



## BROBY E18 ANSLUTNINGSSOMRÅDETS DETALJPLAN DETALJPLANEÄNDRING

Detaljplaneändringen gäller Brobys kvarter 203A, 205 samt special- och gatuområdet. Med detaljplaneändringen bildas kvarteren 203A, 250 samt special-, gatu- och landsvägsområden.

**Program för deltagande och bedömning 22.8.2018, gransk. 15.11.2018, 1.4.2020**

### ALLMÄNT

Detaljplaneändringsområdet ligger söder om Broby E18 motorvägs anslutning. Området ansluter sig till Broby tätort och dess nuvarande arbetsplatsområden. Inom området har en detaljplan uppgjorts för ett kvarter med byggnader för affärs- och turismanvändning, på vilket man får placera utrymmeskrävande specialaffärsutrymmen.

### PLANERINGSOMRÅDE

Detaljplaneringsområdet ligger norr om Pyttis centraltätort vid motorvägens E18 anslutning. Planläggningsområdet ansluter sig till de nuvarande arbetsplatsområdena.

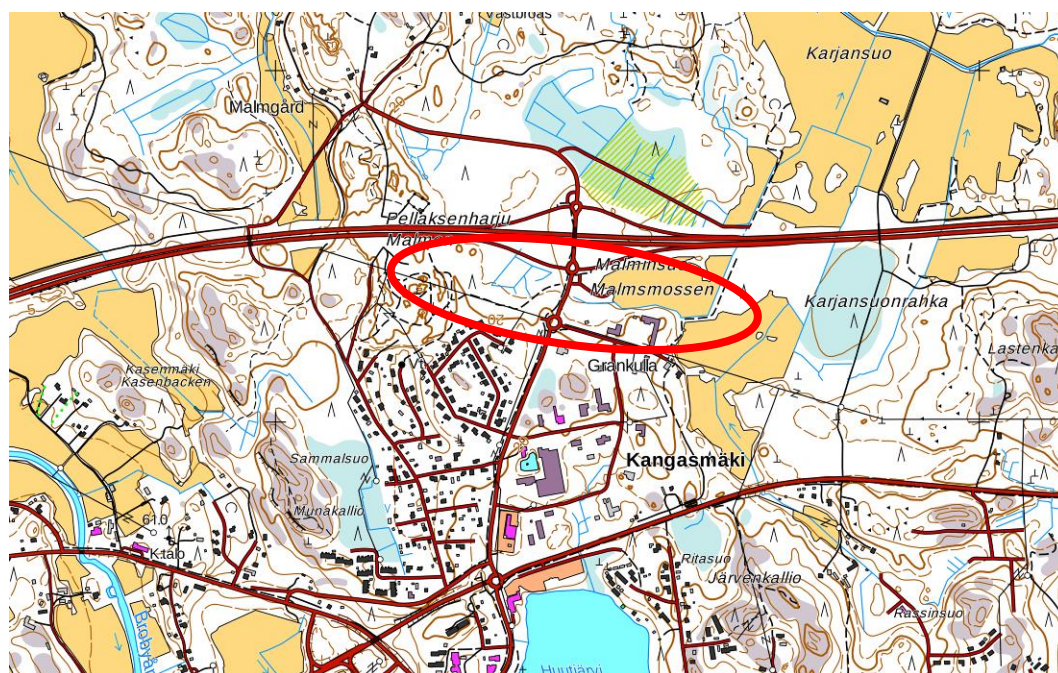


Bild: Planläggningsområdets läge. Lantmäteriverkets grundkarta 8/2018.

### NULÄGET

Området har ännu inte bebyggt enligt den giltiga detaljplanen. Enligt detaljplanen får detaljhandels affärsutrymme inte överstiga 2000 m<sup>2</sup>-vy.

### MÅL

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har Markanvändnings- och byggnadslagen ändrats till den del som gäller detaljhandels stornheter storlek. I förnyandet av Kymmenedalens helhetsland-



skapsplanen har förändringen av storleken på detaljhandelns storenheter tagits i beaktande enligt lagändringen. Med detaljplaneändringen uppdateras detaljplanen så att den möjliggör enligt denna förverkligandet av en detaljhandelns storenhet på 4000 m<sup>2</sup>-vy på området. Dessutom tillåts enligt landskapsplanen placeringen av detaljhandelns storenheter som är åtminstone regionalt betydande. Målet är att också höja den totala byggnadsrätten för andra affärsutrymmen och turismservice.

## PLANLÄGGNING

Uppgörandet av detaljplanen har inletts på kommunens initiativ.

## MARKÄGANDE

Området ägs huvudsakligen av kommunen.

## PLANERINGSSITUATIONEN

### Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens planeringssystem. Statsrådet beslöt 14.12.2017 angående de förnyade riksomfattande målen för områdesanvändning och dessa trädde i kraft 1.4.2018.

Målet är, med hänseende speciellt till den ifrågavarande detaljplaneändringen, bl.a.:

*Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet. Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. Betydande nya områden för arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel. Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.*

### Landskapsplan

**Kymmenedalens landskapsplan, (tätorter och deras omgivning)** godkändes i landskapsfullmäktige 12.6.2006. Miljöministeriet har fastställt landskapsplanen 28.5.2008. I landskapsplanen är området markerat som område för tätortsverksamhet (A). Motorvägen och en ny regionväg går igenom området. I områdets västra del finns ett viktigt grundvattenområde.

**Kymmenedalens etapplandskapsplan (landsort och natur)** har fastställts av miljöministeriet 14.12.2010. I samband med landskapsplanen som gäller landsort och natur godkändes några ändringar i landskapsplanen som gäller tätorter och deras omgivning. Då godkändes det att planbestämmelserna för beaktandet av flodrisk även gäller för områden med tätortsplan. I etapplandskapsplanen har inga områdesreservationer föreslagits för planläggningsområdet.

**Kymmenedalens energilandskapsplan** har fastställts vid Miljöministeriet 10.4.2014. Landskapsplanens mål är att enligt de nationella målen för markanvändning säkerställa de nationella energiförsörjningsbehoven och att befrämja möjligheterna för utnyttjandet av förnybara energikällor samt att anvisa i Kymmenedalens landskapsplaneringen de områden som bäst lämpar sig för utnyttjandet av vindenergi. I etapplandskapsplanen har inga områdesreservationer föreslagits för planläggningsområdet. Planeringsbestämmelserna som gäller för hela landskapet har ingen anknytning till temat för den aktuella detaljplanen.

**Kymmenedalens etapplandskapsplan (handel och havsområde)** behandlar i första hand teman med anslutning till Kymmenedalens handel samt planeringen av havs- och kustområden. Kymmenedalens landskapsfullmäktige har godkänt Handel och havsområdesplanen 16.12.2013 och den är fastställd av Miljöministeriet 26.11.2014.

I etappplansplanen har en storenhet för handel (km) anvisats på området som skall detaljplaneras. I landskapsplanen har för detaljhandelns storenheter på området en totalmåtsättning på 25 000 m<sup>2</sup>-vy anvisats.

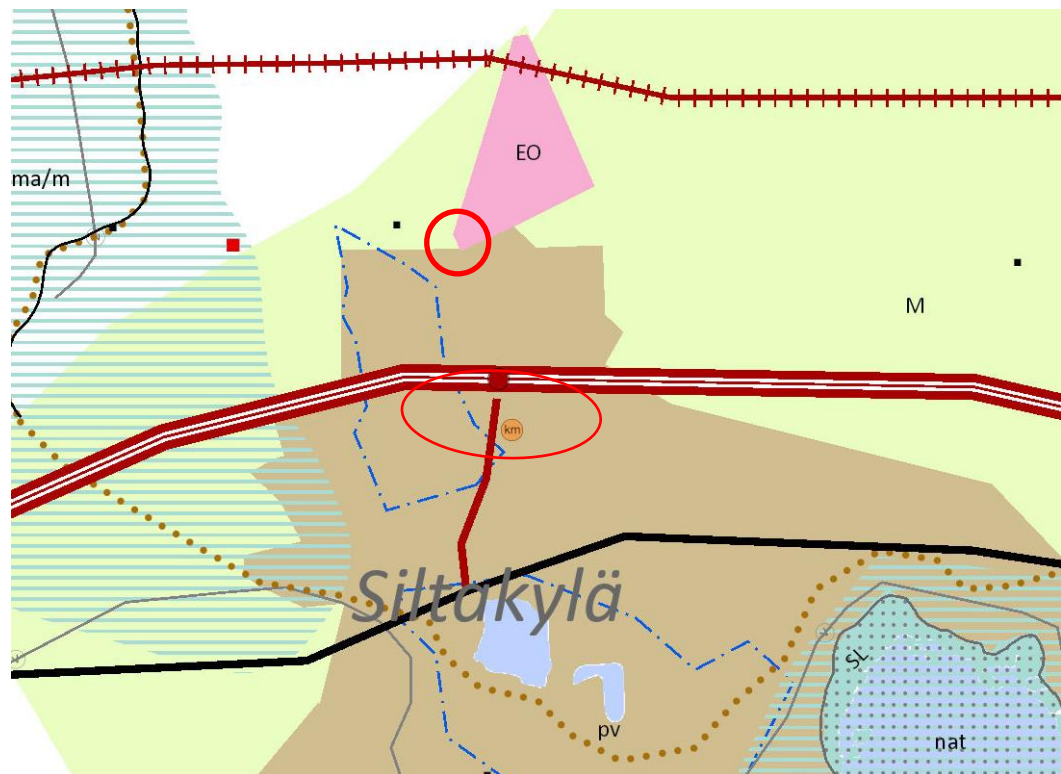


Bild: Utdrag ur sammanställningen av Kymmenedalens landskapsplaner. Planändringsområdet markerat med en röd cirkel. (Källa: Kymmenedalens förbund)

**Förnyandet av helhetslandskapsplanen** är under arbete. Utkastet till Kymmenedalens landskapsplan 2040 kommer till påseende på hösten 2018. I landskapsplanens förnyelse har man tagit hänsyn till markanvändnings- och byggnadslagets ändring med vilken detaljhandelns storenheters nedre gräns höjdes till 4 000 m<sup>2</sup>-vy. Markanvändnings- och byggnadslagets inverkan på detaljhandelns måtsättning har studerats i landskapsplanen 2040:s utredning, Kymmenedalens landskapsplans lösning för handeln: markanvändnings- och byggnadslagets ändrings inverkan, i vilken den nedra gränsen för sådan detaljhandelns storenhet som är betydande för Pyttisregionen har fastställts till 4 000 m<sup>2</sup>-vy.

Ändringen av de specifika stadgandena i markanvändnings- och byggnadslagen som gäller detaljhandeln har trätt ikraft 15.4.2011 samt angående storleken på detaljhandelns storenheter 1.5.2017

## Generalplan

För detaljplaneområdet har delgeneralplanen för Pyttis centrumtätort uppgjorts. Kommunfullmäktige har godkänt delgeneralplanen 18.6.2012. Det har inlämnats besvär angående delgeneralplanen men de riktar sig inte mot det område som nu detaljplaneras. Kommunstyrelsen har 1.10.2012 beslutat att delgeneralplanen för Pyttis centrumtätort träder genast ikraft till de delar som inte berörs av besvaren. Beslutet vann laga kraft 6.11.2012.

I delgeneralplanen har för planläggningsområdet anvisats följande områdesreserveringar och be-teckningar: Område för utrymmeskrävande detaljhandel och turisttjänster (KP-1). På området får inte dagligvaruhandelns storenheter placeras. I generalplanen har på området också markerats ett viktigt grundvattenområde, motorvägens bullerområden, behovet av bullerskydd, kollektivtrafikens anslutningsparkering samt en ny väg och gång- och cykelvägsförbindelsen.



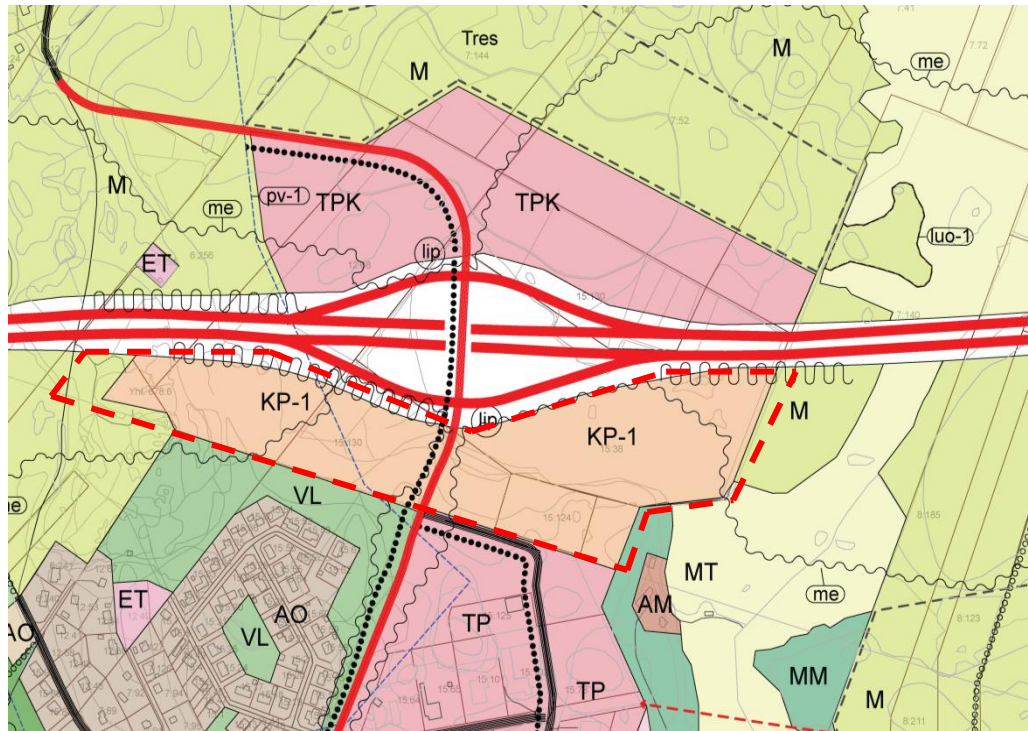


Bild: Utdrag ur delgeneralplanen för centrumtätorten. Områdets som detaljplaneras söder om motorvägen är markerat med röd streckad linje.

## Detaljplan

För området gäller den år 2014 godkända detaljplanen. I detaljplanen har ett kvartersområde för affärsbyggnader och byggnader som betjänar turism (KL-1) planlagts, på vilken utrymmeskrävande affärsutrymmen för specialvaruhandel får placeras. Dessutom finns på området två kvartersområden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) samt gatuområde.

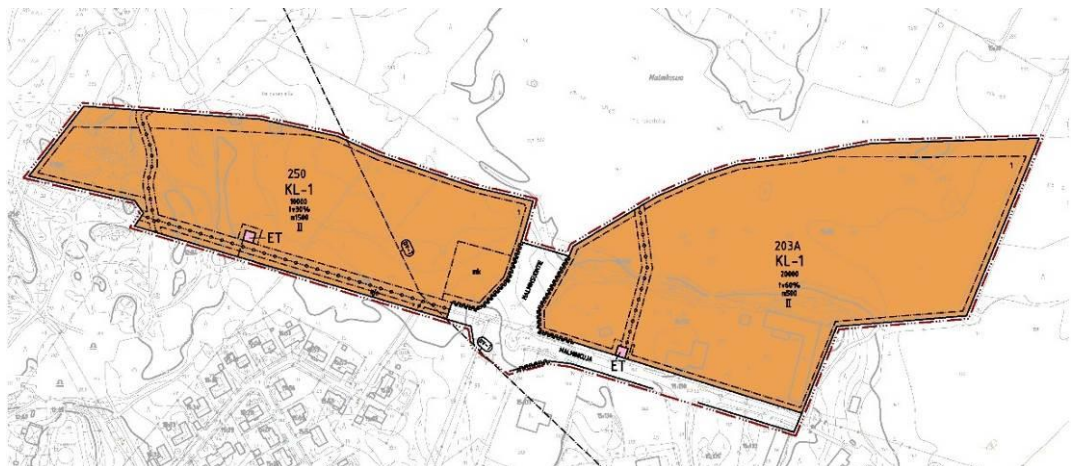


Bild: Den gällande detaljplanen (SF 14.4.2014).

## Byggnadsordning

Pyttis kommuns byggnadsordning har godkänts av kommunfullmäktige 09.02.2004. Uppdateringen av byggnadsordningen är under arbete.



## Utredningar

I samband med den gällande detaljplanen har följande utredningar och planer utarbetats:

- Trafikgranskning av Broby E18 detaljplans anslutningsområde, 21.1.2014, Destia Ab.
- Bullerutredning för Broby detaljplan, 21.1.2014, Destia Ab.
- Pyttis - Broby E18 anslutningsområdes utvecklingsplan. Verksamhets- och handelsinnehåll och omfattning samt affärsidé och koncept för målsättningen. Sylva Dahlström Oy Prometheus Partners Ab/Oy Consylva Ab, 2013.

För området har tidigare utarbetats följande utredningar och planer:

- Kymmenedalens landskapsplan, handel och havsområde, Kymmenedalens handelsstruktur och måttsättning, Santasalo Oy, 2012
- Utredning av Pyttis centrumtätorts byggnadskultur, MA-arkitekterna Ab, 2011
- Komplettering av naturutredningen för delgeneralplanen för Pyttis centrumtätort, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2011
- Vägplan, Vt 7 (E18) Förbättrandet till motorväg mellan Lovisa - Kotka, VT7 (E18), Sito Ab / Vägförvaltningen, 2010
- VT7 (E18) Forsby - Lovisa - Kotka, Vägplan och uppgörandet av kompletteringsplan för vägplanen, Vägförvaltningen/ Ramboll/ Sito, 2009.
- VT7 (E18) Forsby - Lovisa - Kotka, Generalplan, Bullerutredning, Vägförvaltningen Sito, 2009.
- Landskapsutredning för Broby delgeneralplan, MA-arkitekterna Ab, 2008
- Naturutredning för delgeneralplanen för centrumtätorten, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2008
- Fladdermusutredning för Pyttis Broby delgeneralplaneområde, BatHouse, 2008
- Arkeologisk inventering, Kotka Räsäki – Pyttis Heinlax delgeneralplaneområde, Pyttis Broby området, Museiverket, 2008.
- Jordbruksutredning för Pyttis Broby området, Pro Agria Kymmenedalen, 2008.
- Generalplan, Vt 7 (E18) Förbättrandet till motorväg mellan Lovisa - Kotka, VT7 (E18), 2007

## BEDÖMNING AV KONSEKVENSERNA

I samband med planläggningen av detaljplanens ändring utreds planens inverkan på miljön i enlighet med vad som förutsätts i Mark- och byggnadslagen samt -förordningen. I samband med planläggningen skall miljökonsekvenserna av planens förverkligande utredas, medräknat de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övrig inverkan. Utredningar skall företas för hela det område för vilket man kan uppskatta att planen kan ha väsentlig inverkan.

Byggandet av motorvägen och markanvändning i anslutningsområdet i enlighet med generalplanen har en vidsträckt inverkan på Broby området. I samband med detaljplaneringen utvärderas endast detaljplanens inverkan. Detaljplanen har väsentlig inverkan på miljön närmast inom planläggningsområdet och i dess närhet. Planläggningen har indirekt inverkan längre bort närmast på trafikens ökning och genom de arbetsplatser och den service som bildas.

Konsekvensbedömningen företas som en expertbedömning och den grundar sig på de utredningar, befintligt utgångsmaterial samt på uträttade terränginventeringar.

I samband med planläggningen utreds inverkan på:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö;
- jordmånen och berggrunden, vatten, luft och klimatet;
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna;



- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energihushållningen samt trafiken;
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

På området får regionalt betydelsefulla detaljhandels stornheter placeras. Som regionalt betydelsefull detaljhandels storenhet avses sådan affärsenhet som kan anses ha vidare regional inverkan än inom en kommun.

I samband med utredningen av miljökonsekvenserna behandlas även principerna för förebyggandet och mildrandet av eventuella skadliga inverknings. Inverkan antecknas i planbeskrivningen.

## DELTAGANDE I BEREDANDET AV PLANEN

Om påbörjandet av planeringen, händelser i anknytning till planläggningen och ställandet av planen till påseende informerar man på kommunkansliets informationstavla, i Pyttisbladet samt på kommunens internetsidor ([www.pyhtää.fi](http://www.pyhtää.fi)). Under planeringens gång anordnas myndighetssamråd vid behov.

### Inledningskedet

Angående anhängiggörandet av planen kungörs på samma sätt som övriga kommunala kungörelser. Planen för deltagande och bedömning samt aktuellt planeringsmaterial finns till påseende på Pyttis kommunkansli och på kommunens internetsidor under hela beredningstiden. Planen för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planläggningsprocessen. De delaktiga myndigheterna informeras om Planen för deltagande och bedömning. Planen blivit anhängiggjord i slutet av sommaren 2018.

### Beredningsskedet

Beredningsmaterialet ställdes till offentligt påseende för växelverkan i 14 dagars tid på hösten 2019. De delaktiga kan framföra sina åsikter angående utkastet under tiden som utkastet är till påseende. Kommunen har gett motiverade bemötanden på åsikterna. Om ställandet till offentligt påseende kungjordes på samma sätt som övriga kommunala kungörelser. Myndigheterna bads om utlåtanden angående förslaget.

### Förslagsskedet

På basen av den feedback som fåtts från idéutkastet och de beslut som kommunen fattat på grund av detta utarbetades ett planförslag. Planförslaget ställdes till påseende för växelverkan i 30 dagars tid uppskattningsvis i början av sommaren 2019.

De delaktiga hade rätt att anmärka på förslaget. Kommunen gav motiverade bemötanden på anmärkningarna. Om ställandet till offentligt påseende kungjordes på samma sätt som övriga kommunala kungörelser. Myndigheterna bads om utlåtanden angående förslaget.

### Godkännandet

Om planförslaget har förändrats väsentligt efter att det varit utställt till offentligt påseende, måste det ställas på nytt till påseende. Ställande till påseende på nytt är dock inte nödvändigt om ändringarna gäller enbart privat fördel och de delaktiga som ändringarna gäller har hörts separat.

Pyttis kommunfullmäktige godkänner detaljplanen. Planen tillställs för godkännande på våren 2020. Angående godkännandet av planen kungörs på samma sätt som övriga kommunala kungörelser. Om ändring, i det godkända beslutet angående planen, kan man ansöka genom att besvara sig till förvaltningsdomstolen och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.



## VEM ÄR DELAKTIGA?

Delaktiga är områdets markägare samt de på vars boende, arbete eller andra för-hållanden planen kan anses ha väsentlig inverkan. Delaktiga är därtill de myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen. De delaktiga har rätt att ta del av planens beredning, bedöma dess konsekvenser och ge utlåtanden om sina åsikter (MBL 62§)

- A. Delaktiga markägare och invånare
  - Områdets samt grannområdenas markägare, invånare och företag
- B. Myndigheter
  - Sydöstra Finlands närings-, trafik- och miljöcentral (NMT)
  - Kymmenedalens förbund
  - Museiverket
  - Kymmenedalens landskapsmuseum
  - Kymmenedalens räddningsverk
  - Pyttis kommuns förvaltningsnämnder
- C. Övriga samfund
  - Elverk som opererar på området
  - Vattenförsörjningsbolag som opererar på området

## KONTAKTUPPGIFTER

Angående planläggningen får man mera information av följande personer:

Pyttis kommun: Livskraftschef Jari Kansikas  
Brobyvägen 175, 49220 Broby  
tel. 050 345 6495  
kommunens växel (05) 460 156 00  
epost: förnamn.släktnamn @pyhtaa.fi

Planläggare: Projektchef, landskapsarkitekt YKS 359 Maarit Suomenkorpi  
Tengbom Ab  
Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors  
tel. 050 415 3009  
epost: förnamn.släktnamn@tengbom.fi