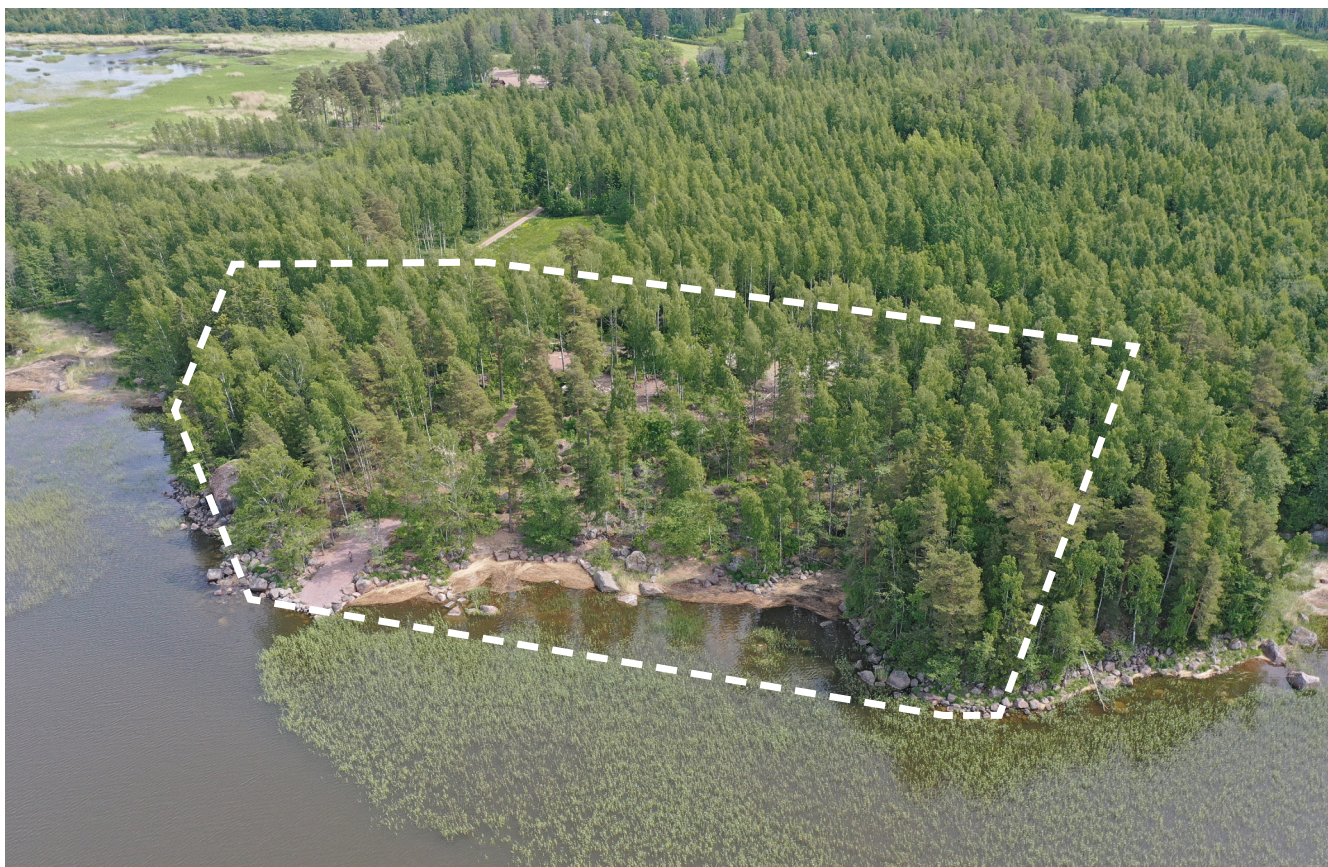


PYTTIS KOMMUN

STRANDETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN STRANDBORG I HINKABÖLE BY PLANBESKRIVNING I UTKASTSKEDET

Stranddetaljplanen gäller fastigheten Strandborg 624-402-1-73 på Mogenpört ö i Pyttis kommun.
Genom stranddetaljplanen bildas ett kvartersområde för fritidsbostäder, jord- och skogsbruksområde samt vattenområde.

15.11.2022. Arkab Oy / Anna Parkatti FISE YKS569



Planläggningsnämnden / Tillsynssektionen 5.10.2022

Kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige:

Planens ikraftträdande:

Bilagor till planbeskrivningen:

Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning 6.9.2022

Bilaga 2 Plankarta med bestämmelser 1:2000 6.9.2022

Bilaga 3 Naturinventering Faunatica 21/2022

Bilaga 4 Plankonsultens bemötande av utlåtandena om utkastet 8.11.2022

Planens namn: Stranddetaljplan för fastigheten Strandborg i Hinkaböle by
Plan nummer:
Kommun: Pyttis (624)
Fastighet: Strandborg 624-402-1-73

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Basuppgifter	3
Målen för planeringen	4
Utgångspunkter	5
Skeden i planeringen av stranddetaljplanen	9
Beskrivning och motiveringar	11
Planprojektets konsekvenser	13
Stranddetaljplanens genomförande	17
Kontaktuppgifter och respons	18

1. BASUPPGIFTER

1.1. Läge och ägare

Detaljplane- och planeringsområdet omfattar en privatägd tomt, Strandborg 624-402-1-73, på Mogenpört ö i Pyttis kommun. Fastighetens strandlinje öppnar sig i riktning mot Abborrfjärden. Längs vägar är avståndet från Pyttis kyrkoby ungefär 15 km, fågelvägen 8 km. Planområdets markareal utgör ca 2 hektar. Strandlinjen mäter ca 200 m. Områdets läge och tomgränserna visas på kartorna nedan.

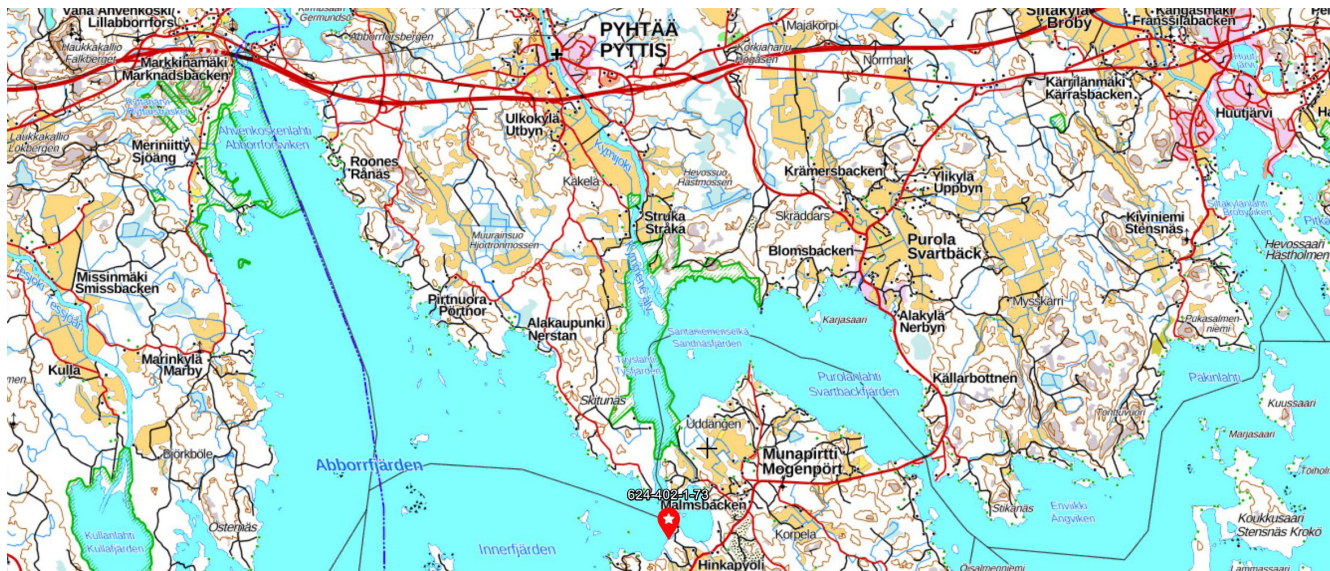


Bild 1a. Detaljplaneområdets läge (LMV 2022-06-11)

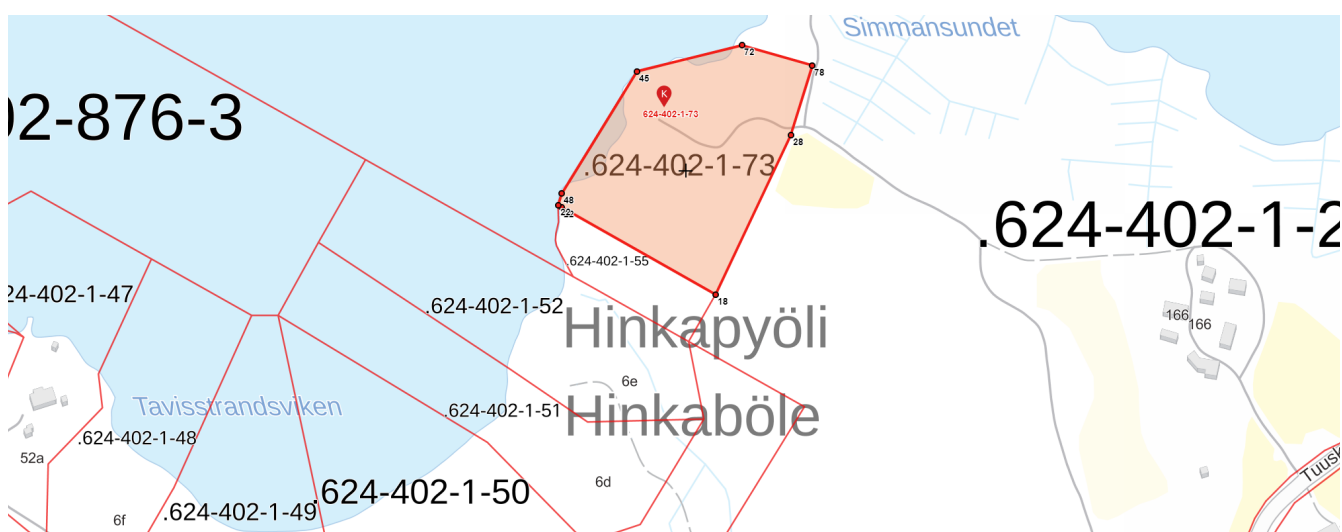


Bild 1b. Detaljplaneområdets gräns och läge (LMV 2022-06-11)

1.2. Kontaktuppgifter

Mer information om planeringsarbetet lämnas av plankonsulten som utarbetar planen (Arkab Oy) och Pyttis kommun. Information om planläggningen finns också på Pyttis kommuns webbplats www.pyttis.fi.

Planen utarbetas av
Anna Parkatti / Arkab Oy
Ågatan 10, 06100 Borgå

anna@arkab.com

Planläggningen i Pyttis kommun
Laura Lahti, livskraftschef
Motellgränden 4, 49220 Broby

laura.lahti@pyttis.fi

2. MÅLEN FÖR PLANERINGEN

Syftet med stranddetaljplanen är att möjliggöra tre byggplatser för fritidshus på samma gårdsområde och att uppnå en friare fördelning av byggrätterna mellan byggplatserna. Avvikande från vad som anvisats i strandgeneralplanen flyttas den nordligaste byggplatsen i stranddetaljplanen ca 70 meter och den sydligaste byggplatsen ca 20 meter längre mot fastighetens mitt.

Vid planeringen strävar man efter att skona naturen och den känsliga vegetationen på tomten samt placera byggnaderna så att de smälter in i terrängformerna sett från havet. I och med att de tre byggplatserna förläggs till ett och samma gårdsområde bevaras nästan hela det övriga planeringsområdet orörd och fritt från byggande. Yt slitaget på naturen på tomten begränsas till stor del till det gårdsområde som uppkommer mellan byggnaderna. Det kommer att finnas bara en strandbastu och en brygga, varvid strandlinjen till stor del bevaras orörd. I stranddetaljplanen anvisas en plats för ett båthus. Placeringen av byggnaderna gör att man kan använda den befintliga tomtvägen och inte behöver röja upp för någon ny väg.

En delgeneralplan (2.8.2000) och Pyttis kommuns byggnadsordning (1.5.2019) är i kraft i området. Den nya stranddetaljplanen iakttar bestämmelserna i byggnadsordningen och ingen ändring söks i den totala byggrättens omfattning.



Illustrationer, dag och kvällsskymning, från havet mot tomten. De planerade byggnaderna placeras på samma gårdsområde.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Till planeringsområdet färdas man längs en befintlig smal grusväg som viker av från Tuskasvägen mot Hinkaböle. Det finns inga byggnader i området. Vegetationen är i huvudsak karg och stenig tallskog. På fastigheten finns det många klippblock och stenrösen. Planeringsområdet ägs privat av den markägare som beställt planläggningsarbetet. Planområdets markareal utgör ca 2 hektar.



Bild 2. Satellitbild över tomten i dagsläget. (LMV 2022-06-11)

Kulturmiljön

Kymmenedalens museum har gjort en terrängsyn i planeringsområdet 17.10.2022. I utlåtandet konstateras följande: "I planeringsområdet finns inga objekt som räknas till den byggda kulturmiljön, och området ligger inte heller i ett landskapsmässigt särskilt värdefullt område. I planområdet eller dess omedelbara närhet känner man inte till att det skulle finnas fasta fornlämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963) eller något annat arkeologiskt kulturarv."

Naturmiljö och landskap

I planeringsområdet gjordes en naturinventering på basis av en terränginventering (15.7.2022). I det sammanhanget bedömdes om det i områdena finns tecken på sådana naturvärden som behöver utredas närmare inför utarbetandet av planen eller som bör beaktas i planeringen. Bedömningen gjordes av FM Juha Kinnunen.

Objektet är stenig skog av blåbärstyp (MT) och harsyra-blåbärstyp (OMT). Inga hotade naturtyper eller arter, arter enligt 49 § i naturvårdslagen eller direktivarter påträffades. I naturinventeringens slutledningar konstateras följande: "Skiftet håller antagligen på att ändras till sommarstugebruk. Vid inventeringen observerades inga naturvärden som behöver tas i beaktande vid denna övergång."

Kommunalteknik och trafik

Den närmaste eldistributionscentralen finns på ett avstånd av mindre än 500 m. På hela Mogenpört ö finns varken kommunalt vatten eller avlopp. Det finns en vägförbindelse till tomten.

3.2. PLANLÄGGNINGS- OCH PLANERINGSSITUATION

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

I de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) ställs allmänna mål för användningen av områdena på riksnivå. Målen förmedlas till enskilda stranddetaljplaneprojekt via de innehållskrav som ställs på planer i markanvändnings- och bygglagen. I den stranddetaljplan som nu ska utarbetas fästs vikt särskilt vid de mål för områdesanvändningen som gäller den ekologiska hållbarheten samt värnandet om landskapet och naturvärdena.

Landskapsplan

Landskapsplanen är en översiktlig plan över användningen av områdena i landskapet och den har en viktig roll i utvecklingen och planeringen av landskapet. I området gäller "Landskapsplan för Kymmenedalen 2040" (15.6.2020).

I landskapsplanen har inga reserveringar eller begränsningar anvisats för det område som ska detaljplaneras, men planeringsbestämmelser som gäller hela landskapet har utfärdats. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid översvämningsriskerna när markytans höjd är nedanför nivån +3,5 meter (höjdsystemet N2000). För den mer detaljerade planeringen föreskriver planen som en central princip att spara en sammanhängande obebyggd strandlinje.

På landskapsplanekartan ligger planeringsområdet dock inom gränserna för ett "område för utveckling av turism och rekreation" (tjock grön linje). Beteckningen anvisar områden som är förenade med utvecklingsbehov av turism och rekreation åtminstone på landskap.

Vid planeringen ska dessutom tas hänsyn till de kända fornlämningarna och deras aktuella uppgifter kontrolleras hos museimyndigheten.

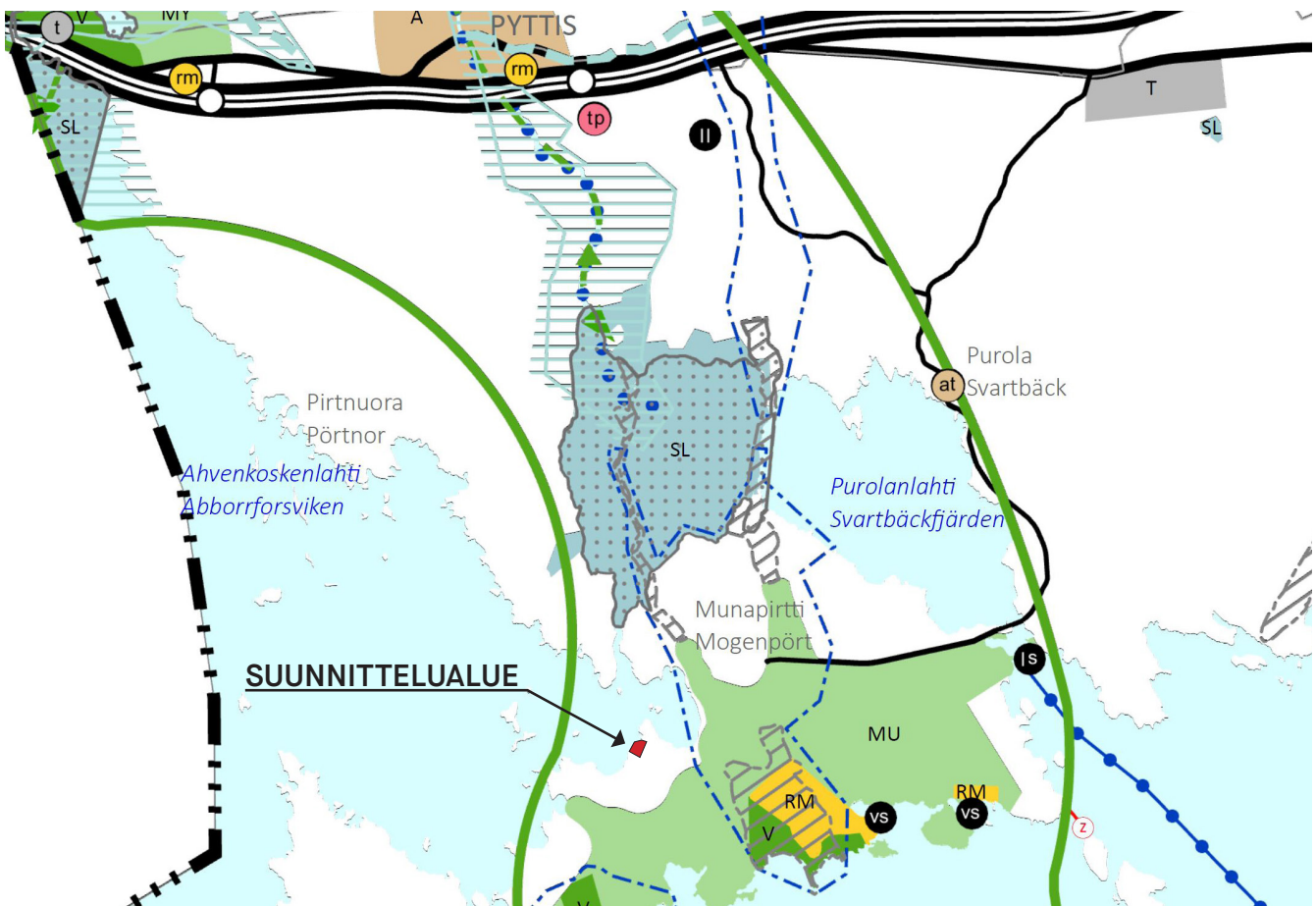


Bild 3. Utdrag ur den gällande landskapsplanen "Landskapsplan för Kymmenedalen 2040". Planeringsområdet har markerats med rött.

Detaljplan

Det finns ingen detaljplan eller stranddetaljplan för planeringsområdet.

Generalplan

"Delgeneralplan för kusten och skärgården" fastställdes av Sydöstra Finlands miljöcentral 2.8.2000 och är i kraft i området.

I delgeneralplanen har planeringsområdet till största delen beteckningen som ett område för fritidsbostäder (RA). I östra kanten finns skogsområden i viss utsträckning: jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden och/eller behov av att styra friluftslivet (MU) samt jord- och skogsbruksdominerat område (M). I delgeneralplanen fortsätter området för fritidsbostäder längs stranden i riktning mot sydväst.

I delgeneralplanen har tre byggplatser (#-tecknen på kartan) och ca 136 000 m² byggnadsyta (gul färg) anvisats. Enligt planbeskrivningen är byggrätten 200 vy-m² för varje byggplats över 5 000 m². För varje byggplats över 3 000 m² men under 5 000 m² är byggrätten 160 vy-m². Den totala byggrätten på fastigheten är således 560 vy-m² enligt den nuvarande delgeneralplanen.

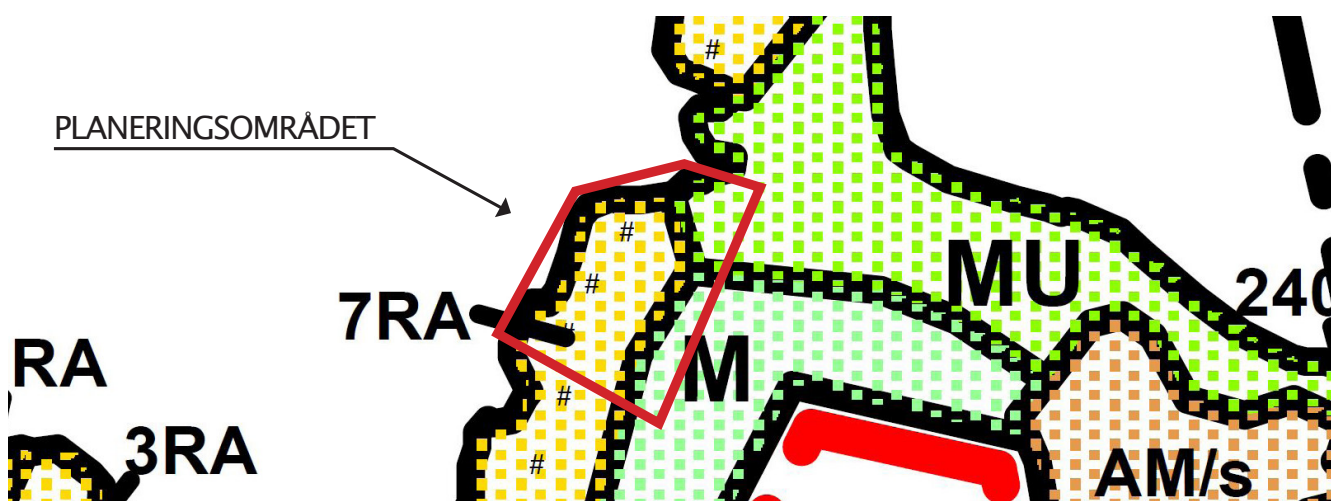


Bild 4. Utdrag ur delgeneralplanen för kusten och skärgården i Pyttis. Planeringsområdet har markerats med en röd sammanhängande linje.

För området för fritidsbostäder (RA) gäller följande planbestämmelse:

På varje minst 3 000m² stora byggplats får byggas enligt följande:

Två fritidsbostäder, vars sammanlagda våningsyta är högst 130 vy-m².

Den andra fritidsbostaden får vara högst 40 vy-m² och vara i anslutning till den egentliga fritidsbostaden i samma gårdssområde. En bastu som får vara högst 25 vy-m² stor. Andra ekonomibyggnader.

När en tomt är minst 5 000 m² stor, är den sammanlagda byggrätten för alla byggnader på tomten 200 vy-m².

Bestämmelser om byggplatsen och byggandet:

Ett skyddande trädbestånd ska lämnas kvar mellan byggnaden och strandlinjen.

Byggnadens minimiavstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd är

- bastu 15 m

- andra byggnader än båthuset 30 m

Byggnadsmyndigheten kan bevilja undantag från bestämmelsen om avstånd, om det är motiverat med anledning av terrängförhållandena och byggnaden smälter in i terrängen och landskapet.

Byggnaderna ska beträffande modell, material, proportioner och färgsättning anpassas till naturmiljön.

Bestämmelser om vatten och avfallshantering:

Tvättvatten får inte släppas ut orenat i vattendrag. För behandlingen av tvättvatten och hushållsvatten ska en sedimenteringsbrunn i 2–3 delar, infiltrationsdiken eller ett markfilter placeras på minst 20 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd. För små mängder tvättvatten kan man använda en infiltrationsbrunn eller -grop. Bygglövsmyndigheten kan bevilja undantag till avståndet med anledning av terrängförhållandena.

Det är förbjudet att infiltrera avloppsvatten i marken i grundvattenområden, markbädd kan i allmänhet användas. Efter markbädden ska avloppsvattnet ledas till en med tanke på yt- och grundvattnen säker plats. I samband med ansökan om bygglov ska sökanden lägga fram en plan över hushållsvattenförsörjningen och avloppsvattenbehandlingen jämte tillräckliga jordmåns- och höjdlägesuppgifter.

Följande bestämmelser gäller RA-området:

Det är förbjudet att bygga vattentoalett i ett område som inte har någon fast vägförbindelse. En komposterande toalett eller torrtoalett med tät botten ska byggas på minst 20 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Byggnadsordning

Pyttis kommuns byggnadsordning är i kraft i området. (1.5.2019)

Utarbetandet av stranddetaljplanen påverkas särskilt av del V i byggnadsordningen, som handlar om byggande i strandområden.

Beaktansvärda punkter i byggnadsordningen:

I byggnadsordningen bestäms att en byggnad med mer än en våning ska placeras på minst 40 meter från strandlinjen. I generalplanen bestäms inget särskilt om antalet våningar, och avståndet har fastställts till 30 meter. En bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m² får byggas på minst 15 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Beträffande byggandets omfattning konstateras följande: "På en bygglats för ett fritidshus får våningsytan vara högst 200 m², av vilken fritidsbostadens våningsyta är högst 130 m²."

Bygghöjden för den lägsta konstruktionsdelen i bostad och fritidsbostad som kan skadas av högvatten vid havsstrand bör vara minst +3,3 meter (N2000-systemet). Vid byggande av annat än en bostad i strandområde bör den som ämnar inleda ett byggnadsprojekt beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet.

En brygga och ett båthus får placeras vid strandlinjen förutsatt att de inte orsakar betydande olägenhet för omgivningen eller strandmiljön.

Beträffande anpassningen av byggnaden till miljön konstateras på ett allmänt plan, att man vid byggande ska beakta anpassningen till byggnadstraditionen och den totala landskapsbilden samt efter möjlighet bevara byggplatsens naturlighet och värdefulla randzoner av växtlighet bevaras. Därtill bestäms det att byggandet inte får förstöra betydande skönhetsvärden och speciella naturföreteelser, som flyttblock eller andra liknande säregenheter i naturen, förutom om åtgärden på goda grunder kräver det.

I fråga om behandlingen av avloppsvatten konstateras att avloppsvatten inte får ledas direkt ut i vattendrag och att behandlingen av avloppsvatten ska ske enligt miljöskyddsbestämmelserna.

Övriga planer och reserveringar

Inga byggförbud, ingen tomtindelning och inget tomtregister är i kraft i området.

Baskarta

Som baskarta för stranddetaljplanen används en karta över fastighetsgränserna från Pyttis kommun (624-402-1-73_rajat.dwg) och Lantmäteriverkets uppdaterade terrängdatabas samt annat digitalt material från Lantmäteriverket.

4. SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN

4.1. Markägaren

Markägaren har tagit initiativet till utarbetandet av detaljplanen. Pyttis kommunstyrelse beslöt 27.6.2022 § 122 godkänna planläggningsavtalet med markägaren om fastigheten Strandborg i Hinkaböle by.

4.2. Interessenter

Vid planeringen är åtminstone följande myndigheter och grupper intressenter:

Myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Sydöstra Finland/ miljö och naturresurser samt trafik, Kymmenedalens räddningsverk.

Beslutande organ i Pyttis kommun:
Kommunfullmäktige.

Beredande organ i Pyttis kommun:
Kommunstyrelsen, planläggningskommittén.

Utlåtanden begärs av följande organ i Pyttis kommun:
Tekniknämnden, miljönämnden, tillsynssektionen

Markägare/innehavare av besittningsrätt:
Privat markägare.

Invånare och föreningar i området:
Invånare som bor granne med planeringsområdet, Mogenpört ös byaförening r.f.,
Kymenlaakson Luonnonsuojelupiiri ry (Kymmenedalens naturskyddsdistrikt).

Övriga: Kymmenedalens El Ab, Elisa Abp, andra el- och telebolag.

4.3. Deltagare och växelverkan

Information om alla betydande skeden under hörandet och beslutsfattandet publiceras på kommunens anslagstavla och i kommunens officiella annonstidningar. Markägarna i planeringsområdet och de angränsande fastigheterna informeras i samband med hörandet enligt MBF 30 § och 27 §. Planmaterialet i beredningsskedet kan läsas på kommunkansliet och på adressen hankepalvelu.pyhtaa.fi.

Anhängiggörandet av planen kungörs i lokaltidningarna. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungörs i lokaltidningen. PDB är offentligt framlagt under hela planprocessen i enlighet med MBL 62 § och 63 §.

Utkastet till detaljplan läggs fram för kommentering i enlighet med MBF 30 §, och utlåtanden begärs av berörda myndigheter och kommunala förvaltningsorgan.

4.4. Anhängiggörande- och beredningskedet

- 07/2022 Arbetet inleds, utgångsdata samlas in och analyseras; 07/2022. Material som gäller området samlas in och behövliga utredningar sammanställs. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (MBL 63 §).
- 08/2022 Detaljplaneutkast och PDB läggs fram för planläggningskommittén. Utkast till detaljplan. Myndigheternas samråd i begynnelse- och utkastskedet (MBL 66 §, MBF 26 §). Nämndens behandling och beslut om offentligt framläggande av PDB och planutkastet.
- 08-09/2022 Utkastet till detaljplan och beredningsmaterialet läggs fram offentligt. Intressenter hörs enligt MBF 30 §. Kungörelse om att planen gjorts anhängig och PDB lagts fram offentligt, samt om hörandet i anslutning till utkastet i enlighet med MBF 30 §. Åsikter från intressenter, utlåtanden från myndigheter och kommunens förvaltningsorgan.

4.5. Planförslagsskedet

- 11/2022 Planutkastet justeras utifrån inkommen respons. Den som utarbetar planen ger bemötanden till inlämnade åsikter och utlåtanden. Behandling i planläggningskommittén.
- 11-12/2022 Materialet till detaljplaneförslaget behandlas av planläggningsnämnden och kommunstyrelsen. Behandling i kommunstyrelsen. Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt i 30 dagar (MBF 27 §). Anmärkningar. Vid behov utlåtanden av myndigheter (MBF 28 §).
- Eventuell justering av förslaget till detaljplan. Vid behov läggs planförslaget fram på nytt och hörs dem som berörs av ändringarna (MBF 32 §).
Myndigheternas samråd (MBF 26 §) efter behov.

4.6. Godkännandeskedet

- 12/2022 Detaljplanen godkänns. Behandling i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige (MBL 52 §). Information om kommunfullmäktiges beslut.
- Eventuell besvärprocess. Besvär till Östra Finlands förvaltningsdomstol och Högsta förvaltningsdomstolen.

5. BESKRIVNING OCH MOTIVERINGAR

5.1. Strandedetaljplanens struktur och innehåll

Dimensionering

Strandedetaljplanens dimensionering av fritidsbebyggelsen motsvarar dimensioneringen i den gällande stranddelgeneralplanen. Antalet byggplatser för fritidsbostäder och byggrätten är oförändrade.

I strandedetaljplanen flyttas byggplatserna inom samma fastighet så att de bildar ett gårdsområde i mitten av tomten. Avvikande från vad som anvisats på tomten i strandgeneralplanen flyttas den nordligaste av de tre byggplatserna ca 70 meter och den sydligaste ca 20 meter längre mot fastighetens mitt.

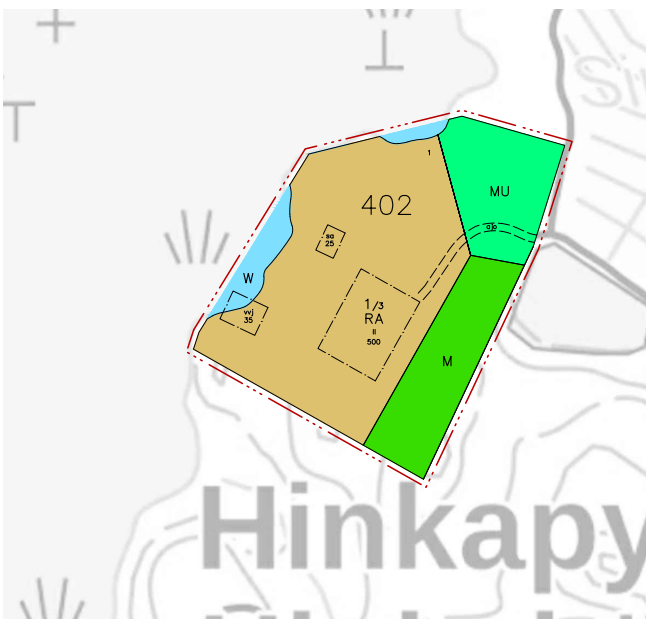
Hur byggrätt anvisas i strandedetaljplanen

Pyttis stranddelgeneralplan ger utgångspunkten för fastställandet av byggrätten. Enligt stranddelgeneralplanen är byggrätten 200 vy-m² för varje byggplats över 5 000 m². För varje byggplats över 3 000 m² men under 5 000 m² är byggrätten 160 vy-m². I delgeneralplanen har tre byggplatser och ca 136 000 m² byggnadsyta anvisats. Den totala byggrätten på fastigheten är således 560 vy-m² enligt den nuvarande delgeneralplanen. I den nya strandedetaljplanen är den totala byggrätten oförändrad.

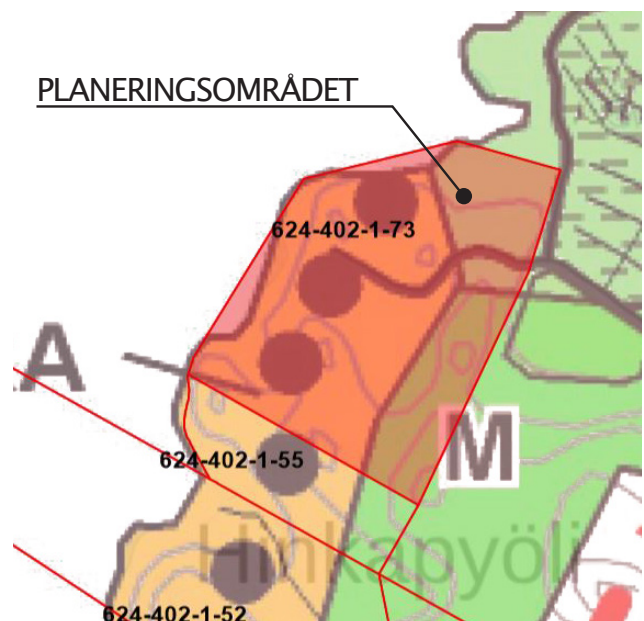
I den utarbetade strandedetaljplanen har den totala byggrätten på byggnadsytan för fritidsbostäder fastställts till 500 vy-m² och den största tillåtna byggrätten för en enskild byggnad till 230 vy-m². Det största tillåtna våningstalet är II (två våningar). För övrigt har inget bestämts om fördelningen av byggandet omfattning mellan de tre byggplatserna eller om förhållandet mellan våningsyta för fritidsboende och övrig våningsyta.

Som byggrätt för bastun anvisas 25 vy-m² i enlighet med bestämmelsen i stranddelgeneralplanen. För båthuset anvisas en byggrätt på 35 vy-m².

Enligt stranddelgeneralplanen är minimiavståndet från byggnadsytan för bastun till strandlinjen 15 meter och i fråga om de andra byggnaderna 30 meter. I Pyttis kommuns byggnadsordning föreskrivs dessutom att byggnader som har fler än en våning ska ligga på minst 40 meters avstånd från strandlinjen. I den strandedetaljplan som nu har utarbetats har fritidshusen anvisats på 40 meters avstånd och bastun på 15 meters avstånd från strandlinjen.



Utkast till strandedetaljplan för fastigheten Strandborg i Hinkaböle by (2022-11-15).



Utdrag ur delgeneralplanen för kusten och skärgården i Pyttis. Planeringsområdet visas med orange färg.

Stranddetaljplanens beteckningar och bestämmelser



Loma-asuntojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa rakennuspaikkojen lukumäärää vastaava määrä enintään kaksikerroksisia yksiasuntoisia loma-asuinrakennuksia, talousrakennuksia sekä rantasauna ja venevaja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 560m², jossa yksittäisen rakennuksen suurin sallitu kerrosala on 230m².

Kvartersområde för fritidsbostäder där det är tillåtet att bygga lika många fritidshus med en bostad och högst två våningar som det finns anvisade byggplatser, ekonomibyggnader samt en strandbastu och ett båthus. Byggnadernas sammanräknade våningsyta får vara högst 560 m², och den högsta tillåtna våningsytan för en enskild byggnad är 230 m².



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Jord- och skogsbruksdominerat område.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta.
Jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden och/eller behov av att styra friluftslivet.



Vesialue.
Vattenområde.

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

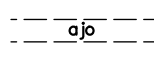
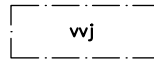
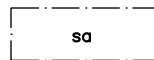
402

1/3

1

II

500



Kaupunginosan numero
Stadsdelsnummer

Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.
Kvartersnummer / siffror som anger det högsta antalet byggplatser i kvarteret.

Tontin numero.
Tomtnummer.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun.
Römersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätten uttryckt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunarakennuksen.
Byggnadsyta där en bastubyggnad i en våning får placeras.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan.
Byggnadsyta där ett båthus får placeras.

Ohjeellinen tieyhteys, jonka hallinnoiminen, rakentaminen, ylläpito ja huoltaminen ovat maanomistajan vastuulla.
Riktigivande vägförbindelse. Markägaren ansvarar för förvaltningen, byggandet och underhållet av vägen.

Allmänna och särskilda bestämmelser

Byggnadsordningen ska iakttas vid byggande i stranddetaljplaneområdet.

Båthus och byggnader som är delvis eller helt nedanför översvämningensgränsen (+3,3 m) ska uppföras med sådana konstruktioner att de håller mot fukt som orsakas av tidvis uppträdande svämvatten. Bygghöjden för fritidsbostadens lägsta konstruktion som kan skadas av svämvatten ska vara minst + 3,3 m (N2000-systemet).

En brygga och ett båthus får placeras vid strandlinjen, om de inte orsakar avsevärd olägenhet för miljön eller strandlandskapet.

Vid byggandet ska man beakta anpassningen till byggtraditionen och den övergripande landskapsbilden, och naturligheten på byggplatsen ska bevaras i den mån det är möjligt. Byggandet får inte förstöra betydande skönhetsvärden och speciella förekomster i naturen, såsom flyttblock eller motsvarande naturobjekt, förutom om åtgärden av grundad anledning kräver det. Vid planeringen av glasytor ska risken för fågelkollisioner tas i beaktande.

För behandlingen av tvättvatten och hushållsvatten ska en sedimenteringsbrunn i 2-3 delar, infiltrationsdiken eller ett markfilter placeras på minst 20 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd. För små mängder tvättvatten kan man använda en infiltrationsbrunn eller -grop. En komposterande toalett eller torrtoalett med tät botten ska byggas på minst 20 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd.

6. PLANPROJEKTETS KONSEKVENSER

En samlad konsekvensutredning och -bedömning har utarbetats för bedömningen av detaljplanens konsekvenser (MBL 73 § och MBF 39 §, MBL 54 §).

Konsekvenserna av stranddetaljplanens genomförande bedöms i första hand i förhållande till nuläget, till den gällande generalplanen som en helhet samt till målen och dimensionerings- och planeringsprinciperna i generalplanen.

6.1. Detaljplanens förhållande till generalplaner

Delgeneralplan

”Delgeneralplan för kusten och skärgården” fastställdes av Sydöstra Finlands miljöcentral 2.8.2000 och är i kraft i området.

Planeringsrådets totala areal är ca 2 ha och enligt uppgifter som bekräftats av byggnadstillsynen är den totala byggrätten enligt den gällande delgeneralplanen 560 vy-m². Denna totala byggrätt är oförändrad. I den utarbetade stranddetaljplanen har den totala byggrätten på byggnadsytan för fritidsbostäder fastställts till 500 vy-m² och den största tillåtna byggrätten för en enskild byggnad till 230 vy-m². För övrigt har inget bestämts om fördelningen av byggandet omfattning mellan de tre byggplatserna eller om förhållandet mellan våningsyta för fritidsboende och övrig våningsyta.

Avvikande från vad som anvisats på tomten i strandgeneralplanen flyttas den nordligaste av de tre byggplatserna ca 70 meter och den sydligaste ca 20 meter längre mot fastighetens mitt. Fritidshuset ligger på ett avstånd av minst 40 meter från strandlinjen. Den nya stranddetaljplanen splittrar inte upp strukturen i stranddelgeneralplanen men lämnar permanent en avsevärt större del av marken och strandlinjen obebyggd.

Landskapsplan

I området gäller ”Landskapsplan för Kymmenedalen 2040” (15.6.2020).

Att de tre byggplatserna koncentreras har inga konsekvenser för belastningen på sjöområdet eftersom de platser som byggplatserna flyttas ifrån och de platser som byggplatserna flyttas till är belägna på samma tomt och i samma sjöområde.

Terrängen måste bearbetas för att ordna vattenförsörjningen, eftersom hela Mogenpört ö saknar kommunalt vatten och avlopp. Det går inte heller att ordna s.k. sommarvatten. Det område som ska planläggas är inte beläget inom ett grundvattenområde. Avloppsvattnet kommer att behandlas på tillbörligt sätt på tomten i enlighet med gällande bestämmelser, tillräckligt långt från stranden. En utredning och en separat plan kommer att göras över tillgången till bruksvatten och behandlingen av avloppsvatten.

Enligt bestämmelserna i stranddetaljplanen ska byggandet anpassas till byggtraditionen och den övergripande landskapsbilden, och naturligheten på byggplatsen ska bevaras i den mån det är möjligt. Därtill bestäms det att byggandet inte får förstöra betydande skönhetsvärden och speciella naturförekomster, som flyttblock eller andra motsvarande naturobjekt, förutom om åtgärden av grundad anledning kräver det. Som förenligt med bestämmelserna i landskapsplanen är en central princip i planeringen att bevara en sammanhängande obebyggd strandlinje.

Hantering av risker vid översvämningar har tagits i beaktande vid utarbetandet av planen. Mer om ämnet finns även i punkt 6.6. i konsekvensbedömningen, Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö. Det historiska kulturarvet har utretts på det sätt som avses i landskapsplanen vid Kymmenedalens museums terrängsyn 17.10.2022.

6.2. Miljökonsekvenser

Konsekvenser för naturmiljön

Man känner inte till att det skulle förekomma och under terrängbesöket observerades inte heller tecken på sådana naturvärden som skulle kräva särskild hänsyn vid utarbetandet av planen och för vilka planens konsekvenser borde bedömas särskilt.

Terrängen på tomten är mycket stenig och det finns rikligt med klippblock. Tack vare att byggnadsområdet koncentreras, bevaras klippblock särskilt i fastighetens norra delar och dessa upprätthåller alltjämt områdets fladdermuspotential. I enlighet med bestämmelserna i stranddetaljplanen kommer man vid planeringen av byggnaderna att fästa särskild vikt vid planeringen av glasytorna, och i det sammanhanget handlar det uttryckligen om risken för fågelkollisioner.

Planeringen av byggnadernas fundament och behandlingen av avloppsvattnet kommer att vara utmanande. Stranddetaljplanen koncentrerar de i delgeneralplanen anvisade byggplatserna till ett gårdsområde, vilket minskar behovet av jordbearbetning. Alla byggnader planeras som en helhet och uppförs samtidigt, bortsett från båthuset. I och med att all jordbearbetning och grävning för fastighetstekniken görs på en gång, blir den störning som naturmiljön utsetts för kortvarig. I planen används den befintliga tomtvägen som redan idag leder till det område för fritidsbostäder som anvisas i stranddetaljplanen.

Konsekvenser för vattnens, terrängens och naturens särdrag

Stranddetaljplanen iakttar bestämmelserna i Pyttis byggnadsordning beträffande byggandets avstånd från strandlinjen. En bastu och brygga har anvisats på stranden, i anslutning till fritidshusen. På stranden har även ett båthus anvisats.

Som förenligt med bestämmelserna i landskapsplanen är en central princip i planeringen att bevara en sammanhängande obebyggd strandlinje. Delgeneralen möjliggör tre bastur och bryggor samt tre båthus. Därmed minskar den nya detaljplanen avsevärt byggandet omfattning vid strandlinjen och lämnar största delen av stranden orörd. Strandområdet består dels av sandbotten, dels vassruggar. Stranden behöver muddras i området för bryggor och båthus. Allteftersom antalet båtplatser och båthus minskar, minskar även behovet av muddring och bearbetning av stranden.

Att de tre byggplatserna koncentreras har inga konsekvenser för belastningen på sjöområdet eftersom de platser som byggplatserna flyttas ifrån och de platser som byggplatserna flyttas till är belägna på samma tomt och i samma sjöområde.

Terrängen måste bearbetas för att ordna vattenförsörjningen, eftersom hela Mogenpört ö saknar kommunalt vatten och avlopp. Det går inte heller att ordna s.k. sommarvatten. Det område som ska planläggas är inte beläget inom ett grundvattenområde. Avloppsvattnet kommer att behandlas på tillbörligt sätt på tomten i enlighet med gällande bestämmelser, tillräckligt långt från stranden. En utredning och en separat plan kommer att göras över tillgången till bruksvatten och behandlingen av avloppsvatten.

Enligt bestämmelserna i stranddetaljplanen ska byggandet anpassas till byggtaditionen och den övergripande landskapsbilden, och naturligheten på byggplatsen ska bevaras i den mån det är möjligt. Därtill bestäms det att byggandet inte får förstöra betydande skönhetsvärden och speciella naturförekomster, som flyttblock eller andra motsvarande naturobjekt, förutom om åtgärden av grundad anledning kräver det.

6.3. Sociala konsekvenser

Konsekvenser för närmaste grannarna

Stranddetaljplanen varken hindrar eller försämrar grannarnas möjligheter att använda sina fastigheter för de i delgeneralplanen anvisade ändamålen, dvs. för boende, fritidsboende eller skogsbruk.

Konsekvenser för rekreationsbruket

På fastighetens område finns inga behov av allmänt rekreationsbruk. Stranddetaljplanen har ingen väsentlig betydelse för tillgängligheten till stranden eller för möjligheten till rekreation i de omgivande jord- och skogsbruksområdena.

Konsekvenser för andra markägare i närområdet

Stranddetaljplanen begränsar inte levnadsförhållandena för markägarna i närområdet.

6.4. Ekonomiska konsekvenser

Fastighetens värde

Stranddetaljplanen påverkar inte fastighetens värde eftersom antalet byggplatser för fritidshus samt den totala byggrättens omfattning är oförändrade jämfört med delgeneralplanen. En lyckad arkitektplanering av de nya byggnaderna kommer att ha en avgörande betydelse för värderingen av fastigheten.

6.5. Konsekvenser för samhällsstrukturen

Trafikförbindelser

Byggplatserna för fritidshus har anvisats på ett ställe dit det redan finns en vägförbindelse.

Vattenförsörjning

På Mogenpört ö finns inget kommunalt vatten och avlopp. System för s.k. sommarvatten kan inte heller ordnas då den närmaste vattenanslutningen finns i Svartbäck på ett avstånd av ca 8 km från planläggningssområdet. På fastigheten måste man bygga antingen en borrhunn eller en bruksvattentank som sänks ner i marken. Avloppsvatten ska behandlas på tillbörligt sätt på tillräckligt avstånd från stranden, eller så ska det samlas upp i en sluten tank. En utredning och en separat plan kommer att göras över tillgången till bruksvatten och behandlingen av avloppsvatten.

El

Kymmenedalens El Ab:s nät och närmaste eldistributionscentral finns på ett avstånd av mindre än 500 m, från fastigheten mot nordost.

Räddningsverket

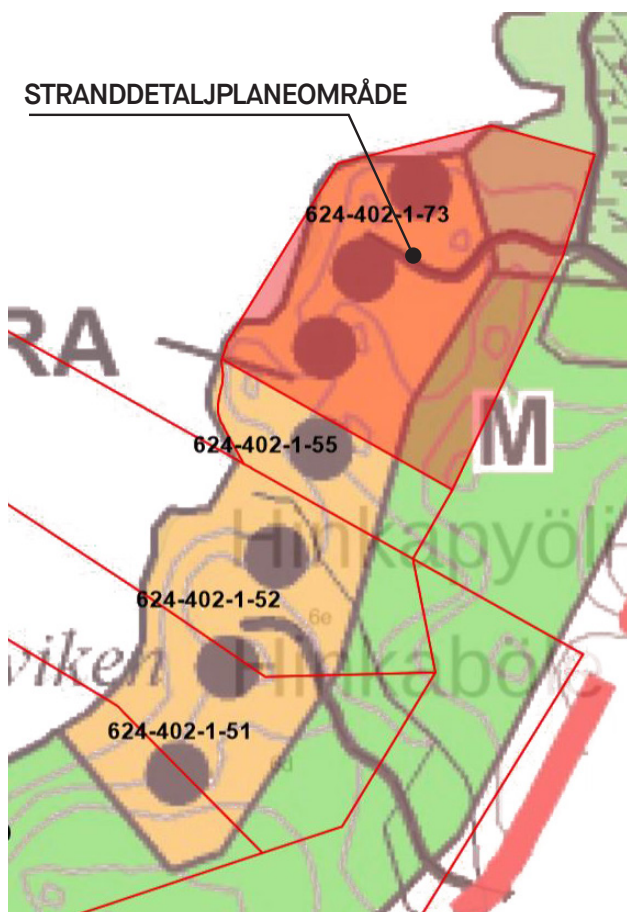
Planområdet ligger på ca 30 km avstånd från Karhula brandstation och 17 km från Broby FBK.

Anslutning till det nuvarande strandbyggandet

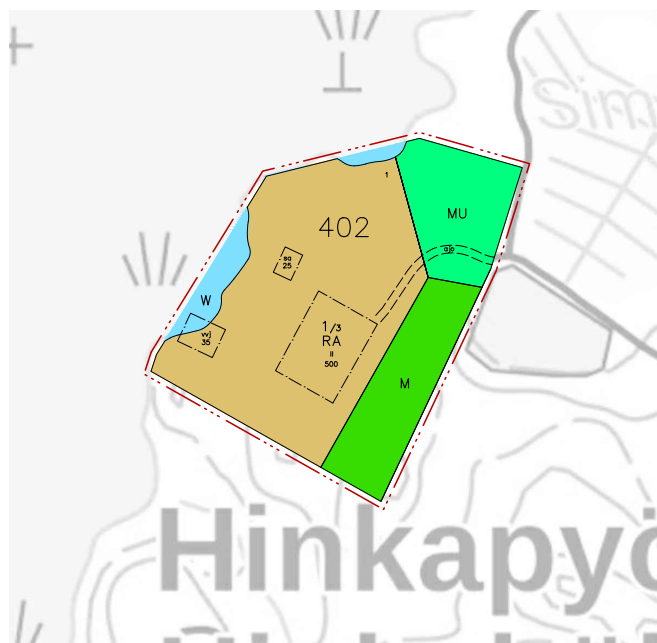
De tre byggplatserna i området som ska planläggas är en del av ett kontinuum av sju byggplatser, av vilka inte en enda har byggts tills vidare.

Stranddetaljplanen avviker från generalplanen i fråga om fritidsbyggplatsernas läge, men antalet byggplatser är oförändrat. Eftersom den nya stranddetaljplanen inte ökar antalet byggplatser eller bygggrättnens omfattning, har planen knappt inga konsekvenser för den observerbara byggtätheten.

Den befintliga tomtvägen leder till och upphör vid det planlagda området för fritidsbostäder mitt i området, vilket minskar behovet av att bearbeta landskapet. Till de byggplatser som faller utanför planområdet finns en vägförbindelse från ett annat håll, och att tomtvägen i stranddetaljplanen upphör i planområdet försvårar inte användningen av de återstående byggplatserna i delgeneralplanen.



Utdrag ur delgeneralplanen för kusten och skärgården i Pyttis. Planeringsområdet visas med orange färg.



Utkast till stranddetaljplan för fastigheten Strandborg i Hinkaböle by (2022-11-15).

6.6. Beredskap för översvämningar

Beredskap för översvämningar

Den lägsta bygghöjden har beaktats i den nya planens allmänna bestämmelser i enlighet med landskapsplanen, generalplanen för kusten och skärgården i Pyttis samt Pyttis kommuns byggnadsordning. Stranddetaljplanen förskjuter fritidshusen högre upp och längre bort från stranden, vilket främjar hanteringen av översvämningsrisken.

Den enskilda vägen till planområdet och fritidshusen är avspärrad i ungefär ett dygn vid en översvämning som inträffar en gång per år. I det här skedet har översvämningarna inte ännu utgjort något konkret problem.

6.7. Konsekvenser för kulturarvet

Den byggda kulturmiljön

I planeringsområdet finns inga objekt som räknas till den byggda kulturmiljön, och området ligger inte heller i ett landskapsmässigt särskilt värdefullt område. Man strävar efter att placera ut de byggnader som planeras på fastigheten så att de smälter in i terrängformerna sett från havet.

Fornlämningar och övrigt arkeologiskt kulturarv

Kymmenedalens museum gjorde en terrängsyn i planeringsområdet 17.10.2022. I utlåtandet konstateras att man inte känner till att det i planområdet eller dess omedelbara närhet skulle finnas fasta fornlämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963) eller något annat arkeologiskt kulturarv, och att planeringsområdet uppvisar en obetydlig arkeologisk potential. Kymmenedalens museum förutsätter inga ytterligare utredningar.

7. STRANDETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Stranddetaljplanen kan genomföras genast när den vunnit laga kraft.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att vattenförsörjningen är förenlig med bestämmelserna i Pyttis kommuns byggnadsordning och miljöskyddsbestämmelserna.

KONTAKTUPPGIFTER OCH RESPONS

Planen utarbetas av

Anna Parkatti
Arkab Oy
Ågatan 10
06100 Borgå

puh 040 757 5959
anna@arkab.com

Arkitekt

Lauri Rissanen
Arkkitehtikuutio Oy
Runebergsgatan 34 A 3
06100 Borgå

puh 045 147 9199
rissanen@akuutio.fi

Planläggningen i Pyttis kommun

Laura Lahti
livskraftschef
Motellgränden 4
49220 Broby

puh 050 345 6495
laura.lahti@pyhtaa.fi

RESPONS

Åsikter i beredningskedet samt anmärkningar om planförslaget ska under framläggningstiden i respektive planskede riktas skriftligen till Pyttis kommun, adress Motellgränden 4, 49220 Broby eller per e-post till adressen kirjamo@pyhtaa.fi.