



PYTTIS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR SPJUTSUNDET

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING ENLIGT MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGLAGEN 63 §

PLANERINGSOMRÅDE

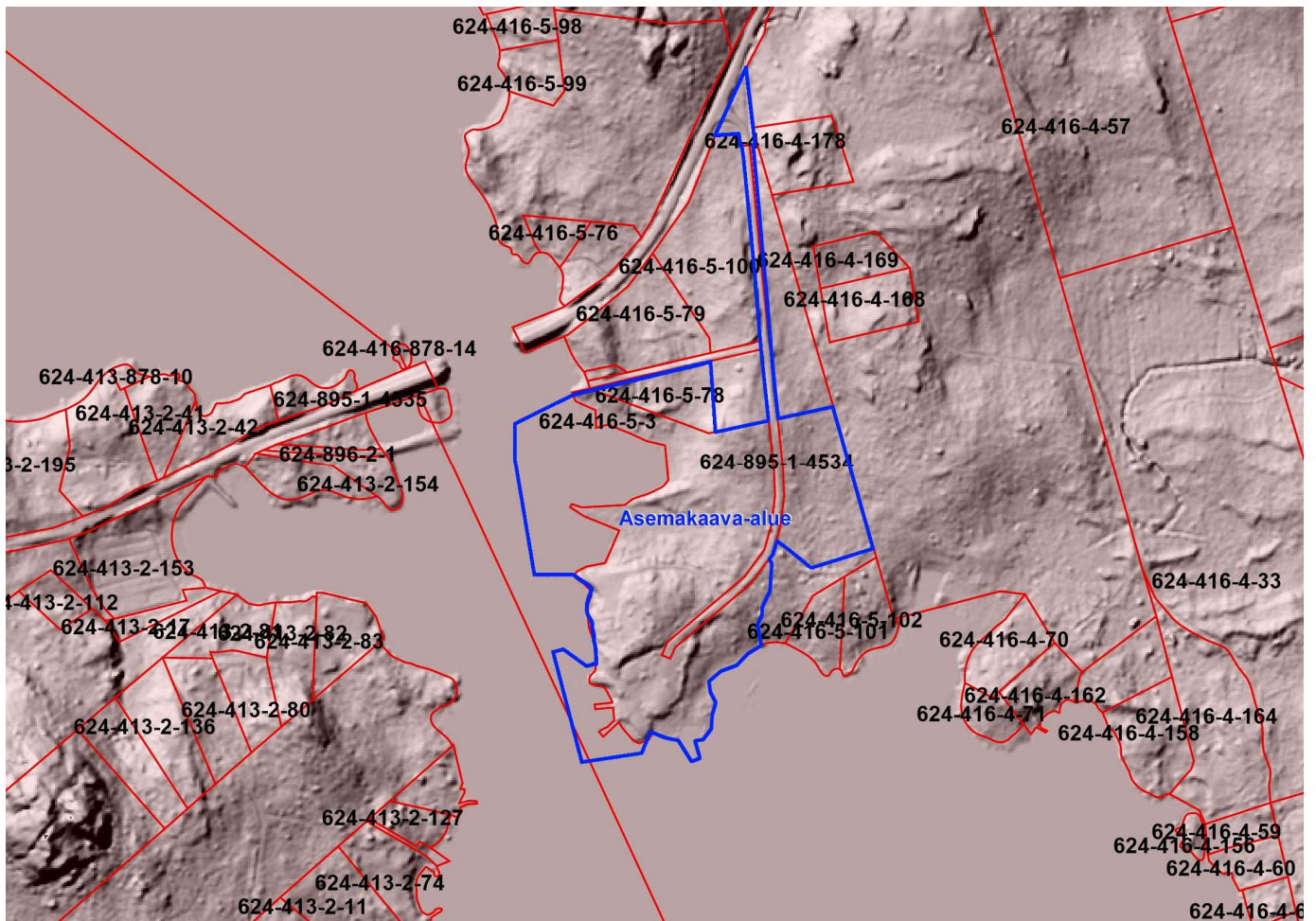


Bild 1. Preliminär områdesgränsning och läge

Detaljplanen berör området vid Spjutsundet i Pyttis som ligger vid Purola lokalväg som leder till ön Mogenpört. Sträckan från riksväg 7 är c. 7 km. Planeringsområdet består av lägenheterna 624-416-5-3 Pitkänokka och 624-416-5-78 Lauttaranta som båda ägs av Pyttis kommun.

Planområdets jordareal är c. 8 hektar. Läget och den preliminära områdesgränsningen uppvisas på kartan ovanför.

VAD ÄR UNDER ARBETE

Som syfte är att detaljplanen för området vid Spjutsundet i Pyttis möjliggör utvecklingen för fiske, turism, fritidsboende, boende och kommersiella servicen samt för småbåtshamnen. År 2013 utarbetades en utvecklingsplan / vision för utvecklingen, där man framför åtgärdsförslag för nya verksamheter på området i Spjutsundet.

Det befintliga byggnadsbeståndet och vägnätet tas i beaktning i planeringen. Alternativ för delområden utarbetas om nödvändigt.

Före detaljplanearbetet påbörjas utarbetas de medvetna utredningar som markanvändnings- och bygglagen kräver.

År 2014 utarbetades ett detaljplaneutkast för området varefter planeringen avbröts 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. En skild utredning görs för påverkningarna av detaljplanen och en ny naturutredning görs över området,

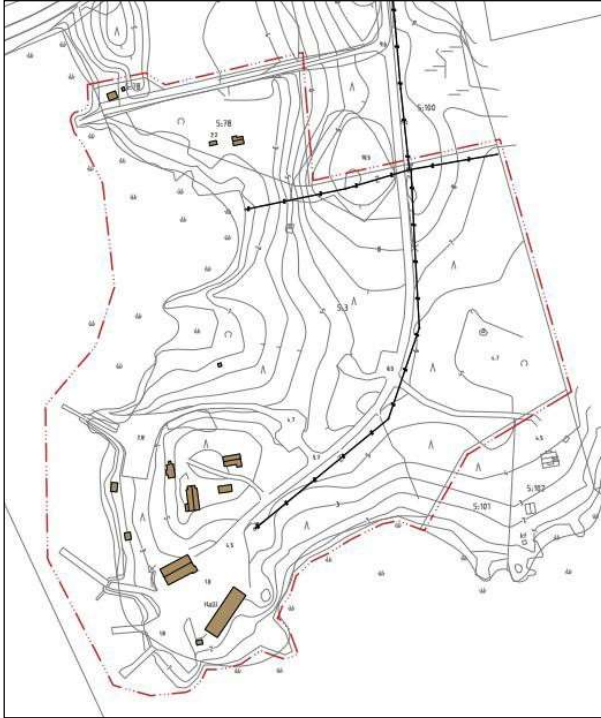
Projektet "den moderna skärgårdsbyn" påbörjades över 10 år sedan i Borgå av Johan Pfeifer i samarbete med Miljöministeriet och Nylands miljöcentral. Som grundtanke är att byggandet koncentrerar sig på en tät liten byaktig helhet. Byggandets karaktär och byggnadssättet styrs noggrant med planebestämmelser 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 fast 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.

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 Finskaviken (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.

NULÄGE

På planområdet vid Spjutsundets strand 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. 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 som tillhörde färjevakten. Mitten av planeringsområde är ett lågt sluttande skogsområde.

Planeringsområdet ägs av Pyttis kommun. Områdets jordareal är enligt den preliminära gränsningen c. 8 hektar.

DETALJPLANERINGS- OCH PLANERINGSSITUATIONEN

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.

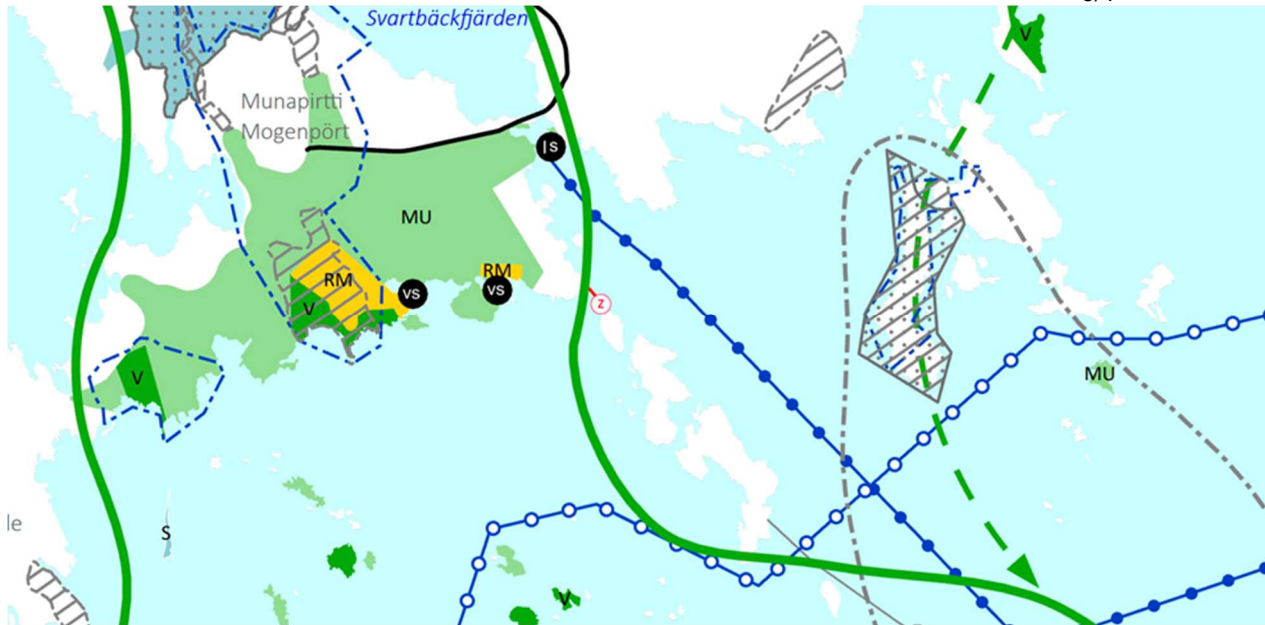
De speciellt inverkan VAT:s förverkligande bedöms i planens detaljplanebeskrivning. Som utgångspunkter i planeringen av området verkar de riksomfattande bruksmålen för områden enligt MarkBygglagen 24§ som planeringsarbetet styrs av enligt följande punkter:

- 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 oråden.

Området har en godkänd landskapsplan, ***Kymmenedalens landskapsplan 2040*** som är godkänt i landskapsförvaltningen 15.06.2020 och antogs av landsregeringen den 24.08.2020.



Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan 2040

Spjutsundet gränsar sig till **målområdet för utvecklingen av turism och rekreation** (grön sträckad gräns). Märkningen anvisar områden som riktas för överlandskapliga utvecklingsbehov för turismen. I den detaljerade planeringen för området bör man sköta om utvecklingsbehoven för turismen så att den passar in i natur-, byggnadsarv- och kulturvärden samt utnyttja dem.

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

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**.

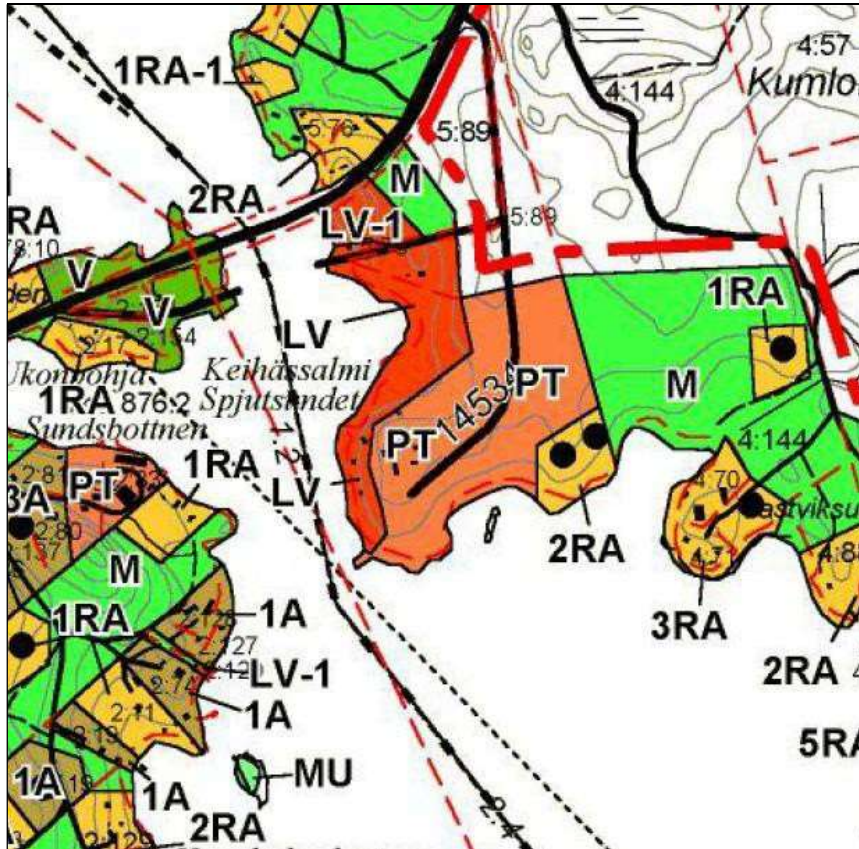


Bild 3. Utdrag ur delgeneralplanen för kusten och skärgården i Pyttis

Detaljplan

Ingen detaljplan eller strandplan finns på planeringsområdet.

Övriga planer och reserveringar

Byggnadsordningen för Pyttis kommun är fastställd i kommunfullmäktige 9.2.2004.

På området finns inget byggnadsförbud och ingen tomtindelning och -register.

VILKA KONSEKVENSER HAR PLANPROJEKTET

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 stadsplanebeskrivningen.

UTREDNINGAR SOM UTARBETAS FÖR PLANEN

För planeringsområdet finns en utarbetad naturutredning från 2011 och ett utvecklingsprojekt för naturturismen. År 2014 har en granskning utarbetats för naturutredningen. I början av planläggningsarbetet på området sammanställs grunduppgifterna bl.a. på markägo- och infranätet.

Enligt uppgifter som är till förfogan på området behövs inte utredningar på fororenad mark och buller.

Tillräckligheterna för alla utredningar granskas i början av arbetet i samband med myndighetssamrådet.

INTRESSETER

Som intressenter i planeringen är åtminstone följande myndigheter och anknytningsgrupper:

Myndigheterna: Sydöstra-Finlands närings-, trafik- och miljöcentral / miljö och natur samt trafik, Kymmenedalens förbund, Kymmenedalens museum, Museiverket, Kymmenedalens räddningsverk

Beslutande organisation i Pyttis kommun: Kommunfullmäktige.

Förberedande organisation i Pyttis kommun: Kommunstyrelse, planläggningskommitté.

Utlåtanden som ges av Pyttis kommun: Tekniska nämnden, miljönämnden, övervakningskommittén

Markägaren / besittningsrättens innehavare: Privata markägare, Pyttis kommun, delägarlagen, Malms fiskelag

Invånaren och föreningarna på området: Invånaren som bor vid planeringsområdet, Mogenpört ös byaförening r.f., Kymmenedals Naturskyddskrets r.f., Meri-Kymen luonto ry, Pyhtään Meriveneilijät ry.

Övriga: Kymmenedals El Ab, Kymmene Telefon Ab, övriga el- och telebolag.

ORDNANDE AV DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Alla betydande höranden och beslutsskeden meddelas på kommunens anslagstavla och i kommunens officiella tidningar. Markägaren på planeringsområdet och fastigheterna som gränsar sig till området informeras enligt MarkBygg 30§ och 27§. Planhandlingarna är till påseende på kommunens tekniska avdelning samt på kommunens internätsidor.

Planens anhängiggörandet meddelas med att kungöra Programmet för deltagande och bedömnings (OAS) framlagning med en tidningskungörelse samt med brev personligt åt icke orsbor. OAS är framlagt enligt MarkBygg 62§ och 63§ under planprocessen. Detaljplaneförslaget är enligt MarkBygg 30§ framlagdt för kommentarer och utlåtanden av myndigheterna och förvaltningsråden som är intressenter.

PLANERINGENS FRAMÅTSKRIDANDE OCH PRELIMINÄRA TIDTABELL

1. **Skede för påbörjandet av arbetet samt sammansättning och analysering av grunduppgifter;** sommaren 2020. Sammansättningen av material för området och utarbetandet av behövliga utredningar. Utarbetandet av Programmet för deltagande och bedömning (OAS) (MarkBygg 63§)
2. Markanvändningsförslag som baserar sig på den Moderna skärgårdsbytanken i planläggningskommittén 15.06.2020
3. **Detaljplaneutkast.** Skeden för börjandet och utkastet i myndighetssamrådet (MarkBygg 66§, MarkBygg 26§). Nämndens behandling och beslut för att uppställa planeutkastet till påseende 15.06.2020
4. **Framlagning av detaljplaneutkastet och beredningsmaterialet.** Hörande av intressenterna enligt MarkBygg 30 §. Kungörelse för tidpunkt för anhängiggörandet av planen och OAS framläggande samt för hörandet av utkastet MarkBygg 30§. Intressenternas åsikter, utlåtanden av myndigheterna och kommunens förvaltningsråd.
5. **Granskning av detaljplaneutkastet** enligt gensvaren som kommit. Bemötanden till åsikter och utlåtanden av planeutarbetanden. Planläggningskommitténs behandling.
6. **Detaljplaneförslaget.** Kommunstyrelsens behandling. Detaljplaneförslaget officiellt till påseende i 30 dagar (MarkBygg 27§). Anmärkningar. Ifall nödvändigt utlåtanden av myndigheterna (MarkBygg 28§).
7. **Möjlig granskning av detaljplaneförslaget.** Detaljplaneförslaget till påseende på nytt vid behov eller hörande skilt på det som ändringarna berör. (MarkBygg 32§). Myndighetssamrådet (MarkBygg 26§) vid behov.
8. **Godkännandet av detaljplanen.** Kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges behandling (MarkBygg 52§). Tillkännagivande av kommunfullmäktiges beslut.
9. **Eventuell besvärprocess.** Besvaren till Östra Finlands förvaltningsdomstol och Högsta domstolen.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planeringen.

KONTAKTUPPGIFTER

Pyhtään kunta; Keihässalmen asemakaava
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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
Kommuningengör Pirjo Kopra
Tekniska avdelningen
Brobyvägen175
49220 Broby
tel. 040 8321321
pirjo.kopra@pyhtaa.fi

GENSVAR PÅ PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (MarkBygg 64 §)

Programmet för deltagande och bedömning granskas och kompletteras enligt behov under planeringen.

Ifall programmet för deltagande och bedömning är otillräckligt har intressenterna möjlighet att föreslå ett samråd med Sydöstra-Finlands närings-, trafik- och miljöcentral adress:

Sydöstra-Finlands närings-, trafik- och miljöcentralen /
miljö och natur
Kauppamiehenkatu 4 / PB 1041
45101 Kouvola