalens landskapsplan 2040 på sitt möte 15.6.2020. Kymmenedalens landskapsstyrelse beslutade på sitt möte 24.8.2020 att landskapsplanen träder i kraft i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) innan planen har vunnit laga kraft. Landskapsplanens ikraftträdande kungjordes 30.8.2020. Kymmenedalens landskapsplan 2040 gäller inom kommunerna Kouvola, Kotka, Pyttis, Fredrikshamn, Vederlax och Miehikkälä och för dessa kommuner har de tidigare landskapsplanerna upphävts.



Figur 10. Utdrag ur landskapsplanen.

Kymmenedalens landskapsplan 2040 är en s.k. helhetslandskapsplan som omfattar landskapet i dess helhet och i den behandlas landskapsplanens alla delområden. Planområdet utgör kommunerna i landskapet Kymmenedalen: Fredrikshamn, Kotka, Kouvola, Miehikkälä, Pyttis och Vederlax. Då helhetslandskapsplanen träder i kraft upphävs de tidigare etapplandskapsplanerna.

I landskapsplanen är Fagerö utmärkt som jord- och skogsbruksdominerat område med behov av att styra friluftslivet (MU) och öns nordöstra strand är utmärkt som friluftsområde (V). Byområdet är utmärkt som område för turistervice där områdets särskilda naturvärden, kulturmiljön och de byggnadshistoriska särdragen ska bevaras (rm). För Fagerö byområde gäller också landskapsplanens hamn- (Is) och bybeteckningar (at). Andra beteckningar är område som hör till eller är på förslag till nätverket Natura 2000 (nat), utvecklingsområde för turism och rekreation (mv), område som är viktigt för kulturmiljön eller landskapsvärden (ma/v), viktigt grundvattenområde (pv), värdefullt åsområde eller annan geologisk formation (ge), värdefull geologisk formation under vattnet (geo-v), område som är särskilt viktigt med tanke på undervattensnaturens mångsidighet (luo-v) samt båt- och fartygsfarleder.

I landskapsplanen anges allmänt att *"i den mera detaljerade planeringen ska en central princip i närheten av vattendrag vara att bevara en sammanhängande obebyggd strandlinje"* och att särskild vikt ska fästas vid översvämningsriskerna då marknivån är lägre än +3,5 meter.

3.2.3 Generalplan

Det har utarbetats en *strategisk etappgeneralplan för Kotka-Fredrikshamnregionen* som omfattar hela Pyttis kommun. Pyttis kommunfullmäktige godkände planen som en plan utan rättsverkan i september 2018. I den strategiska generalplanen finns följande beteckningar på Fagerö: "område för utveckling av turism och rekreation" (grön streckad linje), "regionalt betydande turistattraktion" (RM-1), "serviceby" (P-2), "regionalt betydande förbindelsebåts- och båthamn" (LV-1), "landskapsområde av riksintresse" (horisontellt linjerat område), "byggd kulturmiljö av riksintresse" (brun streckad linje), Naturaområde (vertikalt linjerat område), båtfarleder samt utan rättsverkan "grön-, rekreations- eller strövområde" (grönt område).

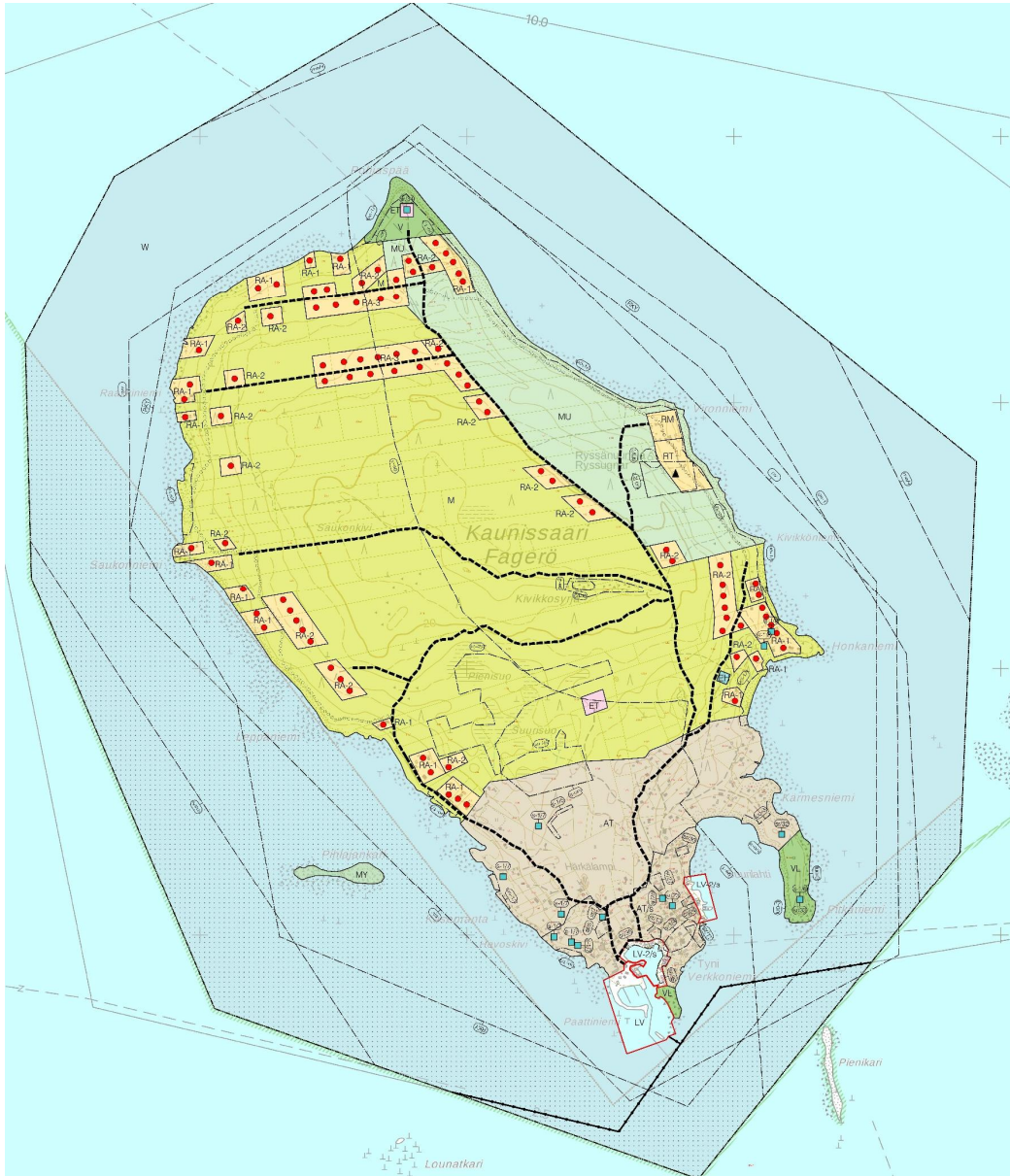


Figur 11. Utdrag ur den strategiska etappgeneralplanen för Kotka-Fredrikshamnregionen.

Fagerö delgeneralplan godkändes 2018. I delgeneralplanen har avgränsningen av byområdet (AT, AT/s) samt byggplatser utanför det anvisats. Avsikten är att planeringen av byområdet och byggande där ska styras noggrannare genom den detaljplaneändring som nu utarbetas. Byggande annanstans på ön styrs direkt av delgeneralplanen. Byggplatser för fritidsbostäder utanför byområdet har anvisats både med egen strand (RA-1) och som byggplatser i inlandet (RA-2).

I delgeneralplanen finns anvisat ett hamnområde (LV) i södra delen av ön, vägnät, en friluftsled runt ön och rekreationsområden (V, VL). På den östra stranden har en semesterby (RM) och ett campingområde (RT) planlagts. Värdefulla kulturmiljö- och naturobjekt har inventerats och anvisats i planen. Byområdets kärna och stränderna med gamla sjöbodan är i planen utmärkta som en miljö

som ska bevaras (LV-2/s). I planen finns också angivet områden av riksintresse på ön såsom grundvattenområde, byggd kulturmiljö av riksintresse, en värdefull geologisk formation och ett landskapsområde av riksintresse. De värdefulla objekten (byggnader, arkeologiska objekt) är anvisade utgående från inventeringarna.



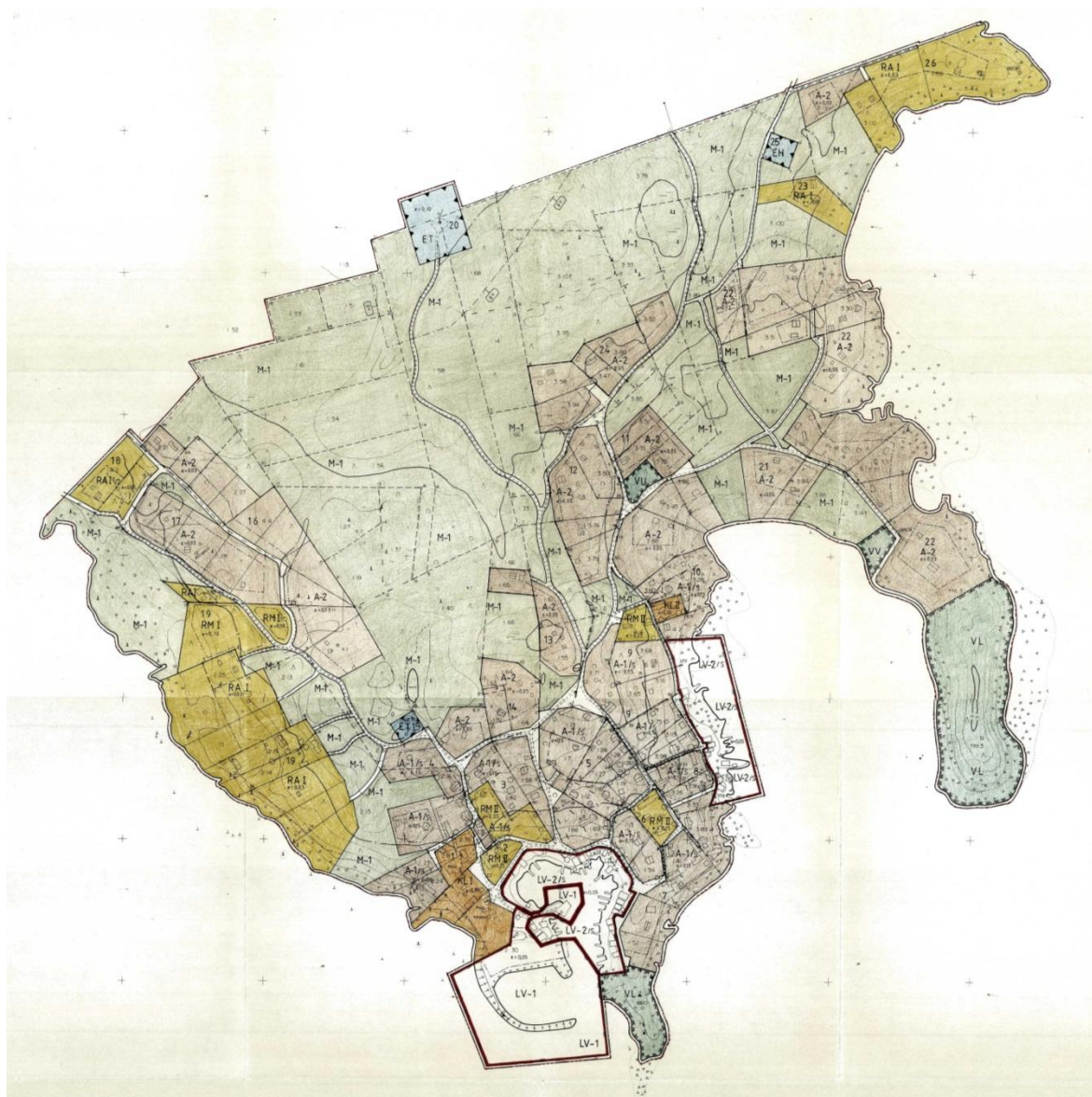
Figur 12. Utdrag ur Fagerö delgeneralplan (godkänd 10.12.2018).

3.2.4 Detaljplan

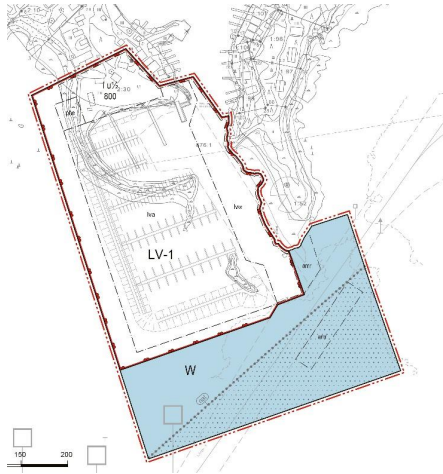
För de södra delarna av Fagerö utarbetades en *byggnadsplan* 1991 (Figur 13) som ska ersättas av den nya detaljplan som nu utarbetas. Byggnadsplanen styr byggandet i byn Fagerö och dess närområde.

För hamnbassängens område har det utarbetats en *detaljplaneändring* (Figur 14) som godkändes i februari 2018. Detaljplaneändringen för hamnen gör det möjligt att utveckla hamnområdet och

utvidga hamnbassängen. Hamnområdet ingår inte i området för den nu aktuella detaljplaneändringen.



Figur 13. Utdrag ur Fagerö bygnadsplan (1991).



Figur 14. Utdrag ur detaljplaneändringen för Fagerö hamn (2018).

3.2.5 Byggnadsordning

Pyttis kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 11.2.2019.

3.2.6 Tomtindelning och -register

Ingen tomtindelning har utarbetats på planområdet. Fastighetsregister hålls av Lantmäteriverket.

3.2.7 Baskarta

För området har det utarbetats en baskarta för detaljplanen. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen (11.4.2014/323). Baskartan godkändes 4.12.2018.

3.2.8 Byggförbud

På området finns inget gällande byggförbud.

3.2.9 Skyddsbeslut

På planeringsområdet finns inga skyddade objekt.

3.2.10 Utredningar som gjorts

För området som ska detaljplaneras har följande utredningar gjorts:

I samband med delgeneralplaneringen i slutet av 1980-talet utarbetades:

- Landskaps- och kulturmiljöutredning (Kymmenedalens regionplaneförbund: Plan för landskapsvård på Fagerö, 1987)

Under uppdateringen av delgeneralplanen gjordes:

- Naturutredning på Fagerö 2017 (Ramboll Finland Oy, 24.8.2017)
- Uppdatering av byggnadsinventeringen på Fagerö i Pyttis (Ramboll Finland Oy, 28.12.2017, reviderad 17.10.2018)
- Inventering av fornlämningar på Fagerö i Pyttis 2017 (Mikroliitti Oy)
- Behovsprövning av Naturabedömning (Ramboll Finland Oy, 20.12.2017)

Ett sammandrag av de punkter som finns på detaljplanens område har gjorts utgående från delgeneralplanens naturutredning. Utredningen finns som bilaga till planbeskrivningen.

Området berörs också av tidigare gjorda utredningar:

- Byggda kulturmiljöer av riksintresse (Museiverket, 2009)
- Utvecklingsalternativ för vattentjänster på Fagerö (Pöyry Finland Oy, 29.6.2017)

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Detaljplanens planeringsbehov

Arbetet med detaljplanen startade på initiativ av Pyttis kommun. Avsikten är att uppdatera den delvis föråldrade byggnadsplanen (detaljplanen) som godkändes 1991. I gällande byggnadsplan finns motstridigheter i anslutning till bl.a. de mycket omfattande fastighetsservitut som finns på området, anvisning av vägförbindelser och samnyttjoområden. Avsikten är att den nya detaljplanen ska klargöra situationen. Med detaljplanen undersöks även tilläggsbyggande norr om byområdet.

4.2 Planeringsstart och därtill hörande beslut

Pyttis plankommitté har godkänt programmet för detaljplanen på sitt möte 28.5.2018.

4.3 Deltagande och samverkan

4.3.1 Intressenter

Intressenterna har möjlighet att delta i planberedningen, bedöma planläggningens konsekvenser och framföra sina åsikter om saken. Intressenter är de vilkas förhållanden eller intressen betydligt kan påverkas av planen. Sådana är exempelvis planområdets markägare, de som bor på området och andra som använder omgivningen. Myndigheter och sammanslutningar är intressenter, om planläggningen rör deras verksamhetsområde.

Vid planeringen av Fagerö delgeneralplan är, utöver de som bor och äger mark på området, åtminstone följande myndigheter och intressentgrupper intressenter i planeringen:

Tabell 3. Intressenter.

Invånare och markägare	Invånare Markägare Näringsidkare
Myndigheter	Sydöstra Finlands NTM-central Kymmenedalens förbund Kymmenedalens museum Kymmenedalens räddningsverk Lantmäteriverket
Pyttis kommuns förvaltningar	Kommunstyrelsen, plankommittén Tekniknämnden, miljönämnden, tillsynssektionen
Föreningar	Byföreningen Kaunissaaren kyläkunta
Övriga	Kymen Vesi Oy el- och telebolag Cursor Oy

4.3.2 Planläggningsstart

Arbetet med detaljplanen inleddes i och med kungörelsen om programmet för deltagande och bedömning 12.6.2018.

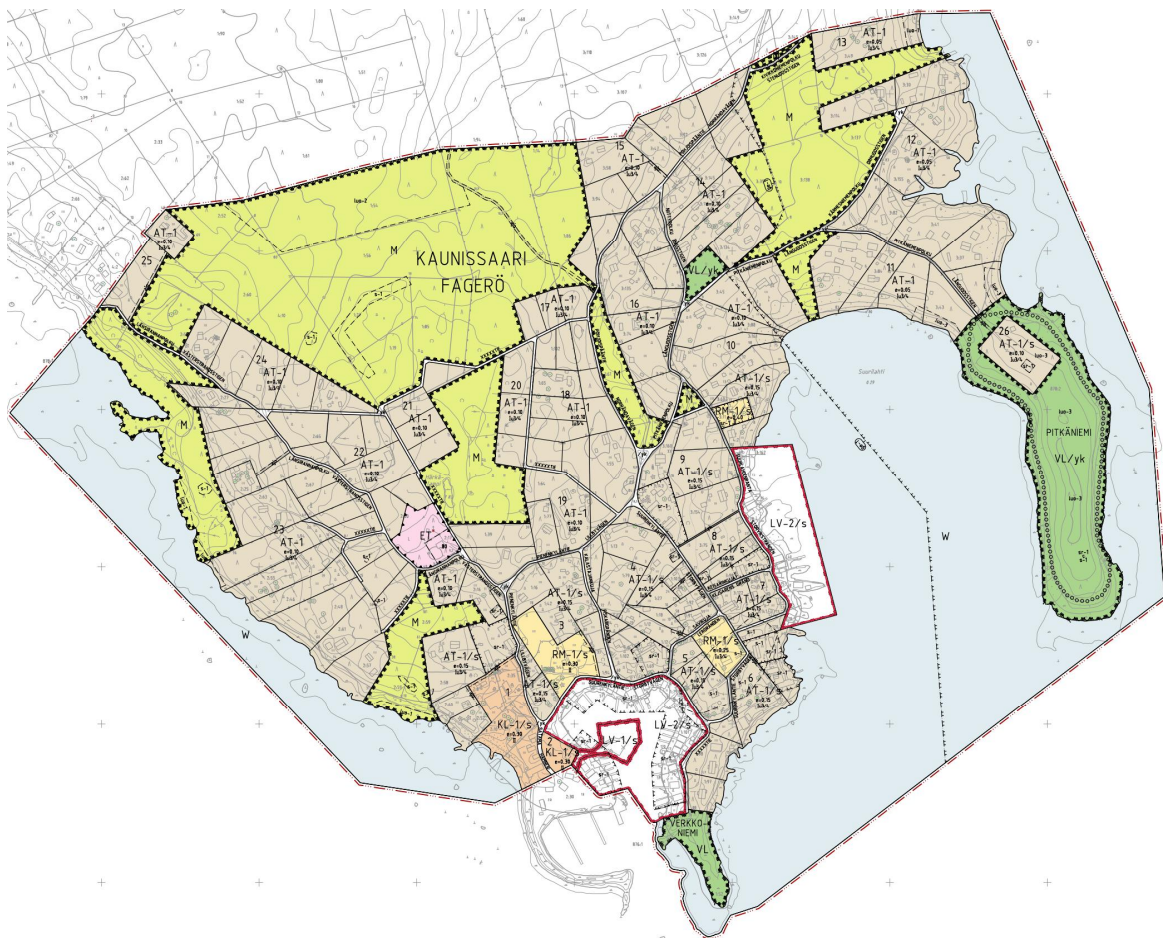
4.3.3 Deltagande och samarbetsförfarande

Planen planeras i samarbete mellan Pyttis kommun, myndigheter, beslutsfattare och invånare samt intressenter.

Inledningskedet

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 12.6–13.8.2018. Som bilaga till programmet fanns tre alternativa strukturmodeller för hur byområdet kan utvidgas. Ett informativmöte för allmänheten i inledningskedet hölls på Kaunissaaren Maja 29.6.2018.

Under tiden för hörande i inledningskedet inlämnades 11 skriftliga utlåtanden och 10 skriftliga åsikter. Mötet för allmänheten besöktes av cirka 45 personer och där antecknades cirka 10 markägares observationer på kartan. I utlåtandena tog man upp tekniska aspekter och korrigeringar som borde beaktas i planen och dess handlingar och det önskades att anvisningar om byggnadssätt ska utarbetas för att styra byggandet. I åsikterna och på mötet för allmänheten framkom enskilda markägares önskemål om att utveckla den egna tomten såsom planer för tilläggsbyggnation eller planer på att dela tomterna. Den strukturmodell som fick mest understöd var att byggandet koncentreras till byns närhet.



Figur 15. Utkast till detaljplan 10.9.2018.

Beredningsskedet

Utgående från responsen i inledningsskedet gjordes ett utkast till detaljplan som var offentligt framlagt 18.10–1.11.2018. Ett informationsmöte för allmänheten i beredningsskedet ordnades i Pyttis kommunkansli 22.10.2018. Under hörandet i beredningsskedet inlämnades 13 skriftliga utlåtanden och 11 skriftliga åsikter. Mötet för allmänheten besöktes av cirka 15 personer och där antecknades några markägares synpunkter på kartan.

Förslagsskedet

Då planförslaget utarbetades beaktade man växelverkan i beredningsskedet, och det gjordes revideringar och kompletteringar av planen och planbeskrivningen jämfört med beredningsmaterialet. Nedan ges en uppräknig av de viktigaste ändringarna och korrigeringsarna som gjorts i plandokumenten efter beredningsskedet:

- Vägförbindelserna är anvisade som gator eller som gator/vägar för fotgängare och cyklister, där körning till tomterna/byggplatserna är tillåten.
- Gatuområdenas läge och bredd har preciserats utgående från en uppdaterad baskarta.
- Stengårdsgårdarna har mätts i terrängen och lagts in på plankartan och det har formulerats en bestämmelse om att de ska bevaras.
- Pitkäniemi har ändrats till MU-område
- Suurlahtis område för småbåtsplatser har förstörats enligt de nuvarande fastighetsservituten.
- Vid förstoringen av området för småbåtar har den befintliga vägförbindelsen lagts till.
- Kvarternsnumreringen har ändrats på grund av det kvarter som nyssnämnda gata utgör.
- Tomtgränser som saknats har lagts till.
- Planbestämmelserna och planbeskrivningen har justerats
- Som stöd för planlösningen har bygganvisningar utarbetats
- Ett sammandrag av delgeneralplanens naturutredning har gjorts beträffande detaljplaneområdet och det har bifogats till planbeskrivningen.

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt *för första gången* 5.8–3.9.2019, och ett informationsmöte för allmänheten i förslagsskedet ordnades på Kaunissaaren Maja 8.8.2019. Medan hörande i förslagsskedet ordnades lämnades det in nio utlåtanden och 15 anmärkningar.

Utgående från växelverkan i förslagsskedet gjordes revideringar och kompletteringar av planen och planbeskrivningen. Nedan ges en uppräknig av de viktigaste ändringarna och korrigeringsarna som gjorts i plandokumentet:

- AT-1-kvarteren har förstörats och har fått totalt fyra tomter till (i kvarter 6 tomt 3, i kvarter 15 tomt 6 samt i kvarter 26 tomterna 1 och 2)
- Från AT-1-kvarteren avlägsnades tre tomter
- Ruhansuostigen har helt tagits bort och Kasenrantastigen har delvis tagits bort från planen
- Långuddstogens läge och bredd har reviderats
- Planbestämmelsen för KL-1-kvateret har kompletterats
- Bestämmelsen om grundvattnet har reviderats enligt den nya grundvattenklassen
- Planbestämmelsen om vattentjänster har reviderats så att "*- - bostäderna ska i första hand anslutas till vattentjänstverkets vattenledning och avlopp - -*".
- Byggrätterna i RM-1-kvarteren har gjorts enhetliga
- Kvarternsnumreringen har justerats

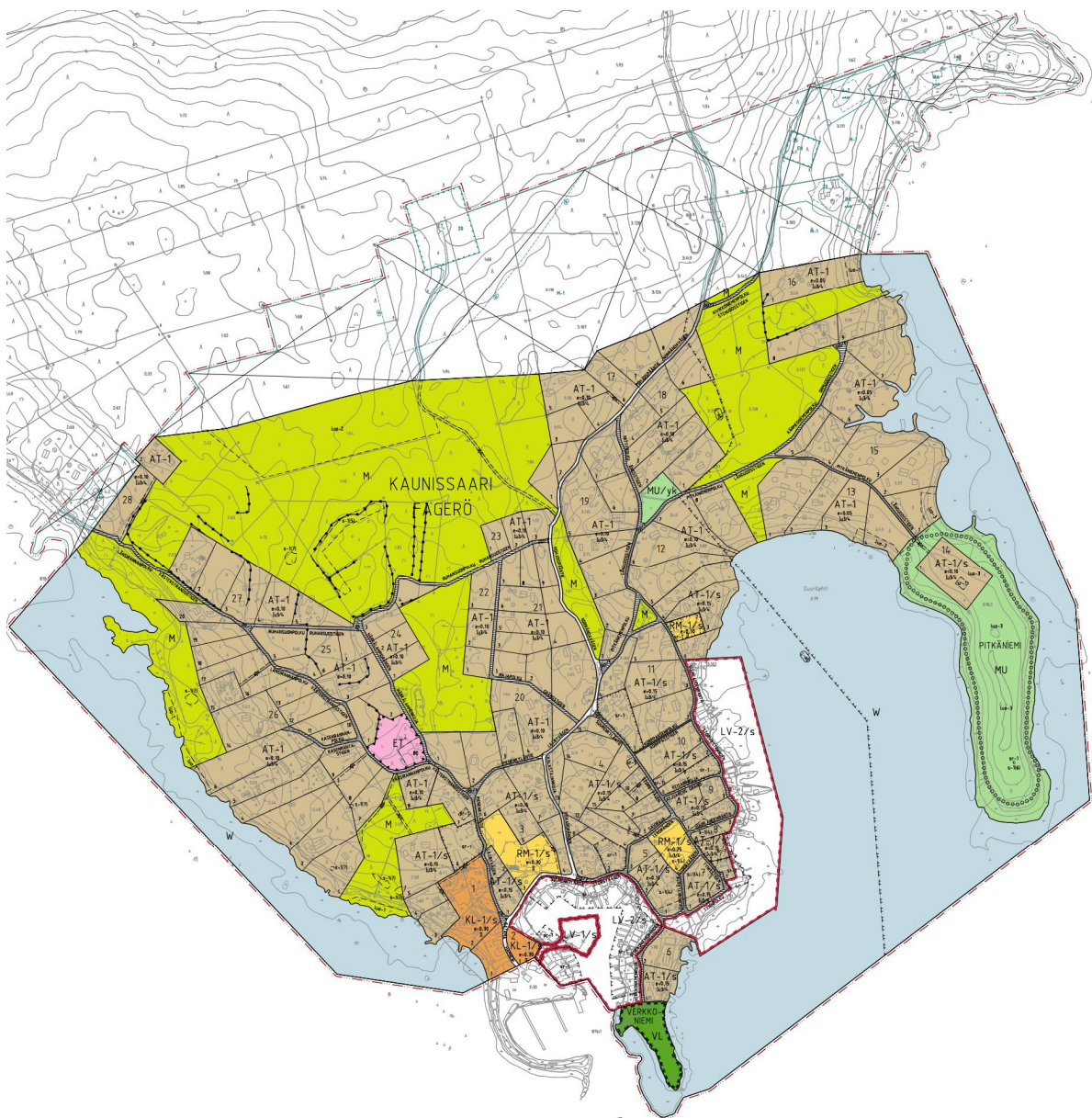
Eftersom planförslaget ändrades betydligt efter att det hade lagts fram offentligt, lades det enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen *fram på nytt*. Det 2:a planförslaget var offentligt framlagt 14.5–3.8.2020. Under tiden för hörande lämnades 12 utlåtanden och 11 anmärkningar in.

Godkännande

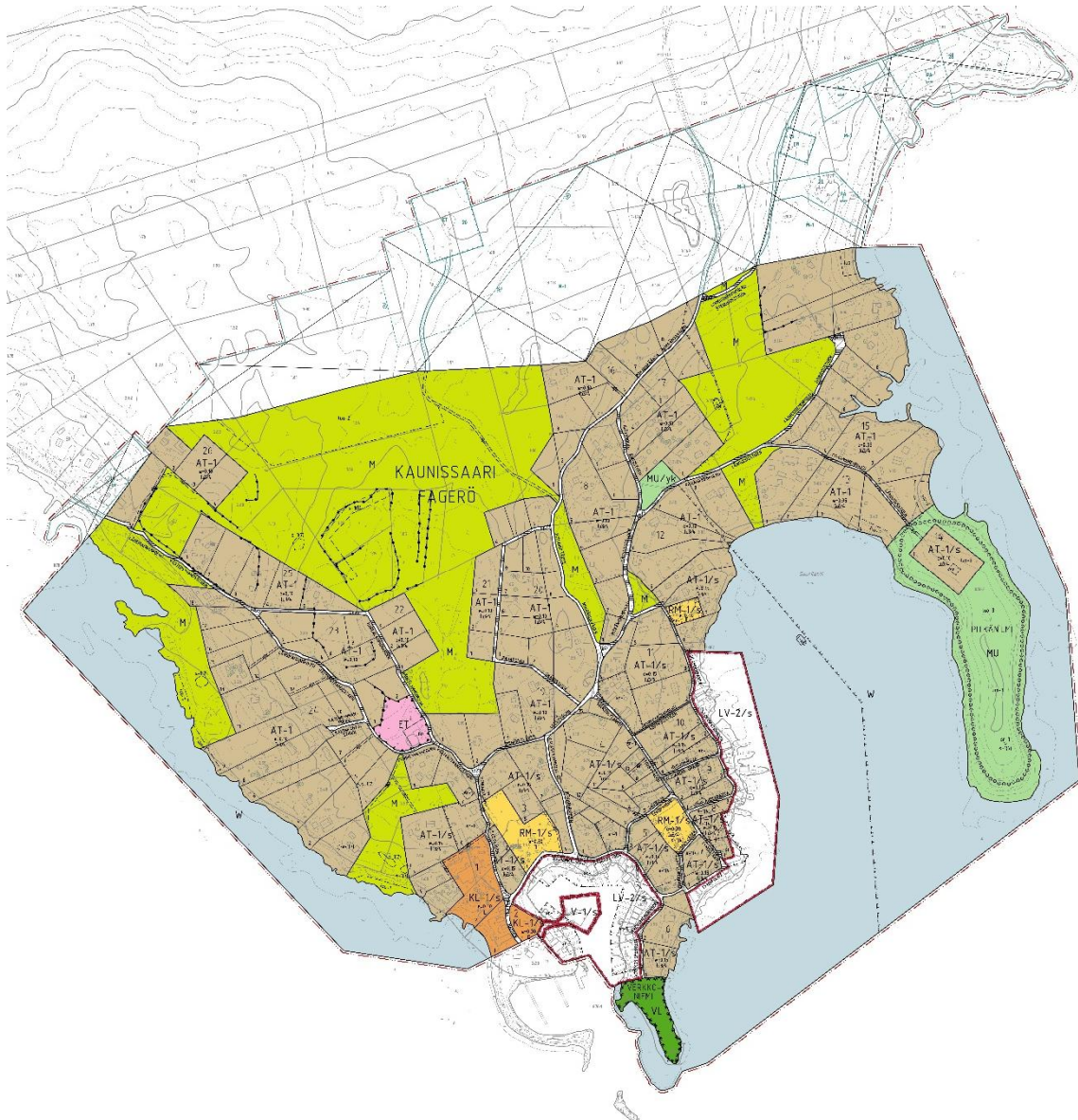
Plandokumentet finslipades med beaktande av responsen om det 2:a planförslaget. De ändringar som gjorts i plandokumentet var inte sådana som skulle kräva att planen läggs fram offentligt på nytt. Ågarna till fastigheterna 624-406-878-2 och 624-406-1-14 hördes dock separat (32 § MBF). Nedan ges en uppräknig av de viktigaste ändringarna och korrigeringarna som gjorts i plandokumentet:

- gatubeteckningarna har förenhetligats
- för den befintliga datakommunikationsmastens stag har en riktgivande områdesdel anvisats
- i AT-1-kvarter 16 har en ny tomt anvisats

Pitkäniemis AT-1/s-tomt har ändrats till RM-1/s-tomt och tomtens avgränsning har justerats



Figur 16. Detaljplaneförslag 13.6.2019



Figur 17. Detaljplaneförslag 19.3.2020

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd i inledningskedet hölls 24.5.2018 på Pyttis kommunkansli. Vid myndighetssamrådet ansågs de utredningar som gjordes i samband med Fagerö delgeneralplanering 2017 vara tillräckliga för detaljplaneringen. Kommunen och Lantmäteriverket höll arbetsamråd kring detaljplaneringen 18.12.2018. NTM-centralens sakkunniga var närvarande på förslagskedets informationsmöte för allmänheten 8.8.2019. NTM-centralet uppgav att det inte var nödvändigt att hålla en myndighetssamråd i förslagsfasen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål med stöd av utgångsmaterialet

Kommunens mål

Avsikten är att den nya detaljplanen ska klargöra problempunkterna i den tidigare byggnadsplanen. Med detaljplanen undersöks även tilläggsbyggnation norr om byområdet.

Planens centrala mål är att:

- öka byområdets livskraft
- bevara det kulturhistoriskt värdefulla byområdet
- utveckla turismen
- lösa problempunkter i den gamla planen
- öka fritidsbebyggelsen norr om det gamla byområdet och utveckla vattentjänsterna

Mål baserade på planeringssituationen

I landskapsplanen är södra spetsen av Fagerö anvisad som by och turistmål, vilket också är utgångspunkt för detaljplaneringen. I delgeneralplanen har ett byområde som ska detaljplaneras anvisats. Avsikten är att byggnadsplanen ska upphävas för de delar som ligger utanför byområdet, varvid delgeneralplanen kommer att gälla för dessa områden. Orsaken till att byggnadsplanen delvis ska upphävas är att det i en detaljplan inte är nödvändigt att anvisa vidsträckta skogsområden, och byggandet på byggplatser för fritidsbostäder på stränderna kan styras med den nya generalplan som utarbetas.

Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Fagerö är klassificerad som en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse. Detaljplanens mål är att bevara byområdets värdefulla egenskaper och anvisa skyddsobjekt. En utvidgning av byområdet ska anpassas till det värdefulla byområdets skala och karaktär.

I gällande byggnadsplan ingår vidsträckta skogsområden i norra delen av planområdet. På området finns också en vattentäkt, en begravningsplats samt några platser för fritidsbyggnader. Styrningen av byggandet på dessa kan skötas på ett ändamålsenligt sätt genom en delgeneralplan som kan utgöra grund för bygglov. Det är inte nödvändigt att detaljplanera de vidsträckta skogsområdena och till denna del kan den nuvarande byggnadsplanen upphävas, varvid delgeneralplanen förblir i kraft.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

- Bevara byområdets framtoning
- Bevara vägarna som nu i form av smala sandbelagda gränder
- Koncentrering av nytt byggande till närheten av hamnen och den nuvarande byn
- Beakta och möjliggöra aspekter i anslutning till turistnäringen
- Vissa markägare vill ha mera bygg rätt på sin nuvarande tomt
- Vissa markägare vill ha nya byggplatser på mark som de äger
- Vissa markägare vill dela sin tomt
- Det finns olika åsikter bland invånarna om hur vattentjänster ska ordnas

Kvalitativa mål

Planen görs tillräckligt flexibel så att den ger möjlighet till olika sätt att genomföra planen, dock utan att äventyra områdets allmänna framtoning: beslut om byggnadernas användningsändamål

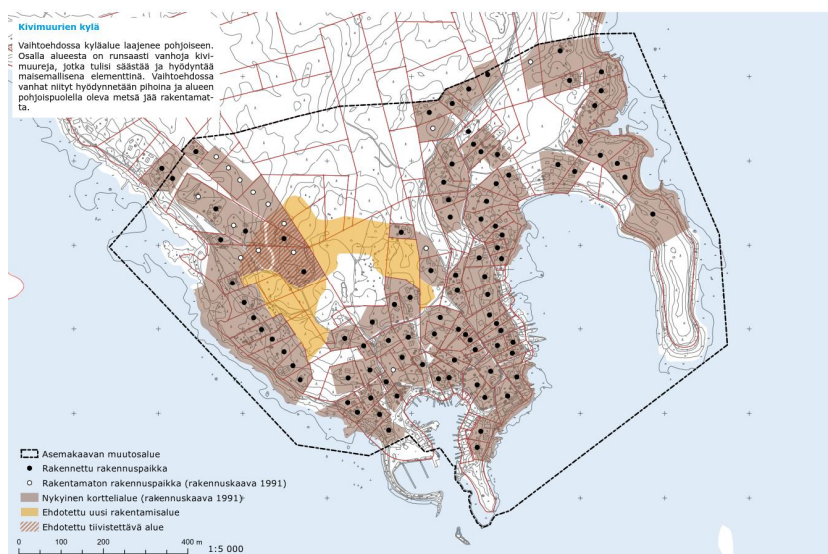
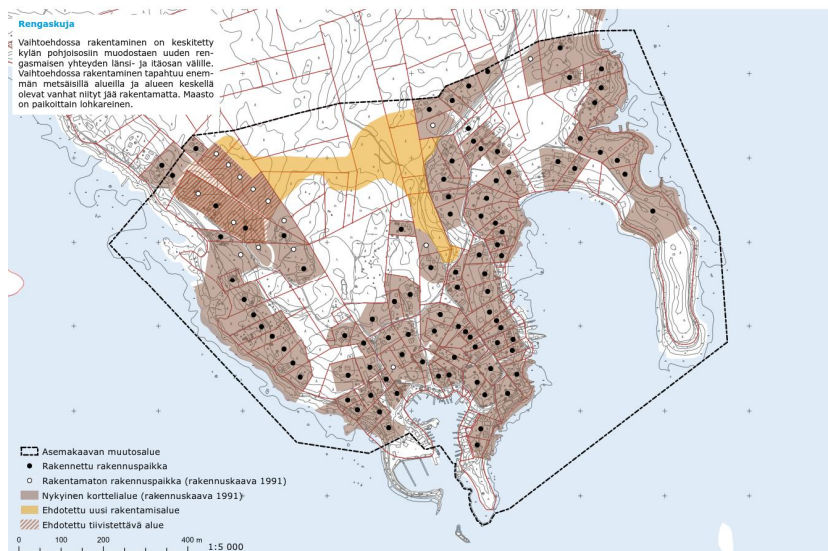
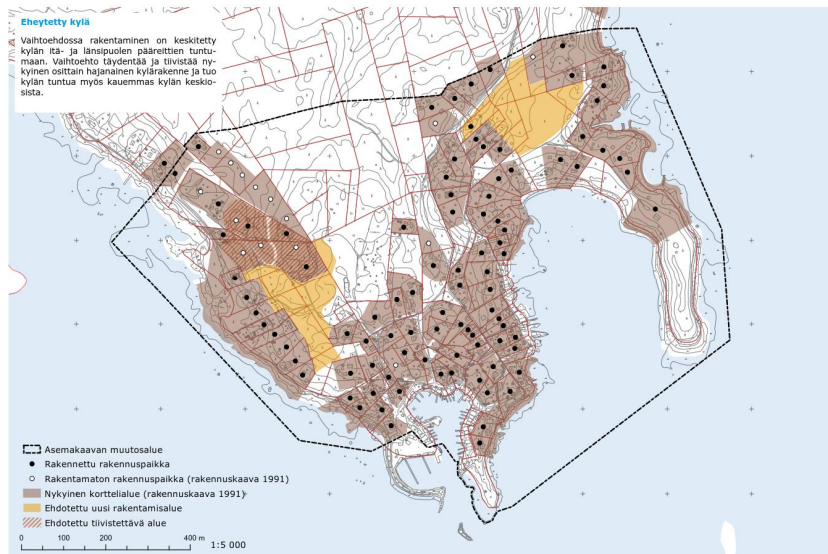
(fast bostad eller fritidsbostad) kan fattas först i samband med bygglov. Dessutom borde planen tillåta småskalig turistverksamhet på bytomterna. Större områden för turism och kommersiell verksamhet anvisas dock separat.

En utvidgning av byområdet ska anpassas till det värdefulla byområdets skala och karaktär. I planerna har man utgått ifrån att också nytt byggnadsbestånd ska byggas med ungefär samma täthet som det gamla byggnadsbeståndet i byn, alltså tätare och med större gemenskap än traditionellt fritidsbyggande i Finland.

4.5 Detaljpanelösningens alternativ och deras konsekvenser

För utvidgningen av byområdet har tre alternativa strukturmodeller utarbetats. De finns som bilaga till programmet för deltagande och bedömning och var offentligt framlagda tillsammans med programmet för deltagande och bedömning sommaren 2018.

I resposen ville man för det mesta koncentrera de nya byggplatserna så nära hamnen och den nuvarande byn som möjligt. Utgående från detta har de nya tomterna planerats enligt strukturmodellens alternativ 3 på det igenvuxna ängsområdet nära byns kärnområde. Enligt markägarnas önskemål har man i planeringen också beaktat den västra delen av strukturmodellens alternativ 1, där det föreslogs att det nu glest bebyggda området ska förtätas samt de delar som gränsar till det nuvarande byområdets östra del enligt alternativ 2.



Figur 18. Strukturmodeller för Fagerö byområde 1 (ovan), 2, 3.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Största delen av planområdet har anvisats som kvartersområde för byområde, där bostadsbyggnader eller fritidsbostadsbyggnader samt till dem hörande ekonomi- och andra byggnader får byggas. Områdena med gamla båthus är anvisade som område för småbåtsplatser avsedda för lokalbefolkningen. Den egentliga hamnen, där det finns en brygga för förbindelsebåten och en gästhamn, har planlagts med en separat detaljplan och ligger utanför området för den här detaljplaneändringen. I närheten av hamnen har ett kvartersområde för affärsbyggnader samt ett område för turistservice planlagts. På planområdet har också tre andra områden för turistservice planlagts. Verkkoniemi har anvisats som rekreatiomsområde och områdets övriga skogsområden som skogsbruksområde. Områdets vägnät har planlagts som gator reserverade för fotgängare och cyklister där servicekörning är tillåten.

Den norra delen av den gamla byggnadsplanen upphävs. På det här området finns byggplatser för fritidsbostäder, en vattentäkt och en begravningsplats samt vidsträckta skogsområden.

5.1.1 Dimensionering

	Areal	Våningsyta
<i>Planområdets totalt</i>	105,6 ha	48 480 m ² vy
<i>Kvartersområden totalt</i>	41,2 ha	48 400 m ² vy
AT-1/s	9,6 ha	14 500 m ² vy
AT-1	28,9 ha	25 700 m ² vy
RM-1/s	1,7 ha	5 200 m ² vy
KL-1/s	1,0 ha	3 000 m ² vy
<i>Rekreations- och skogsbr.områden totalt</i>	24,4 ha	
VL	0,4 ha	
M, MU	24,0 ha	
<i>Andra områden totalt</i>	40,0 ha	
LV-1/s	0,2 ha	
LV-2/s	3,8 ha	
ET	0,4 ha	80 m ² vy
gata, pp/h,t	3,6 ha	
W	32,0 ha	
<i>Planområde som upphävs</i>	23,5 ha	

Det har anvisats 150 stycken AT-1-tomter av vilka 90 redan är bebyggda och 60 obebyggda. I gällande byggnadsplan har 103 bostadstomter anvisats, av vilka 89 är bebyggda och 14 obebyggda. Skillnaden i antalet bebyggda tomter beror på att bebyggda tomter har delats i detaljplaneändringen. På varje tomt kan det finnas en bostadsbyggnad med högst två bostäder.

5.1.2 Service

I närheten av hamnen har det anvisats ett kvartersområde för affärsbyggnader där det nu finns bl.a. restaurang, affär och kafé. På fyra tomter har kvartersområde för turistservice anvisats.

5.2 Fullföljande av målen för miljöns kvalitet

För att bevara byns framtoning är byggnadshöjden på bostadstomterna $I \frac{3}{4}$. Många hus i byn har ett vindsplan där det finns bostadsrum, men det finns inga byggnader helt i två eller fler våningar. På området för turistservice och kommersiell service tillåts dock byggande i två våningar.

För att bevara byns framtoning tillåts byggande av endast en huvudbyggnad per tomt, men antalet andra byggnader begränsas inte. På det här sättet kan man fortsätta med det traditionella byggnadssättet i byn, med flera små sidobyggnader i gårdsmiljöerna. Byggrätten styrs med tomtens exploateringsgrad.

För att bevara det gamla byggnadsbeståndet har det gamla byområdet angetts som område där miljön ska bevaras. De värdefullaste byggnaderna och gårdsområdena är dessutom särskilt utmärkta med skyddsbezeichnung.

Som stöd för planlösningen har **bygganvisningar** utarbetats. I dem ges närmare anvisningar om byggnadssätt vid nybyggnation och reparationsbyggnader.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AT-1, Kvartersområde för byområde

På AT-1-kvartersområdena finns 150 tomter anvisade. En del av de obebyggda byggplatserna finns anvisade redan i gällande byggnadsplan. Helt nya tomter har enligt responsen om strukturmodellerna anvisats i närheten av det nuvarande byområdet samt enligt markägarnas önskemål på platser som granskats i strukturmodellerna.

På den gamla byns område är exploateringsgraden $e=0,15$, vilket motsvarar den gamla byggnadsplanen. Utanför det gamla byområdet har tomterna anvisats i mindre storlek än förut och exploateringsgraden har på motsvarande sätt höjts från $e=0,05$ eller $e=0,03$ till $e=0,1$. På de stora tomterna vid östra stranden har samma exploateringsgrad som i den gamla byggnadsplanen bibehållits, $e=0,05$. Genom ökad byggrätt och nya tomter som är mindre än förut ges möjlighet till likadant tätt byggnadssätt som på den gamla byns område.

Detaljplanens tomtindelning är riktgivande och är till stor del baserad på det nuvarande nätet av vägar och stigar. Tomtindelningen avviker till vissa delar från Fagerös nuvarande fastighetsstruktur. De riktgivande tomterna är grupperade kring gatorna så att tomterna direkt eller via körförbindelsebezeichnung gränsar till gatuområdet.

RM-1, Kvartersområde för byggnader som betjänar turism

Fyra stycken RM-1-kvarter finns anvisade. Två av dem finns utmärkta redan i den gamla byggnadsplanen. Området intill hamnen är obebyggt, men i fråga om läge är det fortfarande ypperligt med tanke på någon mera omfattande turistservice. Fagerö gamla skolas tomt och tomterna på Pitkäniemi är anvisade som nytt RM-1-kvarter. Exploateringsgraden i kvarteren för turistservice är densamma som på kvartersområdet för affärsbyggnader, $e=0,3$.

KL-1, Kvartersområde för affärsbyggnader

Kvartersområden för affärsbyggnader finns anvisade intill hamnen. På området får servicebyggnader, byggnader för turistservice, affärs-, restaurang-, inkvarterings- och kontorslokaler placeras.

På området finns nu bl.a. restaurang, affär och kafé. Exploateringsgraden är densamma som i den gamla byggnadsplanen, $e=0,3$.

5.3.2 Andra områden

LV-1, Båthamn/småbåtsplats

Förbindelsebåtens gamla brygga har anvisats som båthamn. Den egentliga hamnen, där det finns gästhamn och den nuvarande bryggan för förbindelsebåten, lämnas utanför det här detaljplaneområdet.

LV-2, Småbåtsplats som är avsedd för privat bruk eller lokalbefolkningens bruk

De gamla skötbodarna och området med lokalbefolkningens bryggor är anvisat som småbåtsplats som är avsedd för privat bruk eller lokalbefolkningens bruk.

ET, Område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning

På området finns en byggnad som betjänar teknisk försörjning samt en datakommunikationsmast. Området har förstörats jämfört med gällande byggnadsplan och innehåller också mastområdet. I framtiden kan också konstruktioner i anslutning till vattentjänstnätet placeras på området.

Gatuområden

Områdets vägar har planlagts som gator reserverade för fotgängare och cyklister där servicekörning samt körning till tomter/byggplatser är tillåten (pp/h,t). Avsikten med den här lösningen är att begränsa fordonstrafiken till och på Fagerö. Gatorna är huvudsakligen anvisade på samma platser som nuvarande vägar och stigar. Gatuområdet är cirka 3–4 meter brett, vilket är något bredare än det körspår som redan finns i terrängen. På de nya kvartersområdena har nya gator anvisats som fortsättning på den gamla gatustrukturen och som ganska täta förbindelser. Planbeteckningen Pp/h,t kan effektiveras exempelvis med trafikmärket 312 "motorfordonstrafik förbjuden" och tillägsskylten "körning till fastigheter tillåten" och "servicekörning tillåten".

VL, Område för närrekreation

Verkkoniemi är anvisat som område för närrekreation i enlighet med delgeneralplanen.

M och MU, Jord- och skogsbruksområden

Pitkäniemi är planlagt som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Samma områdesreservering användes också på området för idrottsplan i gällande detaljplan. På den platsen finns nu en äng i naturtillstånd. Övriga områden som förblir obebyggda är anvisade för jord- och skogsbruk (M).

W, Vattenområde

Vattenområdena, bortsett från hamnområdena, har anvisats som vattenområde. I gällande byggnadsplan finns inga vattenområden anvisade, så till denna del är det fråga om en ny detaljplan.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och dess utveckling på planområdet

Områdets nuvarande struktur och användning förblir oförändrade. På Fagerö är mindre än 10 personer fast bosatta. Största delen av byns 90 byggplatser används för sommarbostäder. Planen möjliggör både fast boende och fritidsboende på alla byggplatser, men det är sannolikt att huvudvikten även i fortsättningen kommer att ligga på användning sommartid. Detaljplaneändringen innehåller 60 obebyggda byggplatser.

Samhällsstruktur

Samhällsstrukturen utvidgas inte utan förtätas. De nya byggplatserna är placerade i den nuvarande bystrukturen genom förtätning eller tomtindelning. Helt nya byggnadsområden finns i byns mellersta och västra delar nära hamnen. Detaljplaneändringen gör bystrukturen mera enhetlig. Alla byggplatser ligger inom mindre än 900 meter från hamnen.

Stads-/tätortsbilden

En utvidgning av byområdet ska anpassas till det värdefulla byområdets skala och karaktär. I planerna har man utgått ifrån att också nytt byggnadsbestånd ska byggas med ungefär samma täthet som det gamla byggnadsbeståndet i byn, alltså tätare och med större gemenskap än traditionellt fritidsbyggande i Finland. De områden som nu är glesare bebyggda utanför det gamla byområdet förtätas längs vägarna mot nordväst och nordost. Det igenvuxna ängsområdet mitt på planområdet ändras delvis till tomter och förblir delvis obebyggt.

Tack vare skyddsbezeichnungarna bevaras den värdefulla miljön i byns äldsta delar.

Bosättning

Planen möjliggör byggande av endast småhus i bykvarteren. På varje tomt får en bostadsbyggnad med högst två bostäder byggas.

Service

De nya tomterna och turistservicen ökar efterfrågan på service. I närheten av hamnen har områden för kommersiell service anvisats. Dessutom har fyra områden för turistservice anvisats. Beteckningarna gör det möjligt att fortsätta med nuvarande verksamhet och att utöka den. Det största av områdena för turistservice är för närvarande obebyggt och planbeteckningen gör det möjligt att placera turistverksamhet intill hamnen och annan service.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Ökande fritidsboende och turism förbättrar Fagerös livskraft, speciellt genom sysselsättande effekter. Det skapar efterfrågan på andra funktioner som stöder turismen såsom transport-, program- och upplevelsetjänster samt detaljhandel. Då planen fullföljs bidrar den alltså till att Pyttis kommuns nuvarande serviceutbud kan bevaras och utvecklas. På AT-området tillåts också lokaler för småskalig turist- och inkvarteringsverksamhet, vilket kan ge ägarna biinkomster samt utökar serviceutbudet.

Rekreation

Verkkoniemi är anvisat som område för närrekreation och Pitkäniemi som MU-område. Kring Pitkäniemi har dessutom en riktgivande friluftsled anvisats. Den främsta användningen för friluftsliv och rekreation sker dock utanför detaljplaneområdet bl.a. på Fagerös 2,5 km långa sandstrand, på stigen runt ön och i öns skogar.

Trafik

Ökningen av antalet sommargäster och turister stärker motiveringen att bibehålla trafiken med förbindelsebåt. Huvudregeln är dock principen enligt lagtolkningen, att trafik ordnad av staten är beroende av fast bosatta. Fagerö egentliga båthamn ligger utanför planområdet där bryggan för förbindelsebåtens trafik också finns. På detaljplanens ändringsområde har de nuvarande områdena med småbåtsplatser för invånarna anvisats.

Planlösningen begränsar fordonstrafiken till fordon som kör till fastigheterna, vilket minskar eventuell nöjeskörning och håller fordonstrafiken så liten som möjligt. Planens gatubeteckningar möjliggör servicekörning, körning till tomterna samt körning från hamnen genom detaljplaneområdet till tomterna i öns norra del.

Byggd kulturmiljö och arkeologiskt kulturarv

Värdefulla byggnader och gårdsområden finns anvisade utgående från uppdateringen av byggnadsinventeringen (2017) och delgeneralplanen. Skyddsbezeichnung förbjuder rivning och styr reparations- och ändringsarbeten. Dessutom är hela det gamla byområdet anvisat som ett område där miljön ska bevaras. Det här gäller både byggnader och konstruktioner, vägförbindelser, stigar, bryggor och gamla träd.

De krigshistoriska objekten finns nära bebyggda områden och det går att bygga mer på områdena. Småskaligt kompletteringsbyggande förändrar inte märkbart områdets nuvarande karaktär och själva objekten får inte röras utan särskild orsak.

Beträffande arbeten under vattnet anges att utlåtande av Kymmenedalens museum ska begäras angående kulturarv som finns under vattnet innan vattenbyggnadsarbeten påbörjas på området. I planen anges att museimyndigheterna ska höras även när det gäller många andra åtgärder.

Detaljplanen skapar förutsättningar för bevarande av både kulturarv, värdefull byggd miljö och landskap, och konsekvenserna för kulturarvet, den värdefulla byggda kulturmiljön och landskapet blir starkt positiva.

Teknisk försörjning

Man har för avsikt att bygga en stomvattenledning från fastlandet till Fagerö och ansluta den till det befintliga sommarvattenledningsnätet. Avsikten är att byggandet ska ske under 2020. Planen ökar antalet potentiella hushållsvattenanslutningar betydligt, vilket borde beaktas då överföringsledningen förverkligas.

Enligt planen ska bostäderna i första hand anslutas till vattentjänstverkets vattenledning och avloppsnät, varvid vattentoalett kan byggas i bostäderna. För närvarande går det inte att ansluta sig till avloppsnätet, så bostäderna måste förses med komposterande toalett eller också ska avloppsvattnet från en vattentoalett ledas via en sluten tank till lämplig behandling. Annat avloppsvatten än från vattentoalett ska behandlas på ett av myndigheterna godkänt sätt. Planbestämmelserna för ET-området och KL-1-kvarteret ger möjlighet att placera ett litet reningsverk på planområdet.

Specialverksamhet

Masten och dess servicebyggnad på detaljplaneändringens område har märkts ut i planen, vilket gör att nuvarande verksamheten kan fortsätta.

Social miljö

Ett viktigt mål för planeringen har varit att de värdefulla by- och naturområdena på Fagerö ska bevaras så att alla kommuninvånare kan utnyttja området för rekreation, friluftsliv och för att njuta av naturen. Planlösningen tryggar att det här målet kan nås genom att rekreationsområden anvisas och kulturmiljöer skyddas. Planen möjliggör också tilläggsbyggnation på byområdet samt anvisar områden för turistervice. Det ökande antalet invånare och den ökade turismen ger upphov till större slitage, men å andra sidan kan de som bor på ön och turisterna utnyttja den nya servicen på området. Planen tryggar också bevarandet av den nuvarande servicen.

5.4.2 *Konsekvenser för naturen och naturmiljön*

Landskapets struktur, landskapsbilden

Konsekvenserna för landskapet är liten. Avsikten med planen är att bevara byns nuvarande anblick. De nya byggplatserna utvidgar det bebyggda området i någon mån, men bykaraktären bevaras.

Naturförhållanden och naturens mångfald

Naturutredningens material, som gjordes för delgeneralplanen 2017, fungerar som grund för bedömningen av konsekvenserna för naturen. I förhållande till byggnadsplanen 1991 har en ansenlig

mängd av de beaktansvärda naturobjekten anvisats som 'luo'-områden eller lämnats utanför byggnadsområden. Objekten enligt naturvårdslagens 29 § på detaljplaneområdet har anvisats med be-teckningen luo-1 och områdena har en skyddsbestämmelse som tryggar deras skyddsvärden. Öv-riga luo-områden som anvisats är de objekt som är betydande åtminstone på landskapsnivå, samt Pitkäniemi i sin helhet.

För största delen av de övriga anmärkningsvärda naturobjekten har ingen annan markanvändning anvisats. På utredningsområdet finns tre naturtypsobjekt enligt skogslagens 10 §. Enligt lagen ska objekt enligt skogslagen tas i beaktande på områden som anvisats som jord- och skogsbruksom-råde.

Av de ansefulla naturobjekten har nya kvartersområden endast anvisats på två lokalt värdefulla gamla ängsobjekt. Dessutom kan kvarteret för affärsbyggnader (KL-1/s) samt småbåtsplatsen (LV-2) på öns södra del försvaga två lokalt värdefulla naturtypsobjekt, även om markanvändningen inte ändras på dessa platser i förhållande till den gamla byggnadsplanen.

Då kvarter 22 och 23 byggs borde det nuvarande dikets inverkan på vattendraget beaktas, till exempel genom att vid behov bygga en ny fåra vid sidan av tomtarna som en så kallad torr fåra, innan man bygger på det nuvarande dikets plats.

Överlag har markanvändningen på detaljplaneområdet anvisats på det existerande byområdet eller vid dess kanter genom att förtäta markanvändningen. På så vis blir bland annat den splittrande inverkan på skogsområden liten. Som helhet är markanvändningens inverkan på de beaktansvärda naturobjekten ganska liten.

Mark och berggrund, vattenhushållning, luft och klimat

Konsekvenserna för marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet bedöms bli små. På ön finns främst boende, fritidsboende och turism. Planen ger möjlighet till en liten ökning av de här funktionerna, vilket kan öka förbrukningen av de knappa grundvattenresurserna.

Jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruksområdena blir något mindre.

Naturskydd

På planändringsområdet finns inga naturskyddsområden.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte orsaka några kännbara konsekvenser för de naturtyper eller arter som utgör grund för skyddet av Naturaområdet *Östra Finska vikens skärgård och vatten*.

Beträffande de naturtyper som utgör skyddsmotivering för Naturaområdet kan den största möjliga konsekvensen uppkomma om stränderna bearbetas (muddring, grävning). Indirekta konsekvenser av ökat besökarantal är ökad mängd avfall och avloppsvatten.

På Natura-datablanketten nämns totalt 14 arter från fågeldirektivets bilaga I och 11 andra fågelarter. De största konsekvenserna under byggtiden har bedömts vara buller och vibrationer på grund av ökat byggande och ökad vattentrafik. Den ökande trafiken i fartygsfarleden eller byggande utan åtgärder som orsakar kraftigt buller (t.ex. pålning eller sprängning) orsakar dock inga betydande konsekvenser för fåglarna. Den mest beaktansvärda konsekvensen då området används har bedömts vara vattentrafik utanför farleden. Båttrafik under fåglarnas häckningstid i närheten av potentiella fågelskär kan leda till förändringar i fågelbeståndet på skären. Utgående från antalet par och skärens livsmiljöer på Naturaområdet bedöms påtagliga konsekvenser dock vara osannolika. Som helhet bedöms konsekvenserna för det fågelbestånd som utgör grund för skyddet av Naturaområdet bli små.

5.4.3 *Ekonomiska konsekvenser*

Markägarna svarar i huvudsak för att området bebyggs och kostnaderna för detta. Fagerös detaljplanerade område hör inte till Kymen Vesi Oy:s verksamhetsområde. Enligt lagen om vattentjänster ska kostnaderna för att ordna vattentjänster uppbäras av användarna. Dessutom har vattentjänstverket enligt lag möjlighet att uppbära avgifter av olika storlek på olika områden. Inlösning av gatuområden och byggande av nya gator orsakar kommunen kostnader av engångsnatur. Kostnaderna för underhåll av gatuområdena blir sannolikt små.

5.4.4 *Konsekvenser av att byggnadsplanen delvis upphävs*

Konsekvenserna av att byggnadsplanen delvis upphävs blir inte betydande. Efter att byggnadsplanen upphävts styr delgeneralplanen direkt byggandet på området. I delgeneralplanen har samma antal byggplatser anvisats som i den del av byggnadsplanen som ska upphävas, samt vattentäkt och begravningsplats. Områdets byggplatser är redan bebyggda, med undantag av en. I delgeneralplanen är byggrätten fast, men i byggnadsplanen är den baserad på exploateringstal, vilket i någon mån kan påverka byggrätten. Skogsbruket kan fortsätta enligt delgeneralplanens beteckningar och skogslagen.

5.5 **Miljöstörningsfaktorer**

På planeringsområdet finns inga miljöstörningsfaktorer. Markanvändning enligt planen orsakar inga störningar.

5.6 **Planbeteckningar och -bestämmelser**

I detaljplaneändringen har i huvudsak miljöministeriets förordning om beteckningar som ska användas i planer enligt markanvändnings- och bygglagen använts. Ggeneralplanebeteckningen AT har använts för bybosättningen. Med den beteckningen har man velat betona att Fagerö byområde avviker från både ett traditionellt fritidsbostadsområde och ett småhusområde och att på området tillåts både fritidsbosättning och åretruntbosättning som är anpassad till det värdefulla byområdet.

För planområdet har det getts allmänna bestämmelser beträffande byggande, kulturarv, vattenskydd och kommunalteknik.

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framgår av detaljplanekartan.

5.7 **Namn**

Gatorna har huvudsakligen namngetts på finska och svenska enligt Pyttis tekniknämnds beslut 21.10.2014 (§ 84) och 16.6.2015 (§ 41). Nämnden beslutade då om namnen på vägarna/stigarna på Fagerö enligt förslag av byföreningen Kaunissaaren kyläkunta. Andra gator som finns anvisade i planen (Kasentrastigen, Härkälampigränden, Gränsstigen, Verkkoniemigränden, Tynisstigen och Korppasstigen) och rekreationsområden (Verkkoniemi och Pitkäniemi) har namngetts utgående från gamla plats- och gårdsnamn på Fagerö.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Detaljplanen kan börja genomföras då den har vunnit laga kraft. För nybyggen ska bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen (132/1999) ansökas. Bygglov ansöks av bygglovsmyndigheten (Pyttis kommun), som vid beviljande av lov kontrollerar att planen motsvarar den fastställda detaljplanen och byggbestämmelserna.

På en byggplats enligt den riktgivande tomtindelningen kan bygglov beviljas då tillståndssökande besitter hela byggplatsen. Detaljplaneområdet är i privat ägo och det byggande som detaljplanen ger möjlighet till kommer att genomföras enligt varje markägares byggnadsbehov och -tidsplan.