

ARKITEKTBYRÅ ULLA HOVI AB

PYTTIS

ÄNDRING AV DELGENERALPLANEN FÖR KUSTEN OCH SKÄRGÅRDEN TUSKAS

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1 Ändring som söks för delgeneralplanen för kusten och skärgården

Mika Gummerus anhåller om ändring av delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård så att fastigheten Mäntylä 624-413-1-338, som ägs av sökanden, och som nu reserverats till jord- och skogsbruksområde (MU) ändras till bostadsområde (A). Till fastigheten hör två parceller, det nämnda området ligger på parcellen vid havssidan.

2 Planeringsområde och planläggningssituationen

Området berör en del av fastigheten Mäntylä, 624-413-1-338 som ligger i Tuskas i Pyttis kommun.

Från nordöstra sidan gränsar området sig till fastigheten 624-413-1-339 som i generalplanen angetts till 1RA och R-1, från södra sidan till upplandingsmark som gränsar sig till havet, från sydvästra sidan till fastighet 624-405-1-60 som angetts till 1A. Från nordvästra sidan går en väg genom fastigheten, Tuskasvägen, varvid fastighetens andra parcel ligger.

Planeändringsområdet ligger på norra sidan av Pyttis Parlaxfjärd, i närheten av Flakanäs viks strand. Planeändringsområdet sträcker sig inte till stranden. Avståndet till Pyttis Brobys centrum är c.12 km fågelväg. Arealen på fastigheten är 33 940 m², fastigheten har 2 parceller.

I Pyttis delgeneralplan för kusten och skärgården, som godkändes 02.08.2000, är fastigheten märkt som:

(M) Jord- och skogsbruksdominerat område

Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk.

Området får inte bebyggas med undantag av i planen anvisad byggnadsrätt samt byggnader för jord- och skogsbruk.

På planeområdet finns delar av grunden på en fritidsbostad kvar och en bastubyggnad i dåligt skick.

Enligt uppgifterna från fastighetsregistret har fastigheten 624-413-1-338 som servitut en 6 meter bred vägrätt till fastigheten 624-413-1-339, angett på planeutkastet.

3 Utgångspunkter och målen för planeringen

3.1 Utgångspunkter

Delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård är godkänd 02.08.2000, utarbetad av Pertti Hartikainen och Tiina Junnilainen.

På planeområdet i delgeneralplanen finns reserveringar för enskilda bostadshus (beteckning A), för rekreationsområde (beteckning V), område för husvagnar (beteckning R-1), område för fritidsbostäder (beteckning RA) och för jord- och skogsbruksdominerat område (M). På strandzonen har grundvattenområdet angetts till pv-3 Annat grundvattenområde. Dessutom finns riskområdet för översvämning i Sitowise utredning, området sträcker sig endast till upplandingsmarken.

Metsälä 624-413-1-338 har angetts nästan i sin helhet till M-område. Planebeteckningarna för grannlägenheterna, RA-1 område för lägenhet 624-413-1-339 sträcker sig över på Metsälä sidan, såsom också fastighetens 624-413-1-60 A-område. Planbeteckningarna för grannlägenheterna har bevarats enligt den gällande planen.

Planeändringsområdet sträcker sig inte till stranden. Upplandingsmarken har anslutits till Metsälä fastighet, strandområdet bildar ett märkbart större område med upplandingsmark än den i gällande planen märkta.

Ändringen som söks i delgeneralplanen orsakar inte olägenhet med grannarna eller andra markägare och inte heller för vidare utgångspunkter och ökade förverkliganden av generalplanen.

Med den anvisade delgeneralplaneändringen rättar man till felet som uppstod vid utarbetandet av delgeneralplanen för kusten och skärgården 1999 då fastigheten 624-413-1-338 redan var bildad och inte antecknad i delgeneralplanen.

Markägarnas likställdhet

Som utgångspunkt i planläggningen bör vara likställdhet mellan markägaren och en enskild markägare får inte ställas utan skäl i en bättre eller sämre position än de andra.

Ändringen i delgeneralplanen på beteckning M tillåter byggandet på fastighet 624-413-1-338 i jämlikhet med grannlägenheterna.

Storleken på fastigheten, 33 940 m², fyller byggkravet.

Nuläge

På planeområdet av fastigheten finns en gammal fritidsbostad i dåligt skick, storlek 55 m². Till fritidsbostaden har dessutom hört en strandbastu som är riven, kvar finns ännu grunder. Planbeteckningen M har hindrat renovering och/eller byggandet på området.

Fastigheten har traditionellt varit en byggplats.

3.2 Målen

Som syfte för ändringen av delgeneralplanen är att tillåta åretrunt boende på planeområdet.

Ändringen av M-beteckning till A-beteckning får markägarna en likställd ställning beträffande byggloven. Och så tillrättas felet som uppstod i dimensioneringen av delgeneralplanen för kusten och skärgården beträffande lägenheten Mäntylä 624-413-1-338.

4 Intressenter och hörande av intressenter

Intressenter är ägaren av området samt de på vars boende arbete eller på andra förhållanden som den utarbetade planen eventuellt märkbart inverkar på. Dessutom intressenter är myndigheterna och samhällen vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeprocessen, bedöma verkningarna och ge sin åsikt om planen (MRL 2§).

Intressenter är bl.a.:

- områdets markägare
- grannmarkägare och invånare
- myndigheterna
- Pyttis kommun
- NMT-centralen i Sydöstra Finland

5 Samarbete med myndigheterna

- första skedets förhandlingar hölls i Pyttis kommun xxxxx
- Programmet för deltagande och bedömning skickas till deltagande myndigheter till kännedom eller möjliga kommentarer i november 2022
- ett utlåtande av planeförslaget begärs av myndigheterna
- efter att planeförslaget varit till påseende ordnas vid behov ett myndighetssamråd (MRL 66§ MRA 26 §).

6 Utredningar som utarbetas

Området är från förut byggt till fritidsbostadsområde. Området för planeändringen hör till Munsaaaris, Hinkaböles Tuskas-områdets strandområde, utredningarna för området är gjorda i samband med utarbetandet av delgeneralplanen för kusten och skärgården.

En naturutredning för planeutkastet utarbetas för området som bilaga.

7 Behandlingsskeden i planeringen, planens verkningar samt deltagandet och interaktion

Pyttis kommun och markägaren har gjort ett planeringsavtal där man beslutit om att starta ändringen av delgeneralplanen för avtalsområdet och villkoren som hör till detta 12.01.2022

Planeförslaget sätts till påseende 2022 och de behövliga utlåtanden begärs. Intressenterna hörs.

Kommunmedlemmarna och intressenterna har rätt att göra påminnelse på planeutkastet (MRL 65 §, MRA 19 §). Påminnelsen ska sändas till kommunen före tiden för påseende går ut.

Kommunfullmäktige godkänner planeförslaget 2022. Man kan besvara sig till Östra Finlands förvaltningsdomstol (MRL 188 §)

8 Kontaktuppgifter

Fastigheten ägs av Mika och Francesca Gummerus.

Tilläggsuppgifter om planeringen ger följande personer:

Livskraftschef Laura Lahti

Pyttis kommun

Motellgränd 4, 49220 Broby

tel. 05 4601 5600, 050 345 6495

laura.lahti@pyhtaa.fi

Planen utarbetad av

Arkitekt Ulla Hovi

Arkitektbyrå Ulla Hovi Ab

Ruukinkatu 11 A, 48100 Kotka

tel. 0440 258037

ulla.hovi@arkkitehtitoimistoullahovi.fi