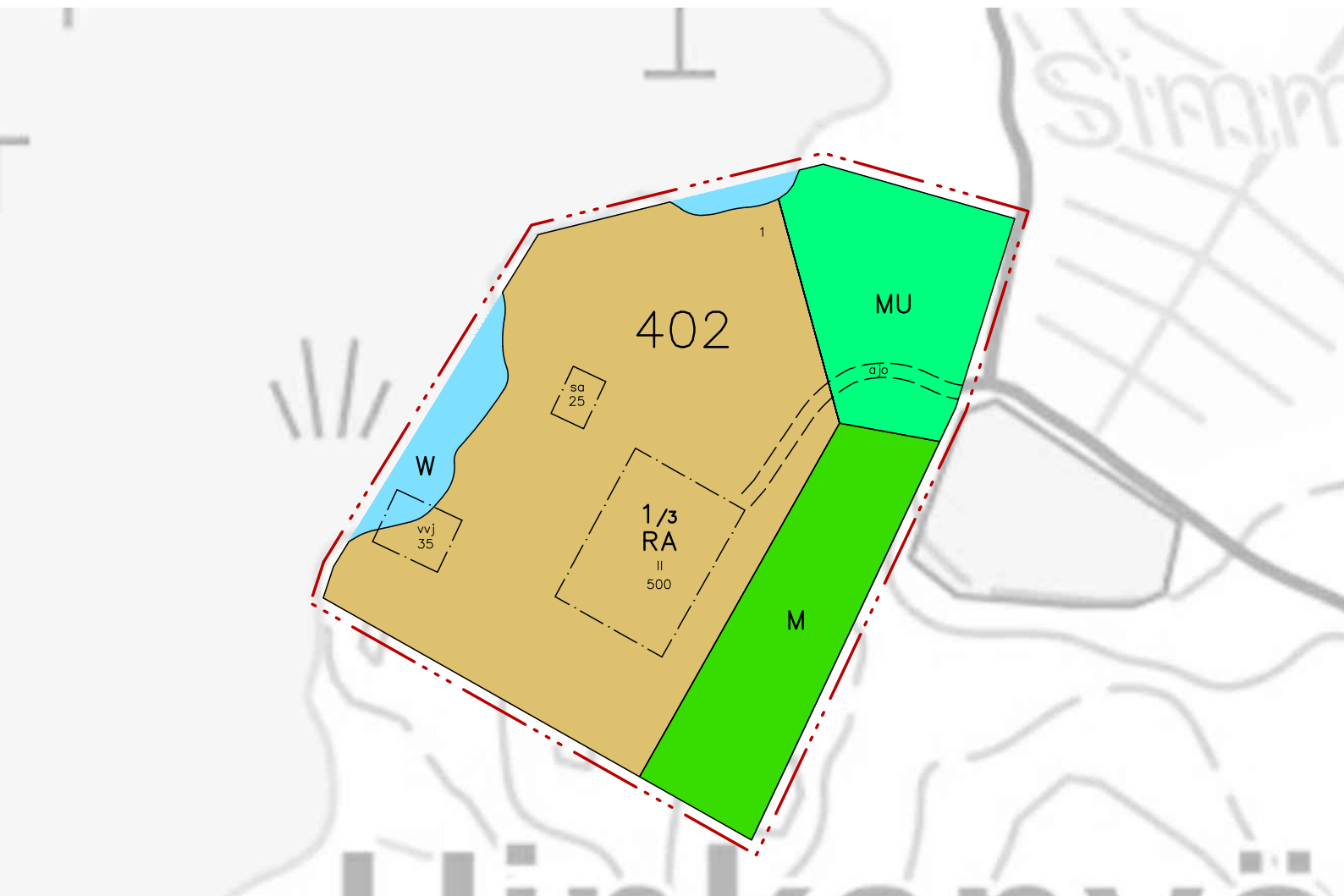


# STRANDDETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN STRANDBORG I HINKABÖLE BY SAMLAD PLANKONSEKVENSBEDÖMNING 15.11.2022

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



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.

Vidare bedöms hur det planerade byggandet och den övriga markanvändningen passar in i strandlandskapet och den övriga omgivningen, samt huruvida landskapsvärdena tas i beaktande.

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Detaljplanens förhållande till generalplaner	3
2. Miljökonsekvenser	4
3. Sociala konsekvenser	5
4. Ekonomiska konsekvenser	5
5. Konsekvenser för samhällsstrukturen	5
6. Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö	7
7. Konsekvenser för kulturarvet	7
Kontaktuppgifter och respons	7

# 1. Detaljplanens förhållande till generalplaner

## 1.1. Delgeneralplan

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

Planeringsområdets totala areal är ca 2 ha och enligt uppgifter som bekräftats av byggnadstillsynen är den totala byggrätten enligt den gällande delgeneralplanen 560 vy-m<sup>2</sup>. Denna totala byggrätt är oförändrad. I den utarbetade stranddetaljplanen har den totala byggrätten på byggnadsytan för fritidsbostäder fastställts till 500 vy-m<sup>2</sup> och den största tillåtna byggrätten för en enskild byggnad till 230 vy-m<sup>2</sup>. 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.

## 1.2. 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 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. 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. 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.

## 2. Miljökonsekvenser

### 2.1. 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.

### 2.2. 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 fritidshuset. 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.

## 3. Sociala konsekvenser

### 3.1. 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.

### 3.2. 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.

### 3.3. Konsekvenser för andra markägare i närområdet

Stranddetaljplanen begränsar inte levnadsförhållandena för markägarna i närområdet.

## 4. Ekonomiska konsekvenser

### 4.1. 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.

## 5. Konsekvenser för samhällsstrukturen

### 5.1. Trafikförbindelser

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

### 5.2. 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.

### 5.3. EI

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

### 5.4. Räddningsverket

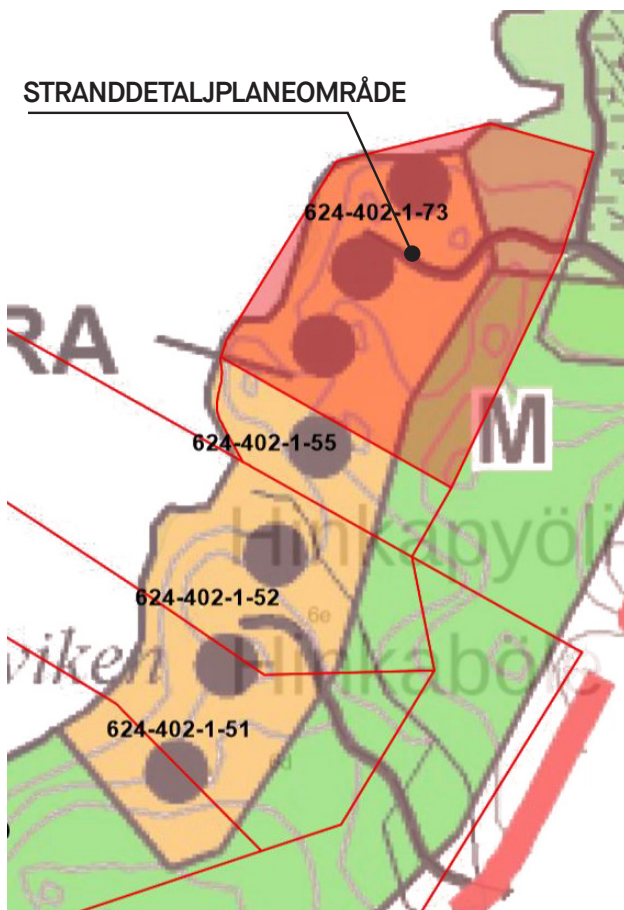
Planområdet ligger på ca 30 km avstånd från Karhula brandstation och 17 km från Broby FBK.

## 5.5. Anslutning till det nuvarande strandbyggandet

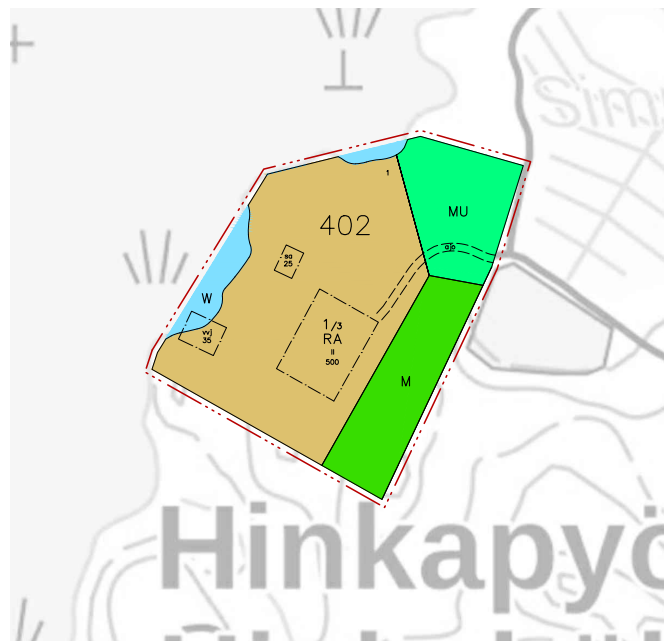
De tre byggplatserna i området som ska planläggas är en del av ett kontinuum av sju byggplatser, av vilka inte en enda har byggts tills vidare.

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. Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

### 6.1. 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.

## 7. Konsekvenser för kulturarvet

### 7.1. 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.

### 7.2. 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.

## 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 beredningsskedet 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.