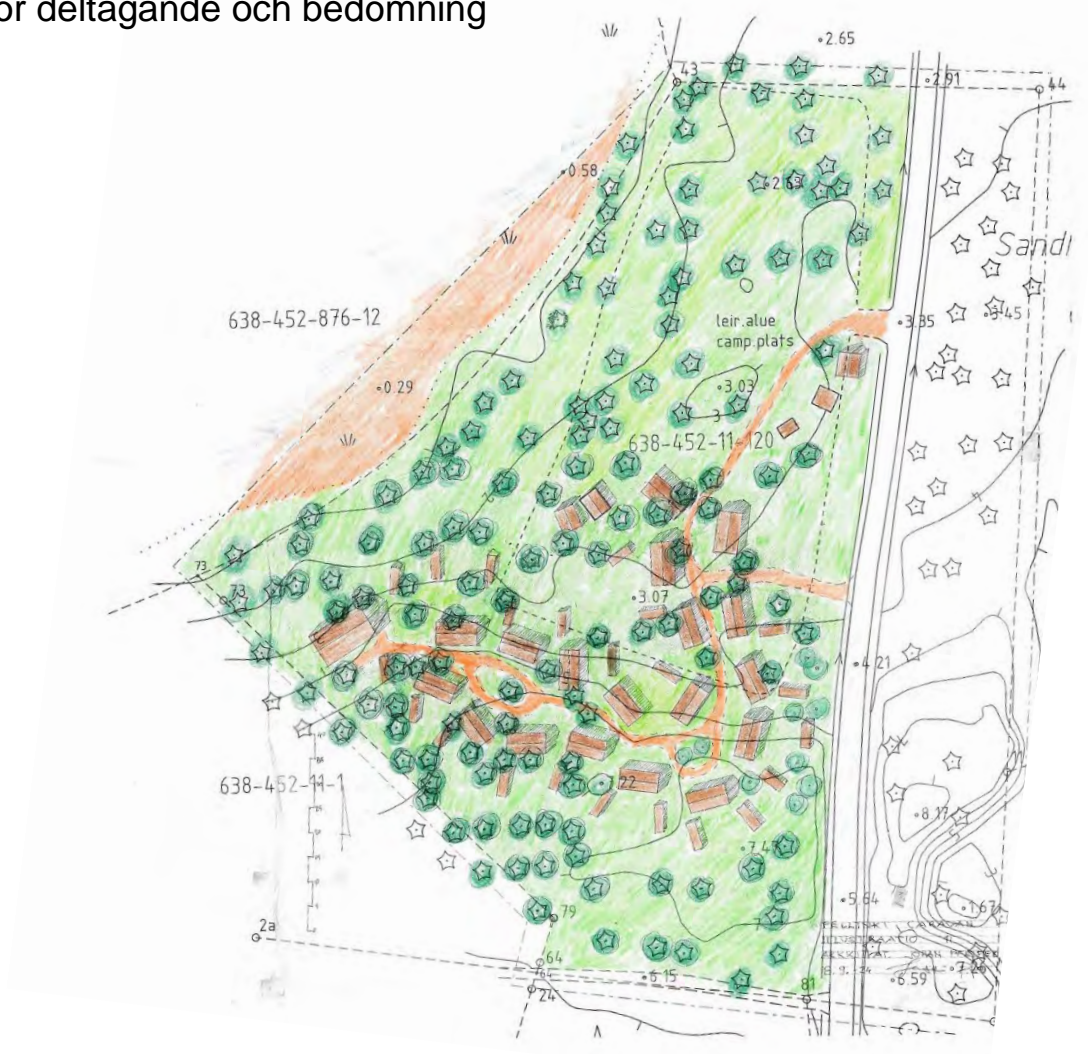


Borgå

Pellinge, Sandholmen

Program för deltagande och bedömning



1 Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är utarbetad enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor under hela planläggningstiden.

2 Initiativ och planeringsbehov

Markägaren av Pellinki Caravan har begärt att det ska utarbetas en stranddetaljplan för det område de äger. Arkitekt Johan Pfeifer föreslås som planerare av detaljplanen. Efter planeringen kommit i gång har man utarbetat ett program för deltagande och bedömning och preliminära detaljplaneutkast för området.

3 Målsättningar

Som målsättning är att utarbeta en stranddetaljplan för området. Projektet "den moderna skärgårdsbyn" påbörjades över 10 år sedan i Borgå av Johan Pfeifer i samarbete med Miljöministeriet och Nylands miljöcentral. Grundtanken är att byggandet koncentrerar sig på en tät liten byaktig helhet. Byggandets karaktär och byggnadssättet styrs noggrant med planbestämmelser och byggnadsdirektiv. Syftet är att bilda ett likadant utrymme och en angenäm varierande byaktig helhet som i gamla traditionella skärgårdsbyar. Som syfte är att anpassa byggnaderna med varandra och den omgivande naturen. Dessutom är som syfte är att så många byggnader som möjligt har utsikt till stranden och vattnet, även om alla inte är belägna vid vattnet.

Projektet "den moderna skärgårdsbyn" grundar sig på en lång byggtradition i skärgården som det finns enastående exempel på i Finlands skärgård samt i östra delen av Finska viken (t.ex Kaunissaari, Ulko-Tammio) såsom ut på skärgårdshavet (t.ex Rosala) Samma typ av den enastående byggnadstradition finns också längs Sveriges västkust (Fiskebäckskil, Grundsund) och längs Norges kust.

Målet med stranddetaljplanearbetet är att i enlighet med generalplanen förverkliga ett område som betjänar turismen som en modern skärgårdsby.

4 Planeringsområde

4.1 Planeringsområdets placering

Planeringsområdet ligger ca. 20 km syd om Borgå centrum. Området omfattar en del av fastigheten: 638-452-11-120. Planområdets hela areal är ca. 2 ha.



Bild 1. Planområdets läge

4.2 Beskrivning av planeringsområdet

Planområdet består till huvudsaken av en del av fastigheten 638-452-11-120. Planområdet är huvudsakligen obebyggt skogsområde. Den norra delen av området är ett campingområde.

4.3 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo

4.4 Naturområde

Detaljplaneområdet är i sin helhet skogsmark. Från många ställen öppnas havsutsikt.

Vid stranden finns det trädbevuxet svagt sluttande sluttningsområde där trädbeståndet växer ända ner till strandområdet. Träden är i huvudsak ganska massiv furu, som tål byggande i sin närhet mycket bra. Terrängen är på många ställen ganska platt, och samtidigt finns det delar av området som lämpar sig väl för småskaligt byggande.

Den norra delen av området består huvudsakligen av platt skog med sandjord +2,6–3,1 meter över havsnivån. Den södra delen av området är ett nordvästligt skogsområde, vars högsta punkter ligger cirka 7,5 meter över havet. Särskilt de södra och mellersta delarna av området lämpar sig väl för byggande på grund av terrängen och höjden. Den nordvästra delen av området är ett mycket låglänt öppet strandområde mindre än en meter över havet, som inte lämpar sig för byggande på grund av översvämningsrisken.

4.5 Byggd miljö

Området är obebyggt, med undantag för två bastur på ca 10 m²-vy, husvagnsområdets receptionsbyggnad (6 m²-vy) och grillhus (6 m²-vy). Det finns 18 husvagnsplatser i området med ett tillfälligt tillstånd som gäller till och med 2029. En del av husvagnarna har stått där ganska länge.



Bild 2. Utsikt från planområdet.



Bild 3. Utsikt från planområdet.



Bild 4. Utsikt från planområdet.

5 Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

Med de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) sätter man upp allmänna mål på riksomfattande nivå för användningen. De mest centrala målen är en hållbar utveckling och en bra livsmiljö. Målen ska beaktas och förverkligandet av dem främjas i de statliga myndigheternas verksamhet, i landskapsplaneringen och i den kommunala planläggningen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen överförs till kommunernas planering av markanvändningen, i synnerhet genom landskapsplanens styrande påverkan. Många av målen, såsom kvalitén på livsmiljön, är sådana som också ska tas i beaktande direkt i den kommunala planläggningen och speciellt i generalplanerna. Statsrådet beslöt om justering av de riksomfattande målen för områdesanvändningen den 14.12.2018 och de granskade målen fick lagakraft 1.4.2019.

Genomförandet av de riksomfattande mål för områdesanvändningen som har en särskild inverkan på utarbetandet av denna detaljplan bedöms i beskrivningens avsnitt om inverkan. Som utgångspunkt för planeringen av området gäller de riksomfattande målen för områdesanvändningen i enlighet med MarkByggl 24 §, av vilka följande punkter särskilt styr arbetet med denna detaljplan och genomförandet av dem ska också främjas i den kommunala planläggningen.

Målgrupperna för Borgå är:

- funktionerande samhällen och en bestående rörlighet, • effektivt trafiksystem, • en hälsosam och trygg livsmiljö, • en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturarv.

5.2 Landskapsplanen

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planerna för Helsingforsregionen och Östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.

Allmänna planeringsbestämmelser

Landskapsplanens beteckningar är översiktliga. Landskapsplanens översiktlighet berör planens innehåll, framställningssätt och tolkning. Lösningarna som gäller områdesanvändningen ska preciseras i den mer detaljerade planeringen eller i samband med myndighetsbeslut.

Hållbar styrning av tillväxten samt färdväg och logistik

Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen. Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen. Åretruntboende och arbetsplatsbyggnad ska i första hand styras till de centrum, huvudstadsregionens kärnzonen, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrationer som anges i landskapsplanen. Utvecklingen av trafikförbindelser mellan centrum ska stödjas, i synnerhet utgående från kollektivtrafiken. De befintliga tätorterna ska utvecklas så att markanvändningen kompletteras och effektiveras och att deras struktur funktionellt sett blir mångsidigare. I den mer detaljerade planeringen som gäller tätorterna ska möjligheterna att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt tillgängligheten till dagliga tjänster främjas. Därtill ska tillräckliga rekreativmöjligheter och rekreativförbindelser till rekreativområden på landskapsnivå tryggas. Nya bostads- och arbetsplatsområden ska planeras så att de uppfyller kriterierna för en hållbar miljö: områdena ska vara belägna i region- och samhällsstrukturen och byggandets omfattning och effektivitet ska vara sådana att det skapar förutsättningar för mångsidig verksamhet, närservice och kollektivtrafikförbindelser samt för att korta resor för att utträtta ärenden kan göras till fots eller med cykel. Byggnad av bostäder och arbetsplatser utanför centrum, servicekoncentrationer och utvecklingszoner för tätortsfunktioner som anges i landskapsplanen ska i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen. Då byggandet styrs ska man se till att så effektivt som möjligt utnyttja den befintliga infrastrukturen, tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara färdväg. I den mer detaljerade planeringen ska man sträva efter att minimera olägenheter på grund av buller, skakningar och utsläpp som orsakas av trafiken.

Miljöns resurser och dragningskraft

I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla områden, objekt och förbindelser som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller register samt noggrannare gränser för områden och objekt.

I den mer detaljerade planeringen ska vattenvården främjas och strävas efter att vattens ekologiska status förbättras. På skärgårdsområden ska skärgårdsnäringarnas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar, möjligheterna att använda områdena för rekreation, åretruntboende, fritidsboende och turism tas i beaktande. Därtill ska sjötrafik och teknisk försörjning av betydelse på landskapsnivå samt Forsvarsmaktens och

gränsbevakningens verksamhetsförutsättningar tas i beaktande. I den mer 4 detaljerade planeringen ska bevarandet av naturens, landskapets och kulturmiljöns värden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården tas i beaktande.

I närheten av planeringsområdet finns planbeteckningen: Målområde för rekreationsbruk. För planbeteckningen gäller följande bestämmelse:

På ett målområde för rekreationsbruk ska man i den mer detaljerade planeringen reservera tillräckligt vidsträckta och attraktiva områden som lämpar sig för allmän rekreation och friluftsliv och utveckla området som en del av landskapets nätverk av rekreationsområden. I planeringen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet, områdenas läge i det ekologiska nätverket och dess betydelse för naturens mångfald. De av målområdets områden som reserveras för allmän rekreation ska i den mer detaljerade planeringen anvisas så att reserveringarna i första hand gäller områden som ägs eller förvaltas av staten, kommunerna eller Föreningen Nylands friluftsområden.

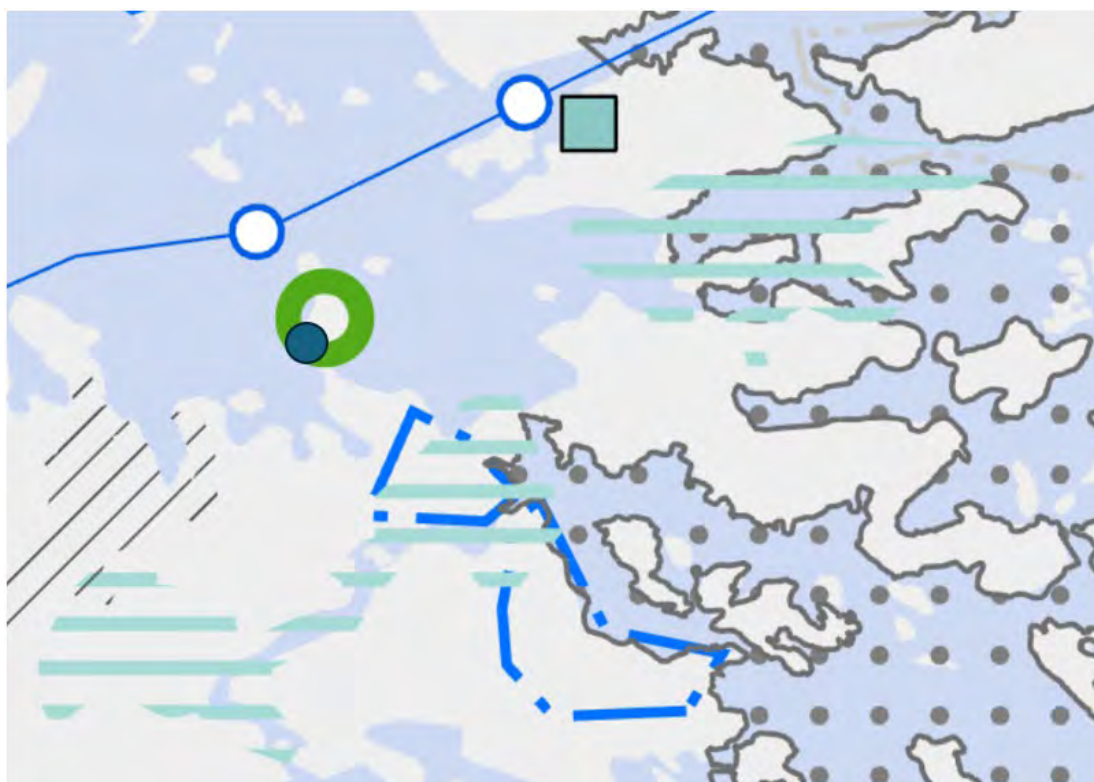


Bild 5. Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdet är utmärkt med en blå prick.

5.3 Delgeneralplanen

Delgeneralplanen för Pellinge skärgård gäller i området. I delgeneralplanen har planområdet planbeteckningen RM-91 (780), Område för turistservice. Avsikten är att området ska stranddetaljplanläggas. Talet inom parentes anger områdets totala byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Dessutom får byggas bastubyggnader och ekonomibyggnader, som inte hör till den totala byggrätten, omfattande 10 % av den totala byggrätten. Området ska planeras så att byggnationen blir särpräglad, tät och passar in i Pellinge skärgårdsmiljö

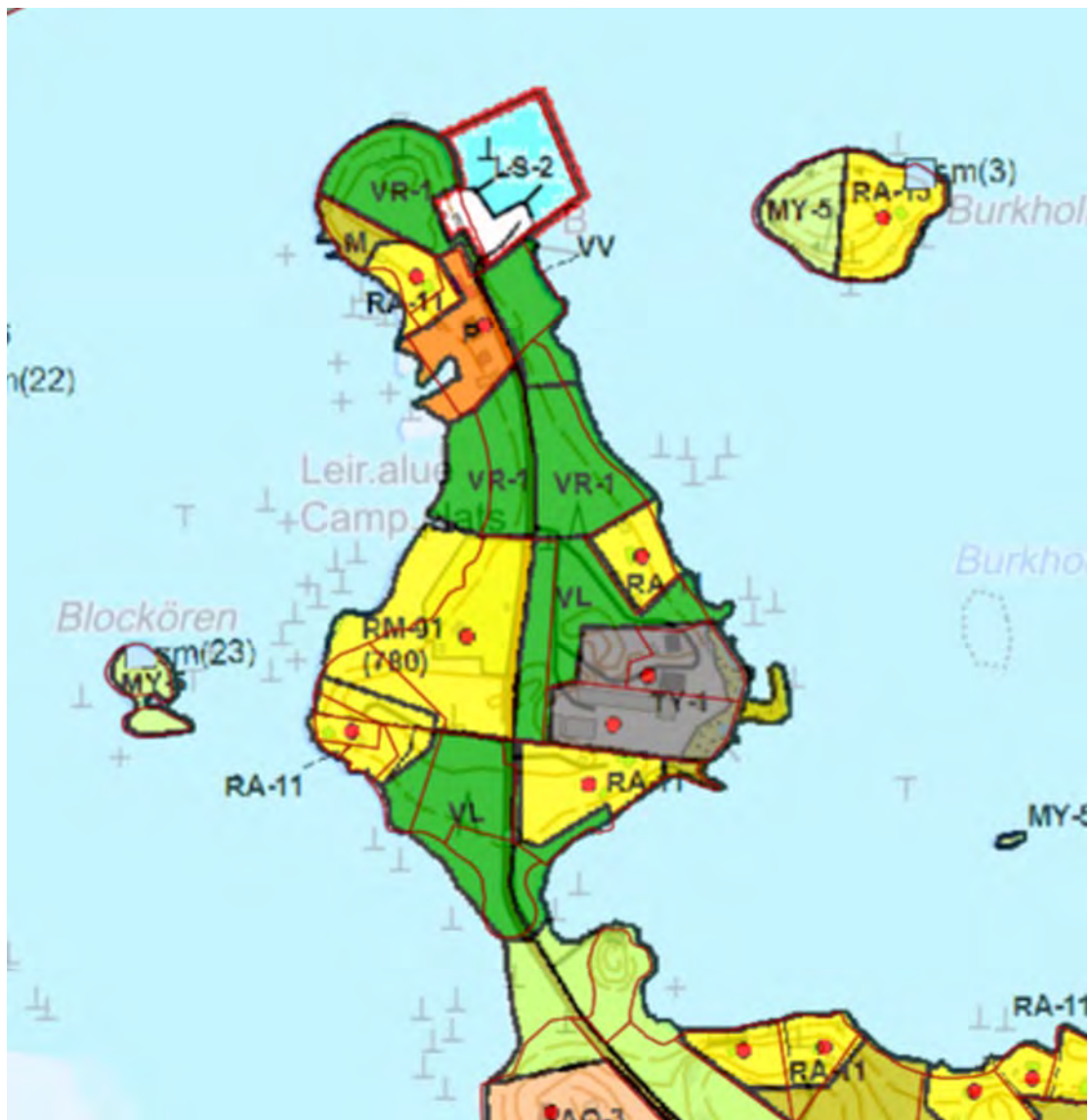


Bild 6. Inofficiellt utdrag ur delgeneralplanen för Pellinge skärgård (fastighetsinformationen uppdaterad 2.12.2024)

5.4 Detaljplanering

För området finns ingen fastställd stranddetaljplan.

5.5 Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige och den har fastställts 12.12.2007.

5.6 Byggförbud

Det finns inga byggförbud på området

6 Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

6.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. Under planeringsprocessen skall planens miljökonsekvenser utredas, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MarkByggF 1§ bedöms planens konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet.
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

6.2 Uppgjorda utredningar

En naturutredning skall utarbetas för området.

Kompletteras under planeringens tid.

7 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Intressenter vid planeringen är åtminstone följande:

- Markägare
- Grannar
- Föreningar
 - Pellinge hembygdsförening rf.
 - Pellinge ungdomsförbund rf.
- Företag
 - Telia Finland Oyj
 - Elisa Oyj
 - Digita Oy
 - LPOnet Oy Ab
 - Porvoon Energia Oy
 - Porvoon Sähköverkko Oy
 - Porvoon Alueverkko Oy
- Myndigheter och andra instanser
 - Nylands NTM-central
 - Nylands förbund
 - Räddningsverket i Östra Nyland
 - Borgå museum
- Enheter inom Borgå stad
 - Stadsutvecklingen
 - Stadsutvecklingens ledning
 - Stadsinfra
 - Stadsplaneringen

- Markpolitik
 - Byggnadstillsyn
 - Miljövård
 - Miljöhälsovård
- Livskraft
 - Fritid, idrott
- Affärskraftverk
 - Affärskraftverket Borgå vatten
- Förtroendeorgan
 - Stadsutvecklingsnämnden
 - Miljöhälsosektionen
- Alla kommuninvånare
- Alla de som anser sig vara intressenter

8 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MarkByggL 66 § och MarkByggF 26 §. Under planläggningens gång kan ordnas vid behov också andra myndighetssamråd och arbetsförhandlingar.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MarkByggF 28§.

9 Information

9.1 Hörande i planeringsskedet (62 § MarkByggL, 30 § MarkByggF)

Planutkastet och det övriga materialet hålls framlagda i Porvoo Borgå Info, Lundagatan 8A och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna i planområdet och grannarna att utkastet till plan är framlagt. Dessutom kungörs ärendet på stadens webbplats och i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Preliminära utlåtanden s.k. remissbehandling:

Kommentarer/preliminära utlåtanden begärs av de företag, föreningar och myndighetsinstanser som nämns ovan i punkt 7.

9.2 Samråd

På basis av de kommentarer man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter.

9.3 Offentligt hörande (65 § MarkByggL, 27 § MarkByggF)

Planförslaget och det övriga materialet hålls framlagda i Porvoo Borgå Info, Lundagatan 8 A, och på Borgå stads webbplats på adressen www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.

Staden meddelar per brev eller om möjligt med e-post till markägarna i planområdet samt till grannarna att förslaget till plan är framlagt. Dessutom kungörs ärendet på stadens webbplats och i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä.

Officiella utlåtanden begärs av: (28 § MarkByggF)

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (vid behov)
- Nylands förbund (vid behov)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Affärsverket Borgå vatten
- Borgå museum
- Miljövården
- Miljöhälsosektionen

9.4 Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning (MarkByggL 65.2 §)

De som gjort en anmärkning och som angett sin adress underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen.

9.5 Meddelande om godkännandet av planen (67 § MarkByggL)

Ett skriftligt meddelande till närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och till dem som skriftligt har begärt det. Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

9.6 Kungörelse av plan som vunnit laga kraft (93 § MarkByggF):

Kungörelse på stadens webbplats www.borga.fi.

10 Växelverkan

Intressenterna kan kontakta planeringskonsulten under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planlägningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

Eventuella åsikter eller anmärkningar som ges då planeringsmaterialet är framlagt lämnas in till staden. Den som ansvarar för utarbetande av planen (plankonsulten) bereder bemötandena till de åsikter och anmärkningar som lämnats under påseendetiden.

11 Planeringens gång

- Inledning av planeringen (hösten 2024)
 - Planeringskonsulten lämnar in programmet för deltagande och bedömning (PDB) (MarkByggF 34 §) till staden.
- Planutkast (vintern 2025)
 - Planutkastet framläggs som beredningsmaterial samtidigt som programmet för deltagande om bedömning (PDB).
- Planförslaget (våren 2025)
 - Planförslaget läggs offentligt till påseende under 30 dagar på stadens webbplats www.borga.fi.
 - Planförslaget och det övriga materialet hålls offentligt framlagda i Porvoo Borgå Info, Lundagatan 8A och på Borgå stads webbplats www.borga.fi. Intressenterna bereds möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar.
- Godkännande (sommaren 2025)

12 Kontaktinformation

Planeringskonsult: Johan Pfeifer

arkitekt, tekn.lic., SAFA

Arkkihtieljee Johan Pfeifer OY

tfn 045 123 3404

fornamn.efternamn@hotmail.com

Planens administrativa behandling i staden sköts av:

Planläggare Camilla Stenberg

Tfn 040 351 5462

fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsplaneringschef Jarkko.Lyytinen

tfn 040 162 8832

fornamn.efternamn@porvoo.fi