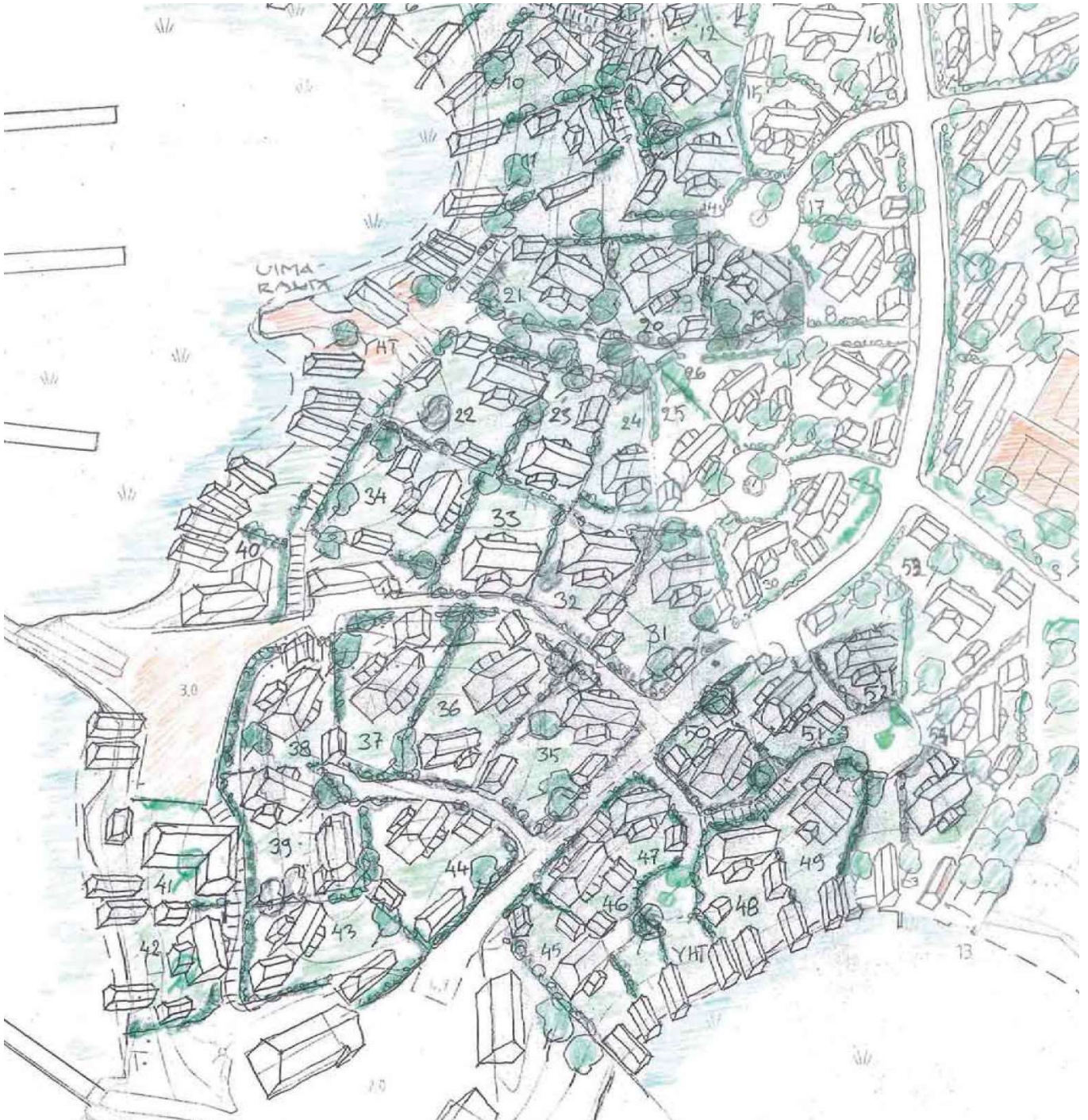




Spjutsundets detaljplan förslag

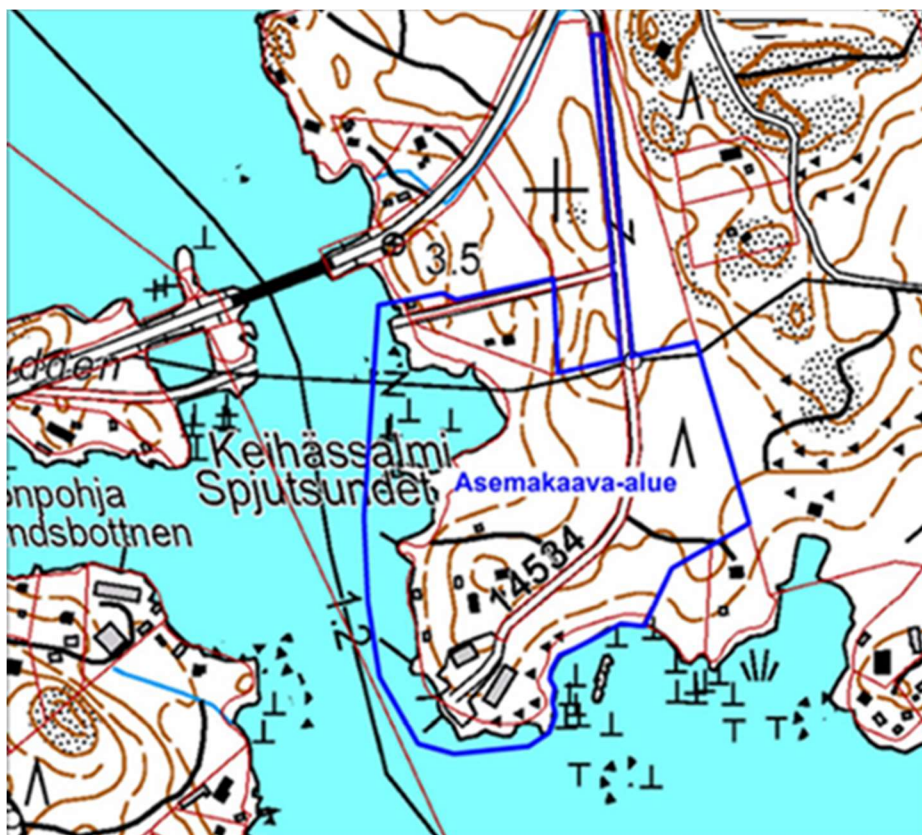
13.09.2021

PYTTIS KOMMUN
DETALJPLAN FÖR
SPJUTSUNDET

DETALJPLANEBSKRIVNING SOM BERÖR DEN 13. SEPTEMBER 2021
DATERADE DETALJPLANEKARTAN.

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Detaljplan:	Fastigheterna 624-416-5-3 och 624-416-5-78.
Bildas:	Detaljplan för Spjutsundet för kvarteren 1-3, hamnområdet, småbåtshamnen, vattenområdet, simstrandsområdet, områden för närrekreation samt gatuområden.
Utarbetad av:	Ramboll Finland Oy, Lappeenranta kontor, adr. Valtakatu 25, 53100 Lappeenranta, kontaktpersonen Matti Veijovuori.
Ärendet väckt:	Anhängiggörandet av planläggningen har skett enligt MarkBygg 63§ genom kungörelse i tidningen med Program för deltagande och bedömning 18.9.2020.
Godkännad:	FM_..201 .
Planområdets läge:	Planeringsområdet ligger vid Spjutsundet i Pyttis. Området är märkt med blått på kartan nedanför. Planeringsområdets areal är c. 10,7 hektar.



Namnet och syftet för planen

Officiella plannamn: Detaljplanen för Spjutsundet

Syftet: Som syfte för detaljplanen för Spjutsundet i Pyttis för området är att möjliggöra utvecklingen för fiske-, turism-, fritidsboende, arbets- och verksamhetsutrummen, boende- och kommersiella servicen samt för småbåtshamnen på området.

Volymuppgifter: Helhetsarealen 10,7 hektar, varav kvartersområden 4,6 hektar och övriga områden 56,1 hektar.

Följande handlingar är som bilagor till denna detaljplanebeskrivningen:

1. Program för deltagande och bedömning
 2. Naturutredningar
 3. Illustrationer för Spjutsundet
 4. Detaljplanekartan och -bestämmelser
 5. Byggnadsdirektiv
-

INNEHÅLL

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1 SAMMANFATTNING	4
1.1 Skeden I planprocessen	4
1.2 Detaljplanen	4
1.3 Förverkligandet av planen	4
2 UTGÅNGSPUNKTER.....	4
2.1 Utredning över förhållandena på planområdet.....	4
2.1.1 Allmän beskrivning av området.....	4
2.1.2 Naturmiljö.....	5
2.1.3 Byggd miljö	7
2.1.4 Trafik.....	14
2.1.4 Kommunalteknisk service.....	15
2.1.5 Fornlämningar	15
2.1.6 Störande och riskfaktorer i omgivningen	16
2.1.7 Markägförhållandena.....	16
2.1.8 Befolkningen och arbetsplatserna	16
2.2 Planeringssituationen.....	16
3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	195
3.1 Grunden och behovet av planeringen.....	19
3.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	20
3.3 Deltagande och samarbete, olika skeden i planeringen	20
4 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	21
4.1 Allmän redogörelse för detaljplanen.....	21
4.2 Förverkligande av målen som berör miljökvaliten	22
4.3 Områdesreserveringar	23
4.4 Samhällstekniska servicen och befolkningsskyddet	24
4.5 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.....	27
4.6 Namnbestånd	28
5 PÅVERKNINGAR AV GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	29
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	29

1 SAMMANDRAG

1.1 Olika skeden i planeprocessen

Pyttis kommun har beslutit att utarbeta en detaljplan för området vid Spjutsundet. Utarbetandet har påbörjats på sommaren 2014. Anhängiggörandet för planen är gjord i samband med planlägningsöversikten.

Detaljplanen är utarbetad av Ramboll Finland Ab, Villmanstrands kontor. Planlägningsarbetet har styrts av Pyttis kommuns tekniska avdelning och myndigheter. Före planarbetet påbörjas utarbetas de medvetna utredningar som markanvändnings- och bygglagen kräver.

År 2014 utarbetades ett detaljplaneutkast för området varefter planeringen avbröts då man inte hitta någon som utförde planerna.

År 2018 visade Eero Lehti sitt intresse att utföra planerna på området men som villkor var att ändra planerna för området så, att man kunde förverkliga en sk. modern skärgårdsby som princip. Pyttis kommun och Eero Lehti har i slutet av 2018 gjort ett förhandsavtal att sälja området åt Eero Lehti.

Planlägningsarbetet kom igång på nytt enligt arkitekt Johan Pfeifers utkast av en modern skärgårdsby.

Detaljplanen för området är utarbetad av Arkitektateljé Johan Pfeifer Ab / arkit., tekn.lic. Johan Pfeifer

1.2 Detaljplanen

Med detaljplanen bildas ett (alternativ A) / två (alternativ B) kvartersområde för småhus (AP), två (alternativ A) / ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), aderton kvartersområde som betjänar fritidsbostäder och småhusboende (RA/PA), hamnområde (LS), småbåtshamn (LV) samt närrekreations-, idrotts- (alternativ B) gårdsgatu- och gatuområden. Kvarteren ligger i närheten av det befintliga gatunätet. Till gårdsgatorna hör gemensamma områden och simstrandsområden

Planområdets helhetsareal är 10,7 hektar, varav

- kvartersområden 4,6 ha, 14620 m² våningsyta
- hamnområde 0,85 ha
- småbåtshamn 2,4 ha
- närrekreationsområden 0,75
- idrottsparkområden 0,5 ha
- gatuområden 0,8 ha
- gårdsgatuområden 0,8 ha

1.3 Genomförandet av detaljplanen

Man har som syfte att förverkliga planen så fort den är i lagakraft.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning över förhållandena på planeringsområdet

2.1.1 Allmän beskrivning över området

Spjutsundet ligger invid Purola lokalväg som leder till Mogenpört ö. Sträckan från riksväg 7 är c. 7 km.

På planområdet i stranden av Spjutsundet finns en fiskförädlingsanläggning och en brygga. Fiskaren och fiskförädlingsanläggningen använder både fiskförädlingshallen och lagerhallen invid stranden. Från Purola vägen går en asfalterad väg till fiskförädlingsanläggningen.

5 Keihässalmen asemakaava

I närheten av fiskförädlingsanläggningen finns gamla bostadsbyggnader som är uthyrda åt fiskare och paddlare samt krigsveteraner.

I norra delen av planeringsområdet finns ett gammalt hus med gårdsbyggnader samt ett skjul för färjvakten. Mellersta delen av planeringsområdet består av skogsområde som är långsluttande.

2.1.2 Naturmiljö

För området finns en utarbetad naturutredning från 2011. Dessutom har en justering för utredningen utförts våren 2014 och då konstaterades det att det fanns flygekorrar på området.

På våren 2020 beställde Pyttis kommun en ny naturutredning för området som utarbetades 2.11.2020. Naturutredningarna finns i bilaga 2. Delen med flygekorrar uppdaterades i naturutredningen våren 2021. Då upptäcktes inga flygekorrar. I augusti 2021 har man också gjort som del av naturutredningen, en utredning över fladdermus och på grund av detta har man gjort nya tillägg till stadsplanebestämmelserna.

På sommaren 2021 har man också gjort en kartläggning av nature under vattenutan.

Norra delen av planeringsområdet vid västra sidan av Spjutsundsvägen finns en talldominerad 40-årig planteringsskog. Växtligheten på gården av den gamla sommarbostaden är frodig och lundaktig. På området växer det rikligt med unga aspar, också en smal zon med klibbal i stranden.

På västra stranden växer lite klibbal som byts till en klibbaldominerad lund (en värdefull livsmiljö). I stora klibbalar växer sprängticka. I busklagret växer det lite måbär, röda vinbär och hallon. Det understa fältlagret består av bl.a. skogslyst, majbräken, harsyra, älggräs, revsmörblomma, strandlysing och humleblomster. Invid kanterna växer skogssallat som är sällsynt i Kymmenedal.

I södra ändan av området finns en liten havsstrandsäng där det växer bl.a. rikligt med ängsvädd och älggräs. Enligt den nya naturutredningen finns det också i nordvästra hörnet av området en värdefull havsstrandsäng som bör bevaras. Dessutom sträcker södra delen av den skyddade havsstrandsängen sig längre österut än i den tidigare utredningen.

Mellan fiskhamnen och de byggda fritidsbyggnaderna på östra sidan av planeringsområdet finns en sandstrand som är täckt av en gammal växtlighet och där sanden ställvis är synlig. I stranden och framför den växer ställvis vassväxtlighet och klibbal.

Norra sidan av området med fritidsbyggnader på östra sidan av Spjutsundsvägen finns gamla tallar och björkar samt underväxtlighet som består av granskog, som ett näringsämne för den blåbärsaktiga mon. På området finns också några torrakor.

Enligt den ursprungliga naturutredningen hittades inga fortplantnings- och vilopausställen för arter som finns i EU:s naturdirektiv bilaga IV (a) och sannolikheten att det förekommer är liten. Från området finns inga uppgifter och ingen förekomst av hotade slag. Fågellivet är inte heller märkvärdigt på området. I justeringen av naturutredningen från 2014 upptäcktes på området flygekorrs nästplatser. På området definierades några värdefulla lövdungar. I naturutredningen från 2020 konstaterades nya ärdefulla naturområden (strandängar). I utredningen för flygekorrs våren 2021 konstaterades inga observationer av flygekorrs.

Som sammanslag för området kan man konstatera att det inte finns mål som naturskyddslagen innebär (flygekorrs nästplatser, fast det inte framkom i den sista utredningen, lövdungar, havsstrandsängar). Det finns dessutom ett mål som skyddas av skogslagen på området och där strävar man till att lämna byggandet och huggningen utanför. I utredningen av naturen under vattenytan kunde man konstatera att det fans delområden inom smådåtshamnområdet med sådan växtlighet som kan vara tillväxtområde för skyddade djurarter. På grund av detta har man gjort en tilläg till stadsplanebestämmelser enligt vilken vid områden där man andrar på vattnets botten bör man utföra tillräckliga naturinventeringar av undervattens naturen. i fall dom visar att det finns utrotningshotade arter på någon delområde skall dessa lämnas utanför åtgärder där man andrar på vattnets botten



PYHTÄÄ KEIHÄSSALMI

Luontoselvitys

- Liito-oravahavainto
- ↔ Mahdollinen liito-oravien liikkumisyhteys
- Liito-oravien elinpiirin ydinalue
- Muu luontokohde: lehto, luhta tai merenranta
- Selvitysalue

2.1.3 Byggd miljö

Den byggda omgivningen är inriktad på den södra sidan av området där det finns byggnader för yrkesfiskare och två byggnadsgrupper för föreningarnas sammanträden och fritid.

Utanför och på sydöstra sidan av planeringsområdet finns två byggplatser för fritidsbyggande varav den ena är byggd (ett ljusgrått 2-vånings stockhus på 137 m² och en skild mörkgrå bastubyggnad, svarta filttak) och den andra har ett bygglov från 2014 för en 167 m² stor fritidsbostad samt 70 m² och 50 m² stora ekonomibyggnader

På planeringsområdet finns nuförtiden tre skilda byggnadsgrupper enligt följande:

Byggnaderna som yrkesfiskaren använder



På södra sidan av området finns en år 2001 byggd lagerhall (363 m²) samt en år 2008 byggd fiskförädlingsanläggning (264 m²) som båda är av trä. I gaveln av fiskförädlingsanläggningen finns dessutom ett litet skilt skyddstak av trä.

*Fiskarnas byggnader från bryggan
fotograferade*



Fiskarens byggnader.

Byggnaderna är i gott skick. Gårdsplanen är asfalterad och där finns några lyktstolpar.

Alldeles invid stranden finns en liten bastubyggnad som står på knutstolpar av betong och som är beklädd av brunmålade stående bräden. Vattentaket är av grön korrugerad plåt. Byggnaden är i rätt så gott skick.

Byggnaderna som används till sammaträdanden och fritid

Direkt invid yrkesfiskarens byggnader på norra sidan på en backe finns det en gård som bildas av två huvudbyggnader och till dem hörande ekonomibyggnader

Byggnader som används av krigsveteranerna i Pyttis

Huvudbyggnaden är byggd troligtvis år 1900. Grunden är av natursten och fasaderna av stående röda bräder. Det ser ut som originala fönster och dörrar; foderbräden är dekorativa. Byggnader är elektrifierad (luftkablar).



Huvudbyggnadens vattentak är i gott skick; vattenrännorna är förnyade. Pipan som är av rödtegel och en aning förfallen bör repareras var efter den borde bekläs med plåt och utrustas med regnhatt. Dessutom borde golvet på verandan förnyas med än bättre till stilen inpassande brädgolv.



Huvudbyggnadens veranda.

Gårdsområde är öppet berg. Framför byggnaden mot havet finns gamla äppelträd samt en av natursten byggd mur / störmur.



Huvudbyggnaden.

I gårdsomgivningen finns en lagerboda som står på knutstolpar av natursten, taket är av svart filt och fasaderna rödmålat stående bräde. Dörrarna är svarta och foderbräden vita. På norra gaveln av byggnaden har man senare uppfört en låg liten tillbyggnad. Taket på byggnaden är i dåligt skick (hål i filten) och det borde repareras omedelbart.



Lagerboden

Alldeles invid stranden är en på "en betonerad" naturstengrund byggd liten bastubyggnad av stående röd bräde. På taket finns mycket mossor och målytan på väggarna är dålig.



Bastubyggnad

Byggnaderna som Pyttis paddlare använder

Byggnaden är i 1,5-plan med källare och byggd i skiftet av 1940- /50-talet. Vattentaket är av brun plåt, fasaderna av beigemålat liggande bräde, fönstren vita (original "in-ut" öppnande, fördelning av 3 delar) och en ytterdörr med fönster av stående bräde. Överom ingångsfarstun finns det sk. pärlpanel. Byggnadens grund är brunmålad betong. Byggnaden är elektrifierad (luftkabel). Farstun på byggnaden är renoverad (golvet, bänkarna och stödleden förnyade), såsom tillbehör för vattentaket (stuprännorna och stuprören, snöstopparen, takstegen och takbron). Fasadbräden flagnar kraftigt och fönstrens nedre delar är i dåligt skick. Byggnaden är ändå renoverad under senaste åren.



På södra delen av huvudbyggnaden finns ett lager / lider som står på knutstolpar av natursten och vars tak är av svart filt och fasaderna av röda stående bräder. Dörrarna är svarta och foderbräden vita. Taket på byggnaden har mossa på och målningsytan dålig.



Lager

Färjvaktens byggnader

I norra delen av planeringsområdet ligger färjvaktens gamla bostadsbyggnad med bastubyggnad samt en skild färjvachts koja.



Färjvaktens bostadbyggnad

Den av träbyggda bostadsbyggnaden är grundad på betongpelare. Vattentaksmaterialet är profilerad plåt och fasaderna av gröna vågliggande bräden. Fönstren är vita och dörren (smal stående panel) samt foderbräden mörkare gröna än ytterfordringen. Ett hörnfönster på byggnaden är karasteristikt samt metallhandleden vid ingångstrappan. Byggnaden är i tillfredställande skick. Pipan har plåtbeklädning men byggnaden har inga vattenrännor eller stuprännor. Trappan är rivfärdig.



Färjvaktens bastubyggnad

Bastubyggnaden följer huvudbyggnadens material och färgsättning. Den är i rimligt skick.

Färjvaktens koja (25 m²) är byggd 1960. Vattentaket är av gråa mineritskivor och fasaden av grönt stående bräde. Fönstren och foderbräden är vita. Grunden på byggnaden är välfigt låg. Byggnaden samt lagerbyggnader bredvid är mycket anspråkslösa bruksbyggnader och de har inget skyddsvärde.

Efter år 2014 har byggnaderna varit utan skötsel och de är förfallna. Byggnaderna har varit på Pyttis kommuns rivningslista och Kymmene räddningsverk har använt dom som brandövningsobjekt, så dom finns inte kvar.



Färjvaktens koja

Som sammandrag kan man konstatera att byggnadsbeståndet på planeringsområdet inte har riksomfattande märkliga skyddsarv. Huvudbyggnaden som används av Pyttis krigsveteraner har ändå lokalt värde.

2.1.2 Trafiken

Områdets huvudsakliga trafikkontakt från Purola vägen är Spjutsundsväg som är asfalterad. De övriga vägarna är utan namn och inte asfalterade.



Trafikförbindelser på området

I västra delen av planeringsområdet går en båtled i Spjutsundet. I sydvästra delen av området finns två bryggor av betong (ovanpå asfalterade) och som används av yrkesfiskaren. Den ena bryggan har lyftvinsch och den andra en sugningspump. Mellan fiskebryggorna finns en liten anslagstavla av trä.



Fiskarens bryggor

Dessutom finns det en byggd brygga av betong (leddelen av metall) för pasagerarfartyg samt en byggd brygga av betong (ovanpå av impregnerat trä) med sjösättningsplats för båtar och parkeringsplats för småbåtsägare. Strandlinjen vid bryggorna är steniga och dessutom finns där ett trädbestånd.



2.1.4 Kommunalteknisk service

Planeringsområdet har inte vattenledning eller avloppsnät. Kommunaltekniken sköts per byggnad / fastighet.

En medel- / svagströmslinje (luftkabel) leds från norr längs östra kanten av Spjutsundsvägen. Den andra linjen går genom området i riktning ost-väst på södra sidan om färjvaktens byggnader. På området finns inga kraftströmslinjer.

En samlingsplats för avfall ligger på norra sidan av Spjutsundsvägen bredvid byggnaderna som används av Pyttis paddlare.

2.1.5 Fornlämning

Enligt fornlämningsregistret finns det inga förhistoriska eller historiska fornlämningar på området. Det finns inga förskansningar från andra världskriget heller.

2.1.6 Störande eller riskfaktorer i omgivningen

Enligt uppgifterna som finns har området inga störande eller riskfaktorer och inte behov av utredningar för orenad mark eller bullerutredning

2.1.7 Markägförhållandena

Planeringsområdet ägs av Pyttis kommun.

2.1.8 Befolkning och arbetsplatser

På området finns några arbetsplatser för fiskförädlingsföretaget.

2.2 Planeringssituation

- Riksomfattande användningsmål för området

Med riksomfattande mål för områdes användning (VAT) sätter man upp allmänna mål på riksomfattande nivå för användningen. De mest centrala målet är en hållbar utveckling och en bra livsmiljö. Målen ska tas i beaktan och förverkligandet ska upparbetas i statens myndigheters funktion, i planeringen för landskapet och i den kommunala planläggningen. Riksomfattande bruksmål för områden förmedlas i planeringen av användning för kommunala områden, speciellt via en styrd påverkning i landskapsplanen. Många av målen såsom kvaliteten på livsmiljön är sådana som också ska tas i beaktan direkt i den kommunala planläggningen och speciellt i generalplanerna. Statsrådet beslöt om justering för riksomfattande användningsmål den 14.12.2018 och de granskade målen fick lagakraft 1.4.2019.

De speciellt inverkan VAT:s förverkligande bedöms i planens detaljplanebeskrivning. Som utgångspunkter i planeringen av området verkar de riksomfattande bruksmålen för områden enligt MarkBygglagen 24§ som planeringsarbetet styrs av enligt följande punkter:

- funktionerande samhällen och en bestående rörlighet
- en hälsosam och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturarv

- Landskapsplan

Landskapsplanen är en allmännyttig plan över användning av områden och den har en viktig uppgift i utvecklingen för landskapet och i dens planering. Landskapsplanen är som direktiv då man utarbetar och ändrar generalplanen och detaljplanen samt då man vidtar andra åtgärder för att ordna användningen för områden.

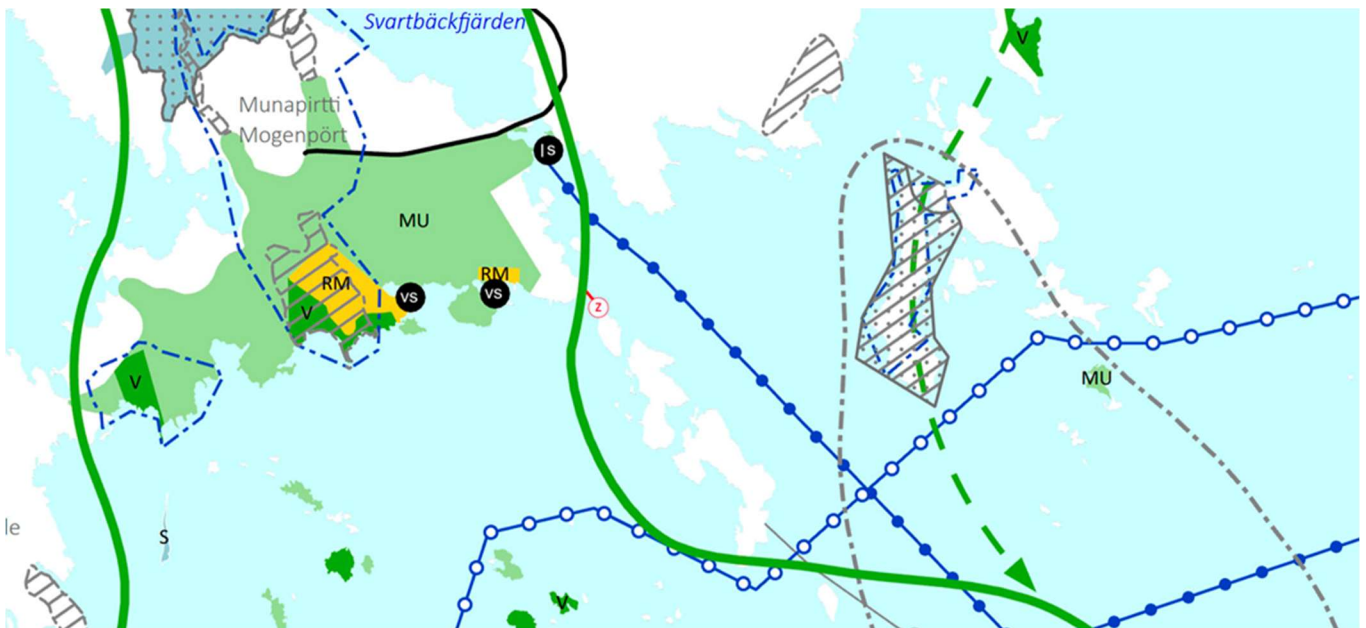
Områdets godkända landskapsplan är landskapsplanen för Kymmenedalen 2040, som godkändes i landskapförvaltningen den 15.6.2020 och antogs i landskapsregeringen den 24.8.2020

Spjutsundet gränsar sig till **målområdet för utvecklingen av turism och rekreation** (grön sträckad gräns). Beteckningen anvisar områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskapsnivå.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av området gäller det att säkerställa att utvecklingsbehoven inom turism och rekreation anpassas till områdets natur-, byggnadsarvs- och kulturvärden och utnyttjar dessa.

I landskapsplanen vid Spjutsundet finns det en beteckning för båtled och hamnområde.



Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan, landsbygden och naturen

LS, HAMNOMRÅDE Beteckningen anvisar på landskapsnivå och regionnivå betydande hamnars trafikområden och hamnarna för förbindelsefartygstrafiken. I trafikområdena ingår verksamhet som stöder den huvudsakliga användningen, såsom lagring, produktion, service och förvaltning. På området gäller byggränskränkning enligt MBL 33 §.

Planeringsbestämmelse:

I den mer detaljerade planeringen av området gäller det att förebygga betydande miljöolägenheter med hjälp av tekniska lösningar och tillräckliga skyddsområden. Om det på området lagras, hanteras eller tillverkas flytande bränslen eller andra farliga ämnen ska man vid planeringen av området och dess näromgivning beakta de miljörisker som ämnena orsakar. Innan åtgärder riktas mot nya vattenområden ska behovet av att inventera fornlämningar under vatten i områdena utredas.

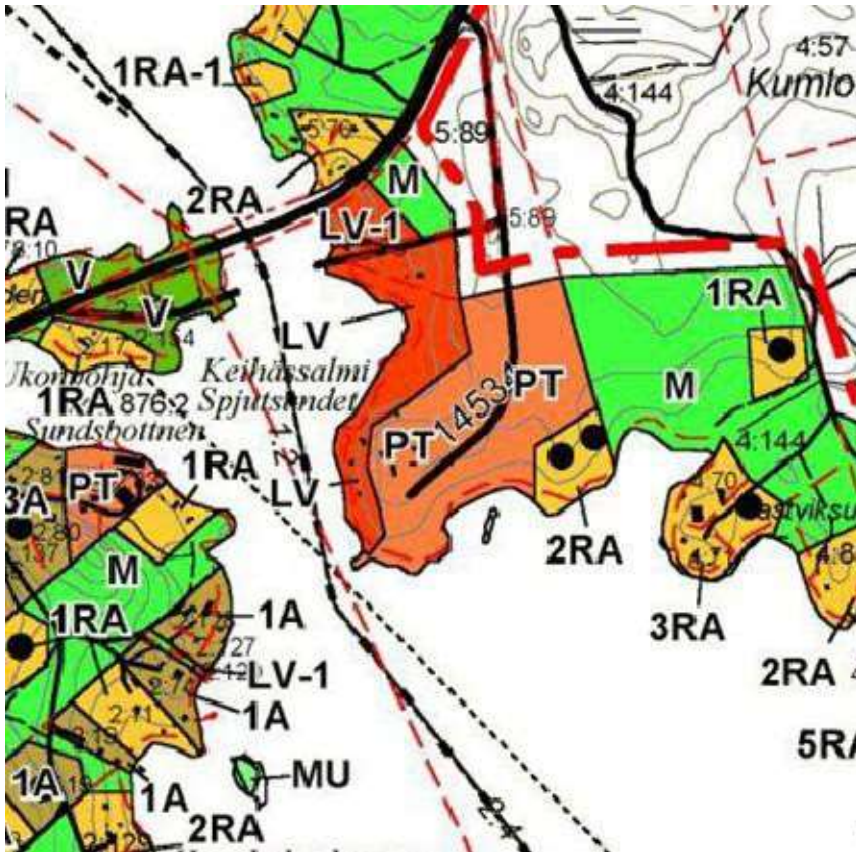
På planeringsområdet finns det också ett jord- och skogsbruksdominerade område som utöver den huvudsakliga användningen är betydande på landskapsnivå och regionnivå med tanke på friluftslivet (MU). Beteckningen anvisar jord- och skogsbruksdominerade områden som utöver den huvudsakliga användningen är betydande på landskapsnivå och regionnivå med tanke på friluftslivet.

Planeringsbestämmelse:

I planeringen av området ska verksamhetsbetingelserna för jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnäringar tryggas. Befintliga friluftsmöjligheter och -funktioner ska främjas och i planeringen av områdesanvändningen ska avseende fästas vid att genomföra stigar eller friluftsleder och till dessa förknippade rastområden och stödområden som är förenade med behovet av att styra friluftslivet. Områdets friluftsfunktioner ska planeras och placeras så att det inte uppstår betydande nackdelar för användningen av området för jord- och skogsbruk.

- Generalplan

Området har en rättsverkande delgeneralplan för kust och skärgård i Pyttis som är fastställd i Sydöstra-Finlands miljöcentral 2.8.2000. Planeringsområdet har i delgeneralplanen en beteckning **område för företagsverksamhet (PT)**, **område för småbåtshamn (LV)**. Planeringsområdet gränsar sig i norr till **område för privat småbåtshamn (LV-1)** och i sydost till två **byggplatser för fritidsbostäder**.



Utdrag ur delgeneralplanen för kusten och skärgården i Pyttis

Till stadsplaneområdet hör också en gatuområde utanför delgeneralplanen för kusten och skärgården i Pyttis, som är i dagens läge en landsväg. Ändringen av den nuvarande landsvägen till gatuområde har inte någon effekt på generalplanenivå, för att denna åtgärd har effekt huvudsakligen på vägets administrativa klassificering och vägets underhållsansvar.

- Detaljplan

Ingen detaljplan eller strandplan finns på planeringsområdet.

- Övriga planer och reserveringar
- Enskilda utredningar som utarbetas för planarbetet

År 2011 har en naturutredning utarbetats på planeringsområdet och på våren 2014 en granskning på naturutredningen. År 2020 har man utarbetat en ny naturutredning och på våren 2021 gjort en uppdatering gällande flygande eckor. Under augusti 2021 har man också gjort en uppdatering gällande fladdermus. Under sommaren 2021 har man också gjort en utredning över naturen under vattenytan.

- Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Pyttis kommun är fastställd i fullmäktige 9.2.2004.

På området finns inga byggförbud eller tomtindelning och -register.

- Bottenkarta

Som grund för detaljplanen har man använt det numeriska kartbottnet som är upprättat av Pyttis kommun.

3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

3.1 Grunden och behovet av planering

Utvecklingen under de sista tiderna i Finland (och i andra länder i världen) har lett till en situation där boende och fritidsboende ger en väsentlig chans för distansjobb. Företagsverksamhet görs allt mera hemifrån eller från fritidsbostaden. Fast denna utveckling den senaste tiden berott på en ovanlig situation (pandemi) är det sannolikt att i framtiden görs allt större del av jobben och företagsverksamheten permanent hemma eller i fritidsbostaden. Som syfte för denna detaljplan är att skapa ett område för Pyttis Spjutsundet för bostads-, fritidsboende och företagsverksamhet som i sin helhet reflekteras till en traditionell skärgårdsby. Som syfte är att det på området bildas ett naturligt byaktigt samhälle som reflekterar arbetandet och företagsverksamheten samt boende och fritidsboende med en traditionell bylandskap.

Som syfte är att möjliggöra utvecklingen för fiske-, turism-, fritidsboende och kommersiella servicen samt båthamnen på området i Spjutsundet. Det befintliga byggbeståndet och vägnätet samt områdets natur- och landskapsvärden tas i beaktan i planeringen. Som utgångspunkt är att skapa en högklassisk och mångsidig byhelhet som grundar sig på den moderna skärgårdsby-projekten och till den hörande småbåtshamn som också fungerar som en betydande gästsmåbåtshamn.

Projektet "den moderna skärgårdsbyn" påbörjades över 10 år sedan i Borgå av Johan Pfeifer i samarbete med miljöministeriet och Nylands miljöcentral. Som grundtanke är att byggandet koncentrerar sig på en tät liten byaktig helhet. Byggandets karaktär och byggnadssättet styrs noggrant med planebestämmelser och byggnadsdirektiv. Som syfte är att bilda ett likadant utrymme och en angenäm varierande byaktig helhet som i gamla traditionella skärgårdsbyar. Den byggda helheten bildar en angenäm miljö när byggnaderna inpassar varandra och i den omgivande naturen. Som syfte är att så många byggnader som möjligt har en visuell tillgång till stranden och vattnet, oberoende av att alla inte är vid vattnet. I bylandskapet bildas ett gångledsnät vid stranden så att invånaren från alla områden har en naturlig kontakt till stranden och småbåtshamnen. Till gångleden hör strandområden och båtskjul som är i allas gemensamma bruk.

Som syfte är att bilda en högklassig med enhetlig byggnadsstil, tät och samtidigt en mångsidig helhet. Projektet "den moderna skärgårdsbyn" grundar sig på en lång byggtradition i skärgården som det finns enastående exempel på i Finlands skärgård samt i östra delen av Finska viken

(Kaunissaari, Ulkotammio, mm.) såsom ut på skärgårdshavet (Rosala mm.) Samma typ av den enastående byggnadstraditionen finns också längs Sveriges västra kust (Fiskebäckskil, Grundsund) och längs Norges kust.

Som syfte för detaljplanearbetet är att en modern skärgårdsby kan förverkligas på planområdet. Dessutom är meningen att förverkliga en småbåtshamn som hemhamn åt invånaren på området och i närområdet samt en gästsmåbåtshamn. Till detaljplanen hör också en fiskehamn och till den anslutna fiskförädlingsanläggning som båda ägs av Pyttis kommun.

Som syfte är att bilda ett område som är möjligt att förverkliga och som är högklassiskt med en enhetlig byggnadsstil för fritidsboende och boende samt för turism- och företagsverksamhet. Trafikarrangemanget på området bör vara funktionella och det bör finnas tillräckligt med parkeringsområden. Parkeringsplatserna för fritidsboende inriktas på tomterna och parkeringen för servicefunktioner på koncentrerade parkeringsområden.

3.2 Planeringsstart och beslut som gäller

Pyttis kommun har gjort ett beslut om att starta utarbetandet för en detaljplan över området för Spjutsundet. Påbörjandet av planeringen har meddelats under planeöversikten. Planeringen avbröts år 2014 då ingen hade intresse att utföra planerna. År 2018 visade Eero Lehti sitt intresse att utföra planerna på området, men som villkor var att ändra på planerna för området så, att man kunde förverkliga en sk. modern skärgårdsby som princip. Pyttis kommun och Eero Lehti har i slutet av år 2018 gjort ett förhandsavtal att sälja området åt Eero Lehti.

Detaljplanen godkändes i Pyttis fullmäktige 18.1.2019. Östra Finlands förvaltningsdomstol hävade fullmäktiges beslut 13.5.2020.

Pyttis kommun beslöt den 3.6.2020 att starta detaljplaneringen på nytt.

Detaljplanen för den moderna skärgårdsbyn som tanke utarbetas av arkitekt, tekn.lic. Johan Pfeifer. Utredningsrapporten för påverkningarna av detaljplanen är utarbetad av Ramboll Oy.

3.3 Deltagande och samarbete, olika skeden i planeringen

För vägagångssättet för deltagande- och växelverkan samt bedömning av påverkan har utarbetats ett program för deltagande och bedömning (OAS), i bilagan finns de viktigaste intressenterna såsom markägarna, myndigheterna och övriga parter, en lista (bilaga 1).

Alla betydande och de viktigaste planeranden och beslutsskeden meddelas på Pyttis kommuns anslagstavla och internätsidor samt i kommunens officiella tidningar. Närområdets företag och markägare informeras med ett personligt brev om de viktigaste planeringsskeden. Handligarna för planen är till påseende på tekniska kontoret i Pyttis kommun och på internätsidorna.

4 DETALJPLANEBSKRIVNINGEN

4.1 Allmän beskrivning på detaljplanen

Som syfte för detaljplanearbetet är att på området bygga en modern skärgårdsby som princip, som är tät, varierande, i mindre skala en högklassig byhelhet. Som utgångspunkt för Pyttis Spjutsundet är att skapa ett område för boende-, fritidsboende- och företagsverksamhet som speglar sig till en traditionell skärgårdsby i sin helhet. Som syfte är att det bildas ett naturligt byaktigt samhälle som baserar sig på arbetandet och företagsverksamhet, boende och fritidsboende.

Småbåtshamnen som är placerad på området är relativt stor. Som utgångspunkt är att hamnen ska fungera som gästhamn som naturligt sku komplettera nätet på gästbåtshamnarna på östra Finska viken. Meningen är också att placera bryggplatser både för invånarna på området och gästerna och invånarna i närområdet. Som syfte är att skapa en levande och funktionärlig helhet för småbåtshamnen där man också får placera en utdelningsstation för bränsle.

På detaljplanen är det anvisat ett kvartersområde AT-4 för byområde på östra sidan av Spjutsundsvägen. På området får byggas fritidsbostäder och småhus samt radhus. På västra sidan av Spjutsundsvägen finns två kvartersområde AT-2 för byområde. På området får byggas affärsbyggnader och byggnader för företagsverksamhet samt fritidsbostäder och småhus. Ett kvartersområde är för AT-3 byområde. På området får byggas affärsbyggnader och byggnader för företagsverksamhet och kontors- och industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar samt inkvaterings- och restaurangbyggnader. Dessutom får två fritidsbostäder och småhus byggas på området. Som utgångspunkt är att det nuvarande natursköna området som nu betjänar fiskförädling kunde utvecklas så att det kunde placeras verksamhet för turism och restaurang på området. Möjliga bostäder / fritidsbostäder betjänar närmast företagare på området. för fritidsboende och permanent boende samt företagsverksamhet och distansjobb. et där kunde placeras verksamhet för turism och restaurang på området. Möjliga bostäder / fritidsbostäder betjänar närmast företagare på området.

Dessutom på västra sidan av vägen finns aderton kvartersområden (AT-1, AT-2, AT-3, AT-4) för byområde. På området får byggas fritidsbostäder och småhus. På AT-1, AT-2 och AT-4 kvartersområden får man förutom den tillåtna våningsytan bygga arbets- och verksamhetsutrymmen, som inte orsakar miljöstörningar, på högst 30% av den tillåtna våningsytan. Som syfte för detta är att främja möjligheten för distansjobb. På östra sidan av Spjutsundsvägen finns ett kvartersområde för närservicebyggnader (PL). Dessutom finns det på planeområdet ett hamnområde (LS), småbåtshamn (LV) samt närrekreations-, parkområde för idrott (alternativ B), gårdsgata- och gatuområden. Kvarteren ligger nära det nuvarande gatunätet. Gårdsgatorna innebär gemensamma områden och områden för simstränder.

Kvarteret AT-4 på östra sidan av Spjutsundsvägen är för fritidsboende, permanent boende och serviceboende i mån av möjlighet samtidigt ändå så att det finns möjlighet för distansjobb. AT-1 kvarteren är för fritidsboende och permanent boende samt företagsverksamhet och distansjobb. På kvartersområdet är byggnaderna placerade så att man har utsikt över stranden och vattenområden från varje tomt. På strandområden är placerat båthus och delvis också ekonomibyggnader enligt den gamla traditionella skärgårdsbyn. Dessa byggnader placeras under högvattenståndet såsom i gamla skärgårdsbyar runt omkring Finska kust. På grund av detta finns det en särskild anteckning i planen som anger att byggnaderna ska tillverkas med sådana konstruktioner att de tål fuktighet orsakat av det intermitterande högvattenståndet.

Reserveringen för AT-3kvartersområde på sydvästra sidan är menad för utvecklingen av fiskehamnen. Dessutom är området reserverad för affärsbyggnader och byggnader för företagsverksamhet samt kontor- och industribyggnader och inkvartering- och restauranglokaler får byggas på området. På området fås i tillägg byggas två fritidsbostäder eller småhus.

Båthamnen (LS) som är placerad vid fiskehamnen är menad för utvecklingen av hamnverksamheten i Spjutsundet samt för behoven för fiskhamnen och turismen.

VL- och VUP-områden fungerar som närrekreationsområde.

Panelösningen har utvecklats från den förra så att många lösningar har märkvärdigt ändrats framför allt på områden som berör naturen. I lösningen har flygekorrs nästområden och lövdungarna märkade till parkområden, som dessutom är märkade till luo-områden. På södra delen och nordvästra hörnet av området är havsstrandsängarna märkta till luo-områden på tomterna.

4.2 Förverkligande av målen som berör miljökvaliteten.

Byggnad enligt detaljplanen och detaljplaneändringen placerar sig vid de befintliga vägarna och vid fiskhamnen i Spjutsundet och den byggda miljön. De viktigaste objekten i naturutredningen, flygekorrens områden, lämnas utanför byggandet och märkas med luo-beteckning.

Havsstrandsängarna och de värdefulla lövdungarna är märkta med luo-beteckning. Enligt naturutredningen finns inga andra särskilda naturarv som gränsar markanvändningen och som kräver skydd för de värdefulla naturobjekten. Vad målsättningarna som berör miljökraven kan man konstatera att planlösningen är enligt markanvändnings- och bygglagen samt riksomfattande användningsmål för områden. Vid planering av byggandet för området bör man särskilt beakta terrängens form och höjdskillnader samt det befintliga trädbeståndet. Det är meningen att ytan på området försiktigt formas med muddringsmassorna från båthamnen särskilt invid fritidsbostads- och bostadsbyggnaderna så att nivån (golvnivån minst +3,3 m) på byggnaderna och gårdarna runt omkring blir naturliga.

på Sputssunds planeområde består grönområdenätet av inte bara faktiska grönområden (VL och VUP) utan också av gårdgatorna som fungerar som gemensamma bostadsområden och vars trädbestånd bevaras utanför de smala körbanor. En gångväg som är delvis gårdsgata, delvis gånggata följer Stranden så att den är delvis direkt vid stranden, delvis bakom en tomtrad. Av strandlinjen är ca.30% privata tomter, ca. 16 % delvis offentligt (för ex. restaurangernas gårdsområde) och ca 55 % i offentlig rekreativ område. Man måste också ta i beaktande att Pyttis kommun äger en stor område öster om planeringsområdet, som är i skogs- och lantbruksanvändning.



Sputsundets grönmrådenätverk

4.3 Områdesreservationer

Kvartersområde för byområde (AT-1)

Arealen på AT-1 kvarteren är 3,6 hektar och byggrätten 9020 m² våningsyta. Byggnaderna får vara högst 1 2/3 våningar höga

Kvartersområde för byområde (AT-2)

Arealen på AT-2 kvarteren är 0,2 hektar och byggrätten är 800 m² våningsyta.

Keihässalmen asemakaava
Kvartersområde för byområde (AT-3)

Arealen på kvarter 3 KTY är 0,59 hektar. Byggrätten 1200 m² våningsyta. Byggnaderna får vara 1 2/3 våningar höga. På kvarteret går ett körservitut från Spjutsundsvägen till hamnområdet

Kvartersområde för byområde (AT-4)

Arealen för kvartersområde AT-4 på östra sidan av Spjutsundsvägen är 0,4 hektar och byggrätten 2200 m² våningsyta.

Kvartersområde för närservicebyggnader (PL)

Arealen på kvartersområde är 0,05 hektar och byggrätten 400 m² våningsyta.

Område för närrekreation (VL)

På området är anvisat tre närrekreationsområden vars sammanlagda areal är 0,15 hektar.

Parkområden (VP / LUO)

På området är anvisat fyra parkområden med beteckning Luo vars sammanlagda areal är 0,6 hektar. I nordvästra hörnet av KTY-kvarterets norra sida på närrekreationsområdet finns ett viktigt område (flygekorrar) för naturens mångsidighet. I mitten av området, på västra sidan och norra kanten finns ett särskilt viktigt område (flygekorrar) för naturens mångsidighet. Dessutom finns ett område i södra delen av KTY-kvarterets södra sida som är märkt till VP/LUO-område (lövdunge).

Hamnområde (LS)

Hamnområdets areal är 0,83 hektar. På området finns en körförbindelse från Spjutsundsvägen.

På området är en riktad plats för en flytande bensinstation (tankstation för båtar)

Båtshamn / småbåtshamn (LV)

Båthamnens areal är 2,4 hektar.

Gatuområden

Till planområdet hör befintliga vägar Spjutsundsvägen och Hemhamnsvägen. Vägområdenas areal är sammanlagt 0,8 hektar.

Gårdsgatuområden

Gårdsgatuområdenas areal är sammanlagt 0,8 hektar. Områdes inre gator förverkligas till trivsamma gårdsgator. I stranden ska dessa områden byggas till gemensamma användningsområden och på dem kan man bygga simstrandsverksamheter och bastur för gemensamma bruk. Båtskjulen som finns på området är för gemensamt bruk och t.ex. för utrymmen för paddlaren.

4.4 Samhällstekniska service och befolkningsskydd

Planeringsområdet nås genom bra vägförbindelser inom räddningsverkets färdighetstid. För släckningsvattenservice bör byggas på centrala ställen brandvattenstationer. I planen för förverkligandet av gatu- och korsningsområden måste man beakta utrymmet för utryckningen för alarmbilar.

Byggandet av befolkningsskydd behövs inte nödvändigt. För fastigheter under 600 m² våningsyta krävs inte befolkningsskydd. Området har inga riskfaktorer som berör planeringsområdet.

I samband med förverkligande av området bör man beakta möjligheterna för trafik samt energi-, vatten- och avfallsordnande på ett hållbart sätt för för naturarven och den kommunala ekonomin.

En del av planeområdet är relativt låglänt. Förverkligandet av gästhamns- och småbåtshamnen kräver en aning muddring och som utgångspunkt har varit att muddringsmassorna används att bereda markytan. Som utgångspunkt är att fyllanden är rimliga och sådana att det befintliga trädbeståndet inte riskeras. I planebeskrivningen finns som bilaga en karta där fyllningsnivån 2,4 meter anvisas. Som utgångspunkt är att de lägsta konstruktionerna för fritidshus och bostadshus som inte tål fuktighet är 3,3 meter. Då det är naturligt att förverkliga byggnaderna med trossbotten så är den lägsta höjden för kryputrymme 2,5 meter och garden naturligt lite lägre än detta.

Ifall man förverkligar en allmän simplats (platser) bör man säkra att den fyller lagförfattningens krav bl.a. vattenkvaliteten ur trygghetens synpunkt.

Före byggandet av området bör en plan över dagvatten bearbetas.

Till stadsplaneområdet hör också en gatuområde utanför delgeneralplanen för kusten och skärgården i Pyttis, som är i dagens läge en landsväg. Ändringen av den nuvarande landsvägen till gatuområde har inte någon effekt på generalplanenivå, för att denna åtgärd har effekt huvudsakligen på vägets administrativa klassificering och vägets underhållsansvar.



4.5 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.

- Kvartersområde för byområde. AT-1
 - Kvartersområde för byområde. AT-2
 - Kvartersområde för byområde. AT-3
 - Kvartersområde för byområde. AT-4
 - Närrekreationsområde.
 - Kvartersområde för närservicebyggnader.
 - Kvartersområde för närservicebyggnader.
 - Hamnområde.
 - Småbåtshamn.
 - Område för idrotts- och närrekreationsanläggningar.
 - Linje 3 meter utanför planområdets gräns.
 - Kvarters, kvartersdels och områdes gräns.
 - Delområdets gräns.
 - Områdets eller delområdes riktgivande gräns.
 - Kvartersnummer.
 - Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
 - Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
 - Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
 - Lägsta ungefärliga gårdsnivå nära bostadsbyggnaden eller fritidsbostaden.
 - Byggnadsyta.
 - Del av vattenområde där båtbyggor får placeras.
 - Del av område som bör planteras.
 - Gata.
 - Gårdsgata.
 - För gångtrafik reserverad gata/väg.
 - För ledning reserverad del av område.
 - SÄRSKILJA BESTÄMMELSER
 - Områdets trädbestånd bör bevaras när man bygger området.
 - Vid genomföring av stadsplanen bör man försäkra att gångvägarna mellan de tre norra områdena, som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald, behålls trädbevuxna. Gångvägarna är också utpekade i kartbilagan till stadsplanebeskrivningen daterat 25.3.2014. Innan man bygger tomterna och gårdsgatorna (kvarter 4, 5 och kvarter 6 tomt 1 samt gårdsgatorna mellan dem) som befinner sig vid de trädbevuxna gångvägarna bör man kartlägga alla träd som finns på dessa områden och försäkra att träden som är väsentliga för vandrigen av flygekorrar skyddas vid byggandet så att de inte skadas.
 - Innan man river existerande byggnader bör man försäkra att de inte är viloställen eller förökningsplatser för flygekorrar eller fladdermus.
 - På körbanan norr om kvarterna 1, 2 och 3 och på gårdsgatan mellan kvarterna 10, 11 och 13 bör vägkanternas växtlighet bevaras och de bör vara obelysta från den 1.6 till den 31.8.
 - Innan man bygger området bör man göra en dagvattenplan för området.
 - Området skall anslutas till vattenverkets gemensamma vattenledning. Områdets byggnader anslutas till hushållsvattnet.
 - Avloppsvattnet på området ska renas i ett gemensamt lokalt reningsverk eller anslutas
-

Keihässalmen asemakaava

till ett gemensamt avloppsnät. Det renade avloppsvattnet ska ledas utanför gundvattenområdet.

- I byggandet bör risken för radon beaktas.
 - Då man bygger på strandplanområdet bör man följa byggdirektiven som är utarbetade för området.
 - Allmänna bestämmelser som berör landskapsbilden: fasadmaterialet på alla byggnader bör huvudsakligen vara av trä, - färgläggningen bör vara dämpad och passa in i den traditionella skärgårdsmiljön, färgläggningen bör följa kvartersplanens färgsättning. - takformen, materialet och färgen som används på området bör passa in i den planerade bymiljön.
 - Innan man bebygger området bör man försäkra sig om att man till byggnadsplatsen får hushållsvatten som tillfredsställer kvalitetsfordringarna.
 - Allmänna bestämmelser som hör till miljön: - fasadmaterialet på alla byggnader bör huvudsakligen vara av trä. - färgläggningen bör vara dämpad och passa in i den traditionella skärgårdsmiljön, färgläggningen bör följa kvartersplanens färgsättning. - takformen, materialet och färgen som används på området bör passa in i den planerade bymiljön.
 - ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
 - Vid förverkligandet av planen ska byggdirektiven, som är uppgjorda för planen, följas.
 - Ifall byggnaden ligger mindre än åtta meter från grannens byggnadsyta bör vägg- och takkonstruktioner på den sidan förverkligas som en brandsektionerad konstruktion enligt Finlands byggbestämmelsesamling.
 - Vid ytbeläggning av gatuområden och vid förvaring av bilar ska man använda som täcklager vattengenomträngligt ytmaterial (t.ex. grus). Gräsplanerna får inte sträcka sig närmare än 20 meter från strandlinjen och som ytmaterial på strandzonen ska den naturliga sandjorden lämnas kvar
 - Båthus och sådana ekonomibyggnader som blir delvis eller helt under högvattenståndet (+3,3 m) bör förverkligas med sådana konstruktioner att de tål fuktighet orsakat av det intermitterade högvattenståndet.
 - Markytan får inte fyllas så mycket att den stiger över marknivån omkring, att den orsakar olägenheter till landskapet.
 - Den delen av byggplatsen som blir ytterom byggnadernas farleder och parkeringsplatser ska planteras och enligt möjligheterna bevara den ursprungliga naturväxtligheten.
 - Byggnaderna ska byggas en i taget och följa det gemensamma byggnadssättet. Byggnadsplatserna ska märkas i terrängen före bygglovets beviljas.
- Trädbeståndet bör bevaras på tomternas gårdsplaner. När man förverkligar detaljplanen bör man försäkra att man behåller de trädbevuxna gångvägarna mellan dom tre norra luo-områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfaldvisade. Gångvägarna är också visade på bilagskartan som är daterad den 25.3.2014 i beskrivningen. Före byggandet av tomterna vid de träsbevuxna gångvägarna (kvarter 4 och 5 samt kvarter 6 tomt 1 och gårdsgatorna mellan dem) bör de befintliga träden kartläggas och försäkras att de träd som är viktiga för flygekorrens färd ska skyddas så de inte förstörs.

4.6 Namnbestånd

I detaljplanen har Spjutsundsvägen fått namnet Spjutsundsvägen. Som nytt gatunamn har gamla vägen som leder till färjvägen fått namnet Hemhamnsvägen.

5 PÅVERKNINGAR AV GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Påverkningarna av genomförande av detaljplanen utreds för planeområde jämfört med nuläge.

En skild påverkningsberäkning för planeområdet är utarbetad av Ramboll Oy och finns som bilaga (6) i beskrivningen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Det är meningen att förverkliga detaljplanen genast efter planen har lagakraft

13.9.2021

Johan Pfeifer
arkit. tekn.lic, SAFA

Laura Lahti
Elinvoimapäällikkö

KONTAKTUPPGIFTER

Arkitektateljé Johan Pfeifer AB
Johan Pfeifer
Arkit., tekn. lic., pol.mag. SAFA
Borggatan 16 D
06100 Borgå
tel. 045 1233404
johan.pfeifer@hotmail.com

Pyttis kommun
Livskraftschef Laura Lahti
Tekniska avdelningen
Motellgränden 4
49220 Broby
tel. 050 3456495
laura.lahti@pyhtaa.fi

