

Mottagare
Borgå stad

Dokumenttyp
Planbeskrivning

Datum
9.2.2016

BORGÅ STAD **DELGENERALPLAN FÖR** **PELLINGE SKÄRGÅRD**



Datum **9.2.2016**
Skriven av **Markus Hytönen**
Granskad av **Tuuli Tolonen**

Referens 82119884

Innehåll

1.	SAMMANDRAG	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens syfte	1
1.3	Delgeneralplanarbetets skeden och deltagande	2
2.	UTGÅNGSPUNKTER	3
2.1	Planeringssituation	3
2.1.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	3
2.1.2	Landskapsplan	3
2.1.3	Generalplan	7
2.1.4	Detaljplaner	7
2.1.5	Byggnadsordning	8
2.1.6	Baskarta	8
2.1.7	Skyddsbeslut	8
2.1.8	Planläggningssituation och planer i näromgivningen	8
2.2	Utredning av förhållandena på planområdet	8
2.2.1	Läge i samhällsstrukturen	8
2.2.2	Byggnadssituation, befolkning, boende och fritidsboende	8
2.2.3	Arbetsplatser och service	9
2.2.4	Trafik	9
2.2.5	Rekreationsområden och andra fria områden	10
2.2.6	Naturmiljö och landskap	11
2.2.7	Kulturmiljö	16
2.2.8	Fornlämningar	21
2.2.9	Teknisk försörjning	24
2.2.10	Specialverksamhet	25
2.2.11	Miljöstörningar	25
2.2.12	Social miljö	25
2.2.13	Markägare	25
3.	MÅL	26
3.1	Riksomfattande mål	26
3.1.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	26
3.1.2	Värdefulla objekt av riksintresse	27
3.2	Mål på landskapsnivå	27
3.3	Borgå stads mål	28
3.4	Intressenternas mål	28
3.5	Myndigheternas mål	28
3.6	Mål för Pellinge skärgårds delgeneralplan	29
4.	DIMENSIONERINGSPRINCIPER	30
4.1	Stamfastighetsprincipen	30
4.2	Dimensioneringszoner	31
4.2.1	Skärgårdszoner	31
4.2.2	Förmånlighetszoner	31
4.3	Bestämning av byggrätten	31
4.3.1	Byggrätt i strandområdena	31
4.3.2	Byggrätt på andra områden	32
4.4	Dimensioneringsnormer	32
5.	BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN SAMT MOTIVERINGAR	34
5.1	Planens struktur och dimensionering	34

5.2	Områdesreserveringar	36
5.2.1	Reserveringar för bostadsområden	36
5.2.2	Fritidsbosättning	37
5.2.3	Beaktande av kulturmiljön	39
5.2.4	Beaktande av naturen och naturlandskapet	41
5.2.5	Rekreation	43
5.2.6	Jord- och skogsbruk	43
5.2.1	Stranddetaljplaner	44
5.3	Ordande av kommunalteknik på området	44
6.	KONSEKVENSBEDÖMNING	48
6.1	Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen samt kommunekonomin	48
6.2	Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	50
6.3	Konsekvenser för fornlämningar	52
6.4	Sociala konsekvenser och konsekvenser för människornas levnadsförhållanden	53
6.5	Konsekvenser för bevarandet av rekreationsområden samt för rekreationen	53
6.6	Konsekvenser för vattnet, luften och klimatet	54
6.7	Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna	55
6.8	Konsekvenser för Naturaområdena	55
6.9	Konsekvenser för trafiken	57
6.10	Konsekvenser för jordmån och berggrund	57
6.11	Konsekvenser för näringarna	57
7.	FULLFÖLJANDE AV DELGENERALPLANEN	58

BILAGOR

1. Program för deltagande och bedömning
2. Naturutredningens kartor
3. Kulturmiljöutredningens kartor
4. Bostads- och fritidshus
5. Fria sammanhängande stränder i utgångssituationen och i planförslaget
6. Granskning av stamfastigheter
7. Dimensioneringszoner
8. Grunder för beräkning av modifierad strandlinje
9. Modifierad strandlinje per fastighet
10. De viktigaste ändringarna under planläggningens gång
11. Ordande av vattentjänster

SEPARAT BILAGA

1. Beräkning av byggrätter
2. Sammandrag av inkomna utlåtanden och åsikter
3. Anvisningar om byggnadssätt för Pellinge skärgårds delgeneralplan
4. Sammandrag av utlåtanden, anmärkningar och bemötanden för förslagsskedet

SEPARATA UTREDNINGAR I ANSLUTNING TILL ARBETET MED DELGENERALPLANEN

1. Pellinge skärgårds natur- och landskapsutredning, SKOY 2008
2. Pellinge skärgårds kulturmiljöutredning, FCG 2008
3. Arkeologisk inventering av Pellinge delgeneralplaneområde, Museiverket 2013
4. Landskapsutredning i Pellinge inre skärgård, Ramboll 2013

FIGURFÖRTECKNING

Figur 1. Planområdets läge och avgränsning.....	1
Figur 2. Utdrag ur Nylands gällande landskapsplan.....	5
Figur 3. Utdrag ur Nylands gällande 2:a etappplansplan.....	6
Figur 4. Utdrag ur en inofficiell sammanställning av etapperna 1, 2 och 4 av landskapsplanerna 9.1.2015.....	6
Tabell 5. Gällande stranddetaljplaner.....	7
Figur 6. Gällande stranddetaljplaner på kartan.....	7
Figur 7. Planområdets läge i förhållande till övrig samhällsstruktur.....	8
Figur 8. Trafikmängder. Den genomsnittliga dygnstrafiken på den allmänna vägen genom området år 2010 var 334 fordon/dygn.....	10
Figur 9. Flygfoto i sned vinkel från södra sidan av ögruppen Äggkär.....	10
Figur 10. Utdrag ur natur- och landskapsutredningen för Pellinge skärgårds delgeneralplan. Indelning av havet i zoner. Havszonen är längst ut, den yttre skärgården är markerad med rött och den inre skärgården med grönt.....	11
Figur 11. Flygfoto i sned vinkel från havszonen mot den yttre och inre skärgården.....	12
Figur 12. Planområdet i förhållande till Naturaområdena (planområdet med streckad linje) ..	14
Figur 13. Flygfoto i sned vinkel av åsformationen på Sandöns norra del.....	15
Figur 14. Från Söderbyvägen norrut i Österby.....	16
Figur 15. Åkrarnas kulturlandskap norr om Söderby.....	17
Figur 16. Åkrarnas kulturlandskap i norra Söderby.....	17
Figur 17. Herrskärs gamla skärgårdsbebyggelse.....	18
Figur 18. Översättning av ett utdrag ur kulturmiljöutredningen "Missä maat on mainioimmat". I listan finns objekt på Pellinge delgeneralplaneområde.....	19
Figur 19. Utdrag ur landskapsutredningen för Pellinge inre skärgård (2013). Bilden visar de avgränsningar i Söderby som framkom i utredningen och som är väsentliga med tanke på planen.....	20
Figur 20. Fornlämningar på området. Numreringen motsvarar plankartan, förteckningarna och inventeringen. De objekt som anges med rött har inte märkts ut i planen.....	21
Figur 21. Söder Pellingbys byplatser (nr 12).....	23
Figur 22. Öster Pellingbys byplatser (nr 11).....	23
Figur 23. Lill Pellingby (nr 10) och Sonö byplatser (nr 9).....	24
Figur 24. Vattentjänster. Den röda heldragna linjen anger byggda avlopp och den blåa anger vattenledningar.....	25
Tabell 25. Byggnadstäthet på de största öarna och på hela planeringsområdets landområde	35
Figur 26. Läget för de i planen anvisade byggplatserna för bostadshus. Byggplatserna är utmärkta med violett symbol på kartan.....	35
Tabell 27. Byggrätter på byggområden för bostäder på olika områden.....	37
Figur 28. Läget för de nya byggplatser för fritidshus som anvisas i planen. Byggplatserna anges med blåa symboler på kartan.....	38
Tabell 29. Byggrätter på byggplatser för fritidshus på olika områden. Det går att av motiverade skäl avvika från tabellens planbeteckning och byggnadsmängd, antingen uppåt eller nedåt, om förhållandena på byggplatsen, t.ex. skymmande växtlighet, höjdnivå, läge och synlighet i landskapet möjliggör detta.....	39
Figur 30. Avgränsningar av kulturlandskapsområdena i planen. RKY-områdena är separat avskilda på kartan, men i planen har de anvisats med beteckningen ma/v. Separata objekt med objektbeteckningen sr anges med symboler. Numreringen motsvarar plankartans och kulturmiljöutredningens numrering. Byggnadskulturobjekten räknas upp i kapitel "2.2.7 Kulturmiljö".....	40
Figur 31. Objekt av arkeologiskt värde. De blå objekten har märkts ut i planen och de röda objekten har lämnats omärkta i planen enligt Museiverkets förslag. Objektens numrering hänvisar till inventeringen, beskrivningen och plankartan. En komplett förteckning över de arkeologiska objekten finns i kapitel 2.2.8 Fornlämningar.....	41
Figur 32. Områdesreserveringar som i planen har beteckningarna S och SL. Numreringen hänvisar till natur- och landskapsutredningen. Objekten finns uppräknade i kapitel 2.2.6. och närmare beskrivningar av objekten finns i natur- och landskapsutredningen.....	42
Figur 33. MY- och luo-områden som är anvisade i planen. På kartan anges MY-områdena med rött och luo-områdena med blått.....	42
Figur 34. Områden anvisade för rekreation i planen. Rekreatiomsområden anges med grönt, MU-områden med blått och platser där båtar kan läggas ut och förvaras med rött.....	43
Figur 35. Planområdets läge i samhällsstrukturen.....	49

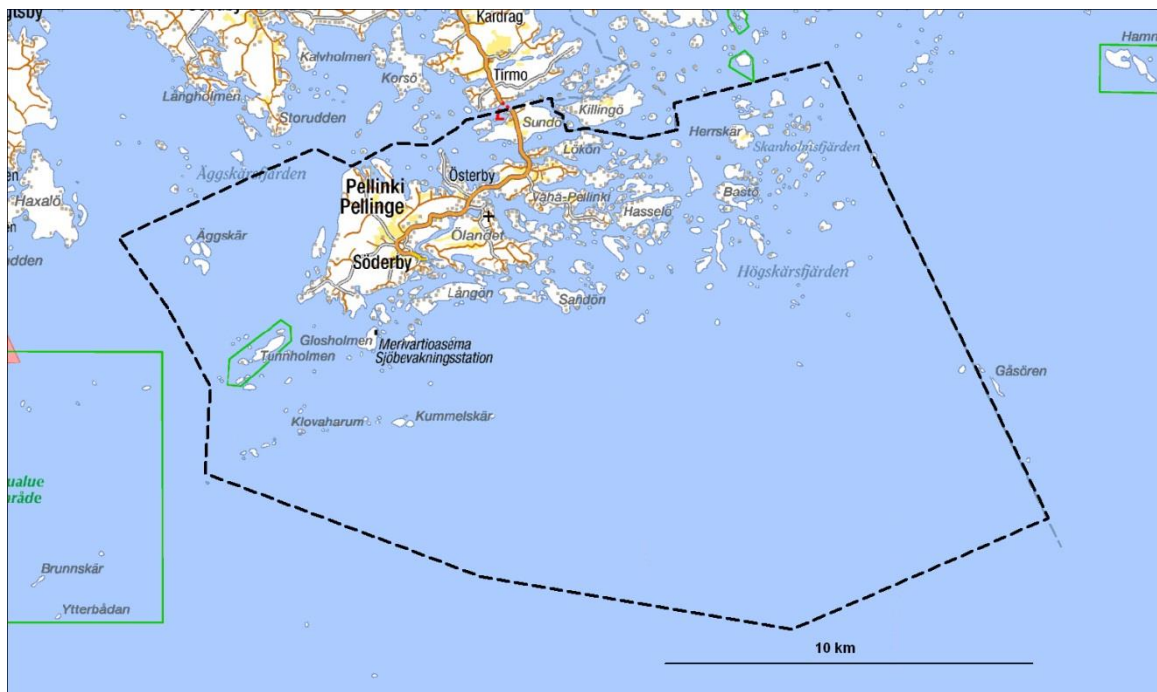
Figur 36. Allmänna kommunekonomiska kapitalinkomster och -utgifter av engångsnatur samt årligen återkommande inkomster och utgifter för driftsekonomin, utdrag ur publikationen "Kuntalous ja yhdyskuntarakenne", utgiven av Miljöministeriet 2008. I tabellen anges inkomster och utgifter som delgeneralplanen påverkar med röd symbol.	50
Figur 37. Ny markanvändning som anvisas i planlösningen i förhållande till områden med värdefullt landskap. De nya byggplatserna för bostäder anges på kartan med röd symbol och de nya byggplatserna för fritidsbostäder med grön symbol.	51
Figur 38. Placeringen av nya bostadsområden i närheten av Söderby landskapsområde som är av riksintresse. Områden med nybyggnation är markerade med grönt.	51
Figur 39. I synnerhet i den östra delen av planområdet tryggas vackra naturlandskapsområden med hjälp av egna bestämmelser. Ön på fotot är Sandön.	52
Figur 40. Ny markanvändning som anvisas i planlösningen i förhållande till arkeologiskt värdefulla objekt. Nya bostadsbyggnader är utmärkta med röd symbol, nya fritidsbostäder med grön symbol och arkeologiskt värdefulla objekt med blå symbol. Utöver de värdefulla objekt som är angivna på bilden finns det vrak under vattnet i havsområdet. I närheten av dem har ingen ny markanvändning anvisats.	53
Figur 41. Fria sammanhängande strandlinjer i nuvarande situation.....	54
Figur 42. Fria sammanhängande strandlinjer i planlösningen. Efter planlösningen finns det fortfarande kvar ganska mycket sammanhängande fria stränder som är mer än en kilometer långa.	54
Figur 43. Planområdet i förhållande till Naturaområdena.....	56
Figur 44. I planlösningen anvisad ny markanvändning och Naturaområden. De nya byggplatserna för bostäder anges i planen med rött, de nya byggplatserna för fritidsbostäder med grönt och Naturaområdena med violett.	56

1. SAMMANDRAG

Målet för delgeneralplanen för Pellinge skärgård är att genom planering av markanvändningen söka lösningar för hur Pellinge skärgårdsområde kan utvecklas som en levande del av Borgå. Ett annat mål är att samordna behoven av naturskydd, skydd av kulturmiljön, användning av området för rekreation och behoven av byggande på området.

1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger i Borgå, cirka 22 km sydost om Borgå centrum. Hela planeringsområdets areal inklusive havsområden är cirka 250 km². Planområdets landareal är cirka 27 km². Till området hör registerbyarna Pellinge och Sundön samt delar av registerbyarna Kalax, Kuris och Jackarby.



Figur 1. Planområdets läge och avgränsning

1.2 Planens syfte

Avsikten med delgeneralplanen är att bestämma antalet byggplatser på det område som ska planläggas samt att ange läget för viktiga natur- och miljövärden. Delgeneralplanen utarbetas så att den får rättsverkan, och avsikten är att den direkt ska styra byggandet så att bygglov ska kunna beviljas direkt på basis av delgeneralplanen. För strandområdena har detta varit praxis redan i många år. (MBL 72 §). Enligt den lagändring som trädde i kraft år 2009 kan direkta bygglov beviljas på basis av en delgeneralplan också på byområden (på s.k. torra land) under vissa förutsättningar:

”Bygglov för uppförande av ett bostadshus med högst två bostäder kan utan hinder av 137 § 1 mom. beviljas, om det i en generalplan med rättsverkningar särskilt bestämts att planen eller en del av den får användas som grund för beviljande av bygglov. En sådan bestämmelse kan gälla endast ett byområde där det inte finns stort behov av byggande. En ytterligare förutsättning är att generalplanen styr byggandet och annan markanvändning på området tillräckligt. En bestämmelse i en generalplan om att planen kan användas som grund för beviljande av bygglov är i kraft högst 10 år åt gången. (MBL 44 §).”

Delgeneralplanen är baserad på befintlig information samt utredningar som under arbetets gång har gjorts om utgångssituationen samt genomgång av dimensioneringsgrunder så att

byggrätt på stränder, i byar och på glesbebyggt område kan anvisas genom jämlikt bemötande av markägarna och med beaktande av områdets miljövärden. Ett fullföljande av delgeneralplanen beror på de privata markägarnas vilja att börja bebygga eller sälja de nya bygplatserna.

1.3 Delgeneralplanarbetets skeden och deltagande

Delgeneralplanarbetet började med grundläggande utredningar år 2006. Planeringsarbetet startade i mars 2008. Delgeneralplanen kungjordes 28.5.2008 och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt.

Våren 2008 sändes brev till markägarna med förfrågningar om markägarnas önskemål för planläggningen. Samtidigt utarbetades också webbsidor om delgeneralplanen för Pellingeskärgård. Myndighetssamråd i inledningsskedet hölls 18.6.2008. Ett första utkast om delgeneralplanens mål och dimensioneringsprinciper publicerades 9.11.2008.

Information om alla officiella skeden av hörande om delgeneralplanen samt planeringsverkstäderna sänds till markägarna per brev. Under planlägningsprocessen sänds informationsbrev till alla markägare fem gånger. Dessutom har egna webbsidor om delgeneralplanen gjorts upp och flera s.k. planeringsverkstäder har ordnats så att markägarna har kunnat diskutera med planläggaren.

Delgeneralplanens utgångspunkter presenterades för markägarna för första gången på planeringsverkstad I 1–2.9.2008. Ett första utkast om delgeneralplanens mål och dimensioneringsprinciper publicerades 9.11.2008 och de presenterades för markägarna vid den andra planeringsverkstaden 9–11.12.2008.

Den viktigaste responsen från den andra planeringsverkstaden var att den uppgjorda dimensioneringen inte stödde byarnas utveckling och livskraft tillräckligt. Framför allt kom det respons om att inte en enda tilläggsbyggrätt uppkom på Lillpellingeområdet. Därför gjordes ändringar i dimensioneringsprinciperna för att öka byggrätten i byområdena.

Planlägnings- och byggnadsnämnden behandlade det preliminära planutkastet 26.3.2009 och stadsutvecklingsnämnden 29.11.2011 och 13.11.2012. Planutkastet var offentligt framlagt 21.11–21.12.2012 och samtidigt begärdes utlåtanden om planutkastet. Det kom cirka 130 st åsikter och 17 utlåtanden.

Efter planutkaststadiet gjordes flera ändringar i planen och utredningarna kompletterades. Den viktigaste var en precisering av landskapsutredningen speciellt på Söderbyområdet. På basis av landskapsutredningens resultat flyttades byggrätt från Nedra Ollas till andra områden. Dessutom gjordes en arkeologisk inventering.

Stadsutvecklingsnämnden godkände förslaget till delgeneralplan 7.4.2015.

Planförslaget var offentligt framlagt 20.5–24.6.2015 (separat bilaga 4). Några förändringar gjordes i planförslaget. Förändringarna gällde endast enskilda intressen och de som berördes hördes skilt 7-22.1.2016 (MarkByggL 32 §). Efter detta hörande inkom 2 anmärkningar, varav den ena föranledde en förändring. Ändringen är liten och orsakar inte ett nytt hörande. I bilaga 10 ges en närmare beskrivning av ändringarna som gjorts efter utkastskedet och förslagskedet.

Myndighetssamråd ordnades 18.6.2008 (inledningsskedet) 24.2.2015 och 14.1.2016 (förslagskedet).

I planen för deltagande och bedömning beskrivs förfarandet för samverkan kring delgeneralplanen närmare (BILAGA 1).

2. UTGÅNGSPUNKTER

För arbetet med delgeneralplanen har grundläggande utredningar gjorts. För att beakta områdets miljövärden har en natur- och landskapsutredning för Pellinge skärgård (Suunnittelukeskus Oy, 2008) samt en utredning av kulturmiljön i Pellinge skärgård (FCG-Planeko Oy, 2008) gjorts. Efter att planutkastet varit offentligt framlagt gjordes en inventering av fornlämningar (Museiverket, 2013) samt en landskapsutredning (Ramboll, 2013). I planbeskrivningen beskrivs de viktigaste aspekterna i utredningarna med tanke på delgeneralplanen. Naturutredningens kartor finns i beskrivningens bilaga 2 och kulturmiljöutredningens kartor i bilaga 3. I inledningsskedet av planprocessen gjordes dessutom utredningar för att få fram information om den befintliga byggnadssituationen, infrastrukturen, planer som rör området och markägarnas önskemål.

Som utgångspunkt för planläggningsarbetet gjordes en beräkning av byggrätter baserad på en utredning av stamfastigheter. Information om stamfastigheterna år 1959 har fåtts från Lantmäteriverket. I avvikande fall har fastigheternas uppkomst kontrollerats med hjälp av gamla fastighetskartor. Vid behov har fastigheternas uppkomst undersökts noggrannare via uppkomstkedjor.

2.1 Planeringssituation

2.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen preciserar markanvändnings- och bygglagens allmänna mål och därav föranledda krav på innehåll i planerna från nationell synpunkt. I en generalplan ska man se till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas (MBL 24 §). De riksomfattande målen för områdesanvändningen är indelade i allmänna mål och särskilda mål.

Väsentliga sådana med tanke på Pellinge delgeneralplan är:

Fungerande regionstruktur

- Utvecklingen av regionstrukturen och områdesanvändningen är främst baserad på områdenas egna starka sidor och lägesfaktorer.

Enhetlig samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet

- Livsmiljöernas ändamålsenlighet och ekonomi främjas genom att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas och i tätorterna skapas en mera sammanhängande struktur. Livsmiljöns kvalitet förbättras när tätorterna förenhetligas. Samhällsstrukturen utvecklas så att service och arbetsplatser finns väl tillgängliga för olika befolkningsgrupper.
- I planeringen av områdesanvändningen ska bosättningen på landsbygden samt turism- och andra fritidsfunktioner i mån av möjlighet placeras så att de stöder landsbygdens tätorter och bynät samt utnyttjar infrastrukturen.

Kultur- och naturarv, rekreativsmöjligheter och naturresurser

- Genom områdesanvändningen främjas bevarande av den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt varierande karaktär
- De riksomfattande inventeringar som myndigheterna har gjort upp beaktas som utgångspunkter för planeringen av områdesanvändningen. På nationellt värdefulla platser och områden måste områdesanvändningen lämpa sig för deras historiska utveckling.
- Bevarande av naturens mångfald
- Beträffande områdesanvändningen ska man genom landskapsplanering och generalplanering skapa förutsättningar för regionala rekreativsområden, i synnerhet i södra Finland och i de stora stadsregionerna.
- Vid planering av områdesanvändningen ska den strandnära fritidsbosättningen dimensioneras så att strandområden med värdefulla naturvärden bevaras och fritidsbosättningens trivsel tryggas.

2.1.2 Landskapsplan

På området gäller Östra Nylands landskapsplan (fastställd av miljöministeriet 15.2.2010) och Nylands 2:a etapplandskapsplan (fastställd av miljöministeriet 30.10.2013). Den 4:e etapp-

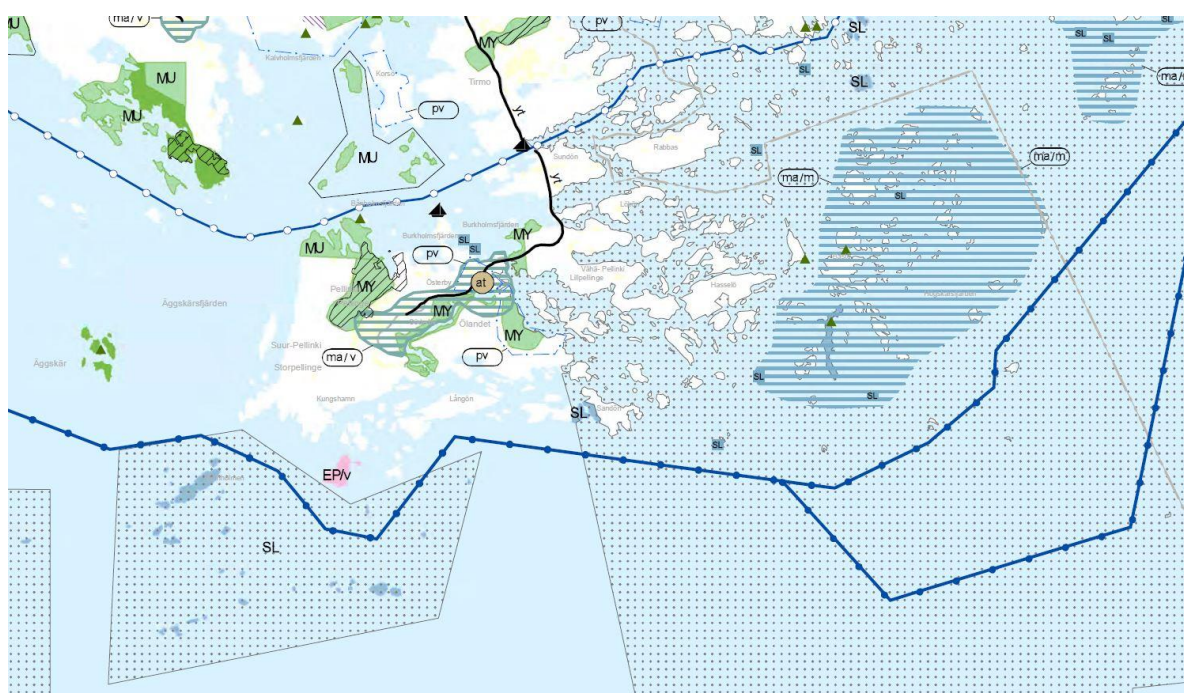
landscapsplanen för området är dessutom aktuell; ett planutkast var offentligt framlagt 20.1–20.2.2015.

I de gällande landskapsplanerna gäller följande beteckningar för området som nu delgeneralplaneras:

- Byn Söderby och dess omgivning har anvisats som ett med tanke på vårdandet av kulturmiljön eller landskapet viktigt område (ma/v). Med beteckningen har värdefulla områden av riksintresse anvisats. Avgränsningarna har ändrats i den 2:a etappplaneringsplanen från att ha följt avgränsningarna för RKY-1993 till att följa RKY-2009. Den ursprungliga planbestämmelsen enligt Nylands landskapsplan är inte mera i kraft. Den löd:
*”Med den här beteckningen anvisas områden och objekt som beträffande skydd av kulturmiljö och landskap är betydelsefulla på riksnivå.
Planeringsbestämmelse: I den mera detaljerade planeringen ska det beaktas att kulturmiljöns särdrag måste skyddas, landskapet som en helhet och dess identitet ska bevaras. Vid användning av området ska viktiga landskaps- och kulturvärden bevaras.”*
- Planeringsbestämmelse som fanns med i 2:a skedet av Nylands etappplan och ersatte den föregående bestämmelsen:
”I den mera detaljerade planeringen av området måste man beakta att kulturmiljöns särdrag ska skyddas, helheten och identiteten tryggas och värdefulla landskaps- och kulturvärden bevaras. I den mera detaljerade planeringen måste man bedöma och samordna markanvändning enligt det användningsändamål som finns anvisat i landskapsplanen samt områdets landskaps- och kulturvärden. Bevarandet av landskaps- och kulturvärdena ska tryggas också på områden och vid objekt som helt eller delvis hamnar under objektbeteckningen för område med centrumfunktioner.”
- I områdets östra del har ett betydande antal öar anvisats som ett med tanke på vårdandet av kulturmiljön eller landskapet viktigt område (ma/m). Med beteckningen har områden som är värdefulla på landskapsnivå anvisats. Planbestämmelsen lyder:
*”Med den här beteckningen anvisas områden, vägar och objekt som beträffande skydd av kulturmiljö och landskap är betydelsefulla på landskapsnivå och regionalt.
Planeringsbestämmelse: I den mera detaljerade planeringen ska det beaktas att kulturmiljöns särdrag måste skyddas, landskapet som en helhet och dess identitet ska bevaras. Vid användning av området ska viktiga landskaps- och kulturvärden bevaras.”*
- I byn Söderby har beteckningen byobjekt (at) anvisats med följande bestämmelse:
*”Med beteckningen anvisas de byar där målet för planeringen av markanvändningen är att styra glesbygdsbetonad tilläggsbyggnation i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen. Målet är att skapa förutsättningar för att bevara och utveckla handel och annan service samt att ordna gemensamma vattentjänster.
Planeringsbestämmelse: I den noggrannare planeringen av byarna skapas möjlighet till boende, förutsättningar för näringsverksamhet, livskraftiga byar och utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen, fungerande trafikförbindelser och ordnande av gemensamma vattentjänster. I den noggrannare planeringen ska uppmärksamhet fästas på att kulturmiljön ska bevaras.”*
- Från Tirmo färja ända fram till Söderby har en förbindelseväg anvisats
- Norr om området har en båtfarled anvisats samt en hamn i Tirmo och Sandholmen. I områdets södra del har en fartygsfarled anvisats
- På området har ganska vidsträckta MY-områden anvisats. Beteckningens bestämmelse lyder:
*”Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden
Med beteckningen anvisas jord- och skogsbruksdominerade områden med natur-, landskaps- eller kulturlandskapsvärden som är betydande på riksnivå, landskapsnivå och regionalt.
Planeringsbestämmelse: I planeringen av området ska landskapet, kulturlandskapet och naturvärdena samt områdets särdrag bevaras. Skogsbruket i området är baserat på skogslagen.”*
- Udden Hagnäs är anvisad med beteckningen MU. Planbestämmelsen för området lyder:
*”Med beteckningen anvisas jord- och skogsbruksdominerade områden som utöver det huvudsakliga användningsändamålet är av betydelse för friluftslivet på landskapsnivå och regionalt.
Planeringsbestämmelse: I planeringen av området ska verksamhetsförutsättningarna för jord- och skogsbruket samt andra landsbygdsnäringar tryggas.*

Friluftsmöjligheter och -verksamheter ska främjas och i planeringen av områdesanvändningen ska det på grund av behovet att styra friluftslivet beaktas att stigar eller friluftsleder och därtill hörande rast- och stödområden ska anläggas. Områdets funktioner för friluftsliv ska planeras och placeras så att ingen påtaglig olägenhet uppstår för användningen av området för jord- och skogsbruk. Idkande av skogsbruk på området är baserat på skogslagen.

- Äggskär är utmärkt som rekreationsområde (VR).
- Gloskholmen är utmärkt som område för försvarsmakten, men efter att verksamheten har upphört ändras beteckningen till rekreationsområde (EP/v)
- i 2:a etappplansplanen är beteckningen i praktiken motsvarade EP/u.
- Beteckningar för rekreationsobjekt har anvisats på öarna Sandön, Bastö, Stora Brokholmen och Aparnäsholmen
- Alla områden som har inrättats som naturskyddsområden har fått beteckningen SL
- Hela den östra delen av havsområdet är anvisad som Naturaområde (nat)
- Viktiga grundvattenområden har delområdesbeteckningen pv



Figur 2. Utdrag ur Nylands gällande landskapsplan



Figur 3. Utdrag ur Nylands gällande 2:a etappplansplan

I den 4:e etappplansplanen, som är under arbete för området, har utöver gällande landskapsplaner också anvisats skärgårdszonernas gränser samt en ny värdefull kulturmiljö av intresse på landskapsnivå sydväst om Storpellinge.



Figur 4. Utdrag ur en inofficiell sammanställning av etapperna 1, 2 och 4 av landskapsplanerna 9.1.2015

2.1.3 Generalplan

På området finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Området finns med i delgeneralplanen för Borgå landskommuns byar och glesbygdsområden. Denna plan saknar rättsverkan och godkändes av fullmäktige 22.4.1996.

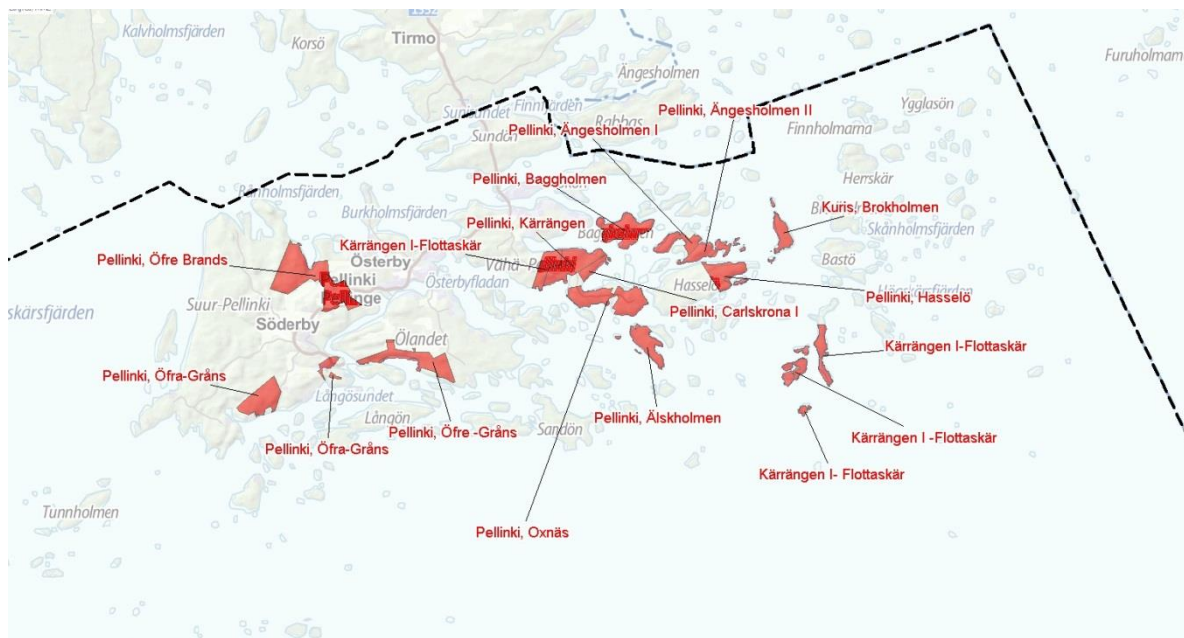
I slutet av 1980-talet började man utarbeta en stranddelgeneralplan för området, men den slutfördes inte. Dimensioneringsprinciperna i det gamla förslaget till stranddelgeneralplan har dock använts i beredningen av områdets undantagsbeslut och stranddetaljplaner.

2.1.4 Detaljplaner

På området gäller 13 stranddetaljplaner.

Tabell 5. Gällande stranddetaljplaner

Namn	Fastställningsdag
Pellinge, Hasselö	05.05.1980
Kuris, Brokholmen	23.01.1984
Pellinge, Öfre Brands	12.04.1984
Pellinge, Oxnäs	22.02.1989
Pellinge, Kärrängen	10.03.1993
Pellinge, Öfre-Gråns	18.03.1997
Pellinge, Ängesholmen II	20.01.1993
Pellinge, Baggholmen	30.01.1991
Pellinge, Ängesholmen I	03.05.1993
Pellinge, Öfra-Gråns	18.03.1997
Kärrängen I- Flottaskär	21.03.2002, 11.02.2003
Pellinge, Öfra-Gråns	02.09.2004
Pellinge, Älskholmen	17.03.2005
Pellinge, Carlskrona I	17.12.1992
Pellinge Kärrängen ändring	2.11.2010



Figur 6. Gällande stranddetaljplaner på kartan

De stranddetaljplanerade områdena ingår i delgeneralplaneområdet. Den delgeneralplan som nu utarbetas kommer att utgöra anvisning då stranddetaljplaner ska ändras. I stranddetaljplanerna finns cirka 60 fritidsbyggplatser som inte har förverkligats.

2.1.5 Byggnadsordning

Borgå stads byggnadsordning trädde i kraft 20.2.2008. De grundvattenområden som finns på området på Storpellinge och Ölandet är definierade som områden i behov av planering.

2.1.6 Baskarta

Som baskarta för delgeneralplanen används baskartmaterial i rasterformat i skala 1:20 000 uppgjort av Lantmäteriverket. Materialet motsvarar grundkartan i fråga om informationsinnehåll och avbildningsteknik. Kartorna är uppgjorda år 2003 med undantag av kartblad 302104, som är uppgjort år 2004. Fastighetsgränselementet är från år 2014.

2.1.7 Skyddsbeslut

På området finns flera skyddsområden baserade på skyddsbeslut. Mera information om områdena finns i avsnittet om naturmiljö och landskap samt i separata utredningar.

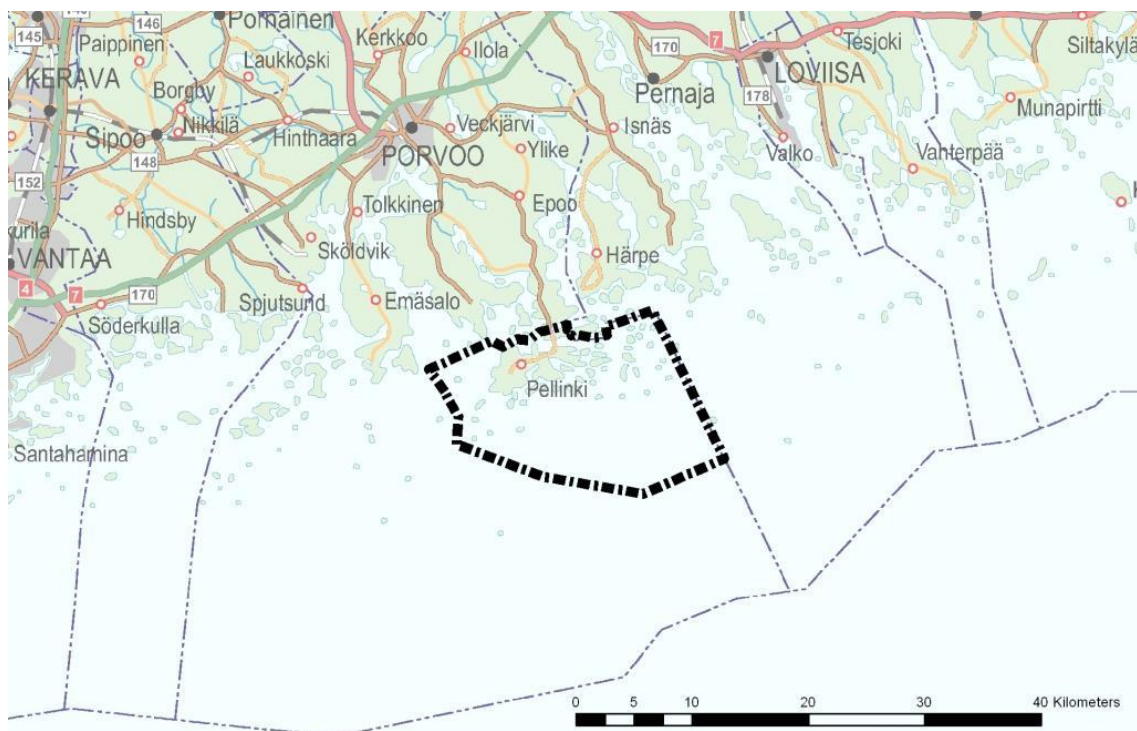
2.1.8 Planläggningsituation och planer i näromgivningen

I områdets näromgivning pågår inga andra med tanke på delgeneralplanen betydelsefulla planläggningar eller planer.

2.2 Utredning av förhållandena på planområdet

2.2.1 Läge i samhällsstrukturen

Planeringsområdet utgörs av Pellinge skärgård, som ligger avskild från den övriga stadsstrukturen. Närmaste tätortsområde är Borgå stads centrum på cirka 30 km avstånd. På området som ska planläggas finns mycket tät fritidsbosättning samt fyra byliknande områden med koncentrerad bosättning. Till området kör man med färja. Det har byggts goda vägförbindelser till området. Dessutom finns det flera båtfarleder till området.



Figur 7. Planområdets läge i förhållande till övrig samhällsstruktur

2.2.2 Byggnadssituation, befolkning, boende och fritidsboende

På området finns cirka 170 bostadsbyggnader och cirka 550 fritidshus. Fritidsbebyggelsen är mycket tät på hela planeringsområdet. Det finns en anmärkningsvärt stor mängd gammal bebyggelse. Byggplatserna med fast bosättning finns i byområdena eller i deras omgivning. Såd-

ana områden är Tullandet, Lillpellinge, Österby och Söderby. I bilaga 4 presenteras läget för de befintliga fritidshusen och fasta bostäderna.

Planeringsområdet har cirka 275 invånare (Statistikcentralens rutdatabas 2013). På somrarna mångdubblas befolkningen på grund av sommargästerna.

På området fanns cirka 245 invånare år 1990. Invånarantalet har ökat med 30 personer på 23 år, dvs. cirka 12,2 %. Den årliga genomsnittliga befolkningsökningen har alltså varit ca 0,53 % per år. Med den här ökningen kommer området att ha cirka 300 invånare år 2030.

2.2.3 Arbetsplatser och service

På planeringsområdet finns ett gruppfamiljedaghem, Pellinge Barncentrum. De närmaste lågstadieskolorna är Grännäs skola på fastlandet på cirka 8 km avstånd samt Epoon koulu på fastlandet på cirka 17 km avstånd. Högstadieskolorna finns i Borgå centrum. På området finns dessutom församlingens kursgård.

De flesta som bor på området har sin arbetsplats utanför planområdet. Närmaste områden med arbetsplatser finns i närheten av Borgå centrum.

På området finns totalt 46 arbetsplatser (Statistikcentralen, situationen 2013).

Näringsar på området är jord- och skogsbruk, fiske och båtbyggeriverksamhet. Det finns också företag som betjänar turismen och som ordnar bl.a. båt- och fiskefärder. I Söderby finns en affär, som startades av en ny företagare från början av år 2009. På Pellinge finns också en taxiföretagare, en såg och en handelsträdgård.

På Sandholmsudden finns en gästhamn, Benitas Café/kiosk samt Pellinge Caravan. På Sandholmsudden är det sommartorg på sommarlördagarna. På torget säljs produkter från området och det ordnas också olika evenemang där. Sommartorget är en viktig mötesplats för de fastboende och sommargästerna.

På Glosholmen finns sjöbevakningen som sysselsätter två personer dygnet runt. Sjöbevakningsstationen kommer dock att flyttas till annan plats i Borgå inom de närmaste åren.

2.2.4 Trafik

Det finns färjeförbindelse och goda vägförbindelser till delgeneralplaneområdet. Allmän väg (lv 11860) fortsätter genom Söderby till Sarasviken. De största öarna, Sundö, Tullandet, Lillpellinge, Ölandet och Storpellinge står i förbindelse med varandra via broar. Kring området och genom området löper flera båt- och fartygsfarleder av vilka de viktigaste är en fartygsfarled i södra delen av planområdet samt en båtfarled norr om planeringsområdet. Den viktigaste hamnen finns i Tirmo utanför planområdet. På planområdet finns Sandholmsuddens servicehamn med bränsleförsäljning och tömning av septiktankar. Dessutom finns några mindre båthamnar av vilka den viktigaste är hamnen vid norra stranden av Sundön.

Från Pellinge går två bussturer om dagen, den ena på förmiddagen och den andra på eftermiddagen, vilket gör det möjligt att arbeta t.ex. i Borgå. Fler turer finns i Tirmo, nära färjeläget. Därifrån går fem bussturer om dagen till torget i Borgå centrum.

Färjan kör dagtid med cirka 15 minuters mellanrum. Färjans kapacitet är 21 personbilar. Färjan kör 68 turer fram och tillbaka under ett dygn. Det innebär att färjans teoretiska kapacitet med jämn trafikström är 1 428 personbilar/dygn. Trafikmängden via färjan är troligen ungefär lika stor som trafikmängden på den allmänna vägen genom området.

Enligt Trafikverkets vägtrafikprognos kommer trafiken på Nylands förbindelsevägar att öka med i genomsnitt cirka 22 % fram till år 2030, men i randområdena kan ökningen vara mindre. Prognoserna enligt HRT:s trafikmodell är ungefär likadana. Utgående från detta kan den genomsnittliga dygnstrafiken (GDT) på färjan stiga till cirka 440 bilar. På somrarna är antalet betydligt högre.



Figur 8. Trafikmängder. Den genomsnittliga dygnstrafiken på den allmänna vägen genom området år 2010 var 334 fordon/dygn.

På planeringsområdet finns fartygs- och båtfarleder söder och norr om Storpellinge. Farlederna korsar varandra i östra delen av planeringsområdet.

Flygutbildningens flygningar går i viss mån i närheten av området. Till exempel år 2012 inträffade något över 100 flygningar inom mindre än fem kilometers avstånd från området. Deras flyghöjd var mindre än 600 m. Flygutbildningen kommer att upphöra år 2016, då Malms flygfält stängs.

2.2.5 Rekreatiomsområden och andra fria områden

Ögruppen Äggskär är i landskapsplanen utmärkt som rekreatiomsområde. Öarna Sandön, Bastö och Stora Brokholmen är utmärkta som rekreatiomsobjekt. Även andra områden används för rekreation även om de inte är officiella rekreatiomsleder eller -områden.

Utgående från svaren på en enkät bland markägarna används flera mindre öar för rekreation: Löskär, Stångskär, Trutklobben, Olkholmsbullen och Höghällen. Många av öarna i området har i miljöhanseende särskilda värden för rekreatiomsanvändning.



Figur 9. Flygfoto i sned vinkel från södra sidan av ögruppen Äggskär

På området finns inga betydande strandlinjeavsnitt fria från byggnader. De viktigaste fria stränderna är Långöns södra strand, Gloskollen, Herrskär, Storpellinges västra strand (det är visserligen svårt att ta i land där), Äggskär, östra och västra delen av Sandön, Stora Brokholmen och Sundön (BILAGA 5).

På planeringsområdet finns s.k. verklig strandlinje cirka 330 km, då man räknar med alla små holmar och skär. Den dimensionerande strandlinjen som har använts i beräkningen av byggrätter är cirka 231 km. Av den dimensionerande strandlinjen är cirka 76 km fri sammanhängande strandlinje, varav cirka 71 km kan användas fritt.

Vid beräkning av dimensionerande strandlinje beaktas inte strandens branta former, exempelvis uddar och vikar som är smalare än 50 m samt öar som är smalare än 50 m. Varje byggplats beräknas ta 50 meter strandlinje, varvid de områden som ligger utanför byggplatserna räknas som fri strandlinje.

Som fri sammanhängande strandlinje räkas över 300 meter långa fria strandlinjer. Sådana finns sammanlagt 76 km. Från de fria sammanhängande strandlinjerna räknar man bort öar som har gällande skyddsbeslut och som har landstigningsförbud samt Glosholmen, som det numera inte går att fritt utnyttja. Mängden strandlinje som ska räknas bort är cirka fem kilometer.

2.2.6 Naturmiljö och landskap

För delgeneralplanen har en separat natur- och landskapsutredning gjorts. De viktigaste kartorna över natur- och landskapsutredningarna med tanke på planen finns i bilaga 2.

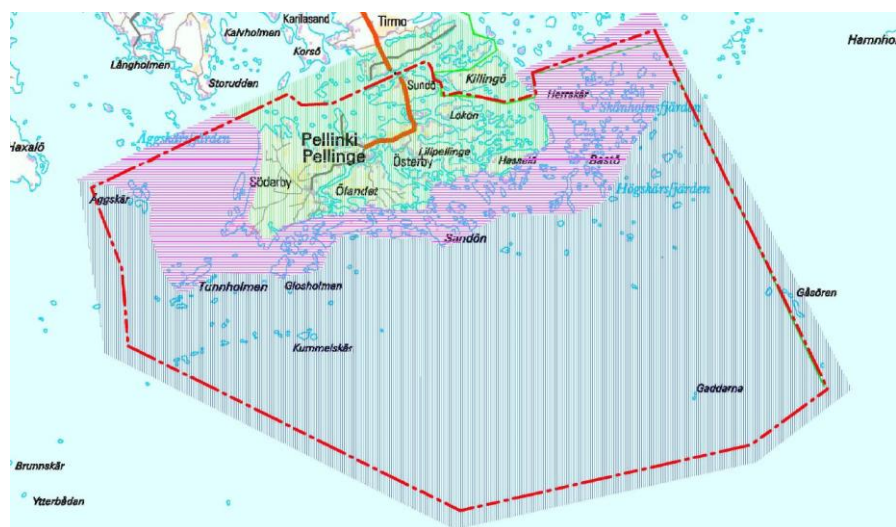
Planområdet hör till Finlands havsområde i östra Finska viken. Det här havsområdet sträcker sig från Vederlax till Pellinge. Området skiljer sig från den västligare kusten av Finska viken på grund av lägre salthalt i ytvattnet. Till följd av detta utgör området den yttersta östliga gränsen för vissa växter och organismer. Till exempel blåmussla och sandmussla förekommer inte mera öster om planområdet.

Nylands kustskärgård kan utgående från naturförhållandena delas in i zoner som skiljer sig från varandra i fråga om kapacitet och därmed tolerans bl.a. beträffande byggändamål. Pellinge utredningsområde indelas i följande skärgårdszoner:

1. *Havszon*: Det här är den yttersta zonen. Den karakteriseras av små, trädlösa öar samt stänga stränder med klippor. Naturen är särskilt känslig och zonen landskapsekologiska kapacitet är inte god. Området har ett värdefullt fågelbestånd. Havszonen öppnar sig söder om Äggskär–Tunnholmen–Sandön–Bastön. Största delen av planeringsområdet utgör havszonen.

2. *Yttre skärgård*: Gränsen för den yttre skärgården går där skog börjar förekomma. Det finns rikligt med små öar, vikar och sund. Stränderna är främst klipp- och stenstränder. Ställvis finns det havsstrandängar. Den landskapsekologiska kapaciteten är bättre än i havszonen. Den yttre skärgårdens södra gräns finns längs linjen Äggskär–Tunnholmen–Sandön–Bastön och den norra gränsen följer de stora öarnas södra strand (Pellinge–Ölandet–Hasselö).

3. *Inre skärgård*: De norra delarna av planeringsområdet hör till den inre skärgårdszonen. Mellan öarna finns smala och labyrintiska sund och stränderna är ställvis igenvuxna med vass. Strandbyggnadskapaciteten är relativt god.



Figur 10. Utdrag ur natur- och landskapsutredningen för Pellinge skärgårds delgeneralplan. Indelning av havet i zoner. Havszonen är längst ut, den yttre skärgården är markerad med rött och den inre skärgården med grönt.



Figur 11. Flygfoto i sned vinkel från havszonen mot den yttre och inre skärgården

Planeringsområdet hör till Finlands kustområde i östra Finska viken. Det här kustområdet sträcker sig från Vederlax till Pellinge. Väster om planeringsområdet ökar ytvattnets salthalt vid Finska vikens kust påtagligt. Påverkan av den lägre salthalten på planeringsområdet märks på organismerna. Därför är Pellinge skärgård den yttersta östgränsen för förekomsten av många havsarter. Till exempel blåmusslor och sandmusslor påträffas inte mera öster om Pellinge.

Marken i havszonen och den yttre skärgårdszonen består främst av berg, men det förekommer också mycket berg i den inre skärgården. I den östra delen av Pellinge skärgård finns ett åsparti i nord-sydlig riktning. Ett åsparti i nordvästlig-sydöstlig riktning går från Sandön genom Ölandet och östra delen av Pellinges huvudö till Sandholmen. De värdefulla natur- och landskapsobjekten beskrivs närmare i en separat natur- och landskapsutredning. Nedan ges en uppräknig av värdefulla natur- och landskapsområden och -objekt. Objektnumren hänvisar till dem som användes i utredningen.

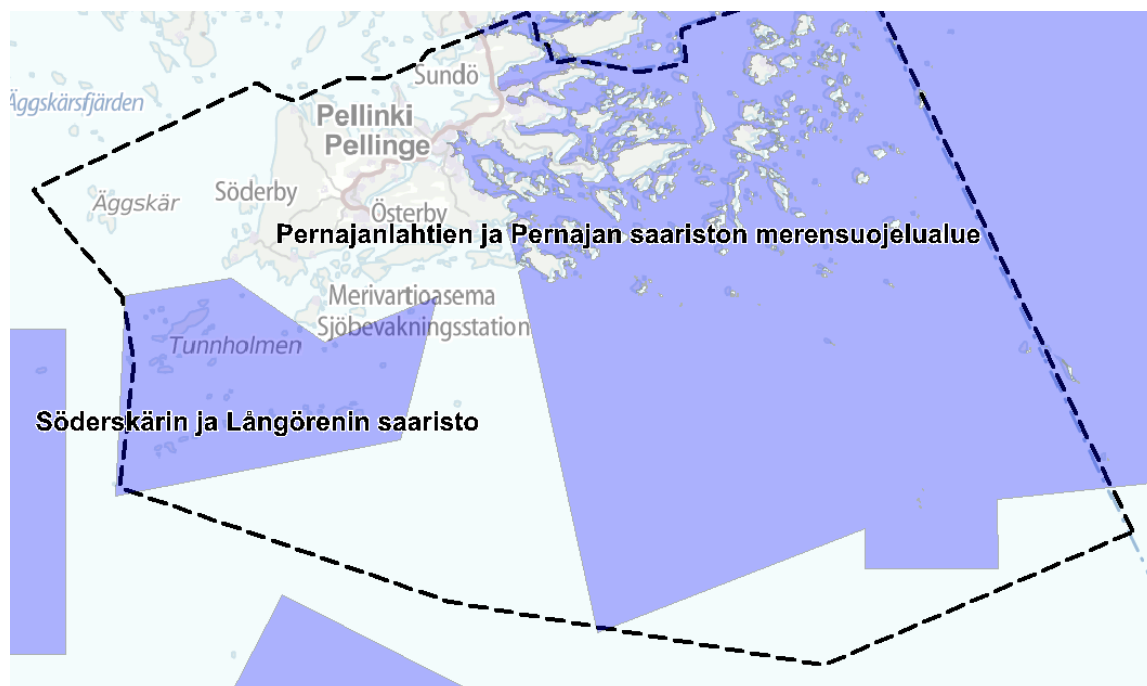
Naturaområden:

1. Söderskärs och Långörens skärgård (FI0100077).
 - betydelsefulla häcknings- och rastområden för fåglar samt områden som är viktiga för skyddet av gråsäl.
 - I området ingår 1 Tunnholmens naturskyddsområde, 2 naturskyddsområden Storpellinge yttre hällar och 3 Östra Hindskär-Västra Hindskär, Låghällarna och namnlösa klippskär
 - Skyddsorsak
 - Habitatdirektivets naturtyper
 - Sublittoral sandbankar (mindre än 1 %)
 - Rev (mindre än 1 %)
 - Årullig vegetation på driftvallar (mindre än 1 %)
 - Perenn vegetation på steniga stränder (mindre än 1 %)
 - Vegetationsklädda havsklippor vid Atlant- och Östersjökust (mindre än 1 %)
 - Rullstensåsar i Östersjön med littoral och sublittoral vegetation (mindre än 1 %)
 - Boreala skär och holmar av Östersjötyp (1 %)
 - Boreala strandängar vid Östersjön (mindre än 1 %)
 - Sandstränder med perenn vegetation vid Östersjön (mindre än 1 %)
 - Fennoskandiska artrika torra-friska låglandsgräsmarker (mindre än 1 %)
 - Arter i habitatdirektivets bilaga II: gråsäl

- Fåglar i bilaga I till fågeldirektivet: skrântärna, fisktärna och silvertärna.

2. Pernåvikarnas och Pernå skärgårds havsskyddsområde (FI0100078)

- Området är ett vidsträckt havsområde (65 760 ha) som börjar i väster från Lill-ernåviken i Borgå och når i öster till gränsen för Nylands regioncentrals verksamhetsområde.
- Största delen av Naturaområdets vattenområden hör till vattendrag som kräver särskilt skydd och som har definierats av en av miljöministeriet tillsatt arbetsgrupp för vattendrag som behöver särskilt skydd. De östliga vattenområdena från Hudö österut ingår i HELCOM:s dvs. Helsingforskommissionens BSPA-nätverk (= Baltic Sea Protection Areas)
- I området ingår förutom havsområdena också Hasselö lund (4) och Gaddarna (6).
- Skyddsorsak
 - Habitatdirektivets naturtyper
 - Kustnära laguner (mindre än 1 %)
 - Rev (mindre än 1 %)
 - Annuell vegetation på driftvallar (mindre än 1 %)
 - Perenn vegetation på steniga stränder (mindre än 1 %)
 - Vegetationsklädda havsklippor vid Atlant- och Östersjökust (mindre än 1 %)
 - Rullstensåsar i Östersjön med littoral och sublittoral vegetation (mindre än 1 %)
 - Boreala skär och holmar av Östersjötyp (mindre än 1 %)
 - Boreala strandängar vid Östersjön (mindre än 1 %)
 - Sandstränder med perenn vegetation vid Östersjön (mindre än 1 %)
 - Smala vikar vid boreal Östersjökust (3 %)
 - Fuktiga högrötsängar (mindre än 1 %)
 - Boreonemorala äldre naturliga ädellövskogar av fennoskandisk typ med rik epifytflora (mindre än 1 %)
 - Örtrika näringsrika skogar med gran av fennoskandisk typ (mindre än 1 %)
 - *Talldominerade skogbevuxna myrar (mindre än 1 %)
 - *Grandominerade skogbevuxna myrar (mindre än 1 %)
 - * = prioriterad naturtyp
 - Arter i habitatdirektivets bilaga II: gråsäl
 - Fåglar i bilaga I till fågeldirektivet: rördrom, mindre sångsvan, sångsvan, salskrake, bivråk, järpe, småfläckig sumphöna, kornknarr, trana, brushane, grönbena, skrântärna, fisktärna, berguv, nattskärna, spillkråka, höksångare, törnskata, ortolansparv, brun kärnhök och silvertärna samt tre hotade arter.



Figur 12. Planområdet i förhållande till Naturaområdena (planområdet med streckad linje)

Värdefulla naturområden och -objekt av riksintresse:

3	Östra Hindskär-Västra Hindskär	Fågelområde
4	Hasselödalens lund	Lundskyddsprogrammet
5	Hasselö	Här finns Hasselödalens skyddade lund
6	Gaddarna	Rastplats för sälar
7	Norrholmens boreala havsstrandängar av Östersjötyp	Sandstrand i naturtillstånd, vejde, ev. strandskräppa
8	Sandöns (östra) och Norra Sandöns sandstrand	Landskapsvärden
9	Stora Brokholmen och Lilla Brokholmen	Fin åsö, fiskgjuse och mångsidig strandäng
10	Sandön (västra ön)	Talldominerad sandö
11	Skalkarn	Silltrut häckar
12	Kungshamn-Kungshamnsängen	Vassbevuxen vik där sibirisk vinterflickslända förekommer DIR IV

Regionalt och lokalt värdefulla naturområden och -objekt:

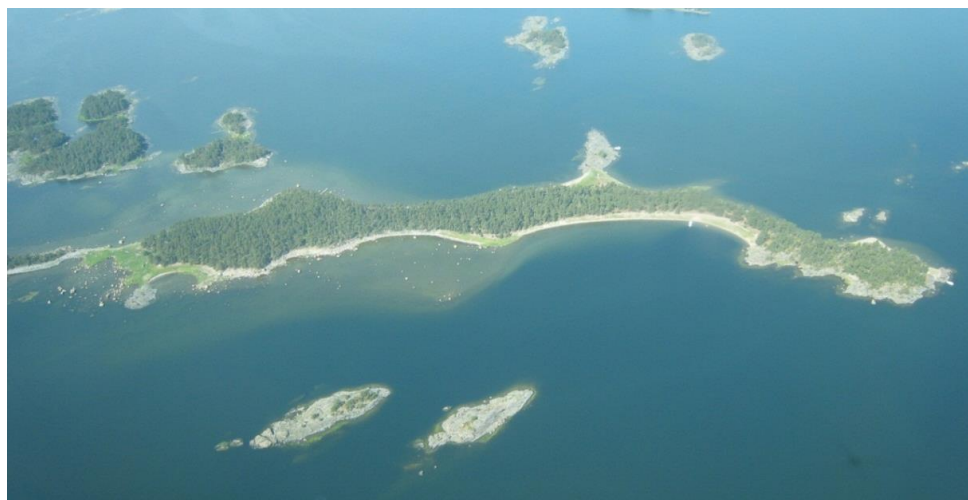
13	Båtviken-Båtvikören	Bergsområde
14	Gåsholmen	Fåglar och växtlighet
15	Getören	Västra delen: frodig skog, storrans. I östra delen kärrtörel
16	Burkholmsfjärden, skär	Fågelområde
17	Pellinge Flada	Vassdominerad flada
18	Ängesholmen Gloet	Grund vik med vassbevuxen strand, kärrtörel, klibbalsskog
19	Revvikudden	Bergsområde
20	Långöhallarna	Bergsområde
21	Grupp av holmar i östra delen av Sandön	Holmar med klippor
22	Trutklobben	Talldominerad sandö
23	Storstenshallarna	Fågelvärden
24	Skarvgadden	Holme med klippor - fågelvärden
25	Morumshallarna	Fågelområde, bl.a. silvertärna
26	Löskär	Fågelvärden
27	Skånholmsfjärden, namnlöst skär	Fågelområde

28	Skvättan	Holme med klippor och grupp av skär
29	Stora Bjurholmen	Talldominerad åsö
30	Skär utanför Gräsören	På skäret växer toppfrossört
31	Sandöskatan strandäng	Kärrtörel
32	Stångskär	Fågelområde, bl.a. törnskata häckar
33	Hönsholmen	Fåglar
34	Asörarna	Fågelvärden
35	Hasselön, lund på den norra stranden	Lövträdsdominerad lund
36	Ängesholmen, grupp med lindar	Grupp med lindar
37	Långhällen - Saltörarna	Landskapsvärden - holmar med klippor
38	Virskären-Granholmen	Landskapsvärden
39	Delholmen	Klippor, klippstrand, frodig skog
40	Delholmen lund	grandominerad frisk lund
41	Ygglassöhällen	Fågelområde
42	Lergrundet	Värdefullt fågelbestånd
43	Namnlöst skär	Skär med skarvar
44	Korsholmsörarna	Fågelområde. Skarvar
45	Stenörarna	Fåglar
46	Flottaskären-Vastaholmen	Holmarna har betydelsefullt landskap
47	Korsbergets myr	Myr
48	Mellerstholmen, strandäng och klibbalslund	Havsstrandäng och liten lund
49	Grundviken lund	Strandlund
50	Ålsholmarnas klippor	Bergsområde
51	Dömansholmen, holmarnas klippor	Bergsområde
52	Östervikens klippor	Bergsområde

Värdefulla naturobjekt på Sundöns södra strand är dessutom strandängen och den steniga stranden väster om Pellingevägen samt det lundartade kärret i öns nordöstra del. Som bakgrundsmaterial beträffande Sundön utnyttjades Östra Nylands förbunds naturutredning från 2010 och Borgå landskommuns naturinventering 1982–1983.

Områdets landskapsbild består av inre och yttre skärgårdens och havszonens öar av olika storlekar. De öar som bäst kan urskiljas som åsar är Pellinge, Lillpellinge och Hasselö. Allmänt taget är öarna ganska låga. Den största ön, Pellinge, är cirka sex kilometer lång. De relativa höjdskillnaderna är ganska små.

Landskapet på planeringsområdet är huvudsakligen orienterat i öst-västlig riktning eller i nordostlig-sydvästlig riktning. Ett undantag är Stora Brokholmen och Sandön, som utgör en del av en åsformation i nord-sydlig riktning. Tvärs över Pellinge huvudö och Ölandet till västra Sandön finns en åsformation i nordvästlig-sydöstlig riktning. Viktiga landskapsmässiga värden finns också på öns östra del, där det finns värdefulla helheter av skärgårdslandskap.



Figur 13. Flygfoto i sned vinkel av åsformationen på Sandöns norra del

2.2.7 Kulturmiljö

Området har viktiga kulturlandskapsvärden. Det har gjorts flera inventeringar av området. Dessa har legat till grund för de officiella avgränsningarna av kulturlandskapet.

Då delgeneralplaneringen startade användes RKY-1993-avgränsningarna för att avgränsa områden med byggd kulturmiljö av riksintresse. För närvarande gäller RKY2009-avgränsningarna som trädde i kraft år 2010. Närmare hälften av ön Pellinge utgör kulturlandskap av riksintresse (RKY2009).

För Pellinge delgeneralplan gjordes en separat utredning av kulturmiljön år 2008. Utredningen baserades på avgränsningar enligt RKY 1993. De viktigaste kartorna i utredningen finns i bilaga 3. De viktigaste av dem är enligt utredningen Söderby och Österby byområden och de omgivande åkrarna samt Tullandets miljö:

- Betydelsefull områdeshelhet av riksintresse (RKY 2009)
 - Pellinge skärgårdsbosättning – Söderby och Österby
- Objekt av betydelse på landskapsnivå (publikationen Nylands kulturmiljöer, Nylands förbund E114 2012)
 - Helheten Glosolmen, Äggskär och Ednäsudden
 - Klovharun
 - Kulturmiljön längs farleden genom Pellinge sund (Tullsundet)
 - Sundö gård
 - Lillpellinge kulturmiljö
- Objekt av betydelse på lokal nivå
 - Bosättningen i Bastuhamn
 - Skärgårdsbosättningen på Herrskär och Bastuö
 - Miljön i skyddshamnen Kungshamn
 - Pellinges tidiga villor
 - Farledslandskapet och villabebyggelsen i Strömsund



Figur 14. Från Söderbyvägen norrut i Österby



Figur 15. Åkrarnas kulturlandskap norr om Söderby



Figur 16. Åkrarnas kulturlandskap i norra Söderby



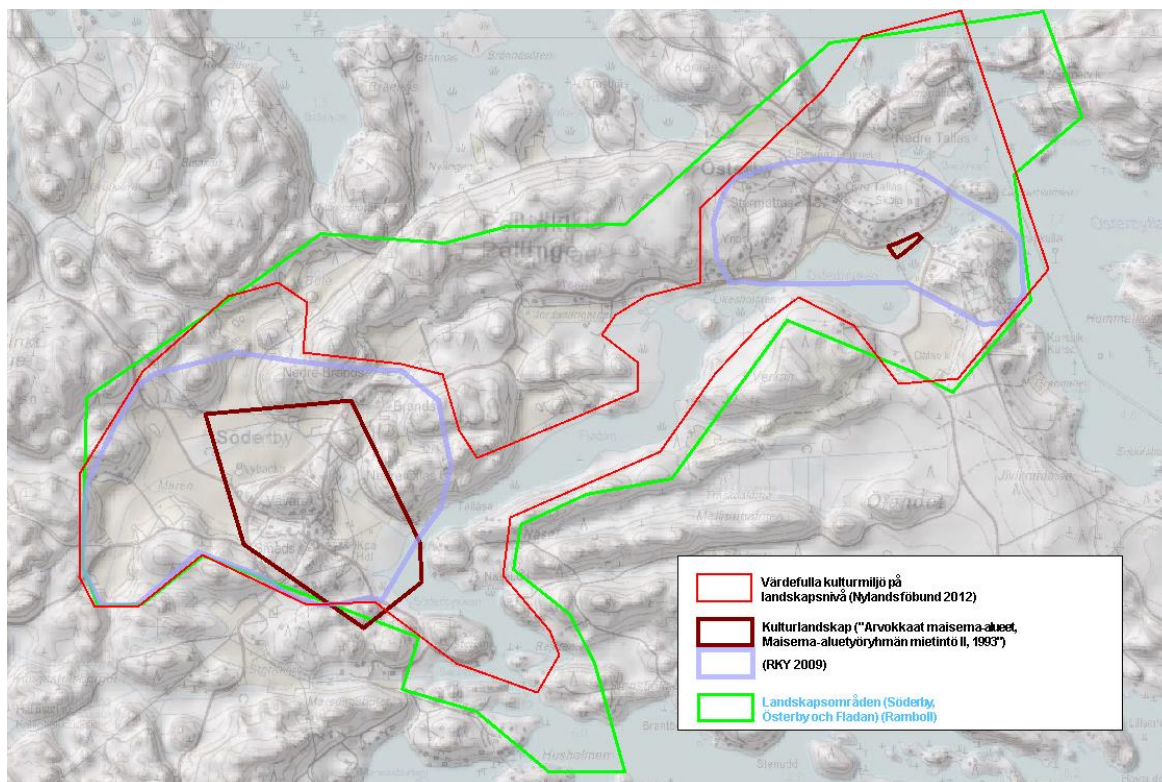
Figur 17. Herrskärs gamla skärgårdsbebyggelse

Under planläggningsprocessens gång blev Nylands förbunds kulturmiljöutredning baserad på RKY2009-avgränsningar färdig år 2012: "Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt".

<p>213 Pellinge – Glosbolmen, Äggskär och Ednäsudden Glosbolmen, Äggskär och Ednäsudden har byggnader, konstruktioner och andra historiska lämningar med anknytning till lotsning och styrning av sjöfarten. Dessa beskriver Pellinges roll i Finska vikens sjöfartshistoria. Fyren som fungerade i mitten av 1800-talet men numera är ödelagd har också varit förebild för Muminhuset, som är känt från Tove Janssons böcker. På Söderholmen vid Äggskär finns en lotsvaktarstuga som användes från 1870-talet till 1930-talet och som fortfarande är bevarad i sitt gamla skick. Ednäsuddens tornformade lotsstation är från slutet av 1930-talet.</p>	<p>Motivering Konstruktioner från lotsverksamhet och sjöfart på 1800- och 1900-talet. Kulturpåverkaren Tove Jansson.</p>
<p>214 Pellinge – Klovharun Den trädlösa klippolmen Klovharun var författaren Tove Janssons sommarställe under senare delen av 1900-talet och förekom i sina ägares konstnärliga produktion. Pellinge skärgård har utgjort ett exempel för Muminberättelsernas landskap.</p>	<p>Motivering Tove Janssons sommarställe under senare delen av 1900-talet.</p>
<p>215 Pellinge – Sundö gård På norra stranden av Sundö, i närheten av fartygens ankringsplats, finns Sundö gård med sina odlingsmarker och ett byggnadsbestånd som avspeglar bosättningens och jordbrukets långa historia.</p>	<p>Motivering Gammalt driftscentrum för jordbruk med sina odlingsmarker.</p>
<p>216 Pellinge – Söderby och Österby Centrum för bybosättningen i Pellinge skärgård är Söderby och Österby, som ligger tätt intill vägen vid stranden av ett smalt sund. Bebyggelsen i Söderby är den äldsta i regionen och skiljer sig från Pellinges övriga byar i fråga om odlingslandskap och sitt centrum som har formen av en gruppby. I Österby finns två täta byggnadsgrupper och byggnadsbestånd från 1800-talet och början av 1900-talet såsom bondgårdar, backstugor, villor, skola och föreningshus. Nära Österby finns också begravningsplats och kapell från slutet av 1930-talet.</p>	<p>Motivering Skärgårdsbyar med byggnadsbestånd från 1800-talet och början av 1900-talet.</p> <p>RKY-objekt Borgå skärgårdsbyar</p>
<p>Borgå, Lovisa 232 Pellinge – Kulturmiljön längs Pellinge sunds farled, Tullundet Pellinge sunds skyddade inre farled har använts i århundraden. Djupområdet i sundet har utgjort en skyddshamn som också fanns utmärkt på det Kungliga sjökortet från slutet av 1700-talet och i strandklipporna finns namn, årtal och vattenstånd inristade. På öarna runt sundet har det funnits bl.a. lots- och tullstationer samt s.k. ryssugnar. Bosättningen i området är en blandning av skärgårds- och villabebyggelse. Det äldsta byggnadsbeståndet är från 1800-talet, men ganska litet av det finns kvar. Byggnadsbeståndet från ångfartygstiden representeras av handelslaget, föreningshuset och skolan.</p>	<p>Motivering Inre farled som använts i århundraden. Hällristningar i strandklipporna berättar om skyddshamnen. Lots- och tullstationer, ryssugnar. Skärgårds- och villabebyggelse.</p>

Figur 18. Översättning av ett utdrag ur kulturmiljöutredningen "Missä maat on mainioimmat". I listan finns objekt på Pellinge delgeneralplaneområde.

På grund av RKY-ändringen samt de nya avgränsningarna av andra kulturlandskapsområden på området gjordes efter planutkastskedet en noggrannare landskapsutredning år 2013, Landskapsutredning i Pellinge inre skärgård. Avsikten med utredningen var att precisera betydelsen av flera gränser som definierats i olika utredningar med tanke på delgeneralplanen.



Figur 19. Utdrag ur landskapsutredningen för Pellinge inre skärgård (2013). Bilden visar de avgränsningar i Söderby som framkom i utredningen och som är väsentliga med tanke på planen.

Lista över byggnadskulturobjekt i utredningen av kulturmiljön:

Planbeteckning	Nr	Namn	Nivå
sr-1(1.1)	1.1	Hättkvarn	Nivå R I
sr-2(1.2)	1.2	Begravningsplats och kapell	Nivå R II
sr-2(1.5)	1.5	Skärgårdshemmet	Nivå R II
sr-2(1.4)	1.4	Pellinge skola	Nivå R II
sr-1(2.1)	2.1	Ögruppen Äggskär	Nivå R I
sr-1(2.2)	2.2	Ednäsudd, Edisudd, Eidisudden	Nivå R I
sr-1(4.1)	4.1	Solhälla	Nivå R I
sr-1(4.2)	4.2	Lillpellinge skola	Nivå R I
sr-1(5)	5	Sundö gård	Nivå R I
sr-1(5)	5	Sundö gård	Nivå R I
sr-1(5)	5	Sundö gård	Nivå R I
sr-2(9.1)	9.1	Kungshamns villa	Nivå R II
sr-1(10.1)	10.1	Villan på Ednäsudden	Nivå R I
sr-1(10.2)	10.2	Villan på Långön (Wallgrens)	Nivå R I
sr-1(10.3)	10.3	Villan på Sandön (Eklöfs)	Nivå R I
sr-1(11.1)	11.1	Skräckisnäsudd	Nivå R I
sr-2(11.2)	11.2	Strömsnäsudd	Nivå R II
sr-2(11.3)	11.3	Mörtvik	Nivå R II

2.2.8 Fornlämningar

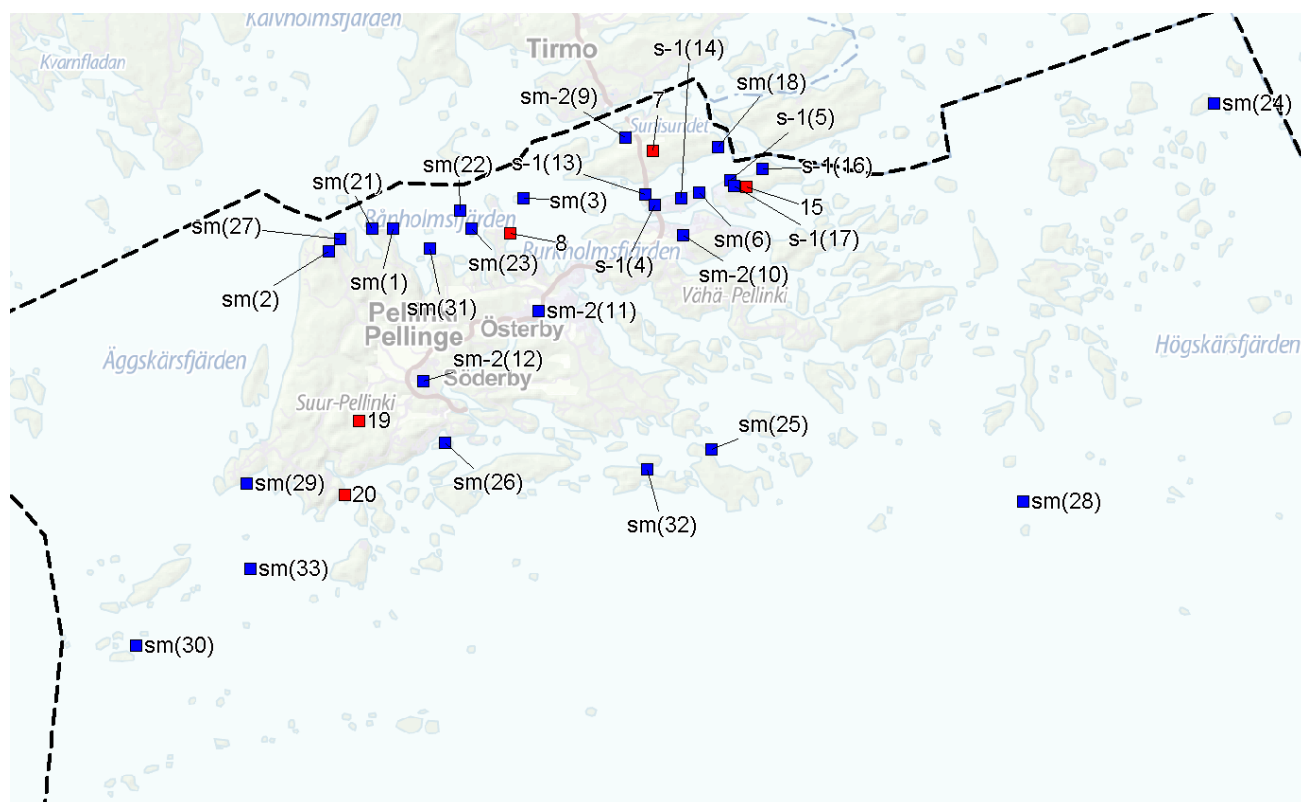
På delgeneralplaneområdet finns flera sedan tidigare kända fornlämningar. I samband med delgeneralplanarbetet år 2013 gjordes en arkeologisk inventering med följande tyngdpunktsområden:

- 1) Arkivutredning av hela området, varefter potentiella platser undersöktes i terrängen
- 2) Granskning av kända fornlämningar i terrängen
- 3) Granskning av alla områden där markanvändningen förändras.

I samband med inventeringen undersöktes inte objekt under vattnet.

Som resultat dokumenterades 23 objekt från förhistorisk eller historisk tid på planområdet. 11 av dem saknades i fornlämningsregistret.

Med undantag av en fyndplats från sten- eller bronsåldern och ett förstört stenröse är objekten från historisk tid: bytomter, stenugnar, stenbrott, gravplatser, stenringar, hällristningar, platser för tull- och lotsstationer, försvarsutrustning samt en sägenomspunnen plats.



Figur 20. Fornlämningar på området. Numreringen motsvarar plankartan, förteckningarna och inventeringen. De objekt som anges med rött har inte märkts ut i planen.

Fasta fornlämningsobjekt enligt fornlämningsinventeringen 2013 samt fornlämningsregistret som uppdaterats av Museiverket 2015:

nr	Fornl.nr	Objekt	Art	Typ	Datering
1	613010052	Aparnäsbödet	fast fornlämning	ryssugnar	historisk
2	613010068	Hagnäs Kyrkogård	fast fornlämning	begravningsplats	historisk
3	613500003	Burkholmsfjärden Burkholmen	fast fornlämning	hällristningar	historisk
6	613500006	Burkholmsfjärden Tullandet NE	fast fornlämning	hällristningar	historisk
18	1000023672	Sundön Österudden	fast fornlämning	ryssugnar	historisk
21	1000023673	Aparnäs, brott av svart sten	fast fornlämning	stenbrott	historisk
22	1000023859	Skalkarn	fast fornlämning	stensättning	historisk
23	1000023860	Blockören	fast fornlämning	stensättning	historisk

Undervattensobjekt enligt Museiverkets fornlämningsregister:

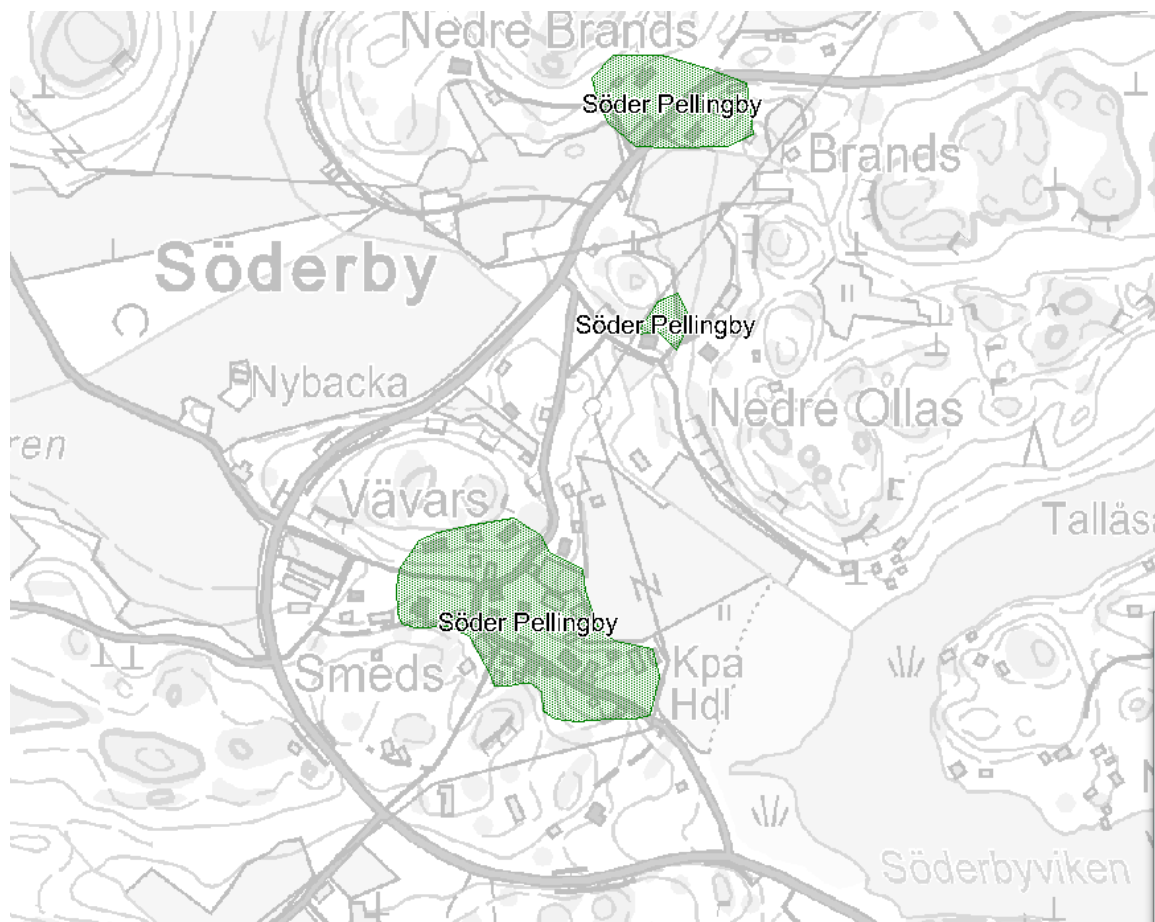
nr	Fornl.nr	Objekt	Art	Typ	Datering
33	1024	Grevensgrynnan	vrak (trä)	fartygsvrak	historisk
24	1025	Korsholmen	vrak (trä)	fartygsvrak	ej bestämd
25	1028	Sandön	vrak (trä)	fartygsvrak	historisk
26	1031	Pellinge Marsundsviken	vrak (trä)	fartygsvrak	ej bestämd
27	1032	Pellinge Hagnäsudden	vrak (trä)	fartygsvrak	ej bestämd
28	1033	Lea	vrak (trä)	fartygsvrak	historisk
29	1034	Pellinge Edesudden	vrak (trä)	fartygsvrak	ej bestämd
30	1050	Halsskär	vrak (trä)	fartygsvrak	historisk
31	1058	Pellinge Bånholmen	vrak (trä)	fartygsvrak	ej bestämd

Andra kulturarvsobjekt enligt inventeringen som gjordes år 2013:

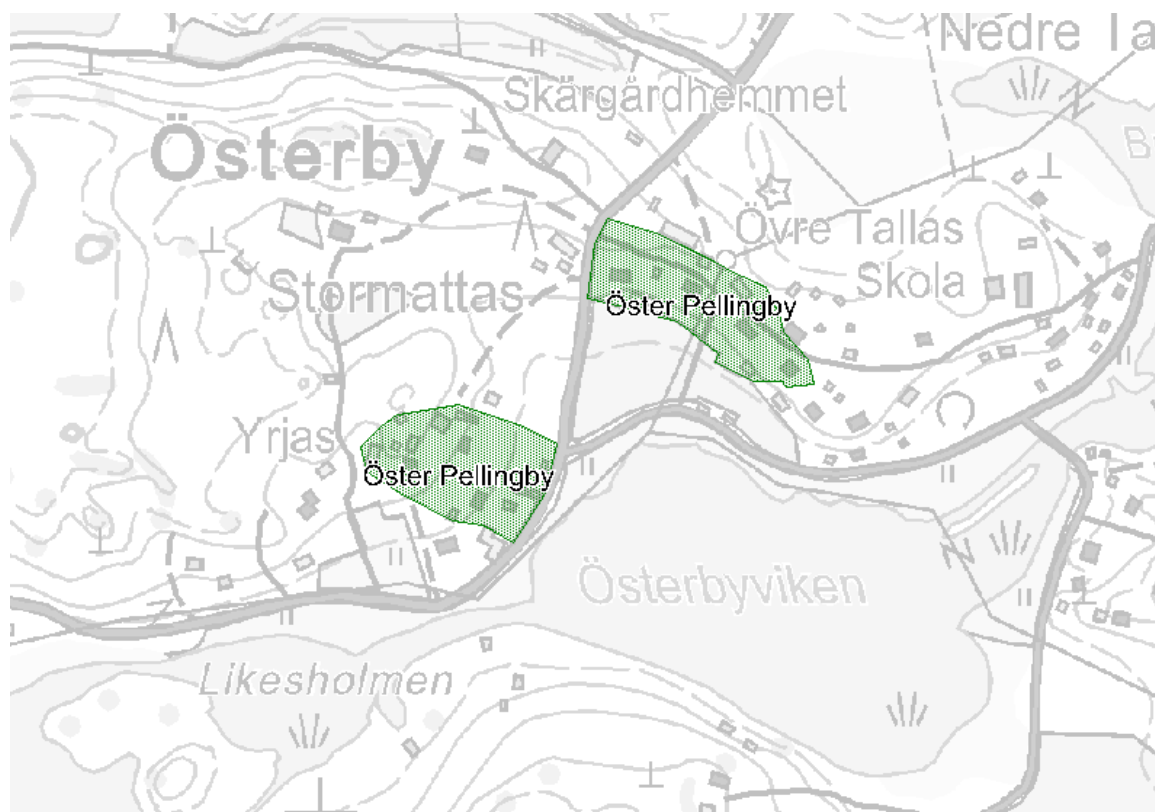
nr	Fornl.nr	Objekt	Art	Typ	Datering
4	613500004	Burkholmsfjärden Tullandet W	annat kulturarvsobjekt	hällristningar	historisk
5	613500005	Burkholmsfjärden Lö- kön Skeppsberget	annat kulturarvsobjekt	hällristningar	historisk
9	1000022190	Sonö	annat kulturarvsobjekt	byplats	historisk
10	1000022191	Lill Pellingby	annat kulturarvsobjekt	byplats	historisk
11	1000022192	Öster Pellingby	annat kulturarvsobjekt	byplats	historisk
12	1000022193	Söder Pellingby	annat kulturarvsobjekt	byplats	historisk
13	1000023668	Getören	annat kulturarvsobjekt	lotsstation	historisk
14	1000023669	Tullandet	annat kulturarvsobjekt	tullstation	historisk
16	1000023670	Lökön Nyviken	annat kulturarvsobjekt	hällristningar	historisk
17	1000023856	Lökön försvarsutrust- ning	annat kulturarvsobjekt	försvarsutrustning	historisk

Obs. Objektens nummer hänvisar till den inventering som gjordes år 2013 samt plankartan.

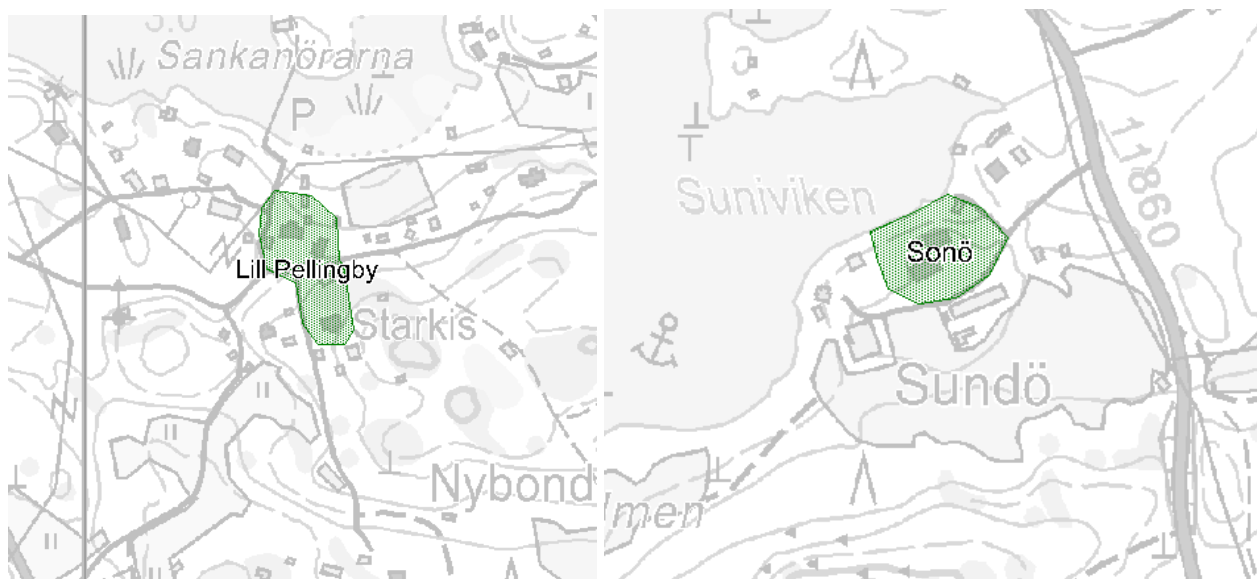
Nedan anges avgränsningarna av byplatserna (nr 9–12) som räknas som kulturarvsobjekt:



Figur 21. Söder Pellingbys byplatser (nr 12).



Figur 22. Öster Pellingbys byplatser (nr 11).

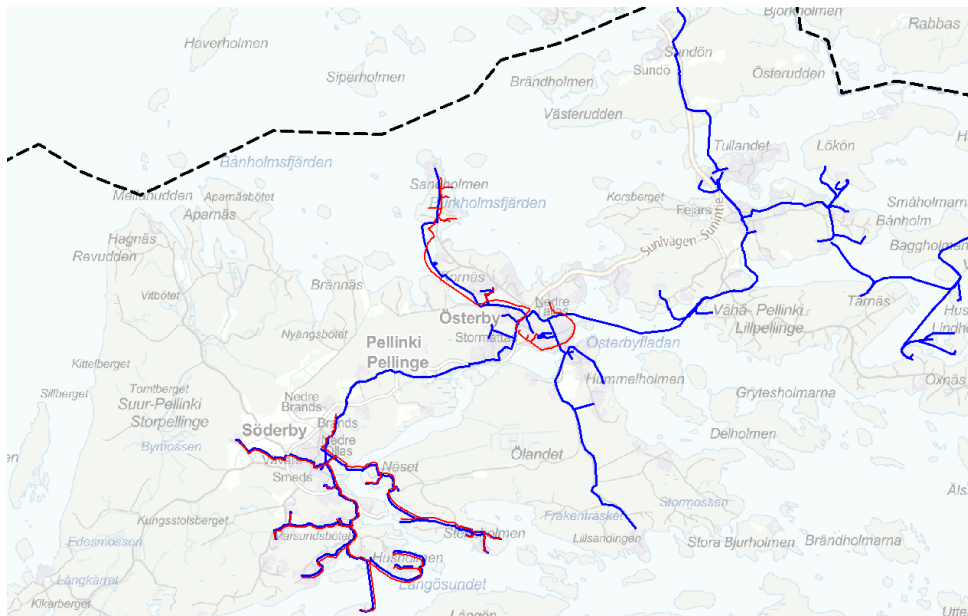


Figur 23. Lill Pellingby (nr 10) och Sonö byplatser (nr 9).

2.2.9 Teknisk försörjning

Till området har det byggts en stamvattenledning som går via Sundön till Söderby. Borgå Vatten äger stamvattenledningen, men Anl Borgå Skärgårds Vattentjänstverk har användningsrätten och underhållsansvaret. I anslutning till stamvattenledningen har flera vattenledningar som ägs av flera privatpersoner tillsammans byggts. Anl Borgå Skärgårds Vattentjänstverk har dessutom byggt två små reningsverk på området. Det ena betjänar Sandholmsudden och Österby och det andra Söderby. Sammanlagt 130 hushåll på området är anslutna till vattenledningen och 50 hushåll till avloppsnätet.

Borgå stads utvecklingsplan för vattentjänsterna för åren 2015–2020 godkändes av stadsstyrelsen 1.6.2015. I planen anges viktiga målsättningar och syften för utvecklingen av vattentjänsterna i Borgå samt kommande åtgärder enligt dem. Utöver vattenverkets egentliga verksamhetsområden presenterar planen också utvecklingsbehov för områdets vattenandelslag. Borgå stad och Anl Borgå Skärgårds Vattentjänstverk, som har sin verksamhet i Pellingeområdet, utreder som bäst hur andelslagets vattentjänster ska ordnas. På Pellingeområdet finns inga planer på att bygga ut vattentjänsterna.



Figur 24. Vattentjänster. Den röda heldragna linjen anger byggda avlopp och den blå anger vattenledningar

2.2.10 Specialverksamhet

På Gloskär har Finska vikens sjöbevakningsstation funnits. Sjöbevakningens verksamhet håller på att flyttas bort. Forststyrelsen har för avsikt att utveckla området för rekreation och turism i framtiden.

2.2.11 Miljöstörningar

På området finns inga särskilda miljöstörningar.

2.2.12 Social miljö

Planområdet utgör en ovanlig helhet på grund av läget, antalet fast bosatta, antalet fritidsbostäder och trafikförbindelserna. Området är ett väl bevarat bysamhälle i skärgården med sin egen särprägel bevarad.

2.2.13 Markägare

Privata markägare äger så gott som alla fastigheter på planområdet. Andra markägare är bl.a. Nylands rekreativområdesförening (Stora Brokholmen, Bastön, norra delen av östra Sandön), Borgå stad (Äggskär, Sandholmsudden), Forststyrelsen (Gloskär) och Borgå kyrkliga samfällighet (Ölandets kursgård, kapell och begravningsplats).

3. MÅL

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska kommunen se till att nödvändiga generalplaner utarbetas och hålls uppdaterade. Pellinge skärgård är nu huvudsakligen bebyggd och det finns ett tryck på mera byggande i området. Därför har Borgå stad ansett det nödvändigt att börja utarbeta en delgeneralplan för området.

I arbetets inledningsskede har det gjorts utredningar om natur, landskap och kulturhistoria. När arbetet startade utarbetades ett program för deltagande och bedömning, där det planerade förfarandet för deltagande och växelverkan i planläggningsarbetet beskrivs. Dessutom beskrivs vilka konsekvenser som ska bedömas. Efter dessa skeden har planens mål utarbetats och de beskrivs i det här kapitlet.

Olika parter har olika mål för markanvändningen i området. De här målen har man här försökt skriva ned så heltäckande, sammanfattat och kort som möjligt i planeringens inledningsskede.

Målen för arbetet kan delas in på följande sätt:

- Riksomfattande mål
- Mål på landskapsnivå
- Borgå stads mål
- Intressenternas mål
- Andra myndigheters mål

Utgående från alla dessa mål försöker man komma fram till allmänna mål som används när delgeneralplanen för Pellinge skärgård utarbetas. De här målen presenteras i sista stycket.

3.1 Riksomfattande mål

De riksomfattande målen är baserade på markanvändnings- och bygglagen, de riksomfattande målen för områdesanvändningen, region- och landskapsplaner och riksomfattande inventeringar och program.

Markanvändnings- och bygglagen bestämmer kraven på innehållet i generalplanen. Frågor som enligt markanvändnings- och bygglagen speciellt ska beaktas i delgeneralplanen för Pellinge skärgård är (markanvändnings- och bygglagen 39 §):

Landskapsplanen, samhällsstrukturens funktion, ekonomi och ekologisk hållbarhet, utnyttjande av befintlig samhällsstruktur, behov i anslutning till boende och tillgång till service, minskning av miljöolägenheter, värnande av den byggda miljön, landskapet och naturmiljön, tillräckligt med områden lämpade för rekreation. Generalplanen får inte åsamka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

Då en generalplan görs upp för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, ska det utöver vad som i övrigt bestäms om generalplaner, ses till att (markanvändnings- och bygglagen 72 §):

1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt;

2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten- och avloppssystem samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt

samt

3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

3.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av systemet för planering av områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen och -förordningen. Till systemet hör dessutom landskapsplan, generalplan och detaljplan. De riksomfattande målen för områdesanvändningen preciserar markanvändnings- och bygglagens allmänna mål och därav föranledda krav på innehåll i planerna ur nationell synvinkel. I generalplanen ska man se till

att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas (MBL 24 §). De riksomfattande målen för områdesanvändningen är indelade i allmänna mål och särskilda mål. Väsentliga sådana i Pellinge delgeneralplan är:

- Fungerande regionstruktur
 - Utvecklingen av regionstrukturen och områdesanvändningen är främst baserad på områdenas egna starka sidor och lägesfaktorer.
- Enhetlig samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet
 - Livsmiljöernas ändamålsenlighet och ekonomi främjas genom att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas och i tätorterna skapas en mera sammanhängande struktur. Livsmiljöns kvalitet förbättras när tätorterna får en mera sammanhängande struktur. Samhällsstrukturen utvecklas så att service och arbetsplatser finns väl tillgängliga för olika befolkningsgrupper.
 - I planeringen av områdesanvändningen ska bosättningen på landsbygden samt turism- och andra fritidsfunktioner så långt som möjligt placeras så att de stöder landsbygdens tätorter och bynät samt utnyttjar infrastrukturen.
- Kultur- och naturarv, rekreativsmöjligheter och naturresurser
 - Genom områdesanvändningen främjas bevarande av den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt varierande karaktär
 - De riksomfattande inventeringar som myndigheterna har gjort upp beaktas som utgångspunkter för planeringen av områdesanvändningen. På nationellt värdefulla platser och områden måste områdesanvändningen lämpa sig för deras historiska utveckling.
 - Bevarande av naturens mångfald
 - Beträffande områdesanvändningen ska man genom landskapsplanering och generalplanering skapa förutsättningar för regionala rekreativsområden, i synnerhet i södra Finland och i de stora stadsregionerna.
 - Vid planering av områdesanvändningen ska den strandnära fritidsbosättningen dimensioneras så att strandområden med värdefulla naturvärden bevaras och fritidsbosättningens trivsel tryggas.

3.1.2 Värdefulla objekt av riksintresse

På området finns värdefulla Natura 2000-objekt som är av riksomfattande och samtidigt också internationellt intresse. Sådana är:

3. Söderskärs och Långörens skärgård (FI0100077). I området ingår Tunnholmens naturskyddsområde och naturskyddsområdet Storpellinge yttre hällar.
4. Pernåvikarnas och Pernå skärgårds havsskyddsområde (FI0100078). I området ingår förutom havsområdena också Hasselö lund, Gåsören och Gaddarna.

Värdefulla objekt av riksintresse är dessutom bl.a. Norrholmens havsstrandäng-sandstrand, Skalkarn och Kungshamn-Kungshamnsängen.

Värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY2009):

- Pellinge skärgårdsbebyggelse – byarna Söderby och Österby

3.2 Mål på landskapsnivå

Landskapsplanen utgör anvisning när en generalplan utarbetas. Landskapsplanens innehåll beskrivs i kapitlet Landskapsplan.

För Östra Nyland har det utarbetats ett skärgårdsprogram som Borgå stad har som rättesnöre för utvecklingen av skärgårdsområdet. Programmets viktigaste tyngdpunkt är att skapa förutsättningar för näringslivet. Det här innebär bl.a. att utarbeta behövliga planer och reservera tillräckligt med möjligheter för byggnation.

3.3 Borgå stads mål

Borgå stad har som mål att bibehålla Pellinge skärgård livskraftig och anvisa skäliga möjligheter till tilläggsbyggnation på området så att områdets värdefulla byggda miljö och mångsidiga naturmiljö beaktas.

Borgå stads granskning av bystrukturen godkändes i fullmäktige 11.6.2014. I granskningen av bystrukturen anvisades sex servicebyar dit stadens serviceutbud styrs och där möjligheterna till byggnation ökas genom markpolitiska och planläggningsmässiga metoder. Skärgården har särskilt uppmärksammats i granskningen. Målet är att skärgården ska bibehållas livskraftig och att befolkningsökningen i skärgården ska vara måttlig. Dessutom erbjuder staden mobila tjänster i skärgården. I skärgården upprätthålls också rekreationstjänster för hela stadens invånare. Den serviceby som ligger närmast delgeneralplaneområdet och där staden erbjuder permanent närservice är Fagersta-Gäddrag.

3.4 Intressenternas mål

Intressenternas mål utreddes med hjälp av en enkät per brev riktad till markägarna och föreningarna (Pellinge Ungdomsförbund r.f., Pellinge Hembygdsförening r.f., Hembygdens väl i Lillpellinge r.f.). Det sändes 590 enkätblanketter och kom 163 svar.

Nedan presenteras de viktigaste svaren delområdesvis. Först kommer de frågor som var föremål för mest uppmärksamhet.

Enligt enkäten ansågs det vara allra viktigast att områdets näringar kan fortsätta. De näringar som togs upp var fiske, jordbruk, båtbyggeri, hantverk och träförädling. Skärgården borde dessutom hållas levande. Planen borde åtminstone inte begränsa utövande av näringar. Man ville bevara och förbättra områdets service. Serviceformer som ansågs särskilt viktiga var butik, bränsleförsäljning och post samt skola och daghem.

Områdets natur ansågs vara unik. Därför borde nybyggen passa in i områdets natur i fråga om färgsättning och stil. Planområdets byområden borde bevaras. Yttre skärgården ansågs vara ett viktigt rekreationsobjekt och där ville man inte ha någon nybyggnation. Fågelbeståndet i området ansågs också vara värdefullt. Småbåtshamnarna ansågs vara viktiga. Man ville ha mer småbåtshamnar, båt- och bilplatser. Muddring av några sund önskades också.

En förbättring av hur vattentjänsterna är ordnade önskades. Dessutom önskades att en kommunal vattenledning eller en vattenpost ska byggas. Likaså tog man ställning till avfallshanteringen och ville få den förbättrad. I vissa svar framkom att lokalbefolkningen borde gynnas mer än andra.

Något som specificerades närmare i många svar var önskemål om att ingen bro ska byggas till området från Tirmo. En bro anses öka mängden brott mot egendom. Men det fanns nog vissa som ville ha en bro.

3.5 Myndigheternas mål

Myndigheternas mål för Pellinge delgeneralplanearbete gick igenom vid inledningsskedets myndighetssamråd våren 2008. Nedan presenteras de mål som framkom i samband med myndighetssamrådet.

Tillräckligt med områden borde anvisas för allmänt bruk. Sådana är bl.a. badstränder, båtplatser, hamnar samt gemensamma områden och rekreationsområden. Dessutom måste nybyggen passa in i den befintliga miljön och fria stränder bevaras.

De lägsta golvnivåerna ska beaktas med tanke på det högvatten som inträffar en gång på 200 år. Beträffande bostadsbyggnader är detta i Borgå + 2,4 meter. I fritidsbostäder och andra lättare byggnader kan höjden vara lägre. Eftersom Pellinge ligger nära öppna havet måste vågsvall också beaktas; hur svallet rör sig framåt på strandbrinken samt vågstänk.

Österbys och Ölandets grundvattenområden ska beaktas i planeringen. De har endast lokal betydelse, men stort vattenuttag kan leda till att havsvatten strömmar in i grundvattnet. Fram till Österby byggdes en stamvattenledning som statens vattenledningsarbete 1999. Byggande av byavisa små avloppsreningsverk ska utredas och fritidsbosättningens intresse av att ansluta sig ska beaktas i tid.

I fritidsbostäder, främst på de mindre öarna, ska vattentoaletter vara förbjudna; i bostadsbyggnader i byområdena kunde vattentoalett tillåtas i bostadshus, om fastigheten ansluts till ett centraliserat system för avloppsvattenbehandling.

I samband med planen ska det bedömas om man borde överväga behovet av en särskild Naturbedömning enligt naturvårdslagen.

Planläggningen ska utgå ifrån att kulturmiljöns värden och särdrag ska bevaras. Målet är att värna om kulturmiljön och anpassa nybyggen till miljön.

Nybyggen måste passa in i kulturmiljön. Glosolmen borde i fortsättningen användas för rekreation.

I södra delen av planområdet finns en grupp med små holmar som kallas Gaddarna och som hör till Natura 2000. Utöver beteckningen nat borde de också märkas ut som naturskyddsområde (SL) i planen. Kring bevakningsstationen i norra delen av Glosolmen borde det märkas ut område för offentlig service och förvaltning (PY) och vid stranden småbåtshamn/ småbåtsp plats (LV). I övrigt borde Glosolmen ha beteckningen S.

3.6 Mål för Pellinge skärgårds delgeneralplan

Avsikten med delgeneralplanen är att trygga att Pellinge by bevarar sin livskraft.

Målet för delgeneralplanen är att trygga skäliga byggnadsmöjligheter och jämlikt bemötande av markägarna så att områdets naturvärden, landskap och kulturhistoriska värden respekteras.

Delgeneralplaneområdet delas in i olika dimensioneringszoner enligt sina olika värden och egenskaper. För varje zon bestäms lämplig byggnadstäthet enligt dess egenskaper.

Då nya bostadsbyggnader byggs och deras antal bestäms ska man beakta en för samhällsstrukturen förnuftig utveckling och placering i den befintliga infrastrukturen samt miljövärdena. I delgeneralplanen fastställs de områden och kriterier som ger möjlighet att ändra en plats för fritidsbostad till en plats för fast bostad. Målet är att kompletteringsbyggande i de nuvarande byarna stöds.

Vid placering av ny fritidsbosättning beaktas naturförhållandena, landskapet, befintliga byggnader samt att fria strandområden ska bevaras. Landskapsmässigt vackra och känsliga områden med stora naturvärden ska om möjligt bevaras obebyggda. Ny fritidsbosättning styrs till grupper, varvid en del av strandlinjen bibehålls fri för friluftsliv och rekreation med stöd av allemansrätten samt som fria naturområden. Vid planering av fritidsbebyggelsens placering undersöks dessutom möjligheterna att placera s.k. moderna skärgårdsbyar på området. I sådana byar koncentreras fritidsbostäderna så att stranden bibehålls fri.

Bevarande och utveckling av områdets näringar främjas i mån av möjlighet.

Planläggningen utgår ifrån att kulturmiljöns värden och områdets särdrag ska bevaras. Målet är att värna om kulturmiljön och anpassa nybyggen till miljön. Detta ska speciellt beaktas i byområdena.

Bevarande av naturens mångfald och andra naturvärden främjas. Målet är att områden och objekt med värdefulla naturförhållanden och landskap ska bevaras och skyddas.

För att trygga jämlik behandling av markägarna vid fastställning av antalet nya byggplatser har en dimensioneringsberäkning baserad på s.k. stamfastigheter använts. Byggplatser som brutits ut från en stamfastighet efter 1.7.1959 betraktas som använda byggrätter. Dimensioneringsprinciperna beskrivs närmare senare.

Målet är att trygga rekreativsmöjligheterna i Pellinge skärgård för invånarna på delgeneralplaneområdet, sommargästerna och andra Borgåbor. Nybyggen ska om möjligt placeras så att de som har fritidsbostad på området och andra som rör sig på området har möjlighet att använda området för rekreation med stöd av allemansrätten. Områden som är föremål för större rekreativansvändning än vanlig allemansrätt anvisas i mån av möjlighet som rekreativsområden. I planeringen undersöks rekreativsområdenas tillräcklighet.

I delgeneralplanen anvisas befintliga hamnar, båt- och fartygsfarleder. Dessutom försöker man främja ordnade tjänster för båtfarande.

4. DIMENSIONERINGSPRINCIPER

Dimensioneringsprinciperna bestämmer mängden byggnation på hela planområdet. Antalet nya byggplatser som anvisas i planen fastslås enligt dimensioneringsprinciperna som beskrivs i det här kapitlet.

Med dimensionering när det gäller planering av stränder avses definiering av strandbyggnadens mängd och placering. Avsikten med dimensioneringsgrunderna är att definiera den byggrätt som ska anvisas i delgeneralplanen, grunderna för fördelning av byggrätten samt andelen strandlinje och andra områden som ska lämnas obebyggda. Dimensioneringsgrunderna kan variera enligt planområdets naturförhållanden, landskap eller andra markanvändningsbehov i olika zoner och områden. Dimensioneringsgrunderna måste vara sådana att de är

- allmängiltiga, smidiga, enkla och lättfattliga
- delgeneralplanens mål kan fullföljas
- läget i samhällsstrukturen beaktas
- naturförhållandena och markens beskaffenhet samt landskapet beaktas
- kravet på jämlikt bemötande av markägarna uppfylls och
- de tillåter byggande av glesbygdskaraktär och tryggar skäliga byggnadsmöjligheter.

Dimensioneringen baseras på strandlinje- och markarealnormer. Dimensionering enligt strandlinje eller areal anger inte strandlinjens minimilängd för en byggplats eller minimiarealen för en byggplats utan med hjälp av dessa uppgifter beräknas det maximala antalet byggplatser. I delgeneralplanen avgörs den slutliga placeringen av byggplatser eller om sådana inte ska placeras. Det måste gå att avvika från dimensioneringen i de fall där antalet byggplatser enligt dimensioneringsberäkningarna tydligt skulle leda till en orättvis lösning och till oskäligheter.

På planområdet finns två typer av områden som ska dimensioneras. På strandområdena är byggrätten baserad på den omvandlade strandlinjens längd och utanför strandområdena är den baserad på fastighetens areal. Som strandzon har en 200 meter bred zon in mot land fastställts i planen.

4.1 Stamfasthetsprincipen

För att jämlikt bemötande av markägarna ska kunna tryggas måste man beakta s.k. använd byggrätt, dvs. antalet byggplatser som brutits ut från fastigheterna före planläggningen. Beräkningsmetoden kallas stamfasthetsprincipen. Den totala dimensioneringen enligt delgeneralplanen beräknas per stamfastighet. Dimensioneringsgrunderna anger hur många byggplatser som högst kan anvisas per gammal stamfastighet. Utgångspunkt för stamfasthetsgranskningen är den tidpunkt då byggnadslagen trädde i kraft, dvs. 1.7.1959. Den totala byggrätten för stamfastigheten delas mellan de fastigheter som efter år 1959 har bildats av stamfastigheten enligt den fastighetsindelning som rådde år 2008. Dessutom har fastigheter som brutits ut under planlägningsprocessen och som är väsentliga för beräkningen beaktats.

Den använda byggrätten dras av från stamfastighetens totala byggrätt. Som använd byggrätt betraktas

- en bebyggd byggplats med en bostad för åretruntboende,
- en bebyggd byggplats med en fritidsbostad,
- en bebyggd byggplats för ett gårdsbruks driftscentrum, som inkluderar en byggplats för en bostad för åretruntboende,

en bebyggd byggplats för något annat ändamål såsom

- service, industri, båtklubb m.m.
- en obebyggd byggplats som har gällande undantagslov,
- en obebyggd byggplats som har gällande bygglov och
- en obebyggd byggplats enligt strandplan.

Om det tidigare har godkänts fler byggplatser på stranddetaljplaneområdet än vad delgeneralplanens dimensioneringsgrunder nu ger, räknas endast den byggrätt som enligt delgeneralplanens dimensioneringsgrunder tilldelas området in i stamfastighetens förbrukade totala byggrätt beträffande detaljplaneområdet.

Ifall ett outbrutet område har överlåtits från stamfastigheten före 1.7.1959, men arealen har registrerats först efter 1.7.1959, räknas den arealen inte höra till stamfastigheten, ifall markägaren kan uppvisa en överlåtelsehandling som bevis på överlåtelsen. I delgeneralplanen anvisas antalet använda och återstående byggplatser per fastighet. Markägarens olika fastigheter granskas som separata enheter i beräkningen av byggrätter. Det går att överföra återstående obebyggda byggplatser från en fastighet till en annan som tillhör samma markägare. Om en fastighet har bildats genom styckning eller om en fastighet genom en styckningsförrättning har delats i praktiken i lika många lika stora delar, delas stamfastighetens byggrätt mellan de avstyckade fastigheterna enligt modifierad strandlinje. En granskning av stamfastigheterna finns i bilaga 6.

4.2 Dimensioneringszoner

Dimensioneringszonen anger hur tätt byggande som planerats för varje område. Dimensioneringszonerna visar redan i arbetets inledningsskede vart man vill styra byggandet på området och vilka områden man vill bevara som glesare bebyggda eller obebyggda.

Området som planläggs är indelat i skärgårdszoner och förmånlighetszoner som delvis kan överlappa varandra. Indelningen i zoner presenteras i bilaga 7.

Zonerna har definierats utgående från nedanstående principer.

4.2.1 Skärgårdszoner

Skärgårdszonerna är definierade enligt naturförhållandena. Indelningen i skärgårdszoner (havszon, yttre skärgårdszon och inre skärgårdszon) används, eftersom naturförhållandena är olika i olika delar av skärgården, vilket innebär att naturens förmåga att klara av byggnation försämras, då man rör sig från den inre skärgårdszonen mot havszonen.

Dimensioneringen kan variera inom skärgårdszonerna i olika delområden på grund av områdeshelheter med olika miljövärden. Områdeshelheterna är ganska vidsträckta områden, som främst vid natur- och landskapsutredningen visat sig vara känsligare för byggande. Därför ska fritidsbosättningen där hållas glesare än i omgivningen. Tätare fritidsbosättning ska styras till områden med tillgång till trafikförbindelser samt också i övrigt på ett ändamålsenligt sätt med tanke på infrastrukturen.

4.2.2 Förmånlighetszoner

Förmånlighetszonerna är kärnbyzon, byzon och glesbygdszon. I byzonerna finns befintlig infrastruktur, befintlig bybebyggelse och området är väl lämpat för byggnation. I en byzon tillåts något tätare bebyggelse.

Glesbygdszon är allt som ligger utanför det 200 meter breda strandområdet och också ligger utanför byzonen.

4.3 Bestämning av byggrätten

4.3.1 Byggrätt i strandområdena

Byggrätten på strandområdena bestäms enligt längden av varje fastighets omvandlade strandlinje. Den omvandlade strandlinjen beräknas enligt den verkliga strandlinjens längd samt strandlinjens form och avståndet till den motsatta stranden. Den omvandlade strandlinjen får man genom att rätta ut smala uddar och vikar så att de motsvarar den verkliga, användbara strandlinjen. Dessutom är principen att det går att placera mindre byggnation på en smal udde eller vid stranden av en smal vik än vid stranden av breda vikar och uddar, eftersom närbelägna fritidsbostäder stör varandra (BILAGA 8).

Områden som inte är lämpliga att bebyggas räknas inte med i den omvandlade strandlinjen, vilket innebär att sådana områden inte ger upphov till någon byggrätt. Som obebyggbara områden betraktas utgående från en bedömning av grundkartan bl.a. vidsträckta myrmarker och tillandningar.

På öar som är mindre än 2 ha uppstår ingen byggrätt och deras strandlinje är inte sådan som berättigar till byggrätt.

Miljövärdena beaktas vid bestämningen av dimensioneringszoner samt vid placeringen av nya byggplatser.

Den modifierade strandlinjen presenteras per fastighet i bilaga 9.

Planområdets alla strandområden inom en 200 meters zon omfattas av dimensioneringen av strandområdena.

4.3.2 Byggrätt på andra områden

Byggrätten bestäms enligt areal inom tre olika förmånlighetszoner: kärnby-, by- och glesbygdszoner. Byggrätten bestäms enligt varje fastighets omvandlade areal. Den omvandlade arealen fås då obebyggbara områden räknas bort från fastighetens areal. Obebyggbara områden är myrmarker, våtmarker och branta stup.

Glesbygdszonernas byggrätter kan inte flyttas till strandområdet.

4.4 Dimensioneringsnormer

Byggrätten beräknas på följande sätt:

Byggrätt i strandområdet

Zon	Byggtäthet (bp/mod. sl-km)	Beskrivning
1	6	Inre skärgård, inga miljöbegränsningar
2	5	Öar utan vägförbindelse i inre skärgården, inga särskilda miljöbegränsningar
3	4	Öar i den inre skärgården med miljöbegränsningar
4	3	Yttre skärgård, inga särskilda miljöbegränsningar
5	2	Ö mindre än 10 ha, i yttre skärgården miljöbegränsningar, i inre skärgården särskilda miljöbegränsningar (Flada)
6	0	Havszon

bp/mod. sl-km = byggplats/modifierad strandlinjekilometer

I havszonen och på öar som är mindre än två hektar uppstår ingen byggrätt.

Annan byggrätt

Förmånlighetszon	Antal byggplatser
Kärnbyzon	1 bp / 1 ha
Byzon	1 bp / 3 ha
Glesbygd	1 bp / 5 ha och efter 30 ha 1 bp / 10 ha

Kärnbyzonen bildades utgående från responsen från planeringsverkstad II. Byområdena enligt den gamla generalplanen utgör kärnbyzoner.

Öar som är mindre än 2 ha ger inte upphov till någon byggrätt. Deras areal och strandlinje räknas inte som areal eller strandlinje som berättigar till byggrätt.

Varje obebyggd stamfastighet, som uppfyller det i byggnadsordningen uppställda kravet på minimiareal för en byggplats (5000 m²/3000 m²) samt minimikravet på strandlinjens längd (50 m) i den inre och yttre skärgårdszonen, har rätt till minst en byggplats.

Oberoende av dimensioneringen utgör varje byggplats, som har gällande undantags- eller bygglov, fortfarande en byggplats. Dimensioneringen används dock inte och någon ny bygg rätt beviljas inte, ifall fastigheten har skaffats och används som tillskottsmark för en annan fastighet så att de tillsammans utgör en byggplats.

Obebyggda fastigheter, som inte har beviljats bygg- eller undantagslov och som inte har bygg rätt kvar enligt de allmänna dimensioneringsnormerna, kan beviljas bygg rätt, om fastigheten har skaffats som byggplats och om staden inte har motsatt sig att en byggplats bryts ut och om det inte oskäligt försvårar planläggningen eller jämlikt bemötande av markägarna.

En markägoenhets bygg rätt kan efter prövning höjas med 0,1–1,0 kalkylmässiga byggplatser, om betydande avsnitt med fri strand eller rekreationsområden har anvisats på den aktuella markägarens mark.

Om markägaren vill att de byggplatser som dimensioneringen ger ska placeras tätt genom att söka nya skärgårdsbyliknande lösningar, anvisas byggplatsernas exakta placering inte i delgeneralplanen utan området ges en totaldimensionering. Den fortsatta planeringen av området förutsätter att en stranddetaljplan uppgörs senare.

Utan att hindras av den bygg rätt som anvisas i delgeneralplanen får en befintlig byggnad renoveras eller en förstörd byggnad ersättas med en ny motsvarande.

Beräkningen av bygg rätt per fastighet med uppgifter om varje fastighets bygg rätt och hur man har kommit fram till den presenteras i ett separat bilagedokument.

5. BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN SAMT MOTIVERINGAR

Delgeneralplanen är baserat på de utredningar och dimensioneringsgranskningar som gjorts.

I delgeneralplanen anvisas 39 st nya byggplatser för fritidshus och 60 st nya byggplatser för bostadshus. Antalet nya byggplatser är baserat på en dimensioneringsberäkning.

Planen tillåter inte byggnation av glesbygdskaraktär på jord- och skogsbruksområden (M). I planen anges det totala antalet byggrätter som anvisas på hela planområdet. Det sammanlagda antalet byggplatser som anvisas i planen ska vara tillräckligt stort så att åtminstone en del av byggplatserna kommer att förverkligas. Markägarnas vilja att sälja eller på annat sätt börja bebygga byggplatserna är avgörande för om byggnationen förverkligas.

Bygglov för nya byggplatser i byområdena och strandområdena kan beviljas direkt på basis av delgeneralplanen (MBL 44 § och MBL 72 §).

Avsikten är inte att några detaljplaner ska utarbetas för områdena senare, utan generalplanen styr direkt byggandet på området och genom den har byggandet på områdets stränder, i byarna samt på jord- och skogsbruksområdena avgjorts. Delgeneralplanen utgör anvisning på stranddetaljplanerade områdena.

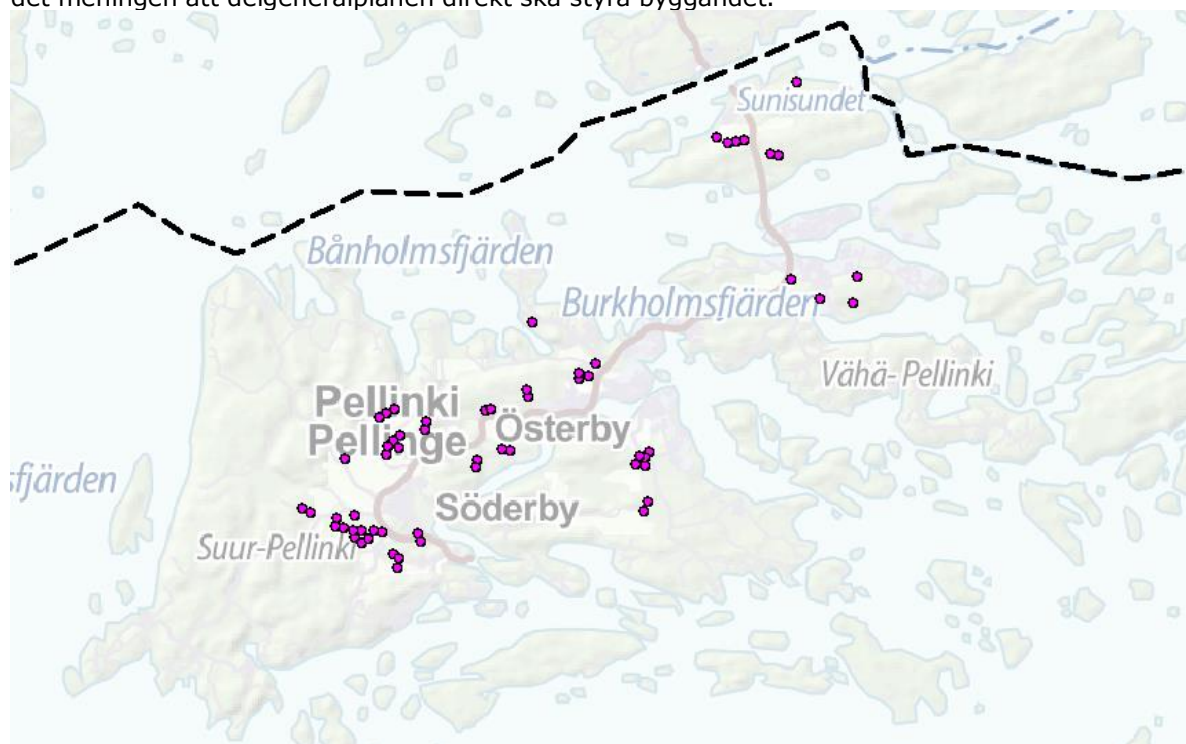
5.1 Planens struktur och dimensionering

Planeringsområdets landareal är cirka 27 km². Områdets byggnadstäthet är i nuläget cirka 3,5 ha/bp och i och med de byggplatser som anvisas i planen 3,1 ha/bp. I nedanstående tabell anges byggnadstätheten för de största öarna:

Tabell 25. Byggnadstäthet på de största öarna och på hela planeringsområdets landområde

	Stor- pellinge	Lill- pellinge	Ölan- det	Sund- ön	Tullan- det	Hasselö	Lö- kön	Hela plan- området
Landareal (ha)	969	279	301	126	17	84	41	2740
Nuvarande fritidsbyggnader	122	76	41	8	12	25	29	551
Obebyggda byggplatser enligt strandplanen	12	14	4	0	0	11	0	59
Nuvarande bostadsbyggnader	84	35	22	3	17	0	1	170
Byggnadstäthet i nuläget (ha/bp)	4,44	2,23	4,49	11,45	0,59	2,33	1,37	3,51
Byggplatser för fritidshus i planen	14	1	10	7	0	0	0	39
Byggplatser för bostadshus i planen	41	3	9	8	0	0	0	60
Anra Byggplatser	3	1	0	0	0	0	0	4
Byggnadstäthet i planen (ha/bp)	3,54	2,16	3,50	4,85	0,59	2,33	1,37	3,10
Ökning av byggnadstätheten	21,0 %	3,8 %	22,1 %	57,7 %	0,0 %	2,7 %	0,0 %	11,7 %

I delgeneralplanen har byggnation anvisats på AT-, AO-, RA-, RM-, P-, T- och E-områden. Noggrannast styr planen byggandet på AT-, AO- och RA-områdena. På dessa områden bestäms antalet olika byggnader och byggrätt specifikt för varje byggplats. På dessa områden är det meningen att delgeneralplanen direkt ska styra byggandet.



Figur 26. Läget för de i planen anvisade byggplatserna för bostadshus. Byggplatserna är utmärkta med violett symbol på kartan.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Reserveringar för bostadsområden

Med AT-områden har anvisats gammal bybosättning i byarna och i olika gamla byggnadskoncentrationer på stränderna. AT-områdenas största byggrätter (AT-6) är tillåtna på sådana gamla byområden som har stora, gamla huvud- och ekonomibyggnader. Sådana finns i Söderby och Österby. På de kulturhistoriskt värdefullaste områdena har dessutom beteckningen AT-6/s använts. Utgångspunkten är att delgeneralplanen ska trygga bevarandet av de kulturhistoriska värdena i täta, gamla byområden.

På de tätt bebyggda områdena på Tullandet och Lillpellinge har främst beteckningarna AT-4, AT-4/s och AT-5 använts. Beteckningar som anger att kulturmiljön ska bevaras (/s) i samband med beteckning för områdesreservering samt enskilda byggnaders skydds-beteckningar (sr-1 och sr-2) är baserade på den gjorda kulturmiljöutredningen.

De nya byggplatserna har placerats i byområdenas omedelbara närhet, vilket i allmänhet också innebär närhet till byggd/planerad avloppsledning.

I Söderby är byggplatserna placerade på skogbevuxna områden så att de inte just alls kommer att synas från landsvägen och påverkar då inte de betydande landskapsvärdena i området. De nya byggplatserna på RKY-områden har getts beteckningen AT-5, vilket innebär att deras byggrätt är något mindre än vanligt.

I Nedre Ollas hade nio byggplatser anvisats ganska tätt i planutkastet. På grund av berg och höjdskillnader var byggförhållandena på de här platserna ställvis utmanande. Dessutom konstaterades området ha betydande landskapsvärden, som eventuellt skulle ha försämrats av den byggnation som anvisades i utkastet. Å andra sidan kunde fastigheternas byggrätt inte anvisas någon annanstans för att stöda bystrukturen så här bra. Efter planutkastskedet flyttades sex av dessa byggplatser till västra delen av Storpellinge där de blev fritidsbyggplatser med egen strand. Då motsvarade tre byggplatser på torra land en byggplats med egen strand. Den här principen kunde tillämpas endast då det var det enda ändamålsenliga sättet att bevara särskilda miljövärden. Dessutom togs en byggplats bort till följd av att byområdet förminskades.

Det blev en hel del byggrätt också på Ölandet, som ligger en aning utanför de nuvarande byområdena. De här byggplatserna är utmärkta i planen med beteckningen AO-4, eftersom det inte är ändamålsenligt att föreslå annat än boende på grundvattenområde. De strandbyggplatser som ligger separat och är avsedda för bostadsbyggande har beteckningen AO-3.

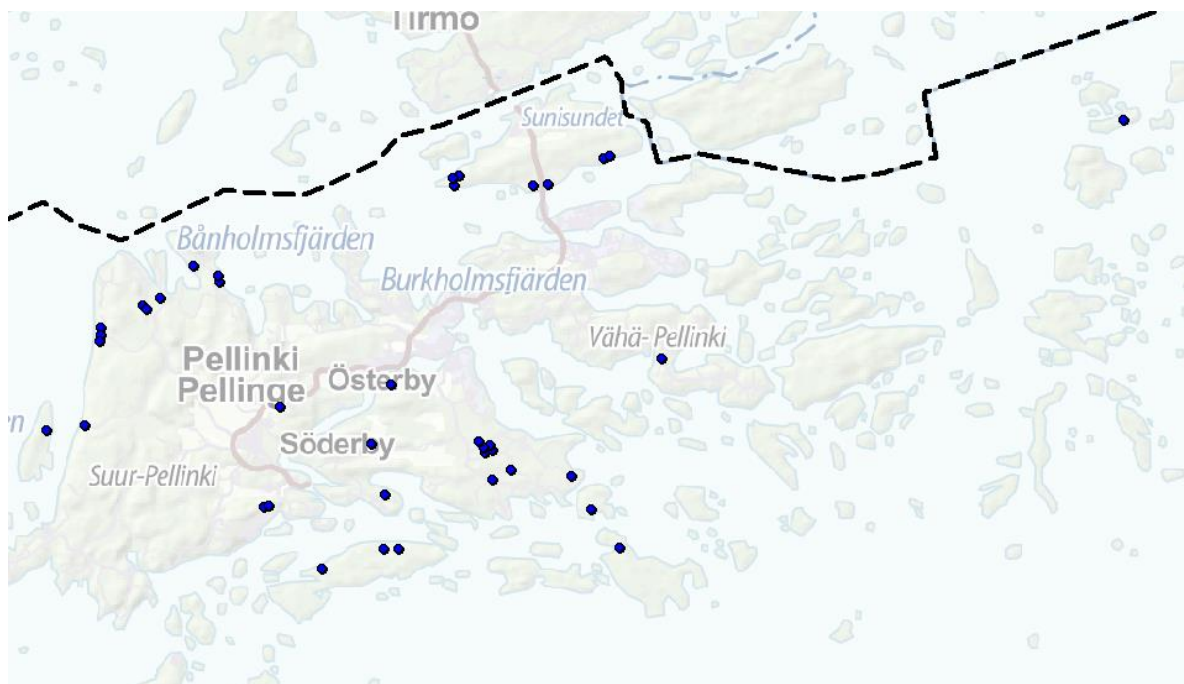
Inom byområdet finns dessutom fritidsbyggplatser som kan ändras till fast bostad, om följande villkor uppfylls: 1) på byggplatsen går det att få tillräckligt med drickbart vatten för boendets behov och 2) avloppsvattnet kan behandlas enligt kraven på behandling av hushållsavloppsvatten. Dessa har i planen getts beteckningen AT och det finns totalt cirka 60 st sådana.

Tabell 27. Byggrätter på byggområden för bostäder på olika områden

Beteckning	Område	Byggrätt	tomtstorlek	exploateringstal
AT-4	Kärnbyområden och Tullandet	180+85+s25+t100+v40	5000 eller 3000, om det finns vattenledning och vattentjänstverkets avlopps nät	0,086
AT-4/s	Kärnbyområden och Tullandet	180+65+s25+t100+v40	5000 eller 3000, om det finns vattenledning och vattentjänstverkets avlopps nät	0,082
AT-5	Som AT-4, men endast bostäder för åretruntboende	180+85+s25+t100+v30	5000	0,078
AT-6	Byområden utan särskilda begränsningar, bostäder för åretruntboende, inga fritidsbostäder	250 + 85 +s25+t100	5000	0,092
AT-6/s	Söderby och Österby, där huvudbyggnaderna traditionellt har varit stora	250 + 65 +s25+t100	5000 eller 3000, om det finns vattenledning och vattentjänstverkets avlopps nät	0,088
AO-3	Enstaka byggplatser på strandområdena, inga begränsningar	180+85+s25+t100+v30	5000	0,086
AO-4	Andra enstaka byggplatser, inga särskilda begränsningar	250 + 85 +s25+t100	5000	0,092

5.2.2 Fritidsbosättning

De nya strandbyggplatserna har om möjligt placerats så att det blir kvar så mycket fri strandlinje som möjligt och så att byggandet inte nämnvärt försämrar natur-, landskaps-, kulturhistoriska värden eller miljövärden.



Figur 28. Läget för de nya byggplatser för fritidshus som anvisas i planen. Byggplatserna anges med blåa symboler på kartan.

På RA-områden är byggrätten större i den inre skärgården och på de stora öarna och minskar längre ut i den yttre skärgården och på de mindre öarna. På så sätt kan man i byggnationen tillräckligt beakta byggplatsernas olika förhållanden och att byggplatser med samma slags förhållanden ska ha samma byggrätt. Öarna är enligt areal indelade i öar över 50 ha, 10–50 ha och 2–10 ha. Storpellinge, som kan nås med bil, har dessutom bedömts som ett eget område där större byggrätt än i den yttre skärgården är möjlig.

Tabell 29. Byggrätter på byggplatser för fritidshus på olika områden. Det går att av motiverade skäl avvika från tabellens planbeteckning och byggnadsmängd, antingen uppåt eller nedåt, om förhållandena på byggplatsen, t.ex. skymmande växtlighet, höjdnivå, läge och synlighet i landskapet möjliggör detta.

öns areal (ha)	Skärgårds - zon	Särskilt värde	Planbeteckning	Total byggrätt (m ² vy) och expl.tal	Byggrätt för huvudbyggnad (m ² vy)	Si-dofritidshus (m ² vy)	Gäststuga (m ² vy)	Bastu	Båthus (utöver den totala byggrätten)
Stor- pellinge	Inre och yttre skärgård		RA-11	165 e=0,033	100	40		20	30
över 50	inre skärgård	-	RA-11	165 e=0,033	100	40	-	20	30
	yttre skärgård	Natur	RA-16	140 e=0,028	80	-	35	20	-
10 - 50	inre skärgård	-	RA-14	160 e=0,032	90	-	35	20	30
	yttre skärgård	-	RA-16	140 e=0,028	80	-	35	20	-
	havszon	-	-	-	-	-	-	-	-
2 - 10	inre skärgård		RA-15	160 e=0,032	90	-	30	20	
	yttre skärgård		RA-17	120 e=0,024	70	-	30	20	-
	havszon (trädbevuxen holme)		RA-24	90	50	-	-	20	
	havszon		RA-18	60 (inget expl.tal)	40	-	-	20	-
under 2			RA-18	60 (inget expl.tal)	40	-	-	20	-
Gamla kulturhistoriska stora platser för boende i skärgården			RA-22/s	275 e=0,078	160	65	-	25	40

Dessutom har en byggplats på torra land getts den egna beteckningen RA-25, som ger möjlighet att bygga 2 separata huvudbyggnader.

På alla RA-byggplatser får dessutom byggas ekonomibygnader som ingår i den totala byggrätten. En bastubyggnad, som ska räknas med i den totala byggrätten, får vara högst 20 m²-vy. På RA-11 - RA-14- och RA-22/s-byggplatser får därtill byggas ett 30 m²-vy båthus som inte räknas med i den totala byggrätten.

5.2.3 Beaktande av kulturmiljön

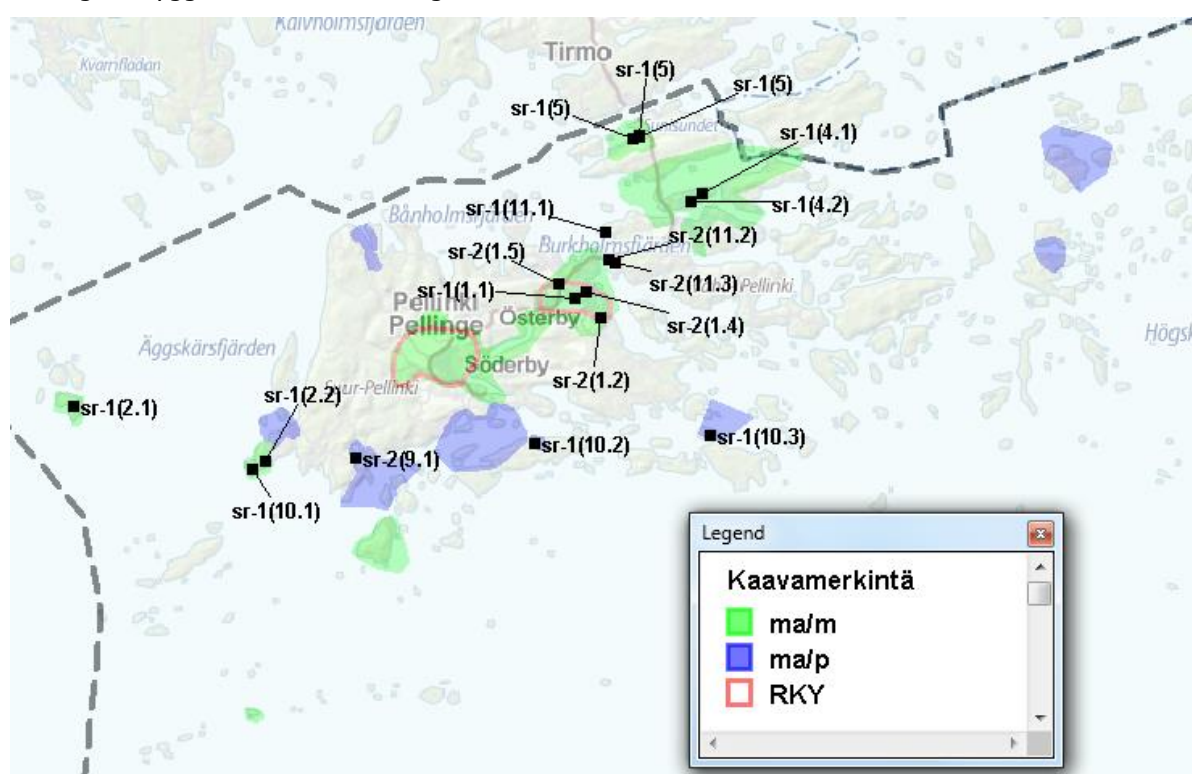
Beteckningar med anknytning till kulturhistoria är baserade på utredningen av kulturmiljön samt landskapsutredningen av Pellinge inre skärgård. Den utredningen har gjorts efter planutkastskedet. I utredningarna konstateras att det finns betydande kulturlandskapsvärden på

området. Avgränsningarna och de preciseringar som behövs har beaktats i planlösningarna med egna beteckningar. Avgränsningarna av kulturlandskapsområdena har i planen gjorts med delområdesavgränsningar (ma). Dessa ma-delområdesavgränsningar är klassificerade som värdefulla på riks nivå (ma/v), landskapsnivå (ma/m) och lokalt (ma/p). Området vid Fladan har getts en egen beteckning, ma-1, som också inkluderar naturlandskapsvärden.

Värdefulla kulturlandskapsområden av riksintresse (ma/v) är RKY-2009-områdena i Söderby och Österby. Kulturlandskapsområden som är värdefulla på landskapsnivå (ma/m) har anvisats i Söderby som en något större områdeshelhet än RKY-områdena enligt kulturmiljöutredningen "Missä maat on mainioimmat". Samma beteckning finns också i omgivningen kring Tullandet och omfattar södra stranden av Sundön och norra stranden av Lökön samt separata områden på norra stranden av Lillpellinge. Även Glosholmen, Edesudden, Söderholmen och Klovharun har getts beteckningen ma/m.

Andra kulturlandskapsområden som kommit fram i utredningarna har fått beteckning som lokalt värdefulla områden (ma/p).

Med planbestämmelserna vill man bevara dessa områdens landskapsvärden. Till exempel rivning av byggnader kräver rivningslov.



Figur 30. Avgränsningar av kulturlandskapsområdena i planen. RKY-områdena är separat avskilda på kartan, men i planen har de anvisats med beteckningen ma/v. Separata objekt med objektbeteckningen sr anges med symboler. Numreringen motsvarar plankartans och kulturmiljöutredningens numrering. Byggnadskulturobjekten räknas upp i kapitel "2.2.7 Kulturmiljö".

Åkerområdena med sitt värdefulla landskap anges som MA-områden. Det igenvuxna området på Söderby åkerslätt, som inte var utmärkt som landskapsområde i utredningarna, är också anvisat som MA-område. I delgeneralplanen presenteras behövliga ändringar för att väsentliga landskapsvärden bättre ska lyftas fram. Om det igenvuxna området görs till en del av det öppna åkerområdet bildar helheten en vidsträckt och anslående åkerslätt i Söderby. Enligt planbestämmelsen för MA-området är det viktigt att områdena förblir öppna och används för odling.

Ny byggrätt uppkommer speciellt kring de landskapsmässigt värdefulla byområdena. Därför har särskilt stor vikt fästs vid placeringen av de nya byggplatserna. De nya byggplatserna är placerade så att de inte skymmer de öppna åkerlandskapen eller vyerna.

Som stöd för planen har anvisningar om byggnadssätt utarbetats. I dem ges närmare anvisningar om byggnadssätt vid nybyggnation och reparationsbyggnande. I planbestämmelserna står det att anvisningarna om byggnadssätt ska följas.

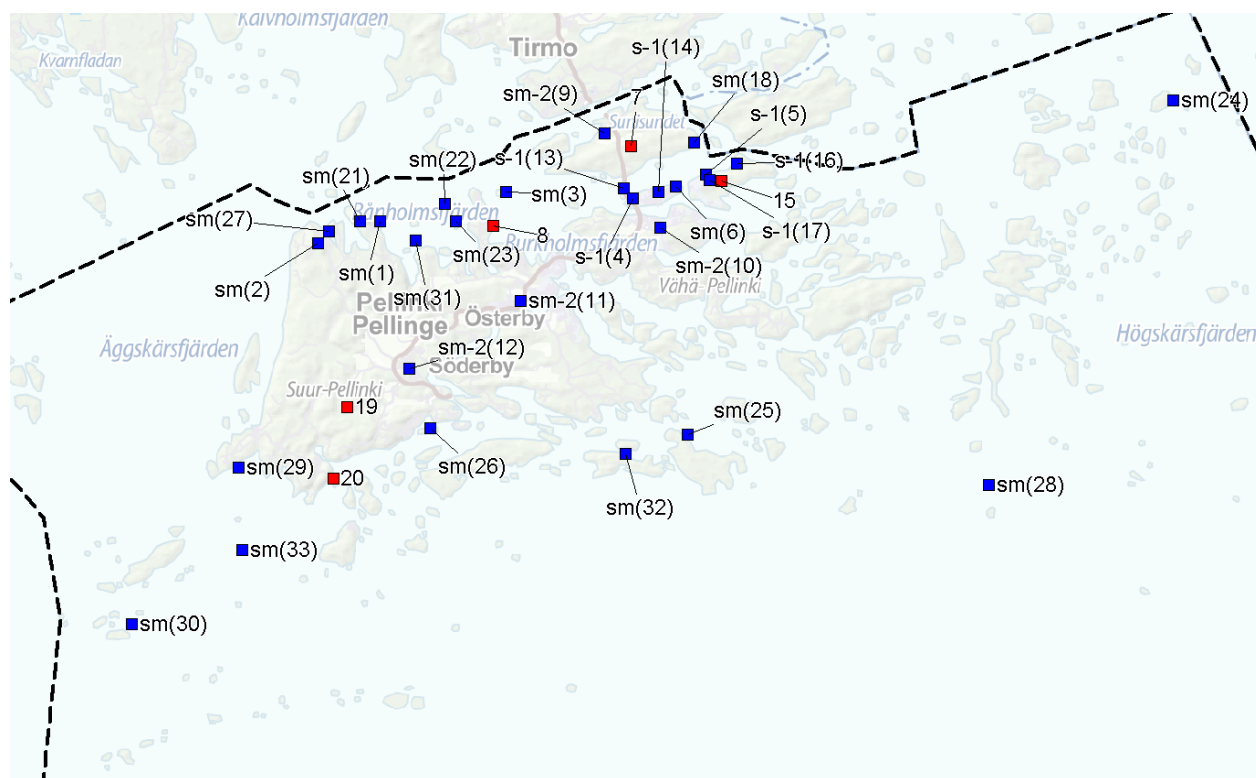
I anvisningarna om byggnadssätt är planeringsområdet indelat i olika delområden enligt landskapsfaktorer:

Gamla värdefulla byområden	Områdena ligger på känsliga områden beträffande kulturlandskapet och utgör en del av Pellinges gamla bybebyggelse.
Ny "modern" bybyggnation	4 nya områden ligger nära de befintliga byarna. I delgeneralplanen har flera nya byggplatser anvisats i grupper på dessa områden.
Fritidsbyggnation	Fritidsbyggnation utanför ovan nämnda områden.

Varje område har getts särskilda anvisningar för reparations-, kompletterings- och nybyggnation. Anvisningarna gäller byggnadernas placering, fasader, färger och målarfärg samt gårdsområdenas höjdnivå, träd, växtlighet, byggande av vägar, staket m.m. Anvisningarna om byggnadssätt kompletterar planbeteckningarna och -bestämmelserna och med hjälp av dem kan man säkerställa att områdets landskapsvärden bevaras.

De arkeologiska objekt som kommit fram i utredningarna har i planen anvisats med egna skydds-beteckningar (sm, sm-2 och s-1). Fornlämningarna har beteckningen sm och de gamla byplatserna enligt nuvarande anvisningar sm-2. Övriga kulturmiljöobjekt har beteckningen s-1. Undervattensobjektens läge är oklart. Därför har ingen ändrad markanvändning anvisats i närheten av vraken. Utmärkningssättet har man kommit överens med Museiverket om. Med planbestämmelserna tryggar man att värdefulla objekt bevaras.

De fornlämningar som är utmärkta med objektbeteckning i planen kan omfatta en stor areal och fornlämningens storlek ska utredas genom kontakt med museimyndigheten, om ändrad markanvändning planeras på området.



Figur 31. Objekt av arkeologiskt värde. De blå objekten har märkts ut i planen och de röda objekten har lämnats omärkta i planen enligt Museiverkets förslag. Objektens numrering hänvisar till inventeringen, beskrivningen och plankartan. En komplett förteckning över de arkeologiska objekten finns i kapitel 2.2.8 Fornlämningar.

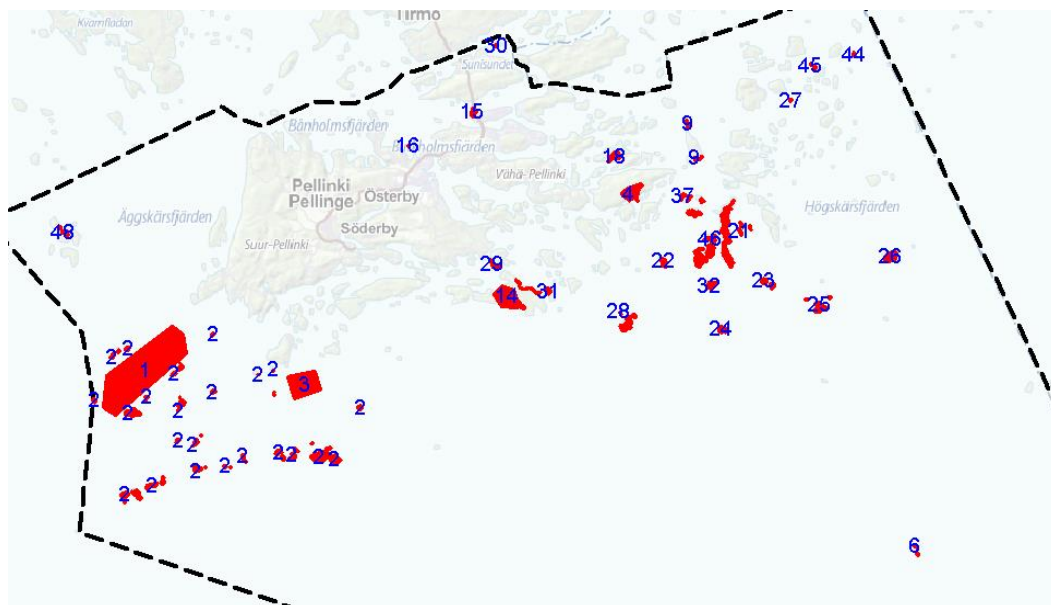
5.2.4 Beaktande av naturen och naturlandskapet

De beteckningar och bestämmelser som har anknytning till naturvärden och naturlandskap är baserade på den natur- och landskapsutredning som gjorts i samband med planarbetet. De

värden som framkommit i natur- och landskapsutredningen har beaktats då dimensioneringen fastställts. Till exempel indelningen i skärgårdszoner har påverkat dimensioneringen.

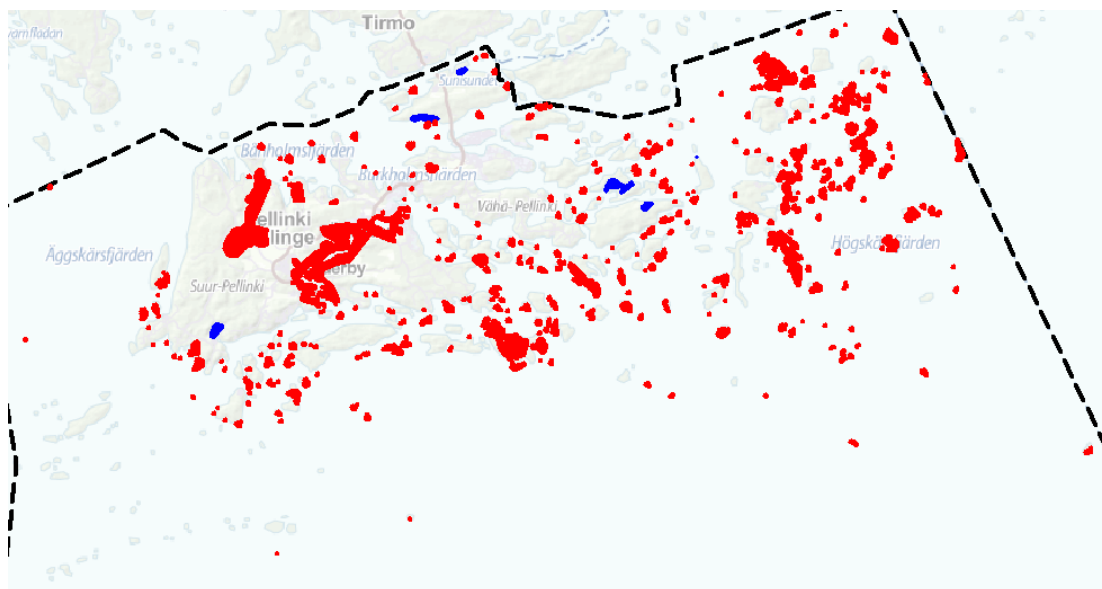
I planen anvisas befintliga naturskyddsområden samt områden som i natur- och landskapsutredningen förslås bli naturskyddsområden (SL) och skyddsområden (S och S-1). Dessa ligger huvudsakligen i den yttre skärgården och i havszonen. Avgränsningarna av de befintliga Natura 2000-områdena har märkts ut enligt den nuvarande situationen.

I kapitel 2.2.6 finns en förteckningen över objekten med beteckningarna SL, S-1 och S.



Figur 32. Områdesreserveringar som i planen har beteckningarna S och SL. Numreringen hänvisar till natur- och landskapsutredningen. Objekten finns uppräknade i kapitel 2.2.6. och närmare beskrivningar av objekten finns i natur- och landskapsutredningen.

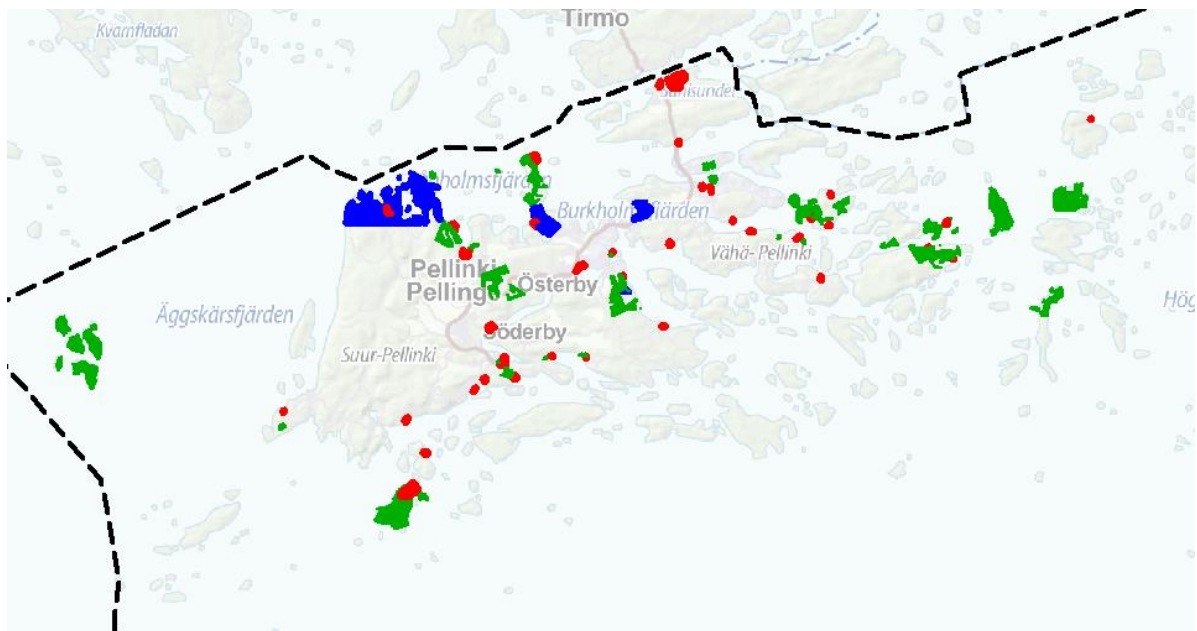
Andra värdefulla naturobjekt som inte uppfyller kriterierna för naturskyddsområde är anvisade som jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilda miljövärden (MY) samt områden som är viktiga för naturens mångfald (luo). Dessutom är vidsträckta naturlandskapsområden anvisade med egna delområdesavgränsningar. Sådana finns framför allt i planområdets östra skärgård.



Figur 33. MY- och luo-områden som är anvisade i planen. På kartan anges MY-områdena med rött och luo-områdena med blått.

5.2.5 Rekreation

De betydelsefullaste rekreationsområdena som är utmärkta i planen är ögruppen Äggskär, Glosholmen, Sandöns norra spets, Stora Brokholmen samt Bredholmen. Utöver dessa finns områden reserverade för rekreation i stranddetaljplanerna, men de är huvudsakligen avsedda för de i stranddetaljplanerna ingående byggplatsernas eget bruk. De största områdena som anvisas som rekreationsområden är i landskapsplanen anvisade som rekreationsområden och en del av dem ägs av Nylands rekreationsområdesförening.



Figur 34. Områden anvisade för rekreation i planen. Rekreationsområden anges med grönt, MU-områden med blått och platser där båtar kan läggas ut och förvaras med rött.

Utöver dessa har också anvisats nya rekreationsområden nära Ölandets kurscenter, på Sandholmsudden, på Tullandet och vid stranden av Gölen i Österby, nära Sturjan samt på Edesudden. De som ligger vid stranden ska också fungera som badstränder.

Andelen enhetlig fri strandlinje minskar nästan inte alls genom den här planlösningen.

5.2.6 Jord- och skogsbruk

Största delen av fastlandsområdet är anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område (M). Jord- och skogsbruk kan fortsättningsvis bedrivas på områdena som förut.

I planen anvisas också ganska vidsträckta jord- och skogsbruksdominerade områden med behov av att styra friluftslivet (MU-4) samt jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY-4, MY-5). Generalplanens beteckningar och bestämmelser är baserade på landskapsplanen.

Planbestämmelserna lyder:

Planbestämmelse för MU-område:

"Vid planering av områdesanvändningen ska avseende fästas, förutom vid bevarande av skogsbruksmark, vid möjligheterna att anlägga friluftsstigar, rastplatser och landstigningsplatser som förbättrar möjligheterna för friluftslivet och minskar olägenheterna av det. Kalhyggen är inte tillåtna i området (MBL 41 § 2). I området får inte fällas träd eller vidtas andra åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen 128 §."

Planbestämmelse för MY-4-områdena:

"Vid planering av områdesanvändningen ska man försäkra sig om att förutsättningarna för de ekosystem och organismer som är viktiga för naturens mångfald bevaras. Kalhyggen är

inte tillåtna i området (MBL 41 § 2). I området får inte fällas träd eller vidtas andra åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen 128 §.

Planbestämmelse för MY-5-områdena:

Vid planering av områdesanvändningen och i själva användningen av området ska särskilda krav på grund av områdets värdefulla naturlandskap och/eller öns ringa storlek beaktas. I området får inga kalhyggen göras (MBL 41 § 2). I området får inte träd fällas eller vidtas andra åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen 128 §.

Den bygggrätt som jord- och skogsbruksområdena enligt beräkningen av bygggrätt har gett upphov till har flyttats till områden som i planen är reserverade för byggande. På M-området tillåts endast byggande som betjänar jord- och skogsbruk.

5.2.1 Stranddetaljplaner

Generalplanen utgör anvisning för kommande ändringar av stranddetaljplanerna. Ändringarna får inte stå i strid med generalplanen. I generalplanen anges följande behov av ändringar i gällande stranddetaljplaner:

Namn	Fastställningsdag	Ändring
Kuris, Brokholmen	23.01.1984	Planområdet är anvisat som rekreationsområde VR-2 och S-1
Örfre Gråns	18.03.1997	Stranddetaljplanens kvartersområde för lagerbyggnader (TV6) är anvisat som område för fritidsbostäder (RA-9). Dessutom föreslås området på Storpellinges södra strand anvisas som småbåtshamn (LV). Småbåtshamnen skulle därmed tjäna Glosholmens servicetrafik.

På Hasselös stranddetaljplaneområde finns dessutom en ny luo-1-beteckning med vilken man vill se till att boträdet för en rovfågel på området bevaras.

Om stranddetaljplanen ska ändras senare, ska stranddetaljplanens bestämmelser om vattentjänster då uppdateras. Den allmänna principen på stranddetaljplaneområdena är nu att stranddetaljplaneområdet antingen ansluts till vattentjänstverkets avloppsnät och reningsverk eller att det i stranddetaljplanen ges förbud mot att bygga vattentoalett. Detta är målet också vid ändring av Pellinge stranddetaljplaner.

5.3 Ordnande av kommunal teknik på området

På en del av planeringsområdet har för närvarande andelslaget Borgå Skärgårds Vattentjänstverk sina vattentjänstnät. På området finns inga sådana verksamhetsområden som avses i lagen om vattentjänster. Enligt lagen om vattentjänster ansvarar kommunen för ordnandet av vattentjänster, om behovet bland en stor grupp invånare förutsätter det. Övervägandet påverkas också av hälsomässiga orsaker och miljöskyddsskäl samt kostnaderna för ett centraliserat system. Den nuvarande boendetätheten på delgeneralplaneområdet kompletterad med den nybyggnation som anvisas i delgeneralplanen orsakar inte kommunen något ansvar för att ordna vattentjänster.

Borgå stads utvecklingsplan för vattentjänsterna för åren 2015–2020 godkändes av stadsstyrelsen 1.6.2015. I planen har man fastslagit viktiga målsättningar och syften för utvecklingen av vattentjänsterna i Borgå samt kommande åtgärder enligt dem. Utöver vattenverkets egentliga verksamhetsområden föreslås i planen också utvecklingsbehov för områdets vattenandelslag. Borgå stad och Borgå Skärgårds Vattentjänstverk, som har sin verksamhet i Pellingeområdet, utreder som bäst hur andelslagets vattentjänster ska ordnas. På Pellingeområdet finns inga planer på utvidgning av vattentjänsterna.

Av de cirka 170 befintliga byggplatserna för åretruntboende (AT) på planeringsområdet ligger cirka 100 ganska tätt i byområdena på Tullandet, Lillpellinge, i Österby och Söderby, de övriga 70 är mera utspridda utanför byområdena.

Vattentjänster

På delgeneralplaneområdet går Borgå Vattens stamvattenledning samt ledningar som flera fastigheter äger gemensamt. Stamvattenledningen går via bytätorterna Sundön, Tullandet, Lillpellinge, Österby och Söderby. Totalt cirka 130 hushåll är anslutna till stamvattenledningen, antingen direkt eller via hushållens privata gemensamma ledningar. Övriga fastigheter använder egen brunn. Största delen av de byggplatser som i generalplanen är anvisade för åretruntboende ligger i närheten av den befintliga stamvattenledningen. Även den nya åretruntbosättning som anvisas i delgeneralplanen ligger i närheten av stamvattenledningen. Också de byggplatser där befintliga fritidsbostäder kan ändras till åretruntbostäder ligger i närheten av den befintliga stamvattenledningen eller hushållens gemensamma ledningar. Den befintliga stamvattenledningen räcker till för områdets vattenförsörjning också om den nya bosättningen förverkligas, vilket innebär att det finns tillräcklig tillgång på rent drickbart vatten.

Avloppsvattenbehandling:

Befintlig åretruntbosättning:

På planeringsområdet har andelslaget två reningsverk med cirka 50 anslutna hushåll i Österby och Söderby. I närheten av det nuvarande avloppsnätet på mindre än 200 m avstånd finns dessutom cirka 15 befintliga byggplatser för åretruntboende som utöver de redan anslutna kan anslutas till det befintliga avloppsnätet.

Möjligheten att ordna avloppsnät på AT-områdena i Lillpellinge, Tullandet och norra delen av Ölandet har undersökts av Borgå Vatten och Finlands miljöcentral. Tullandet och Lillpellinge kunde bilda ett eget nät och Ölandet ett eget nät. Båda näten kunde ha ett eget reningsverk. Nätens byggkostnader uppskattades enligt en grov kalkylmodell, som beaktar längden av de behövliga avloppsledningarna samt möjligheterna att gräva i marken (lätt / medelsvårt / svårt / vatten). Byggkostnaderna för avloppsnätet inklusive reningsverk skulle bli cirka 16 000 €/byggplats på vardera området. Kostnaden för en pumpstation vid varje fastighet skulle dessutom bli cirka 4000 €/byggplats. I beräkningarna har man beaktat den nuvarande markanvändningen och att anslutningsgraden skulle vara 100 %. Då de nya byggplatserna i delgeneralplanen beräknas ansluta sig sjunker kostnaderna för nätet betydligt, speciellt på Ölandet. På basis av den plan som Pellinge skärgårds vattentjänstverk lät göra 2009 fanns inget intresse/behov av en centraliserad avloppslösning på Lillpellinge, Tullandet eller Ölandet. När det gäller Lillpellinge och Tullandet kan man konstatera att kostnaderna för att ordna ett centraliserat avloppsnät (byggande av avloppsnät och reningsverk) skulle bli så höga att det inte är möjligt att bygga ett centraliserat system. Om de nya byggplatserna förverkligas och lägercentrets reningsverk behöver förnyas kan situationen förändras så att det blir möjligt att bygga ett avloppssystem på Ölandet.

Om en byggplats som använts för åretruntboende finns inom ett byområde där det inte finns centraliserade vattentjänster ska vatten och avlopp ordnas vid respektive fastighet enligt kraven i gällande lagstiftning. På marknaden finns också flera andra lösningar än vattentoaletter. Sådana är t.ex. torrtoalett/komposterande toalett, förbrännings-/asktoalett eller frystoalett. De tekniker som numera används gör att toaletten också kan placeras i anslutning till bostadsrummen.

I planbestämmelserna har tagits fram att ifall avloppsvattnet inte leds till ett vattentjänstverks avlopp skall avloppsvattnet behandlas med fastighetsspecifika hållbara lösningar. Till fastighetsspecifika hållbara lösningar hör inte att leda vattnet till en sluten tank, som skulle göra tömningsintervallerna korta och tömningarna skulle orsaka ett ohållbart kloakbilsrally.

På Pellingeområdet finns redan nu cirka 110 bebodda egnahemshus som uppskattas ha vattentoalett. Då man beaktar att cirka 50 hushåll har anslutit sig till avloppsnätet har cirka 60 hushåll ett system baserat på antingen en sluten tank eller flera slambrunnar.

Ny åretruntbosättning:

Byggplatserna för ny åretruntbosättning ligger ganska nära avloppsnätet. Cirka 15 av de nya byggplatserna ligger på mindre än 200 meters avstånd från det befintliga avloppsnätet och cirka 15 inom nätets influensområde så att det är lätt för dem att med gemensam avloppsledning ansluta sig till vattentjänstverkets nät (Söderby). Det går att ganska kostnadseffektivt ansluta de nya byggplatserna i Söderby och Österby till avloppsnätet. Beträffande de cirka 10 byggplatserna på Ölandet ger områdets byggbarhet också möjlighet att bygga ett avloppsnät till relativt låga kostnader. Även de sju nya byggplatserna på Sundö är belägna så att det går att skapa gemensamma lösningar för byggplatserna. Cirka 10–15 byggplatser ligger betydligt

längre bort från avloppsnätet, men då man beaktar de nya byggplatsernas storlek, över 5000 m², går det att ordna behandling av deras avloppsvatten vid respektive fastighet.

I planbestämmelserna har tagits fram att ifall avloppsvattnet inte leds till ett vattentjänstverks avlopp skall avloppsvattnet behandlas med fastighetsspecifika hållbara lösningar. Till fastighetsspecifika hållbara lösningar hör inte att leda vattnet till en sluten tank, som skulle göra tömningsintervallerna korta och tömningarna skulle orsaka ett ohållbart kloakbilsrally.

Ändring av fritidsbostäder till åretruntbostäder:

Delgeneralplanen ger möjlighet att ändra maximalt 60–70 fritidsbostäder till åretruntbostäder. I bostadshus kan vattentoalett också byggas med egna lösningar vid respektive fastighet. Vid ansökan om ändring av användningsändamål ska det undersökas i tillståndsprocessen om det finns tillgång till drickbart vatten för boendets behov och om den ökade mängden avloppsvatten kan ledas till avloppsnätet eller behandlas på lämpligt sätt vid den aktuella fastigheten. Om dessa förutsättningar inte uppfylls kan en fritidsbostad inte ändras till en åretruntbostad, och vattentoalett kan inte heller byggas.

På mindre än 200 meters avstånd från avloppsnätet finns cirka 50 befintliga fritidshus. Av dem ligger cirka 20 st på AT-områden där det går att ändra användningsändamål. På över 200 meters avstånd från avloppsnätet finns dessutom cirka 40 befintliga fritidshus som är belägna på ovannämnda AT-områden. Speciellt långt från avloppsnätet finns sådana byggplatser för fritidshus på Tullandet, i de östra delarna av Lillpellinge samt i Bastuhamn. För att ordna avlopp för dessa områden skulle det krävas särskilt långa stamledningar. På Tullandet kan ett hinder för avloppssystem vid respektive fastighet på vissa byggplatser vara utrymmesbrist, kulturhistoriska värden samt markens beskaffenhet och former (BILAGA 11).

På Tullandet finns 29 byggplatser. Byggplatserna är i genomsnitt cirka 3500 m² och ungefär hälften av byggplatserna är mindre än 3000 m². Tullandets byggnadsbestånd är gammalt och har i tiderna byggts för åretruntbosättning. Endast mindre än en tredjedel av byggplatserna är byggda direkt för fritidsboende. Då bostadsbyggnader har blivit tomma har användningsändamålet ändrats till fritidsbostad utan sådant beslut om ändrad användning som krävs i MBL eller i föregående lag. Det har ansetts att den gamla miljön bevaras bäst med beteckningen AT/s, som stöder bevarandet av det gamla byggnadsbeståndet och möjliggör kompletteringsbyggnation som passar in i den gamla bytätorten. På basis av en noggrannare terrängsyn är endast cirka 8 st av byggplatserna på Tullandet sådana där det inte går att ordna avloppsvattenbehandlingen enligt nuvarande bestämmelser vid respektive fastighet utan specialarrangemang, om mängden avloppsvatten som ska renas ökar betydligt. Sådana platser är två bergiga fritidsbyggplatser som är mindre än 3000 m² och ligger på den östligaste udden, tre särskilt små fritidsbyggplatser vid den norra stranden och två fastigheter för egnahemshus på den västra udden. För en byggplats kunde avloppsvattenbehandlingen dessutom lösas med specialarrangemang med servitut på grannens sida. En ändring av byggplatsens användningsändamål till åretruntboende kan förhindras på följande fastigheter på Tullandet: 2:8, 2:10, 8:37, 8:38, 8.40. På Lillpellinge är byggplatsernas storlek betydligt större, i regel över 5000 m². På Lillpellinge bedöms endast tre byggplatsers arrangemang för vattentjänster kräva eventuellt servitut på grannfastighetens område. Sådana fastigheter är 13:57, 8:15 ja 8:76.

Med beaktande av förhållandena är det motiverat att på byggplatser för fast boende också möjliggöra lösningar med torrtoalett samt att inte ålägga åretruntbostäder att ansluta sig till vattentjänstverkets avloppsnät.

Fritidsbyggnader:

På byggplatser för fritidshus är det inte tillåtet att bygga vattentoalett, så på dessa byggplatser ska man bygga t.ex. torrtoalett/komposterande toalett, förbrännings-/asktoalett eller frystoalett. På området finns cirka 500 st sådana byggplatser för fritidshus. Då man beaktar kravet på byggplatsernas storlek, 5000 m², kan man anta att även gråvattnet kan behandlas enligt gällande lagstiftning.

Endast på fritidsbyggplatser i byområde (AT-4, AT-4/s och AT-6/s) får vattentoalett byggas förutsatt att den kan anslutas till vattentjänstverkets nät.

Stranddetaljplaneområden:

På RA-9-områdena följs stranddetaljplanens bestämmelser för avloppsvattenbehandling. På Pellinge delgeneralplaneområde har 13 av stranddetaljplanerna förbud mot att bygga vattentoalett. I Öfre Brands stranddetaljplan (fastställd 12.4.1984) gavs inte alls några bestämmelser om byggande av vattentoaletter och i Oxnäs stranddetaljplan (fastställd 22.2.1989) är det

tillåtet att bygga vattentoalett, om man bygger en sluten tank eller ett reningsverk. Om inga särskilda bestämmelser finns angivna i stranddetaljplanen följs byggnadsordningens bestämmelser. Om stranddetaljplanen senare ska ändras, ska också bestämmelserna om vattentjänster uppdateras. Den allmänna principen på stranddetaljplaneområdena är nu att stranddetaljplaneområdet antingen ansluts till vattentjänstverkets avlopp och reningsverk eller att det i stranddetaljplanen ges förbud mot att bygga vattentoalett.

Sammandrag:

Söderby och Österby reningsverk har för närvarande ett kapacitetsutnyttjande på i genomsnitt 20–30 %, så man kan uppskatta att dessa reningsverks kapacitet räcker till för att ansluta de befintliga byggplatserna till avlopps nätet, om ägarna så vill, samt för de nya byggplatsernas behov i både Söderby och Österby. Enligt utvecklingsplanen för vattentjänsterna finns inga avsikter att bygga ut avlopps nätet i Pellinge. Därför måste den nya bosättningen i sina avloppslösningar använda det befintliga stamnätet eller bygga egna lösningar vid respektive fastighet. Småskaliga utbyggnader av avlopps näten kan göras som flera fastigheters gemensamma projekt.

På Pellingeområdet finns nu cirka 110 bebodda egnahemshus som uppskattas ha vattentoalett. Då man beaktar att cirka 50 hushåll har anslutit sig till avlopps nätet har cirka 60 hushåll ett system baserat på antingen en sluten tank eller flera slambrunnar. Dessutom har cirka 60 bostadsbyggnader, där ingen bor stadigvarande, i regel ett vanligt utedass. Detta ger upphov till cirka 120 tömningsbesök per år. Delgeneralplanlösningen är baserad på den befintliga vattenledningen och centraliserat avlopps nät. När det gäller ny bosättning kan man konstatera att maximalt cirka 30 nya bostadsbyggplatser troligen kommer att sköta sitt avloppsvatten genom egna lösningar vid respektive fastighet. Den allmänna bestämmelsen med krav på att avloppsvattnet ska kunna behandlas på ett hållbart sätt genom egna lösningar vid respektive fastighet förutsätter att gråvattnet behandlas vid den egna byggplatsen, vilket innebär att dessa fastigheter inte ger upphov till någon omfattande biltrafik för tömningar.

Borgå miljövårdsbyrå har inte fått kännedom om att det skulle ha förekommit problem med avloppsvattenbehandlingen i Pellingeområdet. Då man beaktar förändringarna i lagstiftningen verkar det inte troligt att det ska uppkomma olägenheter för naturen och närmiljön till följd av att generalplanen förverkligas. För grundvattenområde har det dessutom getts en noggrannare bestämmelse om avloppsvattnet ska avledas till en plats utanför grundvattenområdet.

På planeringsområdet finns cirka 550 fritidsbostäder och generalplanen tillåter cirka 40 nya fritidsbostäder. Beträffande fritidsbostäderna är vattentjänstlösningarna på byggplatserna baserade på förmultningstoalletter och torrtoaletter. När det gäller gråvattenbehandlingen följs lagstiftningen och dess ändringar och kommunens miljöskyddsbestämmelser. De täta byområdena, där det går att ändra en fritidsbostad till en åretruntbostad, har undersökts noggrannare, och på de här områdena väntas inte heller några problem.

Som sammandrag när det gäller ordnandet av vattentjänster konstateras att delgeneralplaneområdets lösningar för vattentjänster har undersökts i den omfattning som krävs i MBL 39 § och med den noggrannhet som förutsätts av en generalplan. Egna lösningar vid respektive byggplats preciserar de lösningar som kan användas och beslut om dessa fattas i samband med ansökan om bygglov.

6. KONSEKVENSBEDÖMNING

I konsekvensbedömningen beskrivs betydelsefulla miljökonsekvenser som uppkommer då planen förverkligas. Planen ska baseras på tillräckliga utredningar av utgångsinformation. Konsekvensbedömningen är ett förfarande som pågår under hela planläggningsprocessen.

De största förändringarna jämfört med nuläget är att antalet byggplatser för bostadshus på området ökar med cirka 60 stycken. Dessutom tillåts att cirka 60 byggplatser för fritidshus ändras till bostadshus.

Alla i planen anvisade byggplatser finns på markområden som ägs av privata markägare. Det innebär att ägarna inte nödvändigtvis genast säljer byggplatserna eller börjar bebygga dem. Då är det motiverat att tillåta en överdimensionering i planen, om man vill att åtminstone en del av de i planen anvisade byggplatserna ska börja bebyggas inom de närmaste åren.

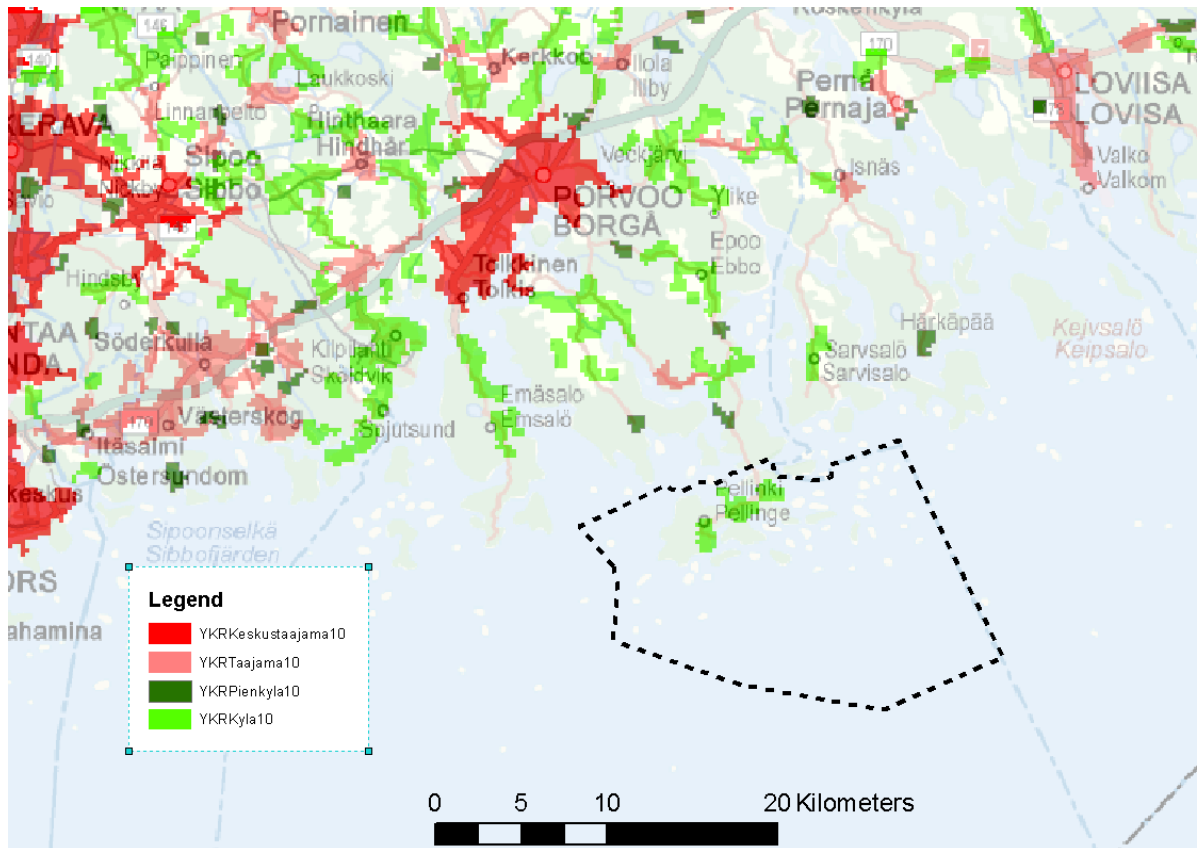
Inom de närmaste 10 åren kommer troligen cirka 10 av byggplatserna att bebyggas, om befolkningstillväxten hålls på ungefär samma nivå som under de senaste 23 åren (cirka 5,3 % befolkningstillväxt på tio år). Det innebär att cirka 17 av de nya byggplatserna för bostadshus kommer att vara bebyggda år 2030. Man kan dock anta att planen i någon mån aktiverar markägarna att sälja eller bebygga byggplatserna mer än tidigare.

Man måste också beakta att utan delgeneralplanen skulle det gå att bebygga området genom särskilda avgöranden om planeringsbehov och undantagslov. Då skulle byggande ske individuellt utan planering av helheten.

6.1 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen samt kommunekomin

De i planen anvisade nya platserna för bostadshus har anvisats för att stöda de befintliga byarna och infrastrukturen så att samhällsstrukturen förtätas inom planområdet. Med planen tillåts inte byggnation någon annanstans, t.ex. på M-område. På så sätt styr planen tydligt byggnationen på området endast till de i planen anvisade byggplatserna.

Med planen anvisas ett betydande antal nya byggplatser för bostadshus utanför de främsta tätortsområdena i Borgå, på platser där man är beroende av färjeförbindelse. Om alla i planen anvisade byggplatser för bostadshus förverkligas kommer samhällsstrukturen i Borgå stad i någon mån att bli mera spridd. Området ligger cirka 20 kilometer från stadens centrum och cirka 8 kilometer från Fagersta, som är den närmaste tätorten.



Figur 35. Planområdets läge i samhällsstrukturen.

Avsikten är inte att byggnationen på planeringsområdet ytterligare ska styras med en detaljplan utan delgeneralplanen ska direkt styra byggandet. Detta medför besparingar för staden, eftersom arbetet med att utarbeta och fullfölja en detaljplan skulle öka stadens kostnader. Kostnader av engångsnatur skulle orsakas av utarbetningen av en detaljplan samt byggande av gator och avloppsnät. Underhållskostnader skulle uppkomma genom underhåll av infrastrukturen långt borta från huvudtätorten. Lösningen i form av en generalplan medför inte just några kostnader av engångsnatur för staden.

Skolskjutsarna medför kostnader på lång sikt för staden. Alla elever ska skjutas till Grännäs skola, som ligger 7 km från färjan, eller till Epoon koulu 15 km från färjan och högstadieläverna till Borgå centrum. Kostnader på lång sikt uppkommer också då äldreomsorg ska ordnas långt borta från centralorten samt då rekreationsområden ska skötas.

Skolor och äldreomsorg måste i varje fall ordnas för områdets nuvarande befolkning, alltså cirka 280 invånare, oberoende av planen. Dessutom kunde bosättning också uppstå på området genom avgörande om planeringsbehov/undantagslov.

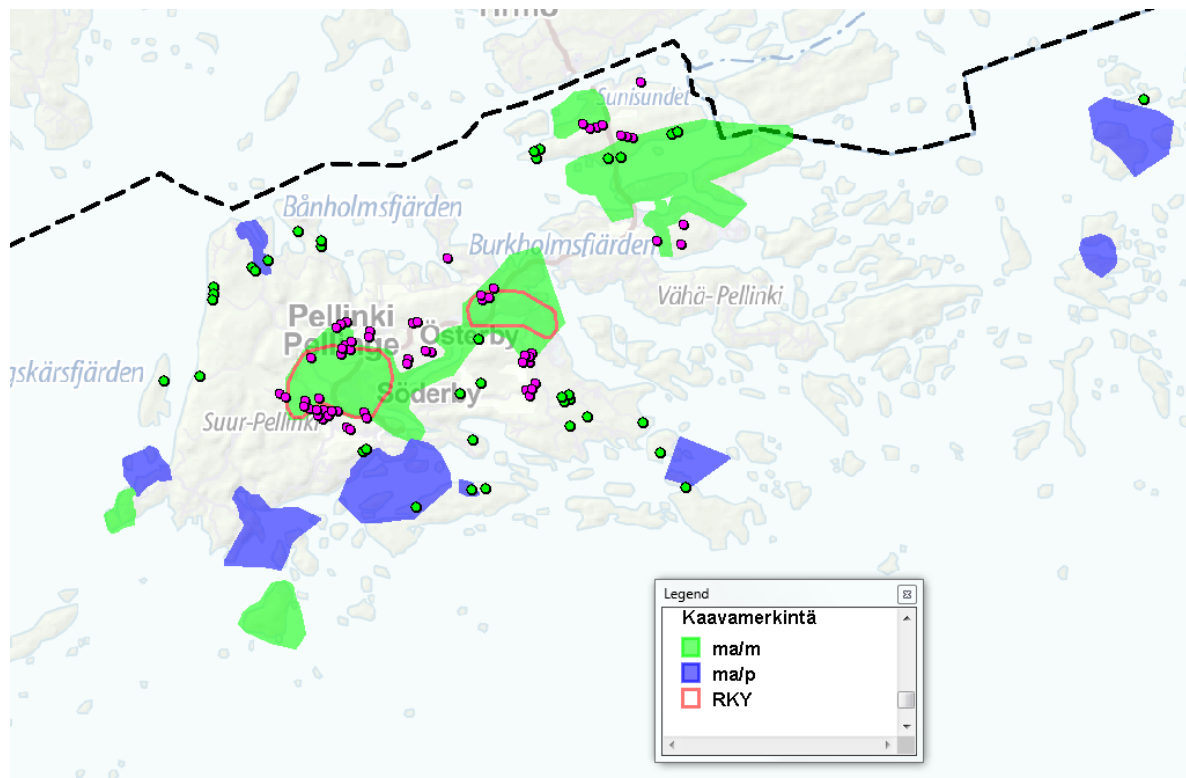
Befolkningsökningen i området under de senaste 20 åren har varit cirka 0,6 % per år och skulle troligen förbli på samma nivå utan delgeneralplan. Behovet att ordna service till följd av planen orsakar alltså inga kännbara tilläggskostnader. Planen medför inte heller några påtagliga kommunala inkomster.

KAPITALEKONOMI		Utgifter	Inkomster
Mark			
Markanskaffning			
Tomter			
Iordningställning så att marken kan bebyggas			
Förberedande byggåtgärder, iordningställning av marken			
Ändring av konstruktioner/ rivning			
Bullerskydd			
Byggande av byggnader och konstruktioner			
Väg- och gatunät			
Vattentjänstnät (byggande, anslutningsavgifter)			
Parker, allmänna områden		•	
Daghem			
DRIFTSEKONOMI		Utgifter	Inkomster
Underhåll av byggnader och konstruktioner			
Väg- och gatunät			
Vattentjänstnät (underhåll, bruksavgifter)			
Parker, allmänna områden		•	
Daghem		•	
Serviceverksamhet			
Dagvård		•	
Undervisning		•	
Hemservice för äldre		•	
Hälsovård		•	
Skatter			
Kommunalskatt			•
Fastighetsskatt			•

Figur 36. Allmänna kommunekonomiska kapitalinkomster och -utgifter av engångsnatur samt årligen återkommande inkomster och utgifter för driftsekonomin, utdrag ur publikationen "Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne", utgiven av Miljöministeriet 2008. I tabellen anges inkomster och utgifter som delgeneralplanen påverkar med röd symbol.

6.2 Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Den i planen anvisade tilläggsbyggnationen är koncentrerad speciellt till den omedelbara närheten av Söderby kulturlandskapsområde. Byggplatserna är dock placerade så att områdets värden inte påtagligt försämras. Till exempel de öppna åkrarna har lämnats utan bebyggelse och byggnationen har placerats främst på skogbevuxna områden. På det värdefulla landskapsområdet av riksintresse har cirka 10 nya byggplatser för bostadshus anvisats. Dessa är placerade på skogbevuxna områden och får liten inverkan på landskapet. Inga nya byggplatser har anvisats på kala klippor eller krönområden som är känsliga med tanke på landskapet.



Figur 37. Ny markanvändning som anvisas i planlösningen i förhållande till områden med värdefullt landskap. De nya byggplatserna för bostäder anges på kartan med röd symbol och de nya byggplatserna för fritidsbostäder med grön symbol.



Figur 38. Placeringen av nya bostadsområden i närheten av Söderby landskapsområde som är av riksintresse. Områden med nybyggnation är markerade med grönt.

I planutkastet hade 9 nya byggplatser för bostäder placerats på Nedre Ollus område. Byggplatserna låg på en sydsluttning och skulle ställvis ha synts till den motsatta stranden av Fladan. Området är dessutom bergigt och ställvis är höjdskillnaderna varierande. Då skulle byggandet ha krävt större bearbetning av terrängen i form av jordbyggnadsarbeten än vanligt.

Till följd av respsen från myndigheterna samt landskapsutredningen av Pellinge inre skärgård konstaterades att dessa byggplatser inte kan anvisas enligt planutkastet utan att viktiga landskapsvärden försämras. I planförslaget har byggrätten flyttats till andra områden och området i Fladans omedelbara närhet har lämnats obebyggt så att landskapsvärdena bättre kan tryggas.

Mitt bland åkrarna i Söderby finns ett triangelformat igenvuxet område som i planen är anvisat som åkerområde med värdefullt landskap (MA). Om det här igenvuxna området ändras till åker och används för jordbruk blir hela jordbrukslandskapet en öppen helhet som tar fram 1930-talets åkerlandskap. Det går dock inte att med hjälp av delgeneralplanen tvinga markägarna till detta utan planen ger en rekommendation om att åkerområdena fortsättningsvis ska hållas öppna.

Beträffande strandlandskapen förändras situationen inte påtagligt av att planen fullföljs. Endast ett litet antal nya strandbyggplatser har anvisats och längre ut i den yttre skärgården minskar antalet nya byggplatser betydligt.



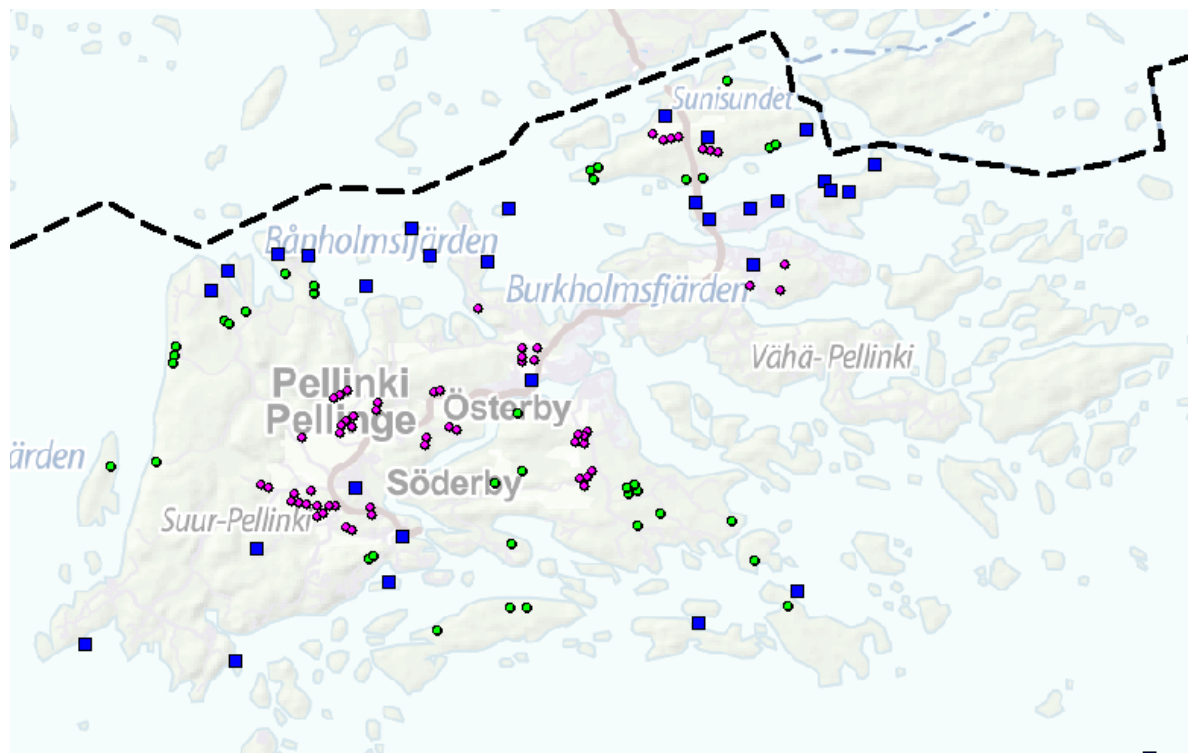
Figur 39. I synnerhet i den östra delen av planområdet tryggas vackra naturlandskapsområden med hjälp av egna bestämmelser. Ön på fotot är Sandön.

Bevarandet av gamla bostadsbyggnader i skärgården har tryggats genom egna planbeteckningar och -bestämmelser.

I anslutning till planen har anvisningar för byggnadssätt utarbetats. I planbestämmelserna står det att dessa anvisningar måste följas, vilket tryggar bevarandet av områdets särskilda landskapsvärden.

6.3 Konsekvenser för fornlämningar

Planen medför inga kännbara konsekvenser för fornlämningar. I planen anvisas ingen nybyggnation i närheten av kända fornlämningar eller fornlämningar som framkommit i samband med utredningarna för planen eller i närheten av andra värdefulla objekt. Genom lagstiftning och planbestämmelser tryggas bevarandet av fornlämningarna på området.



Figur 40. Ny markanvändning som anvisas i planlösningen i förhållande till arkeologiskt värdefulla objekt. Nya bostadsbyggnader är utmärkta med röd symbol, nya fritidsbostäder med grön symbol och arkeologiskt värdefulla objekt med blå symbol. Utöver de värdefulla objekt som är angivna på bilden finns det vrak under vattnet i havsområdet. I närheten av dem har ingen ny markanvändning anvisats.

6.4 Sociala konsekvenser och konsekvenser för människornas levnadsförhållanden

Genom planen stöds och möjliggörs att Pellingeområdet kan bevaras livskraftigt. Genom planen kan området vara bebott också i framtiden, vilket enligt invånarenkäten ansågs viktigt.

Området ligger i skärgården i omedelbar närhet av havet, bakom en färjförbindelse, långt från andra tätorter. På området finns rikligt med bebyggda och obebyggda områden. På området har det uppkommit ett samhälle där man eftersträvar att bevara livsmiljön genom att i planen anvisa en måttlig mängd nybyggnation, sammanhängande fria strandområden samt landstignings- och rekreationsområden avsedda för gemensam användning.

Mängden nybyggnation som anvisas i planen kan locka helt nya invånare till området, sådana som inte har band till de nuvarande invånarsläkterna. Ju mer sådan ny bosättning det uppkommer på området, desto mer påverkar det områdets sociala karaktär.

6.5 Konsekvenser för bevarandet av rekreationsområden samt för rekreationen

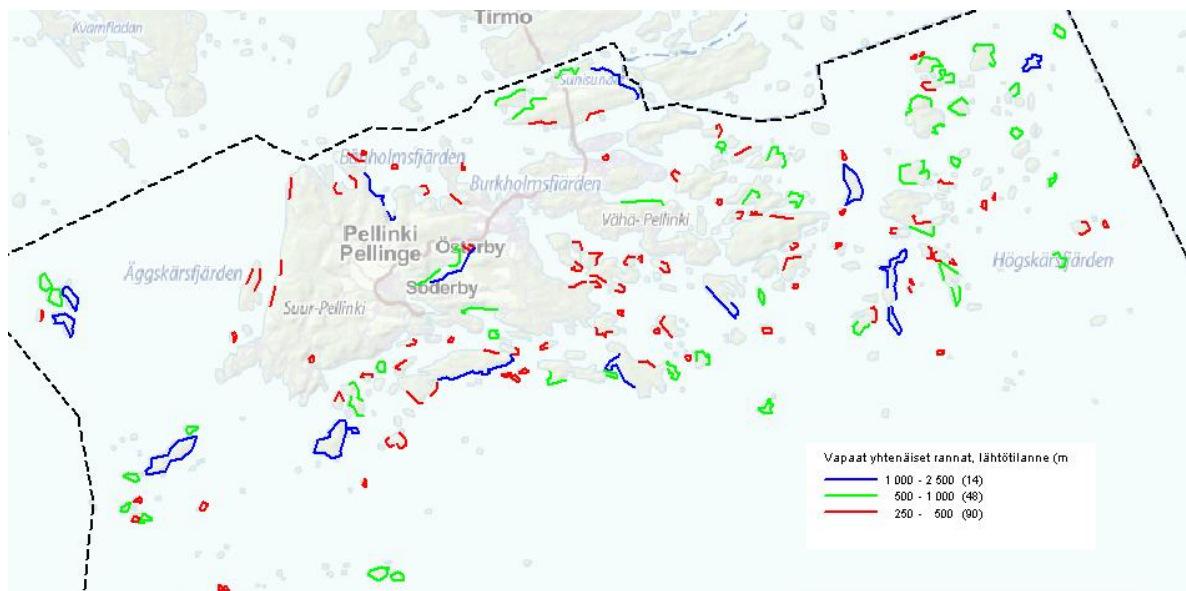
Delgeneralplanens lösning minskar inte påtagligt områdets fria, sammanhängande strandlinje. Andelen fri strandlinje minskar från 75,6 till 73,5 kilometer. Andelen fri strandlinje enligt delgeneralplanen blir då cirka 32 % av den totala strandlinjen. Den sammanhängande fria strandlinjen minskar mest på Sundön som i utgångsläget är ganska obebyggd jämfört med övriga stränder. På Storpellinges västra strand och på Nyttesholmen minskar den sammanhängande fria strandlinjen i någon mån något mera än på andra områden.

I planen har rekreationsområden och friluftsområden som redan finns samt som anges i landskapsplanen anvisats. Dessutom anvisas nya mindre områden främst som byns rekreationsområden, badstränder m.m. På Ölandet har en riktgivande friluftsled anvisats.

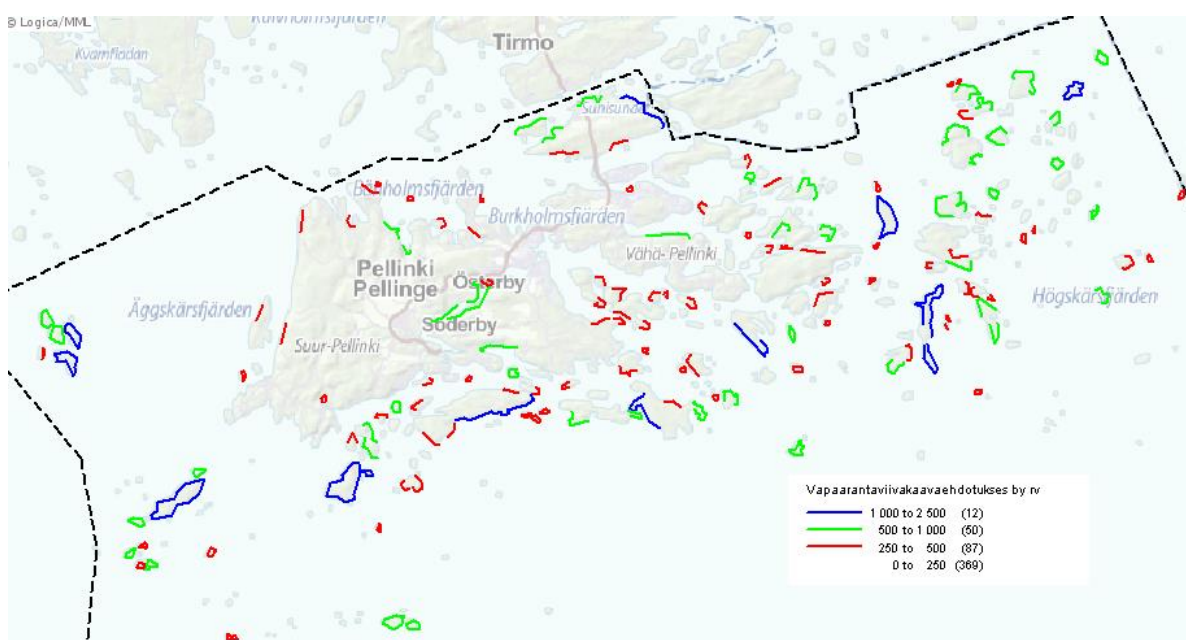
Utöver de rekreationsområden som anvisas i planen bestäms att de jord- och skogsbruksdominerade områdena (M) ska vara så gott som obebyggda. De jord- och skogsbruksdominerade områdena utgör över hälften (54 %, 1 4880 ha) av hela planområdets landareal. Största delen av områdena kan utnyttjas för friluftsliv och rekreation enligt allemansrätten.

Om planen inte utarbetades kunde byggnation genom enskilda avgöranden om planeringsbehov och undantagslov placeras så att inga stora sammanhängande fria områden blir kvar för rekreation.

Genom planlösningen kan man säkerställa att betydande områden lämpade för rekreation bevaras också i framtiden.



Figur 41. Fria sammanhängande strandlinjer i nuvarande situation.



Figur 42. Fria sammanhängande strandlinjer i planlösningen. Efter planlösningen finns det fortfarande kvar ganska mycket sammanhängande fria stränder som är mer än en kilometer långa.

6.6 Konsekvenser för vattnet, luften och klimatet

Planlösningen påverkar inte nämnvärt vattnet, luften och klimatet. Enligt planbestämmelsen är det på byggplatser för fritidshus (RA-) förbjudet att bygga vattentoalett, om avloppsvattnet inte leds till ett avloppsnät. Genom planen kan avloppsvattenbelastningen minska.

Ny bosättning leder sannolikt till ökad personbilstrafik, eftersom det inte finns ett täckande nät av kollektivtrafik i området. Om all nybyggnation som anvisas i planen förverkligas kan den fasta bosättningen öka med 38 %. Om alla fritidsbostäder som enligt planen får ändras till fast

bostad genomgår denna ändring blir ökningen 75 %. Utsläppen från personbilstrafiken ökar troligen i samma förhållande som byggnadsmängden ökar.

6.7 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

I planlösningen har de viktiga naturvärdena som tagits upp i naturutredningen beaktats. Genom planen blir områdets naturvärden bekräftade och förutsättningarna att bevara dem kan tryggas med planbeteckningar och -bestämmelser.

Naturtillståndet ändras på ett mycket litet område i förhållande till planområdets storlek. De största förändringarna uppstår inom Söderbys och Ölandets områden där största delen av de nya byggplatserna är placerade.

Tillståndet för områdets grundvatten försämras inte av att planen fullföljs. Grundvattenområden som är viktiga för vattenförsörjningen har beaktats med en planbeteckning (pv) och planbestämmelse. På pv-områden har inte gjorts några områdesreserveringar som tillåter verksamhet som kan förstöra grundvattnet.

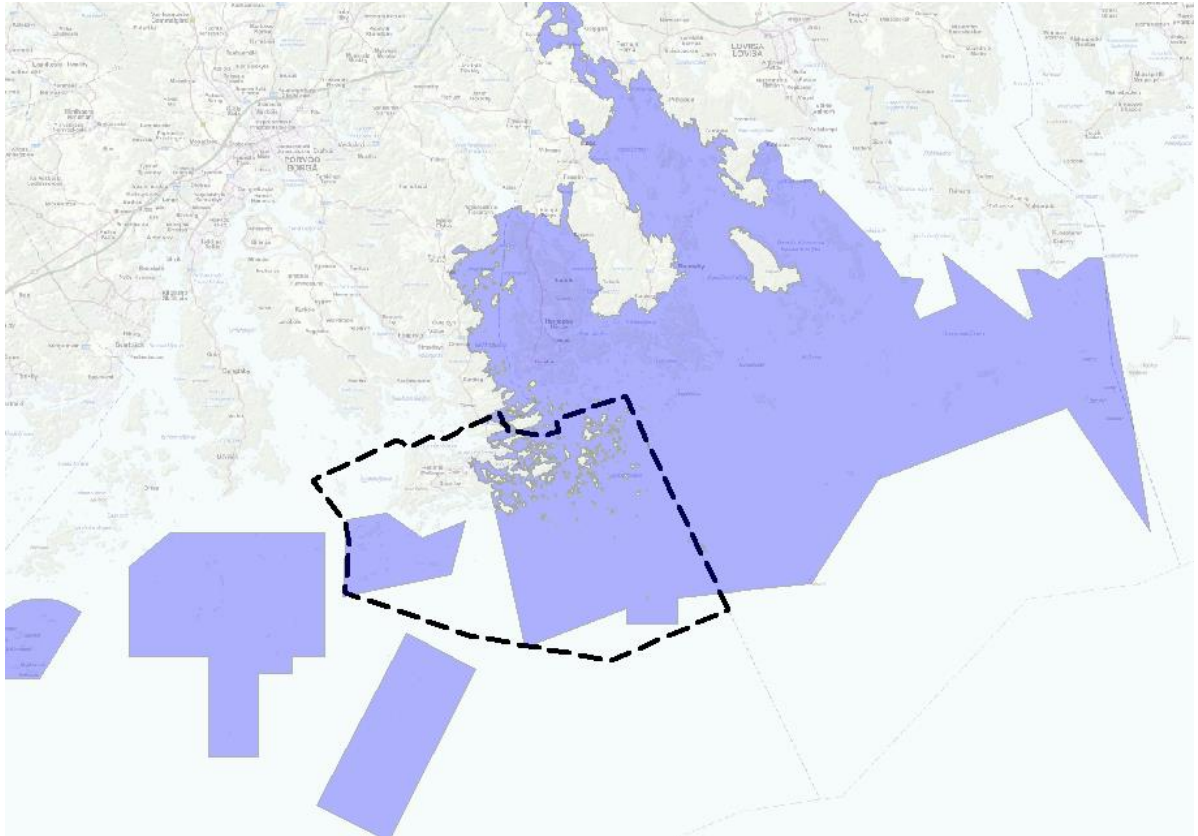
6.8 Konsekvenser för Naturaområdena

I kapitel 2.2.6 beskrivs vilka värden områdets Naturaområden har. På Naturaområdet Söderskärs och Långörens skärgård (FI0100077) eller i dess närhet anvisas ingen ny byggnation eller ändrad markanvändning i planen. De närmaste nya byggplatserna (2 st) finns på Långöns norra strand på cirka 2 km avstånd. På Glosolmen ges möjlighet att utveckla hamn- och serviceverksamhet och nybyggnation i norra delen av ön ungefär i nuvarande omfattning.

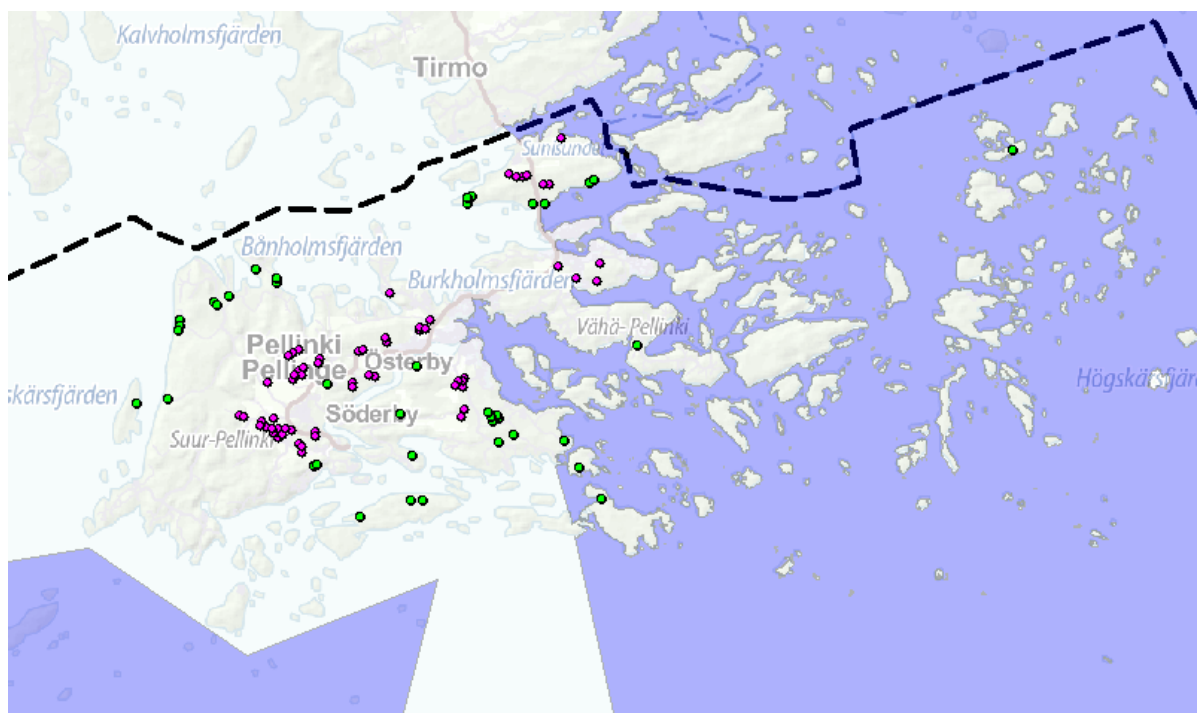
För havsskyddsområdet Pernåvikarnas och Pernå skärgårds havsskyddsområde (FI0100078) har ingen förändrad markanvändning eller ny byggnation anvisats i någon större omfattning. På området har i planen anvisats två nya fritidsbyggplatser som föranleder genomfart genom ett Naturaområde. De är placerade på följande ställen: den ena ligger på den sydligaste holmen av Finnholmarna och den andra på västliga Sandön. Holmarna har redan tidigare varit tätt bebyggda. Fyra nya fritidsbyggplatser har anvisats så att de vid stranden gränsar till ifrågakvarande Naturaområde. De finns på Ölandet, Sundön och Lillpellinge. På Sundön har dessutom anvisats en sådan byggplats för en bostad.

Som helhet anvisas cirka 20 st nya byggplatser som gränsar till stranden, vilket betyder att den ökade belastningen av vattenområdet blir liten. Dessutom tillåter planen inte vattentoaletter ens vid redan byggda fritidshus, om byggplatsen inte ligger inom område med AT-beteckning. För att vattentoalett ska få byggas på AT-områden krävs anslutning till avloppsnät eller skötsel av avloppsvattenbehandlingen enligt miljöskyddsbestämmelserna. Om vattentoaletter byggs vid fritidshus ska avloppsvattnet enligt bestämmelserna avledas till vattentjänstverkets avloppsnät.

Planlösningen försämrar inte nämnvärt Naturaområdena. Genom planlösningen kan man bättre trygga bevarandet av Naturvärdena i framtiden än om ingen plan skulle ha utarbetats.



Figur 43. Planområdet i förhållande till Naturaområdena.



Figur 44. I planlösningen anvisad ny markanvändning och Naturaområden. De nya byggplatserna för bostäder anges i planen med rött, de nya byggplatserna för fritidsbostäder med grönt och Naturaområdena med violett.

6.9 Konsekvenser för trafiken

Planlösningen möjliggör utöver 160 befintliga bostadsbyggnader också byggande av cirka 60 nya bostadsbyggnader och utöver cirka 550 befintliga fritidshus också cirka 40 nya fritidshus. På de nuvarande stranddetaljplaneområdena finns dessutom en reserv på cirka 60 obbyggda fritidshus. Generalplanen ökar antalet byggplatser i hela Pellingeområdet med 13 %.

Eftersom byggplatserna för åretruntbostäder finns på privata markägares områden kommer byggplatserna troligen att bebyggas i ganska långsam takt. Ökningen kan bedömas bli ungefär densamma som under de senaste 20 åren, 6 % på tio år. Det innebär cirka 10 nya byggplatser på tio år. År 2030 kommer områdets invånarantal då att ha ökat från nuvarande 280 till 300 invånare.

Den nuvarande trafikmängden sommartid beror främst på de 550 befintliga fritidsbostäderna. Genom planen kan byggplatserna för fritidsbostäder öka med cirka 40 stycken.

Planlösningen ökar alltså inte nämnvärt trafikmängden fram till år 2030. Trafikmängden vid färjan kan sporadiskt öka vid rusningstider, men som helhet bedöms situationen inte förändras nämnvärt från nuläget.

De nya byggplatserna i planen har anvisats så att det går att ta sig till så gott som alla byggplatser via befintliga anslutningar. Endast några av dessa anslutningar är jord- och skogsbruksanslutningar. En helt ny anslutning måste byggas endast vid Söderbyvägen till två nya fritidsbyggplatser mellan Söderby och Österby.

På området har inte anvisats så stor mängd servicebyggnation att detta skulle orsaka några särskilda trafik- eller anslutningsarrangemang.

6.10 Konsekvenser för jordmån och berggrund

Planlösningen påverkar inte nämnvärt jordmån och berggrund.

6.11 Konsekvenser för näringarna

Genom planen tryggas den nuvarande näringsverksamheten eftersom dessa finns särskilt utmärkta i planen och områden har reserverats för ny verksamhet. Planbestämmelserna för bostadsområdena möjliggör också småskalig näringsverksamhet.

Planen påverkar inte nämnvärt områdets jord- och skogsbruk.

7. FULLFÖLJANDE AV DELGENERALPLANEN

Ett fullföljande av delgeneralplanen beror främst på de privata markägarnas vilja att börja bebygga eller sälja byggplatserna. Planen ger rätt till direkta bygglov för de nya byggplatserna för bostadshus som inte gränsar till stranden i 10 år efter att planen trätt i kraft. För strandbyggplatserna gäller direkt bygglov ännu längre. De direkta byggloven kan i någon mån aktivera byggandet jämfört med 0,6 % årlig befolkningsökning på området under de senaste 20 åren.

Nybyggnationen ska ske så att den så väl som möjligt passar in i bymiljön och det värdefulla kulturlandskapet beträffande byggnadernas placering, stil, dimensioner, material och färgsättning.

På de öppna områdena borde fritidsbostäderna och bostadshusen placeras intill vägen. På skogbevuxna områden ska de däremot placeras så att de omges av växtlighet. På öppna områden är det önskvärt att skyddande växtlighet av olika arter med grupper av träd och buskar planteras kring byggnaderna.

Det är bra om nybyggnationen sker enligt gammal byggnadsstil beträffande byggnadernas särdrag och gårdsmiljöer. Då gårdsmiljöer skapas är det bra att också beakta väderstrecken så att gården där man ska vistas vetter mot sydväst och/eller söder.

Lahtis 9 februari 2016

RAMBOLL

Planläggningsenheten



Matti Kautto
ledande expert



Markus Hytönen
planläggningsingenjör

Borgå stad

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

KONTAKTUPPGIFTER

Förfrågningar och beredning Ramboll Finland Oy

Konsultens kontaktperson

Planläggningsingenjör

Markus Hytönen

Tel. 040 721 7527

markus.hytonen@ramboll.fi

Niemenkatu 73, 15140 Lahti

Planeringsgeograf

Dennis Söderholm

Tel. 040 4865 330

dennis.soderholm@ramboll.fi

Beredningen leds av

Borgå stad

Stadsplaneringsavdelningen

Planläggare

Hilkka Jokela

Tel. 019 - 520 2715

hilkka.jokela@porvoo.fi