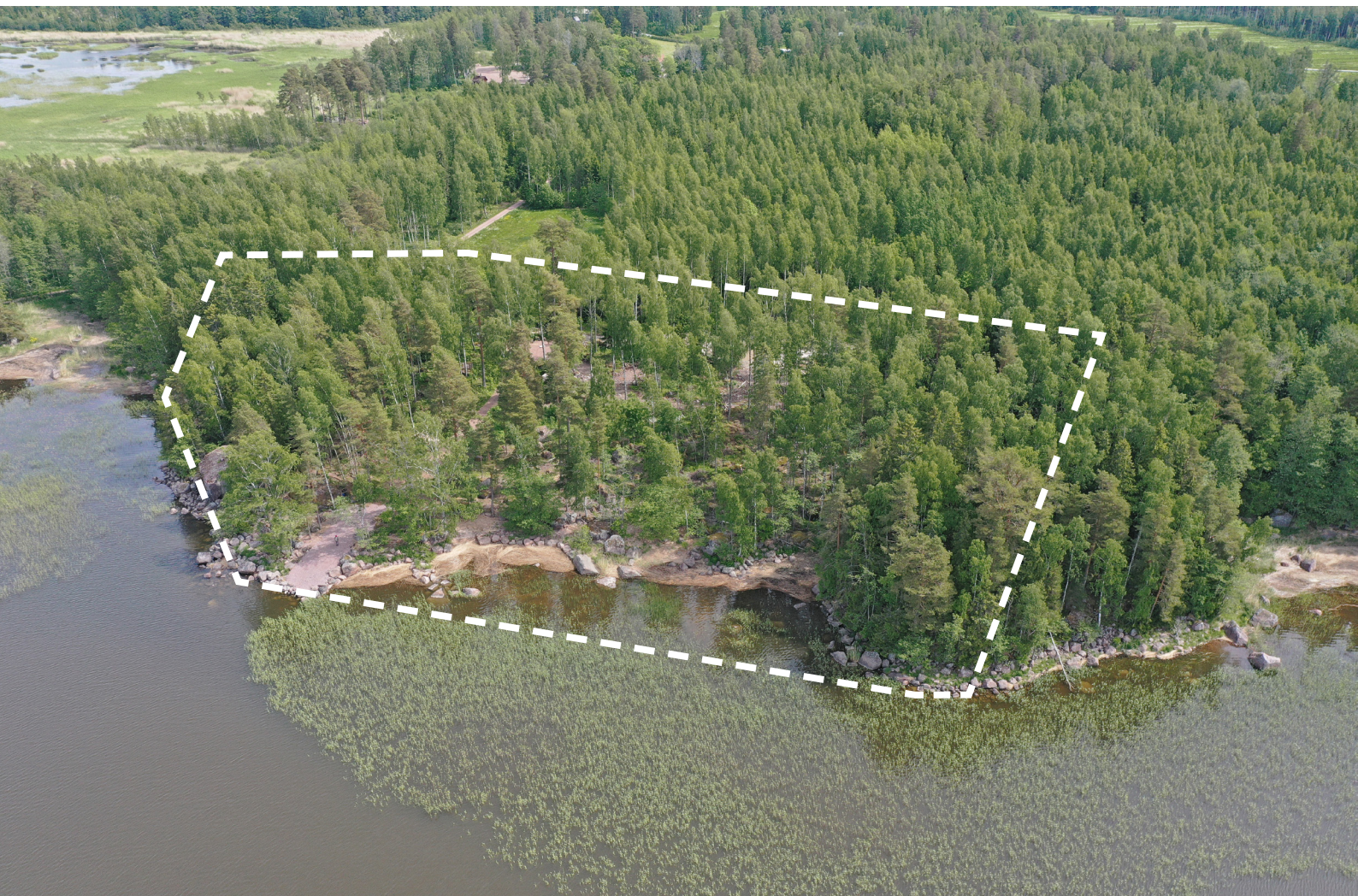


PYTTIS KOMMUN

STRANDDDETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN STRANDBORG I HINKABÖLE BY PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (PDB)

Stranddetaljplanen gäller fastigheten Strandborg 624-402-1-73 på Mogenpört ö i Pyttis kommun.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Identifikationsuppgifter	3
Planeringsområdet	3
Nuläget i planeringsområdet	4
Målen för planeringen	4
Planläggnings- och planeringssituation	5
Utredningar som utarbetas inför planen	7
Intressenter	7
Planeringens gång och tidtabel	8
Deltagande och växelverkan	8
Kontaktuppgifter och respons	9

1. IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Planens namn:	Stranddetaljplan för fastigheten Strandborg i Hinkaböle by
Plan nummer:	-
Kommun:	Pyttis (624)
Fastighet:	Strandborg 624-402-1-73
Fastighetsägare som låter utarbeta planen:	Privat markägare
Planen utarbetas av:	Arkab Oy / kontaktperson Anna Parkatti FISE YKS569

2. PLANERINGSOMRÅDET

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 tomtgränserna visas på kartorna nedan.



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

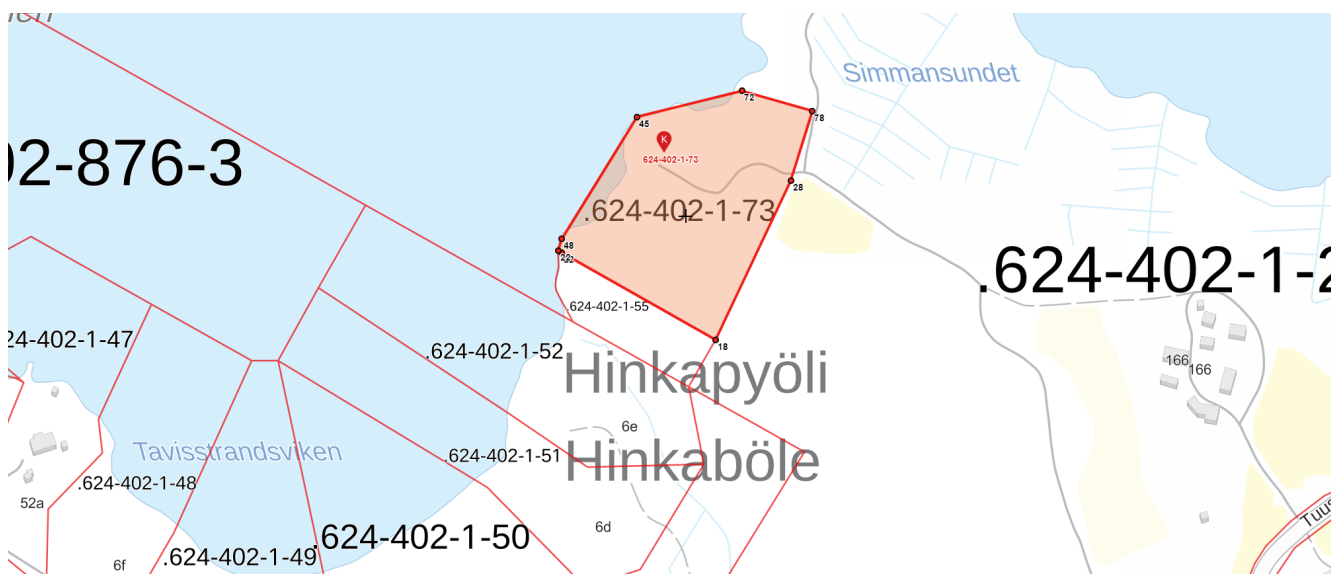


Bild 1b. Detaljplaneområdets gräns och läge (LMV 2022-06-11)

3. NULÄGET I PLANERINGSOMRÅDET

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)

4. MÅLEN FÖR PLANERINGEN

Syftet med stranddetaljplanen är att möjliggöra tre byggplatser för fritidshus på samma gårdsområde och att uppnå en friare fördelning av bygggrätterna 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 orört och fritt från byggande. Ytslitaget 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 bygggrättens omfattning. Innan detaljplanearbetet inleds har de utredningar som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen utarbetats. Utredningarna preciseras efter behov.

5. 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.

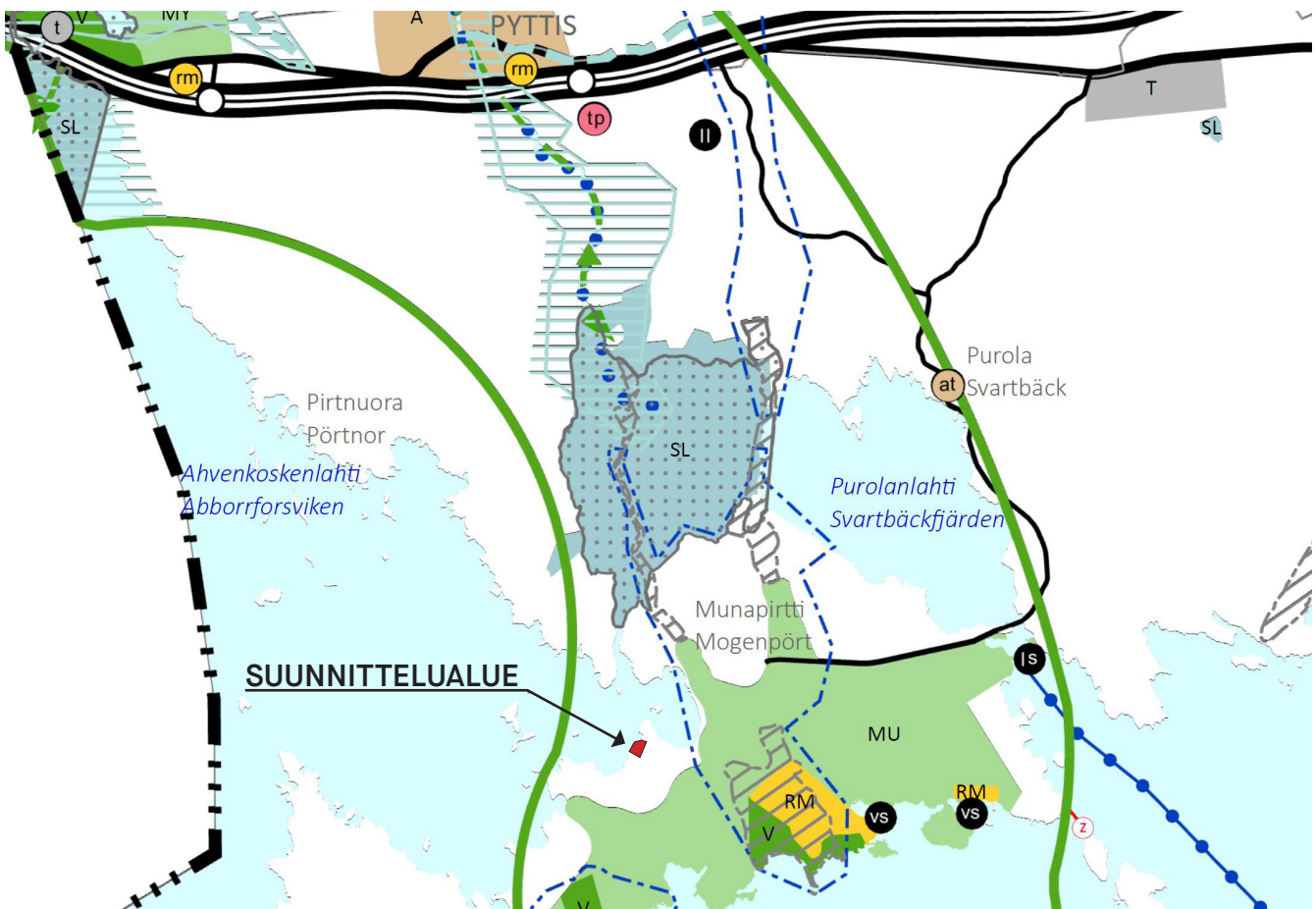


Bild 3. Utdrag ur den gällande landskapsplanen "Landskapsplan för Kymmenedalen 2040". Planeringsområdet har markerats med rött.

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.

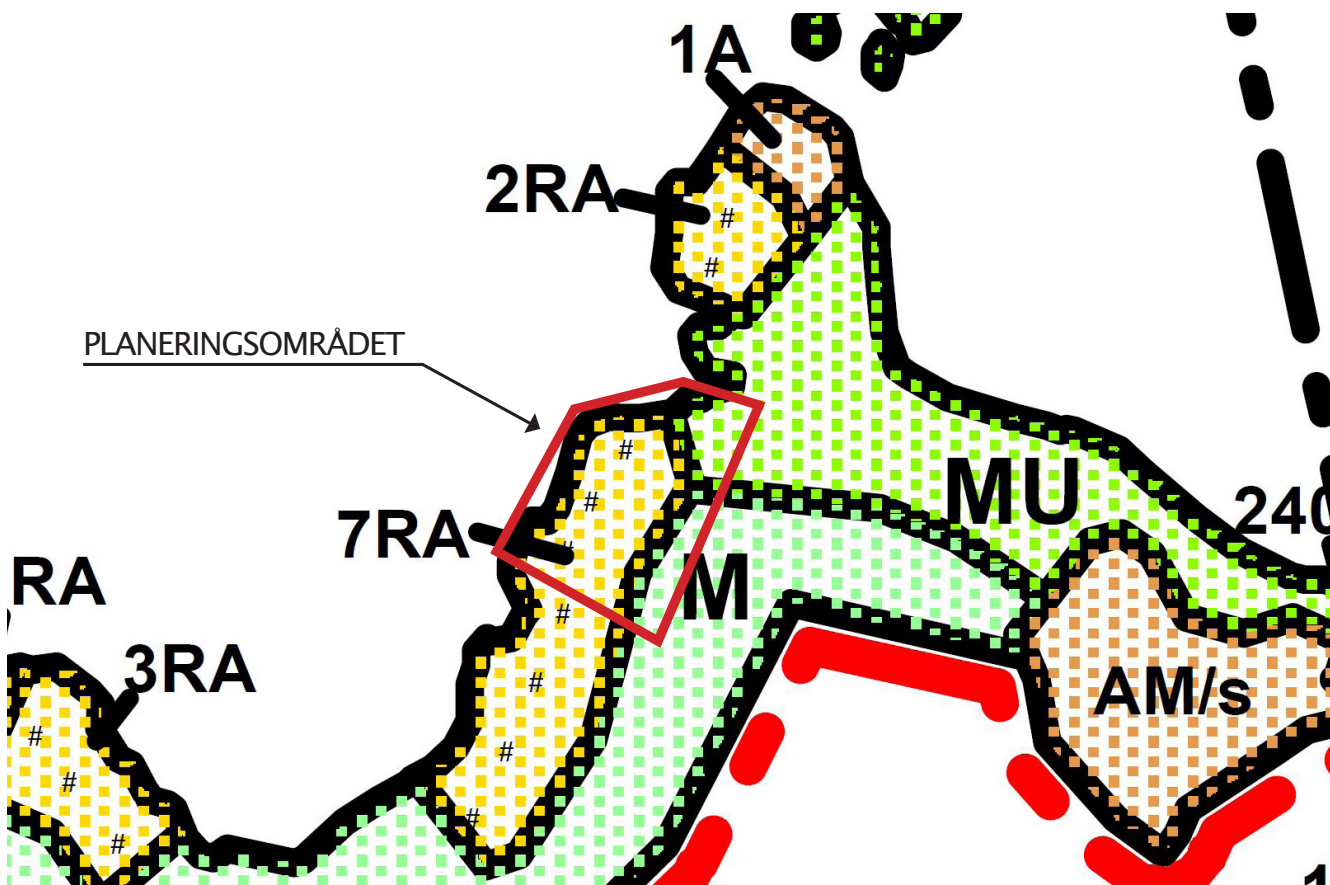


Bild 4. Utdrag ur delgeneralplanen för kusten och skärgården i Pyttis. Planeringsområdet har markerats med en röd sammanhängande linje.

Detaljplan

Det finns ingen detaljplan eller stranddetaljplan för planeringsområdet.

Övriga planer och reserveringar

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

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

6. UTREDNINGAR SOM UTARBETAS INFÖR PLANEN

Utgångsdata över området samlades in i början av planarbetet. Det finns inget behov av utredningar av förorenad mark eller bullerutredningar. Att alla utredningar är tillräckliga har kontrollerats i planutkastskedet.

I planeringsområdet utarbetades en naturinventering under sommaren/hösten 2022. Inventeringen sammanställdes av Faunatica Oy.

Kymmenedalens museum gjorde en terrängsyn i planeringsområdet 17.10.2022 för att fastställa de kulturhistoriska värdena och den arkeologiska potentialen.

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 planläggningsområdet. I byggnadsskedet kommer man att låta göra en utredning och en separat plan över tillgången till bruksvatten och behandlingen av avloppsvatten.

För att bedöma konsekvenserna av detaljplanen utarbetas en konsekvensutredning och -bedömning främst i förhållande till nuläget samt till helheten i den gällande generalplanen. Vidare bedöms hur det planerade byggandet och den övriga markanvändningen passar in i strandlandskapet och den övriga omgivningen, samt huruvida landskapsvärdena tas i beaktande.

Konsekvenserna av planlösningen bedöms enligt följande:

FAKTORER SOM BEDÖMS	INNEHÅLL
Miljökonsekvenser	<ul style="list-style-type: none">- Naturmiljön- Särdrag i vattendragen, terrängen och naturen- Översvämningrisker och beredskap inför översvämningar- Kulturhistoriska värden och fornminnen
Sociala konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">- Markägare och invånare i influensområdet- Rekreationsbehov/behov av att styra friluftslivet: båtfarare, friluftsliv, allemansrätten- Jämlikt bemötande av markägare
Samhällsstruktur	<ul style="list-style-type: none">- Trafikförbindelser- Vattenförsörjning- Anslutning till det nuvarande strandbyggandet- Planens dimensioneringseffekt
Ekonomiska konsekvenser	<ul style="list-style-type: none">- Fastighetens värde

7. INTRESSETER

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.

8. PLANERINGENS GÅNG OCH TIDTABEL

1. Anhängiggörande- och beredningsskedet

1.1. 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 §).

1.2. Detaljplaneutkast och PDB läggs fram för planläggningskommittén 08/2022.

1.3. Utkast till detaljplan. Myndigheternas samråd i begynnelse- och utkastskedet (MBL 66 §, MBF 26 §). Nämndens behandling och beslut om offentligt framläggande av PDB och planutkastet.

1.4. Utkastet till detaljplan och beredningsmaterialet läggs fram offentligt 08–09/2022. 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.

2. Planförslagsskedet

2.1. Planutkastet justeras utifrån inkommen respons. Den som utarbetar planen ger bemötanden till inlämnade åsikter och utlåtanden. Behandling i planläggningskommittén.

2.2. Materialet till detaljplaneförslaget behandlas av planläggningsnämnden och kommunstyrelsen 11/2022. Behandling i kommunstyrelsen. Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt i 30 dagar (MBF 27 §) 1/2023. Anmärkningar. Vid behov utlåtanden av myndigheter (MBF 28 §).

2.3. 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.

3. Godkännandeskedet

3.1. Godkännande av detaljplanen 6/2023. Behandling i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige (MBL 52 §). Information om kommunfullmäktiges beslut.

3.2. Eventuell besvärprocess. Besvär till Östra Finlands förvaltningsdomstol och Högsta förvaltningsdomstolen.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planeringens gång.

9. DELTAGANDE 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 har kungjorts 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 §.

Detaljplanen i dess olika skeden hålls offentligt framlagd för kommentering i enlighet med MBF 30 §, och utlåtanden begärs av berörda myndigheter och kommunala förvaltningsorgan.

10. 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 PÅ PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Programmet för deltagande och bedömning kommer att justeras och kompletteras efter behov allteftersom planeringen fortskrider. Arkab Oy ansvarar för planeringen av stranddetaljplanen.

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.