

# Fagersta Vålox Grännäs Gäddrag delgeneralplan, preliminära mål, 27.1.2020

## Definition av planeringsuppdraget och syfte med delgeneralplanen

Syftet med generalplanen är att styra markanvändningen i stora drag samt att sammanjämka funktionerna. En generalplan kallas en delgeneralplan om den utarbetas endast för en del av kommunens område.

Utgångspunkten för delgeneralplanearbetet är programmet för bystrukturen som stadsfullmäktige godkände år 2014. Enligt programmet är byområdet Fagersta, Vålox, Grännäs och Gäddrag en serviceby. Målet för delgeneralplanen är att främja och styra servicebyns utveckling.

För byarna Fagersta, Vålox, Grännäs och Gäddrag utarbetas en delgeneralplan med rättsverkningar som direkt styr byggandet och kan också användas som grund för beviljande av bygglov för strandområden (72 § MarkByggL) och som grund för beviljande av bygglov för s.k. områden i behov av planering (44 § MarkByggL). Detta underlättar och förenklar bygglovsprocessen eftersom det inte längre behövs undantagsbeslut eller avgöranden som gäller planeringsbehov när man bygger i enlighet med delgeneralplanen. Delgeneralplanen har också en riktgivande karaktär om en detaljplan eller en stranddetaljplan utarbetas i området.

I delgeneralplanen anvisas områden för vissa ändamål samt utfärdas olika bestämmelser om områdesanvändning och byggande. I delgeneralplanen anvisas områden för byggande men också områden där byggandet begränsas. Områden som byggs är bl.a. områden för fast bosättning, fritidsboende, näringsverksamhet samt områden för offentlig och privat service. Områden som i huvudsak förblir obebyggda är skydds- och rekreationsområden samt jord- och skogsbruksområden. Vid utarbetandet av delgeneralplanen beaktas värnandet av landskapet, den byggda miljön och naturvärdena samt byarnas egenart.

Olika aktörer, invånare, markägare, sommargäster, myndigheter och andra intressenter har olika mål för markanvändningen i området. Nedan presenteras mål som olika aktörer har framfört samt mål för delgeneralplanen som fått sitt innehåll under planprocessen.

## Riksomfattande mål

De riksomfattande målen baserar sig på markanvändnings- och bygglagen, de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt riksomfattande inventeringar och program.

Markanvändnings- och bygglagen definierar kraven på generalplanens innehåll. Vid utarbetande av en generalplan ska man enligt 32 och 39 § i markanvändnings- och bygglagen beakta:

- landskapsplanen
- att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar
- att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
- att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt
- att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
- att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
- att miljöolägenheterna minskas
- att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
- att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation
- generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

När en generalplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på strandområden, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om generalplaner enligt 73 § i markanvändnings- och bygglagen ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

När en plan utarbetas för ett område som inbegriper ett befintligt byområde, tillämpas i byområdet inte kravet att ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område kvarstår på strandområdena, under förutsättning att det beaktas att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av planeringssystemet för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen och -förordningen. I systemet ingår också landskapsplaner, generalplaner och detaljplaner. De riksomfattande målen för områdesanvändningen preciserar markanvändnings- och bygglagens allmänna mål och kraven på planers innehåll utgående från målen från en riksomfattande synpunkt. I generalplanen ska man beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen så att man främjar möjligheterna att uppnå dem (24 § MarkByggL). Nedan har man sammanställt de mest centrala riksomfattande målen för områdesanvändningen som påverkar planering av delgeneralplaneområden.

### **Fungerande samhällen och hållbara färdvägar**

- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.

### **En sund och trygg livsmiljö**

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

### **En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar**

- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.
- Förutsättningar för bioekonomin och den cirkulära ekonomin skapas samt ett hållbart nyttjande av naturtillgångarna främjas. Det sörs för att sammanhängande odlings- och skogsområden som är viktiga för jord- och skogsbruket bevaras.

### **En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar**

- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter. Vindkraftverken placeras i första hand i enheter som består av flera kraftverk.
- De linjedragningar som behövs för kraftledningar och för gasrör för fjärrtransport, vilka har betydelse för den nationella energiförsörjningen, och möjligheterna att realisera dem säkerställs. Vid linjedragningen för kraftledningar utnyttjas i första hand redan befintliga ledningsgator.

I delgeneralplaneområdet finns ett område som med tanke på naturvärden är nationellt värdefullt och ett objekt som med tanke på den bebyggda kulturmiljön är nationellt värdefullt. Enligt 66 § i naturvårdslagen får myndigheten inte godkänna eller fastställa en plan (t.ex. en delgeneralplan), om planen försämrar de naturvärden för området som införlivats i stadsrådets nätverk Natura 2000. Det havsområde som hör till Lillpernåviken i delgeneralplanen hör till Natura 2000-område, de skyddsvärda marina områdena i

Pernåviken, Lillpernåviken och Pernå skärgård (FI0100078). I vattenområden som ingår i Naturaområdet skyddas havsbotten, undervattensnaturen och vattenkvaliteten med stöd av vattenlagen. Skyddet begränsar i synnerhet grustäkt och annan marktäkt, muddringar och byggande på havsbotten, byggande av rätt stora småbåtshamnar samt ledande av avloppsvatten och byggande av fiskodlingsanstalter (Nylands miljöcentral 2004). Modellgården och sommarvillan Sundmalm i Gäddrag har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen (beslut Miljöministeriet 30/561/98).

### Mål på landskapsnivå

Landskapsplanen styr utarbetandet av generalplanen. I området har det anvisats bl.a. en by som är betydande på landskapsnivå, förbindelsevägar, en kraftledning på 110 kV, Natura-område samt jord- och skogsbruksområde (MLY).

Byar som är betydande på landskapsnivå är med tanke på regionstrukturen en central del av landskapets bynät. Planeringsbestämmelse: Byns placering och storlek definieras genom den mera detaljerade planeringen. I den mera detaljerade planeringen är målet att bygga tätare än i den omgivande glesbygden. I planeringen av byn ska man beakta ordnande av trafik och vattentjänster, ekologiska förbindelser samt kulturhistoriska och landskapliga särdrag.

MLY-området, skogsbruksområde är en del av ett stort och enhetligt skogsområde som sträcker sig till Stensböle i norr och ända till Veckjärvi. MLY-områdets planeringsbestämmelser: I områdets planering ska man trygga verksamhets- och utvecklingsförutsättningarna för skogsbruket och andra landsbygdsnärningar. Man bör trygga bevarandet av området som ett enhetligt område genom att undvika splittrande markanvändning så att det i proportion till områdets storlek bildas betydande, bestående eller långvariga rörelsehinder.

### Borgå stads strategi – Drömmarnas Borgå 2030

Stadsfullmäktige godkände Borgå stads strategi Drömmarnas Borgå 2030 den 26 september 2018. Den nya stadsstrategin styr utarbetandet av delgeneralplanen. Målen i Borgå stads strategi Drömmarnas Borgå 2030 sammanfattas genom fyra mål: Populäraste hemstaden, Bäst också i vardagen, Stadsliv och Föregångare i klimatarbete.

Under rubriken ”Populäraste hemstaden” lyfter man fram mål som anknyter till stadens tillväxt och livskraft samt en ansvarsfull ekonomi. Inom målet ”Bäst också i vardagen” tar man upp en smidig vardag för invånarna, tvåspråkighet, barnvänlighet, lärande och tillväxt, förebyggande av marginalisering, ett aktivt åldrande, smart motion i vardagen samt stödande av invånarnas egen verksamhet och gemenskapen. Under ”Stadsliv” lyfter man fram utvecklingen av stadskärnans trivsamt och livfullhet, aktiva byar, en inspirerande atmosfär och stark samarbetsanda, utnyttjande av den digitala utvecklingen och en modig försökskultur. Som ”Föregångare i klimatarbete” strävar Borgå efter att vara en kolneutral stad som främjar en cirkulär ekonomi, där invånarna och företagen lever ett hållbart vardagsliv.

### Program för bystrukturen

Stadsfullmäktige godkände år 2014 programmet för bystrukturen. Enligt programmet är byområdet som består av Fagersta, Vålox, Grännäs och Gäddrag en serviceby. Andra servicebyar är Kullo, Hindhår, Kerko, Illby och Ebbo. I programmet har bland annat getts följande riktlinjer om utvecklingen av bystrukturen:

- Byarna utvecklas på byliknande sätt så att man värdesätter verksamhetsförutsättningar för jordbruket, naturmiljön och bylandskapet.
- Utvecklingen av bystruktur ökar inte stadens kostnader.
- Staden satsar på de största bycentrumen där det finns ett tillräckligt befolkningsunderlag för att upprätthålla och utveckla servicen. Dessa byar som utvecklas kallas här för servicebyar.
- Servicebyarna är Kullo, Hindhår, Kerko, Illby, Ebbo och bycentrumet Fagersta–Gäddrag. Varje serviceby har sin egen takt vad gäller tillväxt och utveckling. Staden koncentrerar servicen för byar huvudsakligen till servicebyarna.

- Staden förbinder sig till att utveckla servicebyarna, men man beslutar alltid separat om enskilda tjänster, bevarandet eller utvecklingen av tjänster och andra åtgärder samt tjänsternas innehåll.
- Servicebyarna omges av bra landsbygd och skärgård med livskraft. Staden ordnar i områdena mobila tjänster och rekreationstjänster för invånare i byarna och hela staden.
- Den nya bebyggelsen inom byarna vill man koncentrera till servicebyarna. Nybyggandet styrs så att den nya bebyggelsen placeras i närheten av den befintliga bybebyggelsen med service.
- I byar kan flera generationer bo på samma tomt.

I programmet för bystrukturen beslutade man också om åtgärder under den närmaste tiden (2014–2020) inom planläggning och markpolitik. Bycentrumet Fagersta-Gäddrag utvecklas genom delgeneralplanläggning. Med rättsverkningar, genom att utarbeta en delgeneralplan som direkt styr byggandet kan man på ett bra sätt främja och styra servicebyns utveckling. I delgeneralplanen undersöks också möjligheter att ändra fritidsboende till åretruntboende. I servicebyn finns det goda förutsättningar för detta.

## Mål som intressenterna framfört

### Mål som invånare och markägare framfört

I början av arbetet med delgeneralplanen gjordes en enkät till markägare och invånare. Avsikten med enkäten var att kartlägga invånarnas och markägarnas åsikter och önskemål om utveckling av den egna närmiljön, byn och hela området. Man fick 103 st. svar på enkäten. Dessutom ordnade man i området en öppen planeringsverkstad för alla där deltagarna fick framföra utvecklingsmål för området. I planeringsverkstaden framkom många idéer om utvecklingen av området. Efter verkstaden kom det också en hel del åsikter.

Enligt invånarnas och markägarnas svar är områdets speciella starka sidor områdets natur, närheten till havet, skolan, byliknande miljö, invånarnas gemenskap, lugnet i området, bybutiker, trygghet samt närhet till Helsingfors och Borgå samt tvåspråkighet. Det dåliga med området är farliga landsvägar i dåligt skick och avsaknad av gång- och cykelväg, dåliga kollektivtrafikförbindelser, brist på allmänna båtplatser och allmänna badstränder, svårighet att få bygglov samt avsaknad av ett daghem.

För utvecklingen av området har det bland annat starkt lyfts fram mål om att fridlysa ett vidsträckt skogsområde för skogsskötsel och jakt, bevara åkrar och ängar som jordbruksområde och förbättra förhållandena för gång- och cykelvägen. Dessutom bör man se till att det finns rimliga möjligheter till byggande samt att byggrätt beviljas med rättvisa och jämlika grunder.

Nedan följer en sammanställning av utvecklingsmål som invånare och markägare framfört:

- Byliknande byggsätt och nya byggnader nära de gamla.
- Det är bra att placera byggandet nära landsvägen i områden som redan byggts.
- Nya invånare, bra!
- Nya byggmöjligheter och lättare bygglovsförfarande.
- I området får inte tillåtas mycket tilläggsbyggande.
- Inga stora förändringar, det är bra att bibehålla det nuvarande!
- Man bör bevara skogsområdena och inte bygga där. Skogsområden är ur natur, jakt och skogsbruk särskilt värdefulla områden.
- I skogsområdena kunde man bygga i mindre utsträckning .
- I skogsområdena får inte uppföras friluftsleder eftersom det hindrar jakten helt.
- Fina naturområden mellan Gäddragträsket och Vålaxvägen.
- I Gäddrag är en friluftsled längs kanten för golfbanan en bra plats (stig, enskilda vägar och landsväg).
- I området Fagersta, i området för Barnens by norr om landsvägen, är en bra plats för ett skidspår.
- I närheten av skolan bör barnen ha en friluftsled i skogen.
- Trafiksäkerheten bör förbättras.

- Förhållandena för gång- och cykeltrafiken bör förbättras.
- En gång- och cykelväg speciellt längs Våloxvägen. Åtminstone bör en gång- och cykelväg byggas mellan skolan och idrottsplanen.
- Staden bör ordna båtplatser i området som kan hyras.
- För nya småbåtshamnar finns bra platser i Fagersta, Vålox och Gäddrag samt Grännäs.
- I området bör anläggas badstränder som är öppna för alla.
- För allmänna badstränder bör badplatser reserveras i Fagersta, Vålox och Gäddrag.
- Övik ja Lapparbäck ovat hienoja alueita. De bör bevaras.
- Verksamheten för barn och unga i Tallås, Lapparbäck, Övik och Vålox Bönehus bör utvecklas.
- För barn och unga något att göra och samlingsplatser.
- Avlopp för Fagersta Byväg och för Vålox Övre Byn.

### **Målen som lyfts fram under myndighetssamrådet:**

Kompletteras när det första myndighetssamrådet har hållits.

### Allmänna mål för delgeneralplaneringen

Målet för delgeneralplanen är att stöda och utveckla livskraften för byarna Fagersta, Vålox, Grännäs och Gäddrag.

Området utvecklas så att man tar hänsyn till verksamhetsförutsättningar för jord- och skogsbruket samt jakten, naturmiljön och bylandskapet. Fridfull miljö och närheten till naturen är utgångspunkter för planeringen. Utvecklingsmöjligheterna för områdets näringsgrenar tryggas.

Enhetliga, vidsträckta skogsområden som är viktiga med tanke på skogsbruk och jakt samt det ekologiska nätverket bevaras obebyggda. Skogsområdena i Fagersta, Vålox och Gäddrag är en del av en större värdefull helhet bestående av livsmiljöer med skogar och våtmarker. Att planområdets skogar ligger precis intill ett mycket stort skogsområde norr och väst om planeringsområdet och att skogarna fortsätter långt ut mot norr ger djuren möjlighet att röra sig mellan skogsområdena. I planeringen strävar man efter att säkerställa att djuren från det vidsträckta skogsområdet också i fortsättningen kan röra sig söder ut genom skogarna och åkrarna i Gäddrag. I planeringen beaktas bevarande av naturens mångfald och andra naturvärden.

Målet är att utveckla området i en byliknande riktning, trygga rimliga byggmöjligheter och bemöta markägarna på ett jämlikt sätt. När det gäller placeringen och volymen på nytt byggande tar man i beaktande den gynnsamma utvecklingen för samhällsstrukturen och bystrukturen samt förhållandet till den befintliga infrastrukturen (till exempel vägar och vattentjänstnät), miljövärden och naturvärden.

Ett planområde med varierande naturförhållanden, landskap, bystruktur och markanvändning indelas med tanke på förhållandena i olika dimensioneringszoner och för varje dimensioneringszon fastställs en lämplig dimensionering enligt dess egenskaper. Dimensioneringen innebär fastställande av byggandets volym och placering. I delgeneralplanarbetet undersöks olika dimensioneringssätt vars verkningar jämförs. En lämplig dimensionering väljs så att det på bästa sättet främjar uppnåendet av målen och tryggar markägarnas jämlika bemötande.

Målet är att möjliggöra, öka och styra nybyggandet så att den nya bebyggelsen placeras i närheten av den befintliga bybebyggelsen med service, med hänsyn av särdragen i den befintliga bystrukturen. Målet är att allt flera generationer kan bo i samma gårdsområde. Ändring av fritidsbosättningen till åretruntboende möjliggörs i områden som lämpar sig väl för bosättning och områden med befintlig bybebyggelse.

I planeringen är man beredd på konsekvenserna från klimatförändringen, extrema väderförhållanden och översvämningar. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk. Målet är att främja dämpandet av klimatförändringen med hjälp av planeringslösningar.

Områdets fyra byar är alla olika med tanke på markanvändning och byggandets historia. Särdragen på grund av de olika utgångspunkterna kan fortfarande observeras i den byggda miljön. Kustnäringarnas inverkan, såsom skutbyggare och -skeppare, på kulturhistoria och bystruktur, de gamla modellgårdarna i Gäddrag, Barnens by i Fagersta, och många andra drag i den byggda miljön gör området speciellt. Områdets kulturmiljövärden samt bevarandet av särdragen är utgångspunkter för planeringen. Målet är att värna kulturmiljön och anpassa nytt byggande till miljön samt de särdrag som varje by har.

Målet är att förbättra förhållandena för gång- och cykeltrafik samt trafiksäkerhet.

Det nya byggandet ska placeras så att invånarnas och fritidsinvånarnas rekreation med allemansrätt kan tryggas. I delgeneralplanen undersöks möjligheter att anvisa allmänna badstränder samt områden för sjötrafikens och båtlivets behov.

Målet är att granska och utreda utvecklingsbehoven för Övik lägergård som en del av utvecklingen av all den lägerverksamhet som Borgå stad ordnar.

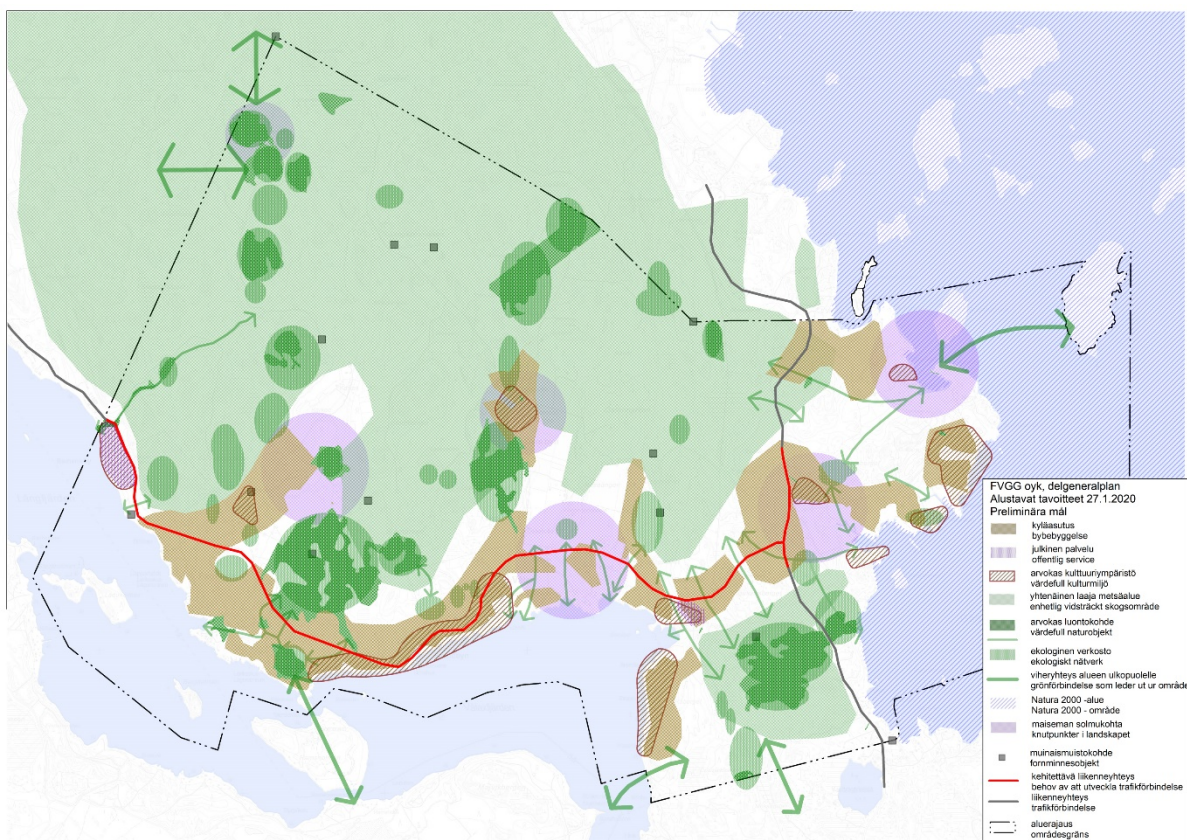


Bild 1. Preliminära utvecklingsmål för delgeneralplaneområden, 27.1.2020