

RASEBORG

POJO

ÖN

STRANDETALJPLAN

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

3.2.2011, 2.1.2012

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Raseborgs stad, Pojo, del av lägenhet RN:r 3:45 i Baggby.

Program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planarbetets gång.

1. Planeringsområde

Planeringsområdet omfattar del av lägenheten Södergård RN:r 3:45 (710-661-3-45) i Baggby (661), Pojo, Raseborgs stad. Hela lägenhetens markareal utgör 39,8700 ha och vattenarealen 82,1350 ha, dvs. sammanlagt 122,0050 ha. Enligt den preliminära avgränsningen är stranddetaljplanområdets totala areal ca 13–15 ha.

Planeringsområdet är beläget på Pojovikens östra strand, i ändan av Fladavägen (närmaste adressen enligt KTJ är Fladavägen 123). Från planområdet är det ca 6 km till Ekenäs centrum och ca 16 km till Karis centrum. Till Pojo kyrkby är avståndet via Ekenäs och Österby ca 25 km (enligt Eniros funktion för att söka rutter). Till centrum av Helsingfors är avståndet ca 91 km.

Planområdets läge beskrivs i bilagorna 1A–1F.

2. Utgångsdata

Miljöförhållanden

Ön är en lundartad halvö omgiven av fuktmark på östra stranden av Pojoviken. Planeringsområdet gränsar i väster till havet. På östra sidan finns ett åkerområde som sträcker sig till Sundet och Fladan. I den norra ändan avgränsas planeringsområdet av det dike och ett fuktigare område som kantar detta. På det högsta stället på udden ligger en gammal huvudbyggnad.

För sammanställandet av programmet för deltagande och bedömning gjordes en preliminär naturinventering hösten 2010. Inventeringen kompletteras våren och sommaren 2011. Planeringsområdet består i huvudsak ett frodigt, lundliknande granbestånd. Mitt i planeringsområdet finns det ett stort område där det växer unga björkar. De beträffande naturvärdena mest beaktansvärda objekten finns i den nordligaste delen av planeringsområdet. Här återfinns bl.a. en smärre lund som är ett potentiellt objekt enligt skogslagen. Öster om planområdet ligger ett naturskyddsområde med rikligt förekomst av skogslind. Även inom planeringsområdet finns några enskilda resliga skogslindar.

Eventuellt värdefulla objekt kartlades under ett terrängbesök i höstas. En mer exakt värdering förutsätter dock ett nytt terrängbesök senare vid en tidpunkt när man bättre kan känna igen växtarterna i terrängen. En eventuell förekomst av flygekorre bör också utredas vid ett terrängbesök i vår.

En komplettering av naturinventeringen blev klar 31.7.2011. För området sammanställdes även en inventering av forn lämningar. Denna färdigställdes 15.11.2011.

Planeringsområdet är en del av det vidsträckta värdefulla kulturlandskapsområdet av riksintresse, Fiskars-Antskog och Pojoviken. Planeringsområdets västra kant och Pojoviken väster om området ingår i ett Natura 2000-område. Därtill ingår området i strandskyddsprogrammet. Enligt Oiva (Hertta)-datasystemet finns det inga fornlämningar i planområdet. Författaren av fornlämningsutredningen (15.11.2011) konstaterade att det i området finns några stenrösen som kan tolkas som fornlämningar. Dessa tas i beaktande i planlösningen. Sydöster om planområdet, på ca 600 m avstånd, finns ett fornlämningsobjekt. Områdets miljö- och landskapsvärden visas på ett utdrag ur Miljöförvaltningens Oiva-datasystem (Hertta).

Fastighetsförhållanden och byggnadssituation

Planeringsområdet är privatägt. Inom området finns ett gårdsområde som används som fritidsbostad. Fritidsbostaden flyttades ursprungligen till gårdsområdet från en annan plats och har sedermera utvidgats. I gårdsområdet finns också ekonomibyggnader. Vid Pojovikens strand finns en bastubyggnad och framför denna en badstrand/båthamn.

Landskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands landskapsplan. Landskapsplanen för Nyland (landskapsfullmäktige 14.12.2004) har efter besvärprocesser trätt i kraft genom HFD:s beslut 9.11.2006. I landskapsplanen är planeringsområdets södra och västra delar Natura 2000-område (Natura-rastrering). Det bebyggda gårdsområdet och området i norr-nordost är ett vitt område, dvs. det finns ingen primär områdesreserveringsbeteckning för området. Planeringsområdet är en del av det vidsträckta värdefulla kulturlandskapsområdet av riksintresse, Fiskars-Antskog och Pojoviken, vilket visas i landskapsplanen med rasterbeteckning för kulturområde. Ett utdrag ur landskapsplanen finns som bilaga 3A.

Etapplandskapsplan

I etapplandskapsplanen har inga beteckningar eller reserveringar angivits för planeringsområdet. På östra sidan av planeringsområdet, på ungefär 1 km avstånd, går en riktgivande linje för en stamledning för naturgas, och på ungefär 1,5 km avstånd mot sydväst har en skjutbana märkts ut. Ett utdrag ur etapplandskapsplanen finns som bilaga 3B.

Generalplan

Planeringsområdet ingår i delgeneralplanen för Pojoviken, som trädde i kraft 8.6.1992. I generalplanen är områdets södra-västra del MU-område (jord- och skogsbruksområde med miljövärden). I norr-nordost är området ett RA-1-område (fritidsbostadsområde med gemensam strand) samt vu/2-område (strandområde i gemensamt bruk). Vid stranden finns ett båthamnsområde och ett fristående område med en bastubyggnad. Enligt generalplanen får i RA-1-området uppföras 6 fritidsbostäder (en byggplats = 160 vy-m²/fritidsbostad och gäststuga samt 60 vy-m² för bastu och ekonomibyggnader), och i vu/2-området 2 strandbastubyggnader (å 50 vy-m²) och därtill en fristående strandbastu på 25 vy-m². Enligt delgeneralplanen för Pojoviken uppgår bygggrätten i planeringsområdet till sammanlagt 1 445 vy-m² (6 fritidsbostäder, 6 gäststugor, 6 bastubyggnader inom bostadsområdet, 2 strandbastubyggnader samt 1 fristående strandbastu). Ett utdrag ur generalplanen finns som bilaga 4.

Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan för området. Området gränsar i norr till Tegelbrukshagens stranddetaljplan, som håller på att bli klar.

3. Mål och frågor som kräver planering

Det främsta syftet med planarbetet är att planera om helheten av sex byggplatser för fritidsbostäder med gemensam strand som i delgeneralplanen för Pojoviken har anvisats för området. Utgångspunkten är att placera byggandet främst till området för fritidsbostäder som har avgränsats i delgeneralplanen. Målet är att planlägga fritidsbostadstomter som möjliggör byggande av större fritidsbostäder än vad som anges i delgeneralplanen. En central utgångspunkt är den totala byggrätten enligt delgeneralplanen, vilken omstruktureras i stranddetaljplanen. Enligt preliminära granskningar torde antalet fritidsbostadsenheter bli lägre än vad som tillåts i delgeneralplanen (delgeneralplanen: 6 fritidsbostäder och 6 sidofritidsbostäder).

I samband med planarbetet kan man utreda huruvida det är möjligt att lägga fram stranddetaljplanen för Ön och stranddetaljplanen för Tegelbrukshagen i samma takt. På det sättet vore det möjligt att efter behov granska områdena som en helhet t.ex. vad gäller omorganiseringen av byggrätterna.

De allmänna målen grundar sig på beaktandet av miljöfaktorerna som lades fram i punkt 2 och på de planer och program som styr planläggningen. Natura-området och kulturlandskapsområdet kräver särskilt uppmärksamhet. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en hörnsten för planeringen särskilt till de delar målen inte har beaktats i landskapsplanen och i delgeneralplanen.

Målen för planarbetet preciseras utifrån de tilläggsutredningar, planalternativ och utvärderingar som görs under planeringsarbetets gång.

4. Intressenter

Intressenter är, i enlighet med 62 § i MBL, markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planen och uttala sin åsikt om planen.

Intressenter är:

- Planområdets ägare och innehavare samt markägarna och invånarna i närområdena.
- Myndighetsintressenter är förvaltningarna inom Raseborg, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund samt museiverket/landskapsmuseet
- Som intressenter betraktas därtill eventuella företag, allmännyttiga föreningar och organisationer som har verksamhet i området.

5. Olika skeden av planläggningsarbetet och anordnandet av deltagande

Planarbetet består av följande huvudfaser:

Upprättande av program för deltagande och bedömning	–	Programmet för deltagande och bedömning upprättades 3.2.2011.
	–	Programmet för deltagande och bedömning lämnades in till staden för behandling i februari 2011.
	–	Programmet för deltagande och bedömning är daterat 2.1.2012.

Anhängiggörande av planen	– Att planen har anhängiggjorts kungörs tillsammans med programmet för deltagande och bedömning i enlighet med Raseborgs stads praxis åtminstone på stadens anslagstavlor och på stadens webbplats (www.raseborg.fi).
Samråd med myndigheter	– Samråd med myndigheterna i det inledande skedet anordnas med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, representanter för markägaren och kommunen genast i det inledande skedet (uppskattningsvis mars 2011). Till samrådet kallas de myndigheter vars verksamhetsområde planen gäller. Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet har hållits 9.3.2011.
Utarbetning	– Under framläggningstiden för programmet för deltagande och bedömning presenteras även planens beredningsmaterial och eventuella preliminära principgranskningar.
Planförslag	– Konsulten utarbetar planförslaget, som behandlas och godkänns av staden för offentligt framläggande.
Offentligt framläggande och begäran om utlåtan	– Planförslaget är framlagt i 30 dagars tid hos planläggningsenheten (MBF 27 §), våren/sommaren 2012. – Intressenterna har rätt att göra anmärkningar mot planförslaget. Anmärkningar ska inlämnas till staden innan framläggningstiden går ut. – Behandling av respons som eventuellt getts på planförslaget. – Samråd med myndigheterna vid behov.
Godkännande av planen	– Planen behandlas av stadens planberedningsorgan. – Stadsfullmäktige godkänner planen. – De som har lämnat in en anmärkning om förslaget och vars adress man känner till får ett meddelande. – Meddelande skickas till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.
Ikraftträdande	– Meddelande på stadens anslagstavla, i lokaltidningarna samt på stadens webbplats: www.raseborg.fi .
Allmän informering	– Information om planläggningen i staden ges kontinuerligt på stadens webbplats samt i planläggningsöversikten i enlighet med 7 § i markanvändnings- och bygglagen.

6. Planering och genomförande av planen

Markägaren ansvarar för planeringen och genomförandet av planen. Planen utarbetas av Seppo Lamppu tmi med DI Seppo Lamppu som ansvarig planerare.

7. Konsekvensbedömning

Syftet med utredningen av konsekvenserna är att redan under planeringen få information om vad planeringslösningarna kommer att innebära och därmed höja kvaliteten på den slutliga planen.

De direkta och indirekta konsekvenserna av planområdets genomförande bedöms i samband med planläggningsarbetet, varvid även omfattningen av konsekvenserna preciseras. De planerare som utarbetar planen utreder och bedömer konsekvenserna av planens genomförande i form av expertarbeten.

Enligt en preliminär granskning kommer följande frågor att bedömas:

- Hur de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) uppfylls.
- Hur de centrala målen för planeringen uppfylls.
- Konsekvenserna för Pojovikens Natura-värden och för kulturlandskapet.
- Konsekvenserna för lösningsprinciperna i Pojovikens delgeneralplan och för själva delgeneralplanen.

8. Respons på programmet för deltagande och bedömning

Detta program för deltagande och bedömning finns att fås hos planläggningsenheten i Raseborg, adress: Torggatan 8, 10300 KARIS.

Innan ett planförslag läggs fram offentligt har en intressent med stöd av markanvändnings- och bygglagen (MBL 64 §) möjlighet att föreslå Närings-, trafik- och miljöcentralen samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt.

Respons på programmet för deltagande och bedömning kan lämnas till Raseborgs planläggningsenhet: Torggatan 8, 10300 KARIS, eller direkt till plankonsulten.

9. Planerare och kontaktuppgifter:

Mer information om beredningen av detaljplanen och tidtabellen lämnas av:

Raseborg:

Raseborgs stad, planläggningsenheten:

Torggatan 8, 10300 Karis

Kontaktperson:

tfn 019 289 3842/ planläggningsingenjör Leena Kankaanpää

leena.kankaanpaa@raseborg.fi

eller: stadsplaneringschef Kukka-Maaria Luukkonen

kukka-maaria.luukkonen@raseborg.fi

Planförfattare/plankonsult

Seppo Lamppu tmi: Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo

Kontaktperson: DI Seppo Lamppu, 040-8674 451,

seppo.lamppu@kaavoitus.fi

10. Bilagor

- Bilaga 1A–1F: Planområdets läge
- Bilaga 2: Utdrag ur Oiva (Hertta)-datasystemet
- Bilaga 3A: Utdrag ur Nylands landskapsplan
- Bilaga 3B: Utdrag ur Nylands etapplandskapsplan
- Bilaga 4: Utdrag ur delgeneralplanen för Pojoviken