

5 BESKRIVNING AV DELGENERALPLANEN

5.1 Planlösningens allmänna beskrivning och totaldimensionering

Delgeneralplanen grundar sig på gjorda utredningar, åsikter från intressenter och de mål som presenterats i kapitel 3. I delgeneralplanen anvisas områden för bybebyggelse, fritidsboende, rekreation, idkande av näringar, naturskydd, jord- och skogsbruk, vattentrafik och båtlivets behov. Byggrätten för varje fastighet har fastställts enligt dimensioneringsprinciperna i kapitel 4.

Onas skärgård bevaras fortfarande som ett viktigt område för fritidsbebyggelse och i området finns också flera områden som reserverats för båtklubbar. I delgeneralplanlösningen har beaktats målet att stöda och stärka det aktiva och unika skärgårdssamhällets verksamhet mellan Pörtö och Bodö. Runt Byviken finns möjligheter att öka året-om-boendet men lösningen möjliggör också fritidsboende. Andra bebyggda områden förblir områden för fritidshus med undantag av några gamla platser med bosättning på Onaslandet och på Kalvö där både fritidsboende och året-om-boende är möjligt.

I delgeneralplanen anvisas totalt 72 nya byggplatser. De flesta nya byggplatserna ligger på Onaslandet (bygg rätt för 18 byggplatser) och på Långö (13 nya byggplatser). För andra bebyggda öar anvisas i huvudsak bara enstaka nya byggplatser mellan de gamla konstruktionerna eftersom största delen av stränderna på dessa öar redan är bebyggda. Områdets byggnadstäthet är nu cirka 3 ha/byggplats och i och med de nya byggplatserna är tätheten cirka 2,6 ha/byggplats.

Tabell 20. Antalet byggplatser och områdets areal.

Delgeneralplanen för Onas skärgård	Svartbäck	Onas	sammanlagt
Markareal (ha)	260	1260	1520
Nuvarande byggplatser (st.)	169	345	514
Markareal/byggplats	1,5	3,7	3,0
Nya byggplatser	14	58	72
Byggplatser sammanlagt i utkastet	183	403	586
Markareal/byggplats (ha/bp)	1,4	3,1	2,6

I delgeneralplanlösningen har också undersökts tillgången på rekreationsplatser. Målet är att i delgeneralplaneområdet trygga rekreationsmöjligheterna för invånare, sommargäster och andra Borgåbor i Onas skärgård. Också de lokala rekreationsmöjligheterna har beaktats. Utöver de nuvarande rekreationsområdena (bl.a. Brunnskär och den sydöstra spetsen av Onaslandet) anvisas nya rekreationsområden på Risholmen, Fåfängholmen, Långö och Onaslandet samt på Pörtö i de områden som staten äger. Man strävar också efter att styra den nya fritidsbebyggelsen i grupper så att strandlinjen hålls ledig med tanke på friluftsliv med allemansrätt och att det finns lediga naturområden.

Värderingarna för områdets naturmiljö, landskap och kulturmiljö samt bevarandet av särdragen har varit utgångspunkten i planeringen. I delgeneralplanen anvisas de värdefulla objekten för kulturmiljön med planbeteckning. Avsikten är att beakta den unika skärgårdsmiljön då man bygger i kulturlandskapsområden. Natura 2000-områden på Söderskär och Långörens skärgårdar är de största naturskyddsområdena. Andra områden och objekt som anvisas som naturskyddsområden är mindre och de grundar sig på gjorda naturutredningar.

För vattentrafik och båtliv anvisas småbåts- och fartygsleder samt hamnområden för förbindelsebåttrafiken. Dessutom anvisas småbåtshamn avsedd för privat bruk eller för lokalbefolkningen. På de största öarna anvisas riktgivande gång- och cykelvägar som också kan användas för servicetrafiken mellan öarna. De befintliga

områdena för båtklubbar anvisas i delgeneralplanen men planen innehåller inte helt nya områdesreserveringar för båtklubbar.

5.2 Fast bosättning och fritidsboende

Den fasta bosättningen koncentreras kring Byviken som är en inre vik mellan Pörtö, Hamnholmen och Lästholmen. Det gamla byområdet anvisas som byområde, där miljön bevaras (AT-3/s). Antalet byggplatser är totalt 53, var av 2 st. är nya. De nya byggplatserna placeras mellan den täta bybebyggelsen på Pörtö. Byggplatserna i byområden är gamla bostadsområden i skärgården som till största del används nuförtiden för fritidsboende. Planen möjliggör att fritidshusen kan byggas om till åretruntbostäder och att också nya bostäder kan byggas i byområdet. Kring Byviken bor i dag 12 invånare året runt men också många fritidsbosatta bor i området nästan året runt.

Området för bostadshus bredvid Bodö båtvarv anvisas som byområde (AT-3), där det finns sammanlagt 4 befintliga byggplatser. Byggnaderna Norrgård, Södergård och Hopstick med gårdsområdena vid Onasvikens strand anvisas som AT-3/s- område och i området finns totalt 3 byggplatser. Därtill anvisas de gamla bostadsområdena i Kalvö och Majholmen som byområde, och de har totalt 3 byggplatser.

I byarnas gamla byggplatser finns i skärgårdsmått även stora huvudbyggnader och ekonomibygnader bevarats. Byområdena kring Byviken har byggts tätt och det har traditionellt byggts många byggnader på byggplatsen. På byggplatserna i områdena AT-3/s och AT-3 finns också områdets största byggrätter. Utgångspunkten är att i gamla byområden trygga bevarandet av kulturhistoriska värden och byggnadsbestånd och i området bör också finnas en del möjligheter för kompletterande byggande.



Bild 18. Bybebyggelse i Hamnholmen vid Byvikens strandområde.

I delgeneralplanen anvisas totalt 498 byggplatser för fritidsbebyggelse av vilka 69 st. är nya byggplatser för fritidshus. Vid placeringen av nya fritidshus har man beaktat markägarnas önskemål, naturförhållandena, landskapet, det befintliga byggandet och kravet på lediga strandområden. Värdefulla områden med naturvärden, landskapsmässigt vackra områden och annars känsliga områden strävar man efter att bevara fritt från bebyggelse. Man har strävat efter att koncentrera nybyggandet till bebyggda öar. Man har strävat efter att husen byggas i grupper. De flesta nya byggplatserna ligger på Onaslandet (byggrätt för 18 byggplatser) och på Långö (13 nya byggplatser). För de andra bebyggda öarna anvisas i huvudsak bara enstaka nya byggplatser mellan de gamla konstruktionerna eftersom största delen av stränderna redan har bebyggelse på dessa öar.

För Portö och Bodö anvisas bara 5 nya platser för fritidshus, men delgeneralplanen möjliggör betydande kompletterande byggande för dessa öar. På Bodö och Portö är det möjligt att bygga två fritidshus på bägge byggplatser: den egentliga fritidsbostaden och en mindre sidobostad. Portö och Bodö är stora öar och lämpliga för fridsboendet med tanke på naturförhållanden och dessutom går en förbindelsebåt till öarna året runt. Lösningen stöder också skärgårdssamhällets verksamhet. På Onaslandet kan man också utöver fritidsbostaden bygga en liten sidobostad på byggplatsen. På Kalvö är fritidsbebyggelsen redan så tät att en betydande ökning av fritidsbostäder på ön skulle betydligt försämra trivseln i området. På Kalvö finns ingen möjlighet att bygga sidobostad på områdena för fritidsbostäderna.

Den totala byggrätten på byggplatsen för fritidsbostäder minskar från den inre skärgården mot havszonen samt från större öar mot mindre öar. Byggrätten för byggplatsen anvisas enligt principerna i kapitel 4.7.

Byggrätten för båtklubbarnas utfärdshamnar har fastställts med samma dimensioneringsprinciper som byggplatserna för fritidshus och också deras byggrätt minskar från den inre skärgården mot havszonen samt från större öar mot mindre öar. En del av båtklubbarnas utfärdshamnar finns på hyresområden. På en del av dessa områden anvisas i delgeneralplanen mindre byggrätt än enligt dimensioneringsprincipen utgående från båtklubbens och/eller markägarens önskemål, och outnyttjad byggrätt flyttas till markägarens område för fritidshus som anvisas med beteckningen RA-10. Beteckningen RA-10 har bara använts på byggplatser där kalkylmässig byggrätt har flyttats över från ett annat område med samma markägare.

Tabell 21. Områdena för bybebyggelse och fritidsbebyggelse i delgeneralplanen

Beteckning	Areal ha	Beräknade byggplatser		
		Befintliga st.	Nya st.	Sammanlagt st.
AT-3	5,98	6	0	6
AT-3/s	40,73	55	2	57
RA-9	21,84	42	0	42
RA-10	5,09	0	6	6
RA-11	9,68	8	7	15
RA-12	53,13	91	9	100
RA-12/s	14,28	8	0	8
RA-13	50,71	65	5	70
RA-14	44,79	47	12	59
RA-15	26,05	34	3	37
RA-16	42,21	39	11	50
RA-17	28,38	26	2	28
RA-18	3,8	4	3	7
RA-19	2,36	14	1	15
RA-20	10,66	38	0	38
RA-21/s	1,83	11	2	13
RA-23	0,72	0	1	1
RA-91/13/975	4,17	0	5	5
RA-92/4/420	1,34	0	2	2
RM-9/RA-18	0,52	1	0	1
RM-9/VL-9	2,46	0	0	0
VL-9/RA-9	2,29	1	0	1
Sammanlagt	373,03	490	71	561

År 2006 inledde Borgå stad projektet Modern skärgårdsby. Projektet grundar sig på tanken att utveckla ett nytt område för fritidshus som grundar sig på byggtraditionen i skärgården och där fritidsbebyggelsen med sina ekonomibyggnader och båthus byggs enligt det traditionella sättet tätt och nära stranden. På samma gång blir det mer ledig strand. En fastighetsägare i Onas skärgård är med i projektet Modern skärgårdsby. För fastigheten i fråga anvisas två områden (RA91/13/975 och RA92/4/420) för tät fritidsbebyggelse som kan

utföras med stranddetaljplanen enligt principen om Modern skärgårdsby. Om stranddetaljplanen inte utarbetas anvisas i delgeneralplanen med tanke på detta antalet vanliga byggplatser och byggrätt som tillåts i området.

De gällande byggplatserna för områdena i stranddetaljplanen anvisas med beteckningen RA-9. På Kalvö vill markägaren i området för stranddetaljplanen för Pedars ändra den gällande planen som delvis inte har genomförts, och i detaljplanen anges målen till ändringen, varvid detaljplanen som trätt i kraft styr ändringen av stranddetaljplanen. Enligt MarkByggl ska markägaren ansvara för den egentliga ändringen av stranddetaljplanen.

5.3 Näring och service

Delgeneralplanen möjliggör placering av sådan företagsverksamhet som passar i skärgårdens byområden. I byområdena (AT-3/s och AT-3) kan man utöver bostäder bygga lantbruks- och fiskelägenheters driftcentrum, icke miljöstörande industri och därtill hörande lagerverksamhet samt privat och offentlig service. På byggplatsen i byområdet får byggas 100 m²-vy arbetslokaler. För Halsholmen anvisas ett nytt område med beteckningen P-14 för företagsverksamheten som ordnar fritidstjänster.

I delgeneralplanen anvisas båtvarven i Bodö och Pörtö med beteckning TY-1/s. I området får byggas icke miljöstörande industri (bl.a. varvsverksamhet) och därtill hörande lagerverksamhet och området måste planeras så att områdets kulturhistoriska värden och egenart bevaras. Byggrätten för byggplatserna i områden TY-1/s anvisas inte i delgeneralplanen. Byggandet i dessa områden avgörs genom bygglovsförfarandet och till behövliga delar genom ett beslut om undantag för strandområden.



Bild 19: Båtvarvet i Bodö.

I delgeneralplanen är de största områdesreserveringarna sådana markområden som är jord- och skogsbruksområden. De vanliga skogsområdena anvisas med beteckningen M-4. Jord- och skogsbruksområdena i stranddetaljplanerna anvisas med beteckningen M-9. Med beteckningarna MU-4 och MY-4 anvisas skogsområden där det finns ett speciellt behov att styra friluftslivet eller det finns speciella naturvärden i området. I områdena MU-4 och MY-4 är kalhuggning förbjudet och i området får inte fällas träd eller utföras speciella åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggrätten i

alla jord- och skogsbruksområdena har i delgeneralplanen beräknats enligt dimensioneringsgrunderna i kapitel 4, och byggrätten anvisas för områdena AT, P, RA, LV och TY.

5.4 Fartygs- och småbåtsleder, båthamnar och utfärdshamnar, vägar och gång- och cykelvägar

Fartygs- och småbåtslederna anvisas i delgeneralplanen enligt den verkliga situationen.

Med beteckningen LS-1 reserveras hamnar för förbindelsebåtstrafiken vid skolans och Nokasundets strand på Pörtö samt vid Bodö hamn. Nya hamnar reserveras i det område som staden äger på västra stranden av Kalvö samt på Onaslandets norra strand. I delgeneralplanen anvisas också flera båthamnar som är avsedda för privat bruk eller för lokalbefolkningen. Största delen av dessa båthamnar är befintliga hamnar men nya båthamnar anvisas också bl.a. på Lästholmen, Hamnholmen och Onaslandet.

På Bodö, Kalvö, Lästholmen och Hamnholmen anvisas riktgivande gång- och cykelvägar som leder till båthamnarna och som också kan användas för servicetrafiken mellan öarna. På grund av den ökade fritidsbyggelsen och rekreationsanvändningen är det också nödvändigt att på Onaslandet och Långö reservera möjlighet till förbindelser mellan olika delar av ön. På dessa öar anvisas stigar med beteckningen "Behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik". På Pörtö och Bodö anvisas också de befintliga enskilda vägarna.

I delgeneralplanen anvisas 20 utfärdshamnar för båtklubbar. I dessa hamnar kan man bygga byggnader och konstruktioner för båtklubbens behov. Byggrätten för utfärdshamnarna fastställs enligt samma dimensioneringsprinciper som för byggrätten för byggplatserna för fritidshus (se kapitel 5.2). Nya områdesreserveringar har inte gjorts för båtklubbar. Delgeneralplanen gör det också möjligt att använda vissa områden som hör till båtklubbar för vanlig fritidsbebyggelse.



Bild 20. Nokasundets förbindelsebåtsbrygga på Pörtö.

5.5 Rekreation

Sammanlagt cirka 108 ha anvisas för rekreations- och friluftsområden. Som rekreations- och friluftsområden anvisas områdena för Föreningen Nylands rekreationsområde på Pörtö och på Onaslandets södra del samt Brunnskär som ägs av Helsingfors stad, Borgå stads områden på Kalvö och Fåfängholmen och den lilla Vitholmen väster om Kalvö. De områden som försvarsmakten lämnat på Pörtö anvisas också som rekreations- och friluftsområden med undantag av områdena vid Makkaraudden och Mellanuddan som anvisas som naturskyddsområden (SL). På basis av landskapsplanen anvisas rekreationsområden på Risholmen och på västra udden av Långö. Dessa områden är i privat ägo. Dessutom anvisas ett nytt område som rekreations- och friluftsområde på det ställe som en markägare föreslagit på Onaslandets norra del.

För närrekreationsområden reserveras den gamla skolgården på Pörtö som staden äger och ett litet område längst inne i Pörtöviken som byborna använt för rekreation. Föreningen Nylands friluftsområden äger detta område. Vid Svartviken på Pörtö anvisas ett litet område för badstrand. Detta område ägs av staten. Den sammanlagda arealen för dessa tre områdesreserveringar är cirka 1,8 ha.

De rekreationsområden som ligger i områden med strandplan anvisas med beteckningen VL-9. I stranddetaljplanerna anvisas dessa områden för byggplatserna i området med stranddetaljplan. Dessa områden är inte allmänna rekreationsområden. Arealen för VL-9-områdena är sammanlagt cirka 15,5 ha. Med beteckningen VL-10 anvisas områden för gemensamt bruk i Långholmens gamla säsongfiskeläge (sammanlagt cirka 1,8 ha). Dessa områden är inte heller allmänna rekreationsområden. Med tanke på båtförare som hör till båtklubbar och segelklubbar är utfärdshamnarna (20 st.) viktiga områden för rekreation.

I och med delgeneralplanen minskar antalet fria strandområden i området men det kommer också i fortsättningen att finnas stora områden med fri strand som kan användas med stöd av allemansrätten.



Bild 21. Fåfängholmens södra strand. Borgå stad köpte ett område på cirka 12 ha på Fåfängholmen som kommer att användas som rekreationsområde på basis av markanvändningslösningarna i utkastskedet för delgeneralplanen.

5.6 Naturmiljö

Beteckningarna för naturvärden och naturlandskap grundar sig på gjorda utredningar (kapitel 2.2.6). Med beteckningen SL anvisas de naturskyddsområden som redan har inrättats och som kommer att inrättas med stöd av naturvårdslagen. Makkarauddens område på Pörtö är det största av de nya naturskyddsområden som ska inrättas i markområden. De nya SL-områden som anvisas i privatägda områden är huvudsakligen trädlösa eller nästan trädlösa skär och små holmar i den yttre skärgården och i havszonen.

Tabell 22: Värdefulla naturområden och objekt som anvisas som naturskyddsområden (i kapitel 2.2.6 beskrivs objekten naturvärden).

Objekt nr	Namn	Planbeteckning
LK-14 och LK-33	Söderskärs och Långörens skärgård	Område som ingår i nätverket Natura 2000, SL
LK-34	Stora Fårholmens grupp av holmar och skär	SL
LK-2	Kalvön, västra sidan, Timmervikens namnlösa skär	SL
LK-5, LK-6	Fåfänghällarna	SL
LK-15	Älgskär	SL
LK-13	Rönnskär	SL, område med miljövärden som bör bevaras
LK-23	Andersholmens namnlösa skär	SL, område med miljövärden som bör bevaras
LK-24, LK-25	Träskesholmsören och Träskesholmen	SL, område med miljövärden som bör bevaras
LK-26	Blyören	SL, område med miljövärden som bör bevaras
LK-27	Stomskär	SL, område med miljövärden som bör bevaras
LK-28	Truthället	SL, område med miljövärden som bör bevaras
LK-29 och LK-42	Makkaraudden, Makkarauddens tjärn och havsstrandäng	SL, område med miljövärden som bör bevaras, riktgivande friluftsled, en del av området som är viktigt med tanke på kulturmiljön, riksintresse (ma/v)
LK-32	Mellanklobben	SL, område med miljövärden som bör bevaras
LK-35	Linholmsörens skär	SL
LK-31	Pörtövikens strandlund	SL, AT-3/s, luo, en del av området som är viktigt med tanke på kulturmiljön, riksintresse (ma/v)



Bild 22. Snedbilder på områden med beteckningen SL.

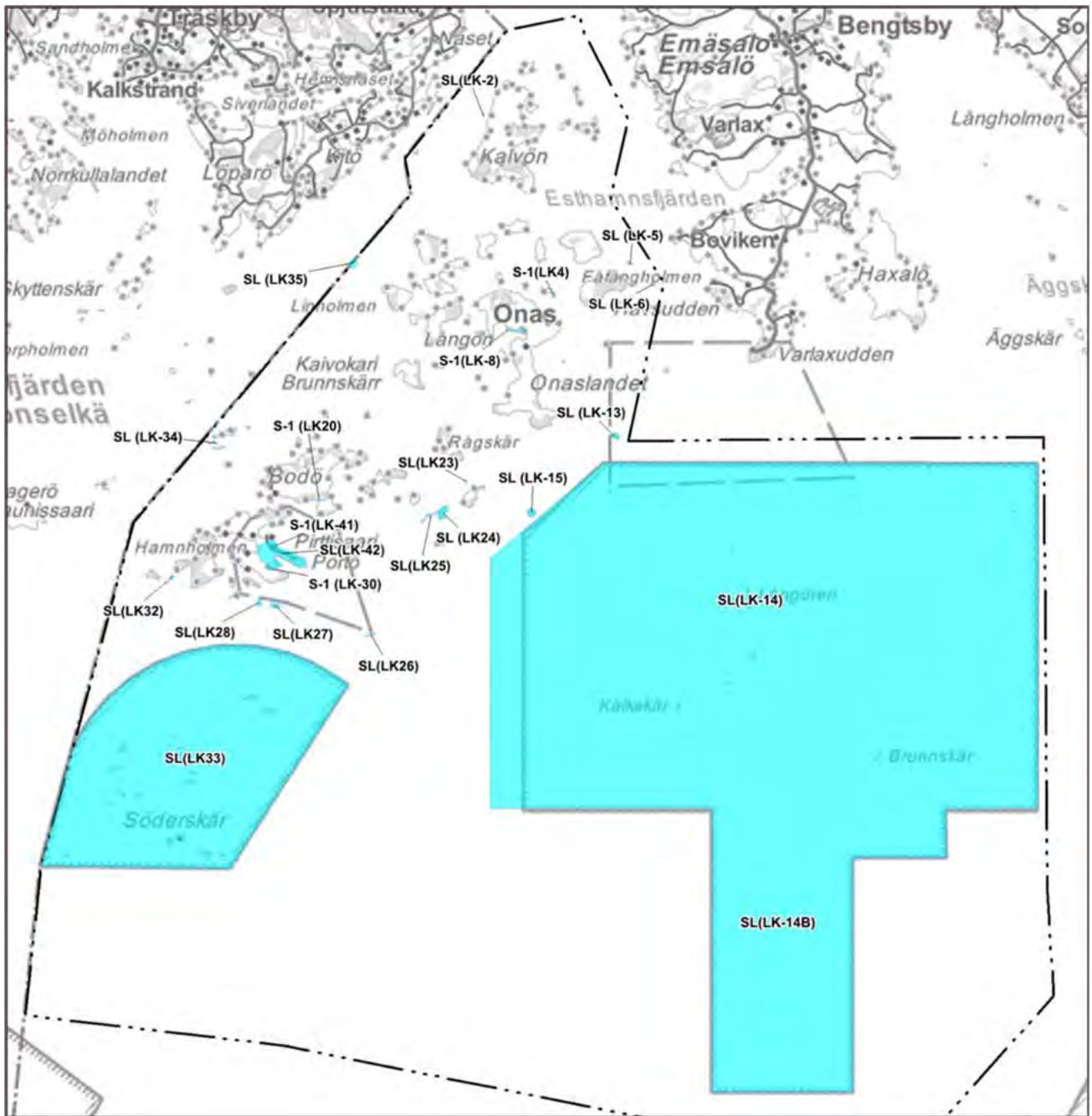


Bild 23. Områden som anvisas med beteckningen SL och S-1 i delgeneralplanen. Objektbeteckningen hänvisar till plankartan och tabellerna 22–23.

Enligt beräkningen av byggrätt har byggrätten för skyddsområdena flyttats till de områden som i planen reserveras för byggande, med undantag av de områden som försvarsmakten lämnat på Pörtö. På Makkaraudden och på Söderskärs fyröar finns befintliga byggnader och byggplatser men i delgeneralplanen anvisas dessa områden som SL-områden och inga byggplatser anvisas på plankartan.



Bild 24. Till vänster Träskesholmsörens havsstrandsäng, i mitten Träskesholmens glosjö och till höger Träskesholmens rundhällar.

De naturtyper som ska skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen anvisas med beteckningen S-1.

Tabell 23. Områden och objekt som anvisas med beteckningen S-1 (i kapitel 2.2.6 beskrivs objektens naturvärden).

Objekt nr	Namn	Planbeteckning
LK-41	Sandstranden på Pörtö	S-1
LK-4	Flakaholmens havsstrandäng	S-1
LK-8	Onasvikens lund och havsstrandäng	S-1, MY-4, luo, en del av området som är viktigt med tanke på kulturmiljön, riksintresse (ma/v)
LK-20	Bodös havsstrandäng	S-1
LK-30	Lervikens lund och madkärr	S-1, riktgivande friluftsled

De övriga värdefulla naturområdena och objekten enligt kapitel 2.2.6 anvisas som jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilda naturvärden (MY-4), som rekreationsområden med särskilda naturvärden (VR-2, VL-2) och/eller som områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald (luo) och/eller med beteckningen "Område med särskilda miljövärden".



Bild 25. Från den västligaste delen av Björkholmen till den östligaste delen av holmen sträcker sig en värdefull strand med tanke på sina naturvärden och sitt landskap. Stranden, som är över en och en halv kilometer lång, omfattar hela den södra-sydvästra stranden och där finns stenbunden mark, strandängsvegetation och ställvis sandstrand. I planen anvisas området som jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden (MY-4) och som område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo) samt som område med miljövärden som ska bevaras (landskapet).

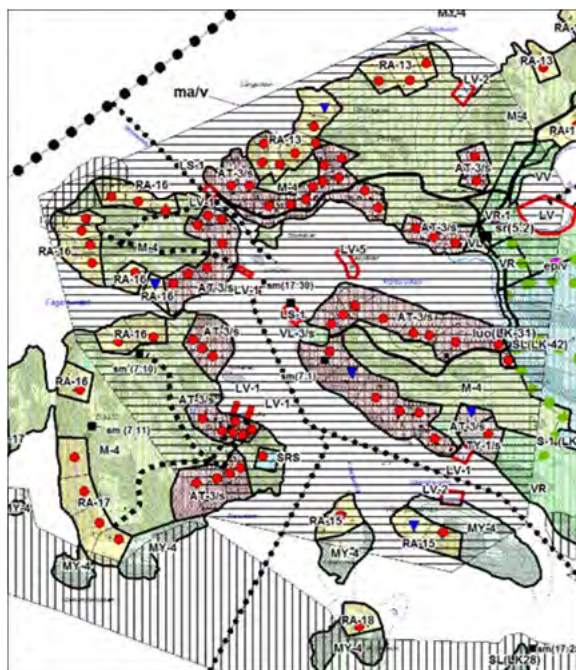
5.7 Kulturmiljö

Beteckningarna och bestämmelserna för kulturmiljövärden grundar sig på gjorda utredningar och på inventeringar som gjorts på riksnivå (RKY 2009) och på landskapsnivå.

Områden med nationellt värdefulla kulturmiljöer anvisas med beteckningen ma/v som beskriver områdets särdrag. Sådana nationellt värdefulla områden är Norrgårds och Södergårds byggnader med gårdsområden i Onas, fiskeri- och lotsbyn Pörtö kring Byviken, lotsarnas gamla bo- och vaktställen på Rågskär och Andersholmen, Söderskärs fyröar och Långholmens gamla säsongfiskeläge. Larsskärs hamnplats är värdefull på landskapsnivå och den anvisas med beteckningen ma/m. De lokalt värdefulla områdena på Kalvö samt varvsstranden på Bodö anvisas med beteckningen ma/p. I områden med kulturmiljöer anger beteckningen för områdesreserveringar (t.ex. AT-3/s, TY-1/s, VL-3/s, RA-12/s, RA-21/s, LV-2/s) det huvudsakliga användningsändamålet för området. I planbestämmelserna för de värdefulla områdena ingår bestämmelser om planering, byggande och skydd. Dessa bestämmelser styr områdesanvändningen och byggandet. Noggrannare bestämmelser om byggande följer i kapitel 5.9 nedan.

Sammanlagt 7 nya byggplatser anvisas i områden med värdefulla kulturmiljöer, av vilka 5 byggplatser placeras i den gamla fiskeri- och lotsbyn Pörtö kring Byviken och 2 byggplatser placeras i Långholmens och Motlandets säsongfiskeläge. De nya byggplatserna placeras mellan eller bredvid de gamla byggplatserna så att de passar ihop med byggsättet och landskapet i skärgårdsbyn. Dessutom anvisas med objektsbeteckning en byggplats för en bastu för Södergårds driftscentrum på Onaslandets östra strand.

Bild 26. Fiskeri- och lotsbyn Pörtö kring Byviken är en kulturmiljö av riksintresse. Detta värdefulla område anvisas med beteckningen ma/v på delgeneralplanekartan. I det värdefulla området finns sammanlagt 74 befintliga byggplatser (röd punkt) och 5 nya byggplatser (blå triangel).



På Hamnholmen anvisas byggnaderna och gården kring lotshuset med områdesreservering SRS, område som skall skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen. Med sr-beteckning (byggnads- eller kulturhistoriskt värdefullt skyddsobjekt) anvisas byggnaderna på Söderskärs fyr- och lotsöar, det gamla tullhuset på Pörtö, lotsarnas gamla vaktstuga på Rågskär, de historiska sjömärkena på Rönskär och Basören och ruinen av en villa på Killingholmen.



Bild 27. På bilderna från vänster till höger: Byggnaderna på Söderskärs fyrö, lotshuset på Hamnholmen (bild: Soile Tirilä), lotsarnas vaktstuga på Rågskär och kumlet på Basören (bild: Soile Tirilä).

De fasta fornlämningarna anvisas med sm-beteckning på plankartan. Objektsbeteckningen hänvisar till tabellerna 11 och 12 i kapitel 2.2.6 ovan. I tabellerna anges uppgifterna om objekten, bl.a. typ av fornminne och tidsperiod. Det finns sammanlagt 22 objekt, av vilka 9 ligger under vatten. I samband med beredningen av planen har man inte gjort en arkeologisk inventering under vatten där man skulle ha sett över var objekten under vatten ligger. Detta innebär att uppgifterna om objekten under vatten i huvudsak baserar sig på dykarnas observationer som Museiverket har underrättats om och uppgifterna om deras läge kan vara inexakta.

De objekt som räknas upp i tabellerna 13 och 14 i kapitel 2.2.6 (möjliga fornlämningar och andra objekt) anges inte på plankartan. De objekt som upptäcktes i Forststyrelsens inventering (2010) och som gäller krigshistorien, sjöfarten och fisket på Pörtö och Söderskär anges inte heller på plankartan. Områdena på Pörtö anvisas som naturskyddsområden (SL) och för rekreation (VR) och områdena på Söderskär anvisas som naturskyddsområden, vilket innebär att värdena för objekten i dessa områden inte äventyras.



Bild 28. På bilderna från vänster till höger: Napoleons sten på Onaslandets sydvästra-västra strand (bild: Sinikka Joutsalmi), en grav från bronsåldern på Kalvö (bild: Vesa Laulumaa) och en labyrint på Rågskär (bild: Vesa Laulumaa).

5.8 Andra beteckningar och bestämmelser

Genom delgeneralplaneområdet går kraftlinjen Estlink 2 som grävts ned i havsbotten. På plankartan anvisas kraftlinjen med en beteckning för elledning.

Det område som försvarsmakten lämnat på Pörtö anvisas med beteckningen ep/v. Avsikten med beteckningen är att visa att det i området finns statens/försvarsmaktens konstruktioner och anordningar som kan underhållas, repareras och förnyas. Beteckningen gäller till behövliga delar alla de områden som försvarsmakten och sjöbevakningssektionen lämnat även om detta anges med beteckningen i fråga på plankartan.

Vid utarbetandet av denna delgeneralplan har man inte undersökt möjligheten att placera vindkraftverk i området i enlighet med 10 a kap. MarkByggL och generalplanen kan därför inte användas som grund för beviljande av bygglov för ett vindkraftverk. Om man ändå påbörjar ett projekt för att bygga ett vindkraftverk i området ska man i samband med behandlingen av ett undantagsbeslut, avgörande som gäller planeringsbehov, bygglov eller åtgärdsstillstånd som gäller projektet begära ett utlåtande från försvarsmakten (huvudstaben).

I det område som har använts för förvaring av båtar, båtvarvsverksamhet och för båtbyggeriverksamhet kan det finnas föroreningar i marken. Föroreningarna i marken ska vid behov undersökas och saneras innan gräv- eller byggarbeten utförs i området.

5.8.1 Vattentjänster

På alla byggplatser ska vattentjänsterna (rent hushållsvatten och behandling av avloppsvatten) ordnas på fastigheten enligt gällande lagstiftning och Borgå stads miljöskyddsföreskrifter samt enligt kraven i planbestämmelserna. Det är förbjudet att bygga vattentoalett med undantag av TY-områden och byggplatser för

permanent bebyggelse inom AT-områden men en torrtoalett är alltid den primära lösningen också för permanenta bostäder. I ett AT-område kan en fritidsbostad byggas om till en åretruntbostad med villkoret, att det på byggplatsen finns tillräckligt med drickbart vatten för boendets behov och att avloppsvattnet kan behandlas i enlighet med kraven på behandling av hushållsavloppsvatten.

Grundvatten bildas i någon mån nästan överallt men det finns inte alltid tillräckligt tjocka vattenledande skikt. Vanliga ringbrunnar är nödvändigtvis inte tillräckliga för vattenförsörjning i den klippiga skärgården men med borrhunnar brukar man få vatten. Man kan dock inte på förhand garantera att borrhunnsvattnet duger som hushållsvatten. Man ska alltid låta undersöka kvaliteten på vattnet innan brunnen tas i bruk. Höga halter av arsenik, fluorid och radon förekommer oftare i berggrundvatten och i borrhunnar jämfört med ringbrunnar. I fråga om bergsborrhunnar kan salthalten i havsvatten störa eller ibland till och med hindra användningen av brunnsvatten på grund av förhöjda halter av klorid.

På grov sand- och grusjord brukar vanliga ringbrunnar vara tillräckliga för vattenförsörjning. De gamla byggplatserna för åretruntboende på Pörtö har haft vanliga ringbrunnar men under de senaste åren har man också byggt borrhunnar kring Byviken. Om det inte kommer tillräckligt med vatten från brunnarna kan havsvatten filtreras till rent dricks- och bruksvatten med omvänd osmos som är en vattenfiltreringsteknik. Kostnaderna för att skaffa, använda och underhålla omvänd osmos anläggningar är rimliga i dag. När det gäller att producera tillräckligt med hushållsvatten kan en omvänd osmos anläggning vara ett bra alternativ till borrhunnar i skärgården både för fritidsbostäder och för åretruntbostäder.

I planeringsområdet finns det 429 byggplatser för fritidsboende och i generalplanen tillåts 69 nya byggplatser för fritidsboende. I fritidsbostäder får inte byggas vattentoalett, vilket innebär att vattenförbrukningen blir lägre, och då är det också lättare att behandla avloppsvatten på varje byggplats. När det gäller behandling av grått avloppsvatten följer man gällande lagstiftning och stadens miljöskyddsföreskrifter. Med beaktande av kravet på byggplatsens storlek, 5 000 m², kan man anta att också grått avloppsvatten kan behandlas i områdena för fritidsbostäder i enlighet med gällande lagstiftning och bestämmelser.

Det har anvisats sammanlagt 63 byggplatser för åretruntboende, av vilka två är nya. Åretruntboende ställer särskilda krav på avloppsvattensystem. I delgeneralplaneområdet i Onas ligger ungefär ett tiotal fastigheter som förmodligen använder en gammal vattentoalett. Enligt uppgifterna har endast en fastighet förnyat sitt avloppsvattensystem och största delen av dessa fastigheter använder ett system som baserar sig på en sluten tank eller ett system med flera slamavskiljare. I skärgården finns det för tillfället endast ett fartyg som tömmer slamavskiljare/slutna brunnar och det är relativt dyrt att tömma brunnar. I skärgården beror det på väderförhållanden hur tömningen lyckas. Ett avloppsvattensystem som baserar sig på en sluten brunn är inte en hållbar lösning i skärgården.

I åretruntbostäder är en torrtoalett den primära lösningen enligt planbestämmelserna. På marknaden finns flera torrtoalettlösningar. Sådana är till exempel torrtoalett eller komposterande toalett, förbränningstoalett eller frysande toalett. De nuvarande metoderna gör det möjligt att placera en toalett också i anslutning till en bostad. I de allmänna bestämmelserna ingår ett krav på att avloppsvatten ska kunna behandlas på fastigheten på ett hållbart sätt. Detta förutsätter att grått avloppsvatten ska behandlas på den egna byggplatsen så att det inte uppstår omfattande tömningstrafik på fastigheterna. En torrtoalett är en motiverad lösning också med tanke på hushållsvattenförbrukning eftersom det i skärgården kan uppstå problem med att det inte finns tillräckligt med grundvatten särskilt under torra somrar.

Man har närmare undersökt de täta byområden där det är möjligt att bygga om en fritidsbostad till en åretruntbostad, och i dessa områden förväntas inga problem. När man ansöker om ändring av användningsändamålet ska man i samband med tillståndsprocessen kontrollera om det finns tillräckligt med drickbart vatten för boendets behov och om det är möjligt att behandla den ökade mängden avloppsvatten på fastigheten. Om dessa förutsättningar inte uppfylls är det inte möjligt att bygga om en fritidsbostad till en åretruntbostad.

Byvikens stränder på Hamnholmen, Lästholmen och Pörtö är gamla tätbebyggda byområden. Den gamla miljön bevaras bäst med beteckningen AT-3/s som stöder bevarandet av det gamla byggnadsbeståndet och möjliggör sådant kompletterande byggande som passar in i en gammal bybebyggelse. I delgeneralplanen anvisas sammanlagt 53 byggplatser med beteckningen AT-3/s kring Byviken. Av dessa är endast två byggplatser nya. I dag bor man året runt endast på sju byggplatser. Efter att gamla bostadshus har blivit tomma har deras användningsändamål så småningom ändrats till fritidsboende utan att man har fattat ett beslut om ändring av användningsändamålet som krävs i markanvändnings- och bygglagen eller i den lag som föregick den, med undantag av åtta byggplatser där det finns endast fritidsbostäder. På tre byggplatser har man byggt en ny fritidsbostad på platsen för det gamla bostadshuset. Bergiga och/eller små byggplatser samt de övriga förhållandena på en byggplats (t.ex. placering av fastighetens egen eller grannfastighetens hushållsvattenbrunn, byggnadernas placering nära strandlinjen osv.) kan begränsa möjligheterna att ändra byggplatsens användningsändamål till åretruntboende. På basis av en noggrannare utredning har man uppskattat att det eventuellt inte är möjligt att ändra byggplatsens användningsändamål till åretruntboende på 20 byggplatser kring Byviken.

Nedan beskrivs närmare ur vattentjänsternas synvinkel de områden på varje ö som anvisats för bybebyggelse (områdena AT-3/s och AT-3).

Hamnholmen

På Hamnholmen finns 13 byggplatser med beteckning AT-3/s. Största delen av byggnadsbeståndet på byggplatserna är gammalt och byggplatserna har varit avsedda för åretruntboende. Man har direkt byggt en fritidsbostad endast på två byggplatser. Efter att bostadshusen har blivit tomma har deras användningsändamål ändrats till fritidsboende utan att man har fattat ett beslut om ändring av användningsändamålet som krävs i markanvändnings- och bygglagen eller i den lag som föregick den, med undantag av två byggplatser där man har byggt en ny fritidsbostad på platsen för det gamla bostadshuset. Den gamla miljön bevaras bäst med beteckningen AT-3/s som stöder bevarandet av det gamla byggnadsbeståndet och möjliggör sådant kompletterande byggande som passar in i en gammal bymiljö.

På basis av en noggrannare inventering kan vattentjänsterna ordnas utan problem enligt föreskrifterna och bestämmelserna på fem byggplatser på Hamnholmen. På två fastigheter (1:586 och 1:266) finns det fyra gamla hushållsvattenbrunnar och flera grannfastigheter har servitutsrätt för att använda hushållsvatten. Om man flyttar tillbaka in i alla de bostadshus som används på sommaren och om fritidsbostäderna på AT-3/s-området byggs om till åretruntbostäder räcker grundvatten i holmens sydöstra del uppskattningsvis inte till boendets behov. Man kan vara tvungen att skaffa tilläggsvatten till exempel genom att filtrera havsvatten till bruksvatten med omvänd osmos som är en vattenfiltreringsteknik. I fråga om fastigheten 1:266 ska man också närmare undersöka om det finns en plats för ledande av renat avloppsvatten så att man inte äventyrar två brunnar med servitut på fastigheten.

På Hamnholmens sydöstra del kan sju byggplatser med beteckning AT-3/s vara sådana där det inte är möjligt att behandla avloppsvatten på fastigheten enligt gällande bestämmelser utan att göra några specialarrangemang, om mängden avloppsvatten som ska renas ökar betydligt. Dessa sju byggplatser omfattar fyra bergiga byggplatser som i dag används för fritidsboende och som ligger på Hamnholmens södra strand samt tre små och bergiga byggplatser på holmens sydöstra del som är mindre än 3 000 m² och som också används för fritidsboende. På Hamnholmens nordöstra del finns en byggplats, fastigheten 1:555, där vattentjänsterna förutses kräva ett eventuellt servitut på grannfastigheten.

När det gäller Hamnholmen kan man sammanfattningsvis konstatera att det eventuellt inte är möjligt att ändra byggplatsens användningsändamål till åretruntboende på följande fastigheter på Hamnholmen: 1:128, 1:105, 1:104, 1:89 och 3:2 (bildar tillsammans en byggplats), 1:90 och 1:265 samt 1:87.

Lästholmen

På Lästholmen finns det sju byggplatser med beteckning AT-3/s där byggnadsbeståndet huvudsakligen är gammalt och avsett för åretruntboende. Efter att bostadshusen har blivit tomma har deras användningsändamål ändrats till fritidsboende utan man har fattat ett beslut om ändring av användningsändamålet som krävs i markanvändnings- och bygglagen eller i den lag som föregick den. På basis av en noggrannare inventering kan vattentjänsterna ordnas utan problem enligt föreskrifterna och bestämmelserna på tre byggplatser. Byggplatsen för fastigheten 1:64 är stor men relativt bergig och vattentjänsterna på fastigheten förutses kräva ett eventuellt servitut på grannfastigheten. Tre byggplatser på öns nordöstra del vid Nokasundet är små och bergiga. På dessa byggplatser är det inte möjligt att behandla avloppsvatten på fastigheten enligt gällande bestämmelser utan att göra några specialarrangemang, om mängden avloppsvatten som ska renas ökar betydligt.

Om man flyttar tillbaka in i alla de bostadshus som används på sommaren och om fritidsbostäderna på AT-3/s-området byggs om till åretruntbostäder räcker grundvatten på Lästholmen uppskattningsvis inte till boendets behov. Man kan vara tvungen att skaffa tilläggsvatten till exempel genom att filtrera havsvatten till bruksvatten med omvänd osmos som är en vattenfiltreringsteknik.

När det gäller Lästholmen kan man sammanfattningsvis konstatera att det eventuellt inte är möjligt att ändra byggplatsens användningsändamål till åretruntboende på följande fastigheter på Lästholmen: 1:173, 1:63, 1:158 och 1:64.

Pörtö

På Pörtö finns det 34 byggplatser med beteckning AT-3/s där byggnadsbeståndet huvudsakligen är gammalt och avsett för åretruntboende. Efter att bostadshusen har blivit tomma har deras användningsändamål så småningom ändrats till fritidsboende utan att man har fattat ett beslut om ändring av användningsändamålet som krävs i markanvändnings- och bygglagen eller i den lag som föregick den, med undantag av två byggplatser där man har byggt en ny fritidsbostad på platsen för det gamla bostadshuset. På tre byggplatser har man direkt byggt en fritidsbostad. I dag bor man året runt på sju byggplatser. Bergiga och/eller små byggplatser samt de övriga förhållandena på en byggplats (t.ex. placering av fastighetens egen eller grannfastighetens hushållsvattenbrunn, byggnadernas placering nära strandlinjen, en smal byggplats osv.) kan begränsa möjligheterna att ändra byggplatsens användningsändamål till åretruntboende. På basis av en noggrannare inventering kan vattentjänsterna på 24 byggplatser ordnas utan problem enligt föreskrifterna och bestämmelserna. På fem små byggplatser (arealerna är ca 1 900–3 200 m²) som ligger i en tätbebyggd miljö är det sannolikt inte möjligt att behandla avloppsvatten på fastigheten enligt gällande bestämmelser utan att göra specialarrangemang, om mängden avloppsvatten som ska renas ökar betydligt. Fyra byggplatser är så bergiga att det sannolikt inte är möjligt att behandla avloppsvatten på fastigheten enligt gällande bestämmelser utan att göra specialarrangemang. En byggplats för åretruntboende (1:39) har en mycket liten areal på endast 2 500 m² men om det inte är möjligt att på fastigheten ordna vattentjänster i fråga om avloppsvatten kan man vid behov undersöka möjligheten att stifta ett servitut på grannfastigheten.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det eventuellt inte är möjligt att ändra byggplatsens användningsändamål till åretruntboende på följande fastigheter på Pörtö: 1:577, 1:6 (på den ena byggplatsen), 1:47, 1:67, 1:144 och 1:146 (bildar en byggplats), 1:206, 1:207, 1:108 och 1:83.

Bodö, Onaslandet, Kalvön och Majholmen

Det finns tre byggplatser med beteckning AT-3/s på Onaslandet, fyra byggplatser med beteckning AT-3 på Bodö, en byggplats med beteckning AT-3/s och en byggplats med beteckning AT-3 på Kalvön och en byggplats med beteckning AT-3 på Majholmen. På basis av en noggrannare inventering kan vattentjänsterna på dessa byggplatser ordnas utan problem enligt föreskrifterna och bestämmelserna.

Sammandrag över vattentjänster

Miljövårdsbyrån i Borgå stad känner inte till sådana problem som har uppstått i behandlingen av avloppsvatten i Onas. I samband med delgeneralplanarbetet har man närmare undersökt de täta byområden där det är möjligt att ändra en fritidsbostad till en åretruntbostad. Det förväntas inte några problem i dessa områden.

Med beaktande av lagstiftningen, stadens miljöskyddsföreskrifter och planbestämmelser finns det inte inom synhåll att genomförandet av generalplanen medför olägenhet för naturen eller närmiljön. När det gäller att ordna vattentjänster konstateras sammanfattningsvis att vattentjänstlösningarna i delgeneralplaneområdet har undersökts på samma precisionsnivå som i generalplanen i den omfattning som krävs i 39 § MarkByggl. De byggplatspecifika lösningarna kompletterar de lösningar som används och man fattar beslut om dessa i samband med ansökan om bygglov.

5.8.2 Delgeneralplanen har en riktgivande karaktär när en stranddetaljplan ändras

Delgeneralplanen har en riktgivande karaktär när en stranddetaljplan ändras. Ändringarna får inte vara i strid med delgeneralplanen. På Kalvön vill markägaren i området för stranddetaljplanen för Pedars ändra den gällande planen som delvis inte har genomförts, och i delgeneralplanen anges målen för ändringen. Detta innebär att delgeneralplanen som trätt i kraft har en riktgivande karaktär vid ändringen av stranddetaljplanen. För det område på Onaslandets södra spets som ägs av föreningen Nylands friluftsområden gäller en stranddetaljplan. I delgeneralplanen anvisas hela området som frilufts- och strövområde. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska markägarna ansvara för den egentliga ändringen av stranddetaljplanen.

I delgeneralplanen föreslås att de gällande stranddetaljplanerna ska ändras enligt följande:

Stranddetaljplanens namn	Datum för godkännande eller fastställande	Ändring
Södra spetsen av Onas, Onas by	3.5.1993	Planområdet anvisas som VR-område (friluft- och strövområde), VR-2-område (friluft- och strövområde med särskilda miljövärden), luo-område (område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald, objektet LK-12) och med egenskapsbeteckning anvisas området som område med miljövärden som ska bevaras.
Pedars, Svartbäck by	5.7.2000	På Kalvön kan en byggplats med gemensam strand på västra stranden av fastigheten 638-468-2-152 (kvarter 1, RA, dimensionering: 0,5 kalkylmässiga tomter för fritidsbostäder med egen strand) och ett RM-område på öns inre del (kvarter 3, dimensionering: 1,7 kalkylmässiga tomter för fritidsbostäder med egen strand) som anvisas i stranddetaljplanen ändras genom en stranddetaljplaneändring till två byggplatser som gränsar till stranden, av vilka den ena ligger på östra stranden och den andra på västra stranden (anvisas med beteckningen VL-9/RA-9 på delgeneralplanekartan). Byggrätten per tomt fastställs i samband med ändringen av stranddetaljplanen. I RM-området finns en byggrätt som motsvarar 0,2 kalkylmässiga tomter för fritidsbostäder med egen strand, dvs. 60 m ² -vy (0,2/1,7 * 500 m ² -vy). Detta område anvisas i delgeneralplanen med beteckningen RM-9/RA-18.

5.9 Bestämmelser och anvisningar om byggsätt

Med delgeneralplanen styrs direkt byggandet i området. På basis av planen kan man direkt bevilja bygglov för de byggplatser som ligger i strandområden. I planen ges bestämmelser om byggande och andra åtgärder samt bestämmelser om skyddet av den byggda miljön. Nedan finns en sammanställning av de planbestämmelser som styr byggsättet. Som stöd för planbestämmelserna har man utarbetat bygganvisningar som specificerar planbestämmelserna och som bör beaktas vid byggande. Bygganvisningarna gäller följande teman: beredskap för översvämningar, anpassning av byggandet till den värdefulla kulturmiljön, anpassning av fritidsbostäder till strandlandskapet i skärgården och energieffektivitet.

5.9.1 Beredskap för översvämningar

Vid Östersjöns kust förändras vattenståndet snabbt, vilket beror på hårda vindar och lufttrycksskillnader samt stående vågor då Östersjöns vattenstånd stiger och sjunker. På grund av klimatförändringen blir det allt viktigare att förbereda sig för översvämningar. Med planbestämmelserna och placeringen av de nya byggplatserna strävar man efter att förebygga skador som översvämningar orsakar byggnader. Det uppstår en kontinuerlig risk för översvämningar om man bygger i sådana punkter i terrängen som ligger för lågt eller för nära stranden. Då isen pressas mot stranden ökar detta ställvis risken för skador.

Bestämmelsen om lägsta bygghöjd gäller alla byggnader med undantag av båthus:

Vid en havsstrand är lägsta bygghöjd för andra byggnader än båthus +3,0 meter i höjdsystemet N2000. Också vågsvallet ska beaktas. Då den lägsta bygghöjden fastställs, ska risken för översvämning beaktas också så att konstruktionerna inte förstörs då vattnet stiger.

Med den rekommenderade lägsta bygghöjden avses den höjdnivå, under vilken man inte bör placera konstruktioner som skadas när de blir våta. Den rekommenderade lägsta bygghöjden beror på högvattenståndet men också på byggnadens användningsändamål och byggsätt samt på den tilläggshöjd som beror på särdragen av Östersjöns kust och på eventuell inverkan av vågor. Det bör beaktas att den lägsta golvhöjden ska vara klart över den lägsta bygghöjden på grund av byggnadstekniska skäl. I de flesta fall är den lägsta golvhöjden +3,5 meter.

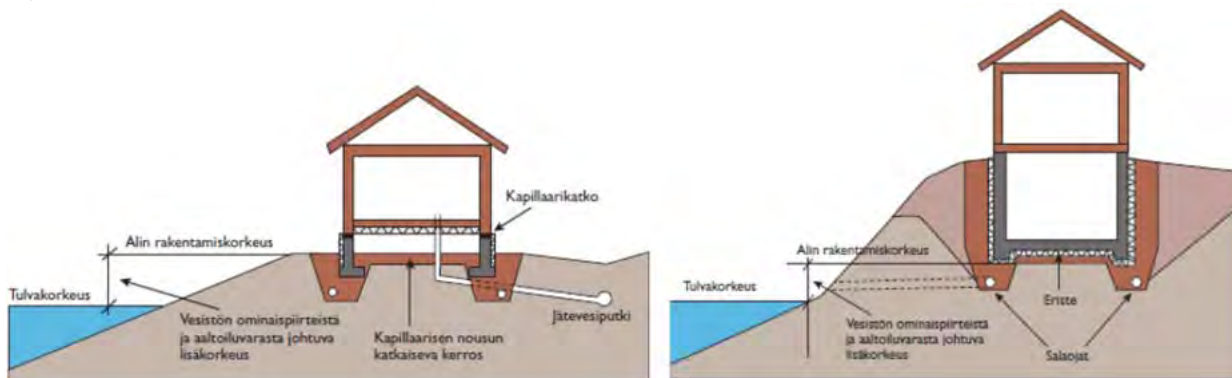


Bild 29. Till vänster den lägsta bygghöjden för en sockelgrund och ventilerad krypgrund. Till höger bygghöjden för ett grundmursfundament med källare på mark. (Källa för bilden: Tulviin varautuminen rakentamisessa: Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Miljöhandledning 2014, Finlands miljöcentral, Meteorologiska institutet, miljöministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, Helsingfors 2014)

Våghöjden på öppet hav, öarnas skuggningar, strandens lutning samt bottenens struktur och strandvegetation är faktorer som påverkar våghöjden i skärgården och i närheten av stranden. Vågsvallet varierar från noll till flera meter beroende på platsen och man kan inte ge allmängiltiga anvisningar för höjdnivåer. I den inre skärgården finns områden som öarna effektivt skyddar. Vågsvallet i dessa områden är jämförbart med vågsvallet i insjöarna. I den yttre skärgården, och om en byggplats är utsatt för vågor på öppet hav, ska vågsvallet och bygghöjden fastställas från fall till fall.

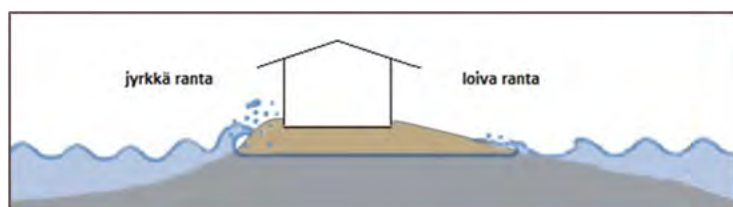


Bild 30. Strandens lutning påverkar höjden på vågsvallet. Vid branta stränder är vågsvallet högt jämfört med våghöjden. (Källa för bilden: Tulviin varautuminen rakentamisessa: Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Miljöhandledning 2014, Finlands miljöcentral, Meteorologiska institutet, miljöministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, Helsingfors 2014)

Man kan beakta risken för översvämningar, vågor, höga stänk och isen som pressas mot kusten genom att bygga på ett tillräckligt avstånd från strandlinjen. Följande bestämmelser ges i delgeneralplanen:

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen av en byggnad på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

Andra än båthusbyggnaders avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet skall vara minst 50 m, om inte annat följer av kravet i det föregående. I områden med beteckning AT-3/s, TY-1/s och RA-21/s ska man i fråga om byggnadernas placering och avstånd från strandlinjen i första hand följa traditionell praxis för placering av byggnader i området.

En bastubyggnad på högst 25 m²-vy får byggas närmare än 50 m från strandlinjen. Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet ska dock vara minst 20 meter.

Förr i tiden har man klokt nog placerat de gamla byggplatserna i skärgården så att de är skyddade för vind och vågor. Bra exempel på detta är Norrgårds och Södergårds driftscentrum vid den skyddade Onasvikens strand och bybebyggelsen i Pörtö kring Byviken. Då har man också valt bygghöjden så att översvämningar inte medför betydande skada. Därför kan de nya byggnaderna i områdena med beteckning AT-3/s och TY-1/s placeras enligt traditionell praxis så att byggnaderna ligger närmare stranden jämfört med andra områden. Området med beteckning RA-21/s är ett gammalt säsongfiskeläge där bevarandet av de riksomfattande värdena förutsätter att byggnaderna placeras nära vattnet.

5.9.2 Anpassning av byggandet till den värdefulla kulturmiljön

Då man bygger i områden med nationellt värdefulla kulturmiljöer eller vidtar andra åtgärder ska följande planbestämmelser beaktas:

Området är särpräglad med värdefull byggnadstradition.

Ny- och ombyggnader ska anpassas till bymiljön och byggnadstraditionen. I byggandet ska hänsyn tas till att området hör till en nationellt värdefull kulturmiljö.

Byggnader får inte rivas utan lov enligt 127 § MarkByggl eller ändra deras exteriörer så att deras kulturhistoriskt eller för miljön värdefulla karaktär förstörs.

På området får inte byggas eller vidtas andra åtgärder så att det försvagar den nationellt värdefulla, kulturhistoriska miljöns värden (41 § 2 mom. MarkByggl).

Museimyndigheten ska höras vid projekt som har betydande konsekvenser för kulturlandskapet eller den bebyggda kulturmiljön.

För områden med beteckning AT-3/s, TY-1/s, RA-12/s, LV-2/s och RA-21/s, där miljön bevaras ges bl.a. följande bestämmelser som styr byggande och andra åtgärder:

Området bör planeras så att de kulturhistoriska värdena i området och områdets särart bevaras.

Vid byggandet ska beaktas områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär så att nybyggnad och ändringarna i de befintliga byggnaderna till byggsätt, skala och placering anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet och miljön och att de kulturhistoriskt betydande befintliga byggnaderna och konstruktionerna samt gångvägarna, stigarna och bryggorna bevaras. Museimyndigheten ska höras vid projekt som har betydande konsekvenser för kulturlandskapet eller den bebyggda kulturmiljön.

Byggnader får inte rivas utan lov enligt 127 § MarkByggl.

Alla byggnaderna på en byggplats ska placeras i samma husgrupp. Andra byggnader än båthus ska i huvudsak placeras på en byggplats vid stranden så att takåsen går i samma riktning som strandlinjen. I områden med beteckning RA-12/s ska byggnaderna i huvudsak placeras så att takåsen är vinkelrät mot strandlinjen. Byggnadernas fasadfärg, ytmaterial, skala, utformning och placering ska följa särdragen på de befintliga byggnaderna i området.

I områden med beteckning AT-3/s, TY-1/s, RA-12/s, LV-2/s och RA-21/s ska man i fråga om byggnadernas placering och avstånd från strandlinjen i första hand följa traditionell praxis för placering av byggnader i området.

Byggnadsvisningar som specificerar planbestämmelserna för bymiljön på Pörtö, Norrgårds och Södersgårds gårdsområden i Onas samt för de gamla lotsöarna Rågskär och Andersholmen

Byggnadsbeståndet i bymiljön på Pörtö, Hamnholmen och Lästholmen har bevarats som en enhetlig miljö och där finns några enstaka betydande byggnader (lotshuset, tullchefens hus, byggnaderna från 1700-talet). Traditionellt har husen funnits i närheten av stranden, vid den skyddade inre vikens strandområden. Båthusen har funnits nära vattnet och varje hus har haft sin egen bygga.



Bild 31. Bybebyggelsen kring Byviken.

Norrgårds och Södersgårds gårdsområden i Onas är en byggnadsgrupp av riksintresse som avviker från omgivningen eftersom den är exceptionellt stor med tanke på skärgårdsförhållanden. Byggnadsgruppen har bevarats och skötts speciellt bra och den ligger på ett vackert ställe med tanke på landskapet. Rågskär är lotsarnas gamla bo- och vaktställe. På bergets högsta ställe på holmen finns en liten vaktstuga från år 1864 som staten låtit bygga samt fyra gamla lotsstugor från 1850-talet som nuförtiden används på somrarna. På den gamla lotsön Andersholmen finns en vaktplats som är den äldsta vaktplatsen i Onas skärgård samt två lotsstugor. Nuförtiden används dessa som sommarstugor. Gårdsområdet är öppet och välskött.

Trä är det traditionella byggmaterialet i skärgården. Bostadshusen i skärgården har traditionellt varit storstugor med kamrar eller parstugor som har byggts av timmer och brädor. Den traditionella takformen i området är sadeltak. Byggnadernas vanligaste fasadfärg har varit röd. Få villalikhande bostadshus har en ljus fasadfärg.

Bild 32. Traditionella skärgårdsbyggnader på Lästholmen.



Det kulturhistoriskt betydande byggnadsbeståndet i områdena ska bevaras. Renoverings- och ändringsarbeten i byggnaderna, ändringar av användningsändamål, kompletterande byggande samt andra åtgärder ska vara sådana att området kulturhistoriskt värdefulla karaktär bevaras. Det är möjligt att komplettera byggandet men placeringen av nya byggnader ska övervägas noggrant. Byggnaderna ska till byggsätt, skala, utformning av byggnadsmassan och placering anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet. Byggnaderna ska anpassas till miljön så att de befintliga byggnaderna och konstruktionerna samt gångvägarna, stigarna, bryggorna och de gamla träden bevaras. De nya byggnaderna kan placeras ganska nära strandlinjen enligt traditionell praxis. Då det gäller placeringen och bygghöjden ska man emellertid beakta risken för översvämningar. Stora fyllningar i terrängen eller brytning av berg tillåts inte.

Det rekommenderas att traditionella material, målarfärger och färgnyanser används i byggnaderna. De gamla husen med olika nyanser av ljus färg kan också i fortsättningen målas med ljusa nyanser. De övriga byggnaderna, både gamla och nya, ska i första hand målas med rödockra. De nya byggnaderna ska byggas av trä. Ekonomibygnadernas väggar behöver inte behandlas och då grånar obehandlat trä vackert med tiden. Ljusa tilläggfärger bör användas behärskat. Färgen och materialet på taket på de gamla husen ska anpassas till ytterväggarnas färg (t.ex. svart, mörkgrå, röd, grön). De nya bostadshusen och ekonomibygnaderna ska ha svart eller mörkgrått tak.

Alla byggnaderna på en byggplats ska placeras nära varandra på samma gård. Flaggstänger och övriga gårdskonstruktioner ska placeras på samma gårdsområde som byggnaderna. Andra byggnader än båthus ska i huvudsak placeras på en byggplats vid stranden så att takåsen går i samma riktning som strandlinjen. Höjden på de nya byggnaderna får inte avvika från de övriga byggnaderna i omgivningen. Sidobostäderna och ekonomibygnaderna ska vara beroende av huvudbyggnaden.

Traditionellt har bergen och stränderna kring bybebyggelsen varit obebyggda och tillsammans med åkerplättar har de bildat vida öppna landskap. Byggnaderna har inte gömts bakom träd, terrängformationer eller berg. Byggnaderna har varit synliga i det öppna landskapet och som en byggd miljö har skärgårdsbyn urskilt sig från naturlandskapet. Det öppna bylandskapet bör bevaras som ett av områdenas särdrag. Särskilt kring Byviken bör det vidtas några skötselåtgärder för att göra miljön som vuxit igen med sly eller blivit skogbevuxen luftigare.



Bild 33. Norrgårds och Södergårds huvudbyggnader och ekonomibygnader (bild: Jari Kärkkäinen).

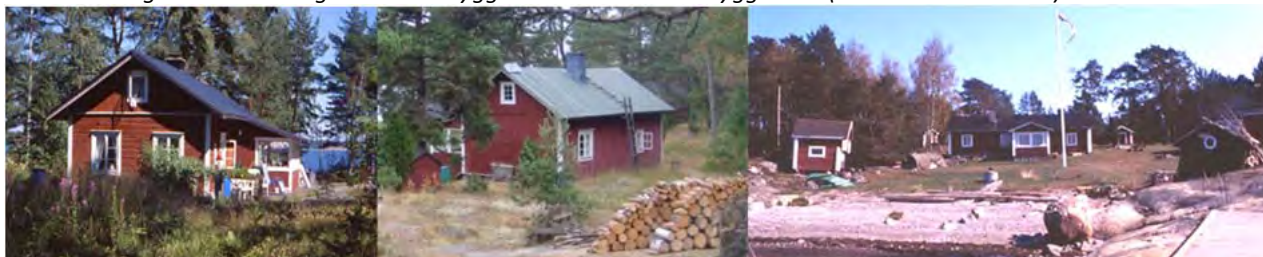


Bild 34. Till vänster (bild: Soile Tirilä) och i mitten gamla byggnader på Rågskär, till höger lotsstugans gårdsområde på Andersholmen (bild: Sinikka Joutsalmi).

Byggnadsvisningar som specificerar planbestämmelserna för Långholmens gamla säsongfiskeläge

Det kulturhistoriska värdet hos sommarbosättningen på Långholmen hänför sig till fiskets historia under Por-kala arrendetid, till byggnadsbeståndets särdrag (typerna, enhetligheten) och till dess läge. Säsongfiskeläget från 1940-talet är i dag ett område för sommarstugor. Endast ett par hus byggdes på detta område på 1940-talet, resten är från 1970-talet. Husen har byggts enligt typritningarna för Långholmen och följer byggsättet från 1940-talet: husets ouppvärmda främre del invid vattnet har sluttande golv så att bland annat vattnet från saltning av fisk direkt skulle rinna ner i havet. I bakre delen finns en liten varm sovstuga. Fasadmaterialet är trä (bräda) och fasaderna har målats med rödockra. Filttaket är mörkt eller svart.

Enligt typritningarna är nybyggnad och kompletterande byggande möjliga i området. Byggnadernas läge alldeles invid vattnet ska bevaras men vid nybyggnad bör man också beakta risken för översvämningar. Byggnadernas fasadfärg, ytmaterial, skala, utformning och placering ska följa särdragen på de befintliga byggnaderna i området. Fasadmaterialet ska vara trä (bräda) och fasaderna ska målas med rödockra. Sadeltaget ska ha mörk eller svart färg. Takskägg, fönster och bryggor ska planeras så att de så bra som möjligt passar in i den gamla kulturmiljön.



Bild 35. Långholmens säsongfiskeläge. Till vänster ett gammalt hus (bild: Soile Tirilä) och nedan strandlandskapet vid Motlandet.



5.9.3 Anpassning av fritidsbostäder till strandlandskapet i skärgården

Då fritidsbostäder byggs i Onas skärgård ska man fästa särskilt vikt vid byggnadernas placering, höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. Byggnaden ska passa in i strandlandskapet i skärgården och den byggda miljön. Det traditionella byggsättet i skärgården och trä som byggmaterial är bra utgångspunkter också vid planering av fritidsbostäder. Fasaderna ska målas med mörka färger som passar in i strandlandskapet eller med olika nyanser av rödockra. Byggnadernas väggar behöver inte behandlas och då grånar obehandlat trä vackert med tiden. Ljusa tilläggfärger bör användas behärskat. Färgen och materialet på taket ska anpassas till ytterväggarnas färg (t.ex. svart, mörkgrå, röd eller grönt tak).

Alla byggnaderna på en byggplats ska placeras i samma gårdsområde. Flaggstänger, grillplatser med tak och övriga gårdskonstruktioner ska placeras på byggplatser och i samma gårdsområde som byggnaderna. Andra byggnader än båthus ska i huvudsak placeras på en byggplats vid stranden så att takåsen går i samma riktning som strandlinjen. Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen av en byggnad på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

Vid byggandet ska man i mån av möjlighet bevara byggplatsens naturenlighet och betydande skönhetsvärden hos naturen, såsom ståtliga rundhällar som förekommer i skärgården, flyttblock, strandstenar som är typiska för området och vackra grupper av träd. Vegetationen i strandzonen ska i huvudsak bevaras. Träden mellan

byggnaderna och stranden ska bevaras och strandvegetationen ska skötas så ekologiskt som möjligt. Byggplatsen ska vid behov anslutas till det omgivande landskapet med planteringar som passar in i skärgården. Sådana delar av gården som skadats i samband med byggarbeten eller som i övrigt förfular omgivningen ska med planteringar och arrangemang i anslutning till områdesanvändningen landskapsanpassas så att de passar in i strandlandskapet.

Följande planbestämmelser gäller områden för fritidsbostäder:

Alla byggnaderna på en byggplats ska placeras i samma husgrupp.

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen av en byggnad på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Andra än båthusbyggnaders avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet skall vara minst 50 m, om inte annat följer av kravet i det föregående. En bastubyggnad på högst 25 m²-vy får byggas närmare än 50 m från strandlinjen. Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet ska dock vara minst 20 meter.

Andra byggnader än båthus ska i huvudsak placeras på en byggplats vid stranden så att takåsen går i samma riktning som strandlinjen, om inte annat följer av planbestämmelsen för området.

Flaggstänger, grillplatser med tak och övriga gårdskonstruktioner ska placeras på byggplatser enligt delgeneralplanen.

5.9.4 Energieffektiva fritidsbostäder

Vid planering av fritidsbostäder bör man beakta synpunkter som gäller energieffektivitet. Flera faktorer påverkar fritidsbostädernas energieffektivitet. Nivån på utrustningen i de traditionella sommarstugorna kan vara enkel men fritidsbostäder byggs också till andrahem.

Fritidsbostädernas miljöbelastning ökar särskilt när en fritidsbostad ska vara uppvärmd året runt. I uppvärmningslösningar bör man utnyttja förnybara energikällor, såsom småskalig vedeldning, luftvärmepumpar och solenergi. Om man inte vistas i sin fritidsbostad på vintern eller om man bara sällan vistas där bör byggnaden planeras så att utrymmena inte alls behöver värmas under vintern eller att underhållsvärme är tillräcklig så att man inte behöver ha grundvärme på. Då elapparater och elsystem skaffas bör man överväga alternativ där ett solesystem skulle vara tillräckligt för att använda de bekvämligheter som behövs i fritidsbostaden. Vid planering av byggnadernas tekniska system och utrymmen bör man förbereda sig för utnyttjandet av solenergi.

På byggplatsen och på byggnadernas tak och fasader kan man placera solpaneler för elproduktion och solfångare för värmeproduktion. Solpanelerna kan till exempel vara separata solpaneler, konstruktioner som monteras på gården, taken eller fasaden eller genomskinliga panelskikt som integreras i fasaden. Värmen från solfångarna kan ledas antingen direkt till den plats som ska värmas eller till en värmeackumulator, t.ex. en vattenbehållare. Vid placering och planering av solpaneler och solfångare ska man beakta att dessa är en del av arkitekturen och att de estetiskt passar in i skärgårdsmiljön samt att de inte orsakar störande bländning i strandlandskapet.

Med utnyttjande av passiv solenergi avses att solenergin utnyttjas utan tilläggsanordningar. Byggnadens fönster kan riktas mot söder och väster. Då byggnader placeras i skärgården ska man också beakta vindförehållandena i byggplatsen. Byggnaderna bör placeras så att de bildar en skyddad och varm gård med ett optimalt mikroklimat.

6 KONSEKVENSER AV DELGENERALPLAN

I konsekvensbedömningen bedöms i förväg de betydande konsekvenserna av genomförandet av en plan. Planen ska grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Den ska också uppfylla de krav på innehållet som ställs i markanvändnings- och bygglagen. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

6.1 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen

Onas skärgård är ett viktigt område för fritidsbebyggelse, rekreation, båtliv och marin naturmiljö och dess karaktär bevaras och stärks. Förändringarna i samhällsstrukturen är i sin helhet små. Det anvisas 72 nya byggplatser. Man har strävat efter att koncentrera nybyggandet till redan bebyggda öar, bland gamla konstruktioner eller i närheten av dem. Man har också strävat efter att placera de nya byggplatserna i grupper.

I Onas skärgård bor cirka 20 personer året runt och befolkningsantalet kommer troligtvis inte att öka. I delgeneralplanen anvisas 63 byggplatser i byområdet, av vilka 2 är nya byggplatser. Byggplatserna har placerats invid den gamla bybebyggelsen i anslutning till skärgårdsbyn som ligger kring Pörtöviken. Byggplatserna i byområdena är huvudsakligen gamla bostadsområden i skärgården som används för fritidsboende. Planen möjliggör att fritidsbostäderna kan byggas om till åretruntbostäder och att nya bostäder kan byggas i byområdet. Den utvecklingstrend där åretruntbostäder blir fritidsbostäder har i praktiken fortsatt i byområdena under en lång tid och det ser ut att denna utvecklingstrend kommer att fortsätta i långsam takt.

Områdena med fritidshus kompletteras och görs tätare på grund av möjligheten att bygga till. Nuförtiden finns det cirka 465 fritidsbostäder. Planen möjliggör sammanlagt cirka 70 nya byggplatser för fritidshus. Dessutom gör planen det möjligt att bygga cirka 200 mindre sidofritidsbostäder huvudsakligen på Pörtö, Bodö och Onaslandet. Detta effektiviserar användningen av de bebyggda områdena. Under de livligaste semesterveckorna bor cirka 900–1400 fritidsinvånare i området. I och med att planen genomförs kan till och med 1000–2000 fritidsinvånare i framtiden bo i området under den livligaste sommarsäsongen. Nya fritidsbostäder byggs långsamt i hela Borgå, endast 10–20 nya fritidsbostäder byggs per år. Genomförandet av delgeneralplanen för Onas skärgård tar flera decennier om fritidsbostäder byggs i samma takt som under de gångna åren.

Onas skärgårds ställning som ett viktigt område för båtliv och rekreation bevaras. I de utfärdshamnar (20 st.) som reserveras för båtklubbar och segelklubbar kan uppföras byggnader som betjänar båtförare, t.ex. bastur och klubbhus. Under sommarsäsongen kan flera hundra båtförare besöka dessa utfärdshamnar.

Delgeneralplanen bevarar och förstärker centrala värden för Onas skärgård. Dessa värden är följande: värdefulla marina biotoper och skärgårdsfåglar, värdefulla naturtyper, värdefulla kulturmiljöer i anslutning till sjöfartens och fiskets historia, naturlandskapet i skärgården, områdets lämplighet för båtliv och annan rekreation, den aktiva och unika skärgårdsbyggemenskapen mellan Pörtö och Bodö samt den trivsamma fritidsbebyggelsen i skärgården.

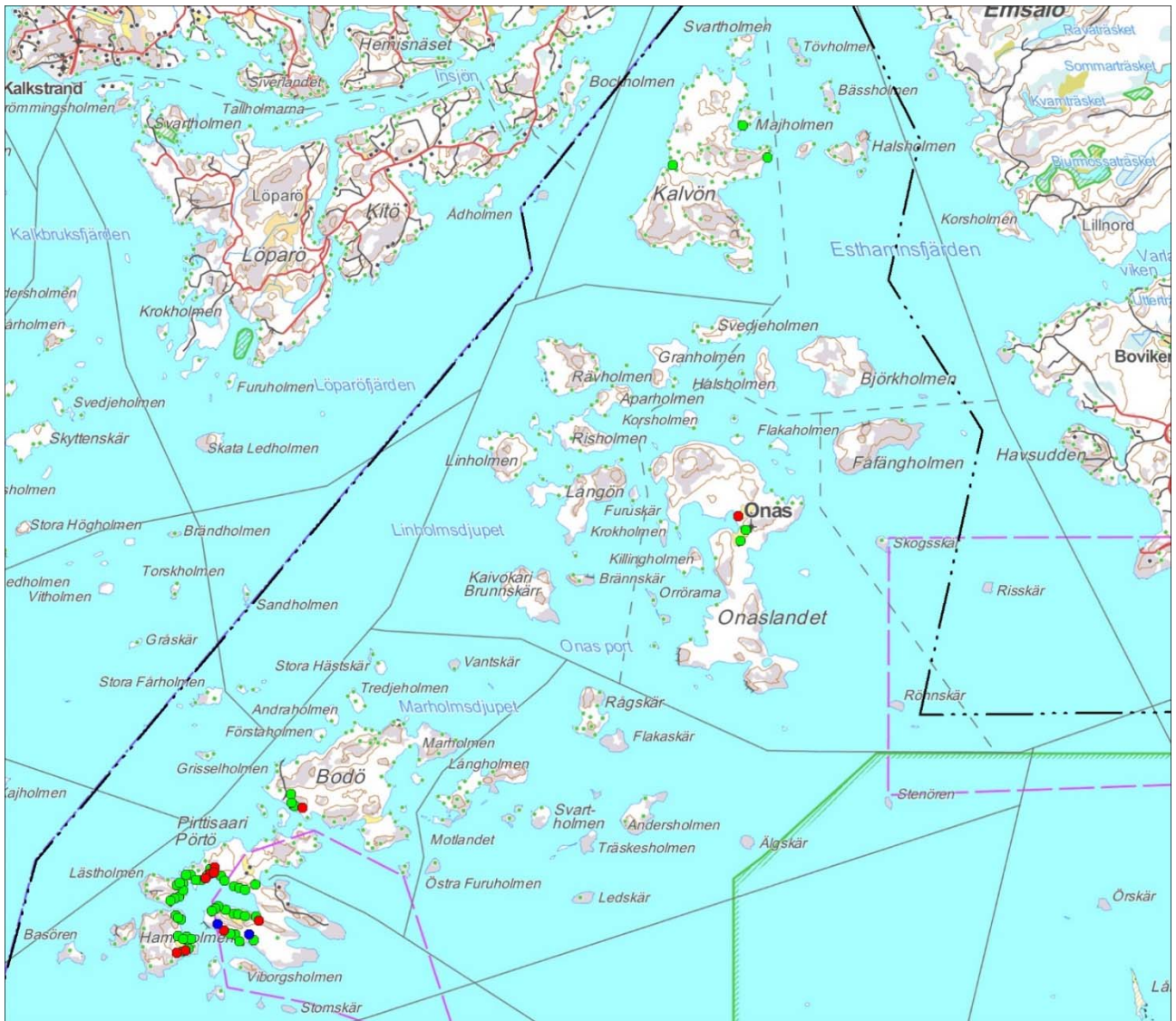


Bild 32 a. I delgeneralplanen har anvisats 63 byggplatser i byområden, av vilka två är nya. De nya byggplatserna anvisas med blå punkt på bilden. De byggplatser i byområdena (51 st.) som är gamla boplatser i skärgården och där det fortfarande finns bostadshus kvar anvisas med grön punkt på bilden. De gamla bostadshusen används i huvudsak på sommaren. Med röd punkt anvisas de byggplatser (10 st.) där det för tillfället finns enbart fritidsbostäder och där man kan ändra en fritidsbostad till en åretruntbostad. I ett byområde får man ändra ett bostadshus som används som sommarbostad och en fritidsbostad till en åretruntbostad om det på byggplatsen finns tillräckligt med rent hushållsvatten för boendets behov och om avloppsvatten kan behandlas i enlighet med kraven på behandling av hushållsavloppsvatten.

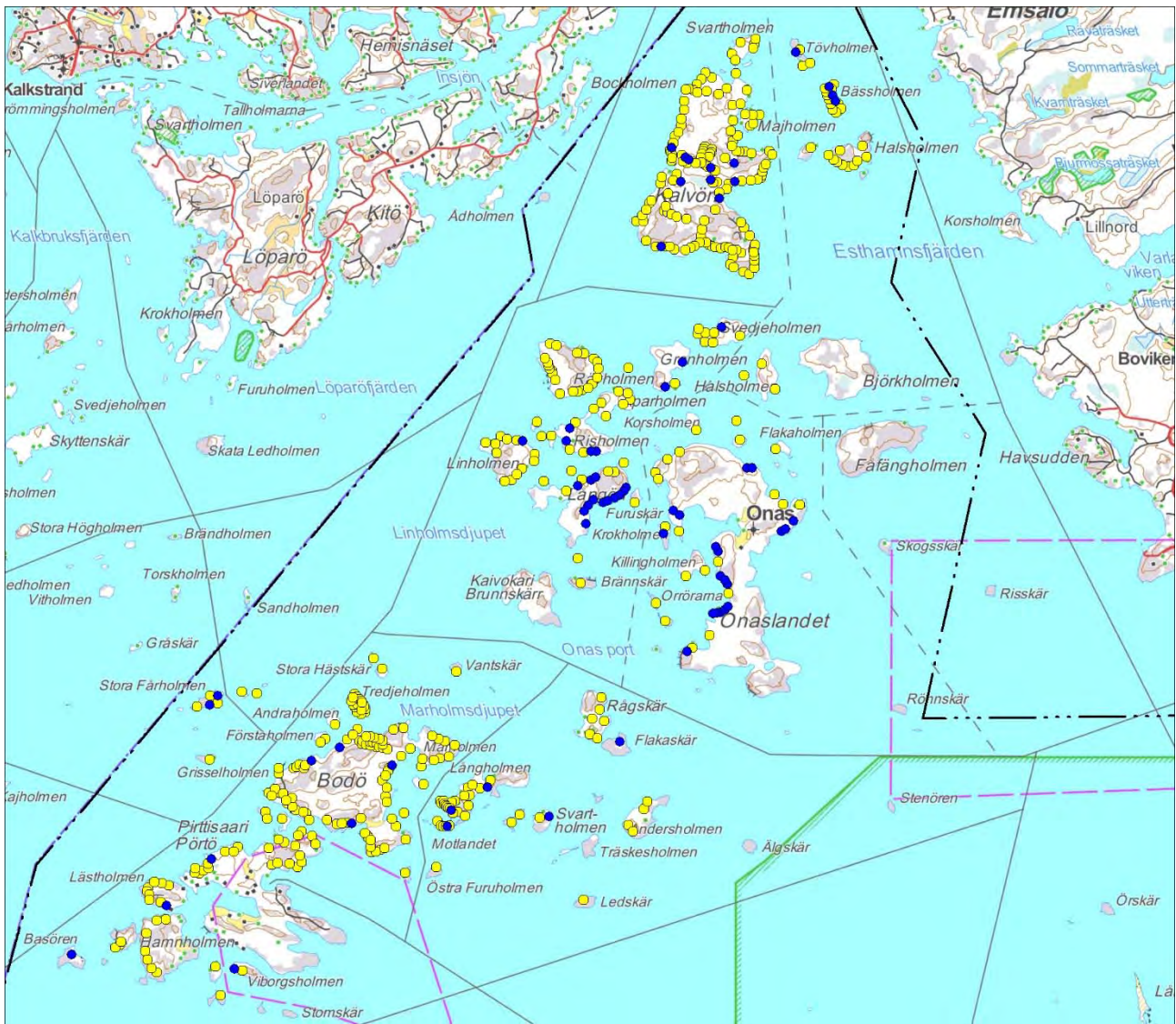


Bild 32 b. I delgeneralplanen anvisas totalt 498 byggplatser för fritidsboende, av vilka 69 byggplatser är nya. De nya byggplatserna för fritidsboende enligt delgeneralplanen anvisas på bilden med blå punkt och de befintliga byggplatserna för fritidsboende anvisas med gul punkt. Man har strävat efter att koncentrera nybyggnad på redan bebyggda öar, bland gamla konstruktioner eller i närheten av dem. Man har också strävat efter att placera de nya byggplatserna i grupper.

6.2 Konsekvenser för naturen och rekreationen

Konsekvenser för mark- och berggrund

Marken i Onas skärgård består till största delen av berg och ett tunt moräntäcke. De nya byggplatserna har huvudsakligen placerats i områden som lämpar sig väl för byggande. I planbestämmelserna förutsätts att byggnaderna placeras så att landskapets naturenlighet bevaras. Stora markarbeten eller brytning behöver inte utföras på grund av byggande. Planen har inga betydande konsekvenser för mark- och berggrunden.

Konsekvenser för luft, klimat och vatten

I delgeneralplaneområdet ökar antalet byggplatser med cirka 14 %. På de befintliga byggplatserna kan man bygga ut de nuvarande fritidsbostäderna och förnya byggnadsbeståndet. I och med det kompletterande byggandet kommer båttrafiken troligtvis att öka och därmed ökar också utsläppen till luften från trafiken, närm-

ast utsläppen av koldioxid. Rekreationstrycket på delgeneralplaneområdet är stort särskilt från huvudstadsregionen. Fritidsbåtstrafiken kan också öka men den är starkt bunden till den ekonomiska utvecklingen och lösningarna i delgeneralplanen har ingen stor inverkan på fritidsbåtstrafiken. Fungerande förbindelsebåtstrafik, som är en form av kollektivtrafik i skärgården, minskar lite behovet att använda egen båt och dämpar ökningen av båttrafiken och utsläppen av koldioxid. Förbindelsebåten trafikerar för närvarande till Pörtö, Bodö och Kalvö. I delgeneralplanen har beaktats att förbindelsebåtstrafiken till de ovannämnda öarna fortsätter också i framtiden och att en ny reservering för en förbindelsebåtshamn har gjorts bl.a. på Onaslandet. En betydande del av de nya byggplatserna och de nya sidofritidsbostäderna kommer att placeras på Pörtö, Bodö, Onaslandet och Kalvö.

I skärgården har nästan alla byggnader byggts av trä och trä är det huvudsakliga byggmaterialet också i fortsättningen. Trä är ett klimatvänligt byggmaterial. Byggandet av nya byggnader har inga betydande klimatkonsekvenser.

De nya byggplatserna med en sammanlagd areal på cirka 49 ha placeras i områden med träd. I och med byggandet kommer trädbeståndet att minska lite i dessa områden men största delen av de nuvarande skogarna i delgeneralplaneområdet lämnas utanför byggandet. Delgeneralplanen försämrar inte väsentligt skogarnas kolsänkeeffekt i området.

Klimatförändringen ökar risken för havsöversvämningar eftersom det förutses att havsvattenståndet kommer att stiga. Extrema väderfenomen, bl.a. vindar, stormar och störtregn, kommer också att öka. Vid placeringen av de nya byggplatserna och i planbestämmelserna för områden där man ska bygga har man beaktat den ökade risken för översvämningar. Nya byggplatser har inte placerats på låglänta områden. I planbestämmelserna bestäms en trygg bygghöjd som beaktar risken för översvämningar samt vågsvallet. De nya byggplatserna har huvudsakligen placerats på vindskyddade områden med hänsyn till förhållandena i hela Onas skärgård. På markägarnas önskemål har några byggplatser placerats på blåsiga ställen och största delen av dessa markägare har också mer skyddade områden för tillfällig landstigning. Den yttre skärgårdszonen och havszonen är särskilt blåsiga områden i Onas skärgård.

Enligt delgeneralplanens bestämmelser är det på nästan alla byggplatser förbjudet att bygga vattentoalett. Det är möjligt att bygga vattentoalett på byggplatser för åretruntboende och för båtvarv (områden med beteckning AT-3, AT-3/s och TY-1/s) men även i AT-3- och AT-3/s-områden bör man i första hand bygga torrtoalett. Vid byggandet följer man också de gällande bestämmelserna om behandling av avloppsvatten. Delgeneralplanen har inga betydande konsekvenser för havsområdets tillstånd. Det finns inga grundvattenområden i delgeneralplaneområdet.

Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald, naturresurser och rekreation

Delgeneralplanen tryggar bevarandet av områden som är värdefulla med tanke på sina naturvärden. I delgeneralplanen anvisas följande områden med beteckningar för områdesreserveringar och/eller med beteckningar som visar särskilda egenskaper: Natura 2000-områden, inrättade naturskyddsområden (tabell 6 i kapitel 2.2.6) och övriga för naturskyddet betydelsefulla objekt (tabell 7 i kapitel 2.2.6). Övriga för naturskyddet värdefulla objekt (tabell 8 i kapitel 2.2.6) har också beaktats och anvisats med beteckningar för områdesreserveringar och/eller med beteckningar som visar särskilda egenskaper, med undantag av två rast- och matplatser för vattenfåglar, objekten LK-9 och LK-36.

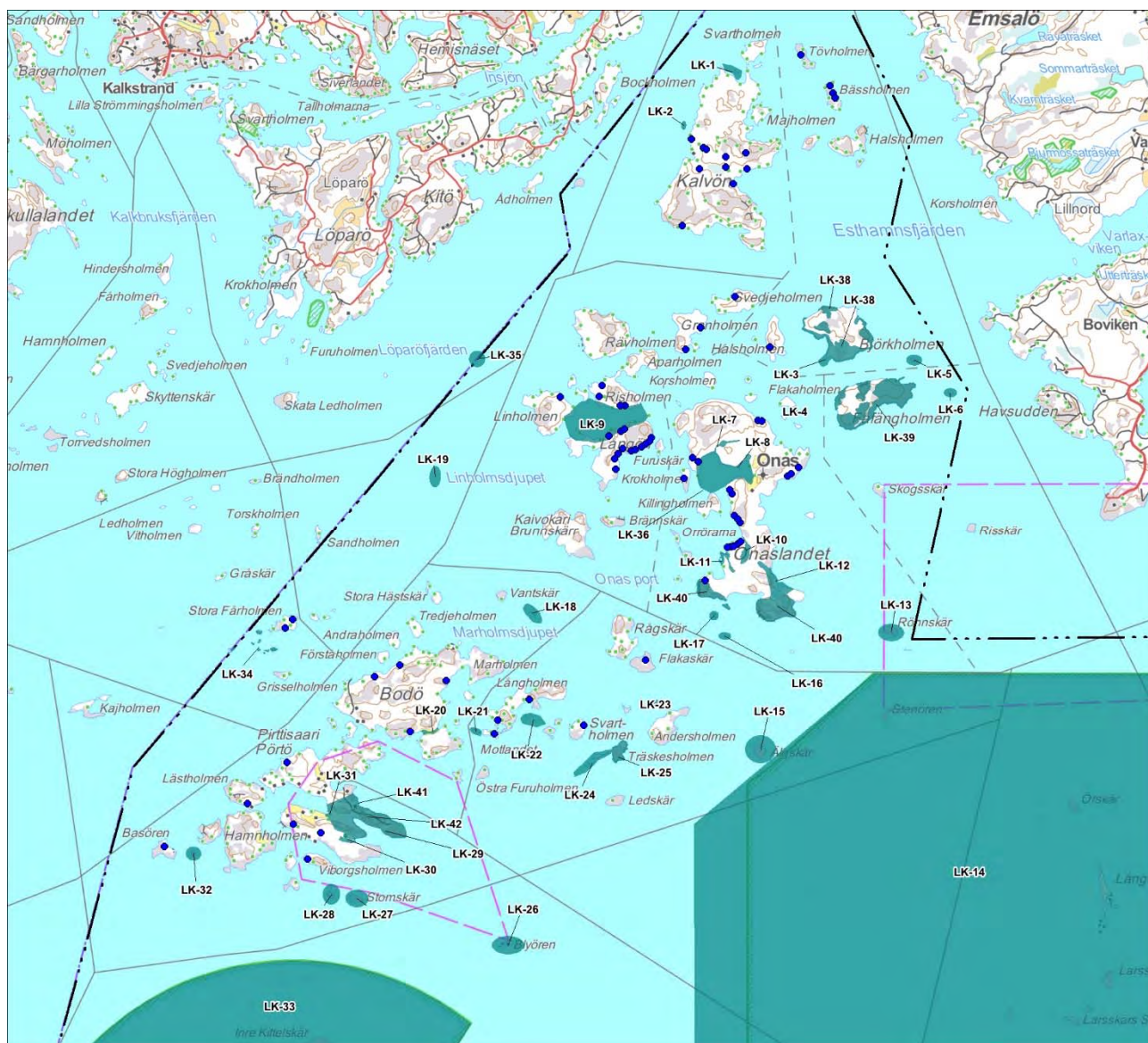


Bild 36. De nya bygglplatserna enligt delgeneralplanen i förhållande till de värdefulla naturområdena och naturobjekten i området. De nya bygglplatserna anvisas med blå punkt. Objektbeteckningen hänvisar till tabellerna 5–8 i kapitel 2.2.6 ovan och till plankartan

Vid planeringen av markanvändningen har man försökt beakta vattenområdet mellan Linholmen, Risholmen och Långön (LK-9) och vattenområdet mellan Onasviken och Vikudden (LK-36) enligt rekommendationen i naturutredningen. Markanvändningen kring vattenområdet mellan Onasviken och Vikudden (LK-36) förändras inte mycket, endast en ny bygglplats placeras vid vattenområdets strand. Vattenområdet mellan Linholmen, Risholmen och Långön omges redan i dag av bebyggda stränder: vid vattenområdets stränder finns åtta bebyggda bygglplatser som båtklubbarna/segelklubbarna aktivt använder samt fyra befintliga bygglplatser för fritidshus. Vattenområdet som skyddas av öarna är populärt bland både båtförarna och fåglarna. Vid vattenområdets stränder anvisas i delgeneralplanen fem nya bygglplatser för fritidshus invid de befintliga bygglplatserna. Vattentrafiken kommer dock inte väsentligt att öka i området i och med att nya byggnader byggs eftersom största delen av den nuvarande och kommande vattentrafiken beror på verksamheten vid de existerande båtklubbarna/segelklubbarna. Förändringarna i markanvändningen försämrar inte betydligt rastplatsen för vattenfåglarna i vattenområdet mellan Linholmen, Risholmen och Långön.

Som en helhet förändras naturförhållandena i området endast lite i och med delgeneralplanen. För nya byggplatser reserveras områden med en sammanlagd areal på cirka 49 ha som är bara cirka 3,2 % av områdets markareal. Områden som är värdefulla med tanke på naturens mångfald har beaktats och områden med värdefulla naturtyper och livsmiljöer förblir obebyggda. Nya byggplatser anvisas inte i närheten av de värdefulla naturområdena med undantag av de ovan nämnda rastplatserna för vattenfåglar (LK-9 och LK-36) samt två naturobjekt (LK-10 och LK-11) på Onaslandet. I strandområdet mellan Gloets flada och madkärr (LK-10) och Glosholmens flada och klibbalsskog (LK-11) placeras ett område för fritidshus som ska detaljplanläggas. Den planerade nya markanvändningen omfattar inte naturobjekten, fritidsbyggandet hotar inte bevarandet av objekten LK-10 och LK-11 eller ändrar inte väsentligt förhållandena i dessa områden. I området som omfattar Glosholmens flada och klibbalsskog anvisas en ny bygggrätt enligt dimensioneringsgrunderna och denna bygggrätt har flyttats till markägarens andra lägenhet på Bodö som lämpar sig bättre för byggande.

I Borgå skärgård och i den östnyländska skärgården är det ovanligt att det finns större, obebyggda öar. Sådana öar är Björkholmen, Fåfängholmen och Brunnskär som förblir obebyggda. Dessutom förblir de övriga mindre obebyggda holmarna obebyggda med undantag av Basören och Flakaskär. På båda holmarna placeras en ny byggplats eftersom bygggrätten enligt delgeneralplanen inte kunde flyttas till ett annat område (markägaren äger inga andra områden i delgeneralplaneområdet).

I delgeneralplaneområdet finns de längsta enhetliga obebyggda fria strandområdena i Borgå stad. I och med delgeneralplanen minskar längden på de fria strandområdena men också i fortsättningen kommer det att finnas långa fria strandområden på Onaslandets östra och södra strand, på Björkholmen, Fåfängholmen, Brunnskär och Pörtö. Längden på de fria strandområdena minskar från 52,1 kilometer till 46,7 kilometer, med cirka 4 %, när alla fria stränder är med i beräkningen. Då man beaktar endast sådana fria strandområden som är längre än 300 meter, så minskar längden på de fria stränderna från 39,2 kilometer till 34,8 kilometer, dvs. med cirka 3 %. Procenttalen visar att man har lyckats att placera nya byggplatser invid de befintliga konstruktionerna eller i omedelbar närhet av dem och i större grupper så att strandlinjen förblir fri.

Tabell 24. Avstängda/fria stränder i olika zoner enligt delgeneralplanen, inklusive alla fria stränder.

I de avstängda stränderna ingår de bebyggda stränderna och stränderna i sådana SL-områden inom havszonen där landstigningen är begränsad under sommarmånaderna.

	avstängda stränder (m)	%	fria stränder (m)	%	sammanlagt (m)
Inre skärgården	39563	73	14697	27	54260
Ytre skärgården	26395	53	23308	47	49703
Havszonen bebodda	2371	9			
SL-området	15829	59	8702	32	26902
Hela området	84158	64	46707	36	130865

Tabell 25. Avstängda/fria stränder i olika zoner enligt delgeneralplanen, inklusive fria stränder > 300 m.

I de avstängda stränderna ingår de bebyggda stränderna och de obebyggda stränder som är mindre än 300 meter samt stränderna i sådana SL-områden inom havszonen där landstigningen är begränsad under sommarmånaderna.

	avstängda stränder (m)	%	fria stränder (m)	%	sammanlagt (m)
Inre skärgården	44375	82	9885	18	54260
Ytre skärgården	31013	62	18690	38	49703
Havszonen bebodda	4819	18			
SL-området	15829	59	6254	23	26902
Hela området	96036	73	34829	27	130865

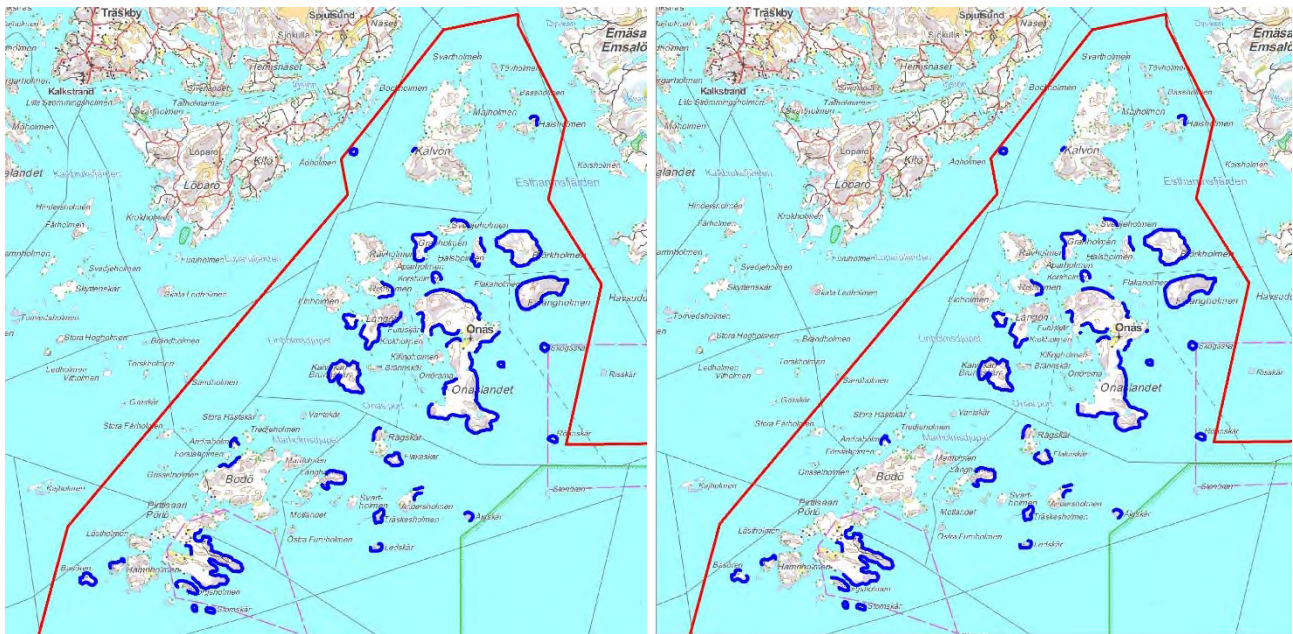


Bild 37. Enhetliga obebyggda strandområden som är längre än 300 meter. Till vänster bild på nuläget och till höger fria strandområden enligt delgeneralplanen. Längden på de fria strandområdena minskar med cirka 3 % men trots detta bevaras de längsta obebyggda fria strandområdena i Borgå stad.

Rekreationstrycket på området är stort från huvudstadsregionen och Borgå samt från området i fråga. Detta har beaktats i dimensioneringsprinciperna, vid placeringen av nya byggplatser och vid områdesreserveringarna. Dimensioneringsprinciperna för delgeneralplanen utarbetades så att byggrätten för en markägarenhet enligt prövning kan höjas med en kalkylmässig byggrätt på 0,1–1,0 för en byggplats om det i markägarenhetens område anvisas betydande strandområden för rekreation eller långa fria strandområden. Denna princip har underlättat arbetet med att reservera nya rekreationsområden och att anvisa fria strandområden. Dessutom lämnas de områden som staten och kommunerna äger i första hand obebyggda och reserveras för rekreation.

I delgeneralplanen anvisas de befintliga rekreationsområdena och fyra helt nya rekreationsområden, av vilka två stämmer överens med reserveringarna i landskapsplanen och två lämpar sig för rekreation på basis av delgeneralplaneprocessen. Eftersom nya rekreationsområden reserveras riktas rekreationstrycket i allt högre grad på rekreationsområdena. I rekreationsområdena kan man placera t.ex. eldplatser, toalett och avfallshandtering samt anvisa gånggrutter i områden med svag slitstyrka. Då nya rekreationsområden anvisas främjar detta för sin del bevarandet av den värdefulla skärgårdsnaturen och ökar rekreationsmöjligheterna i området.

Båtklubbarnas och segelklubbarnas områden och utfärdshamnar har beaktats och deras verksamhet kan fortfarande fortsätta i området. Båtklubbarnas och segelklubbarnas utfärdshamnar är en viktig del av rekreationstjänsterna i skärgården även om utfärdshamnarna vanligen är avsedda att användas endast av klubbmedlemmar.

Man strävar också efter att styra den nya fritidsbebyggelsen i grupper så att en del av strandlinjen förblir fri för friluftsliv med allemansrätt samt för fria naturområden.

Konsekvenser för Natura-områdena

I närheten av Söderskärs och Långörens Natura 2000-områden anvisas ingen ny eller förändrad markanvändning. De närmaste nya byggnaderna placeras på cirka 1,3 kilometers avstånd från norra kanten av Söderskärs naturskyddsområde. I närheten av Natura-områdena finns små holmar och skär som är värdefulla med tanke på sina fåglar och dessa holmar och skär anvisas som nya naturskyddsområden. Lösningen stöder också bevarandet av naturvärdena i Natura-områdena.

De befintliga småbåts- och fartygslederna anvisas i Natura-området men inga nya farleder anvisas i området. I nuläget går en djupfarled till hamnen i Sköldvik genom området mellan Långören och Sandkallan–Stora Kölhällen. Hamnen i Sköldvik är den volymmässigt största hamnen i Finland. Båt- och fartygstrafiken kan störa fåglarna i Natura-området. Fartygstrafiken är också förknippad med risken för oljeutsläpp. Båttrafiken kommer troligtvis att öka en aning i och med att nya fritidsbostäder byggs men enligt en uppskattning ökar trafiken huvudsakligen i de mer skyddade farlederna i den inre skärgården, vilket innebär att trafiken inte ökar i de farleder som går genom Natura-områdena. Man kommer till de nya byggplatserna och rekreationsområdena huvudsakligen från väst och norr och dessa båtar rör sig inte genom Natura-områdena. Lösningarna i delgeneralplanen försvagar inte betydligt naturvärdena i Natura-områdena.

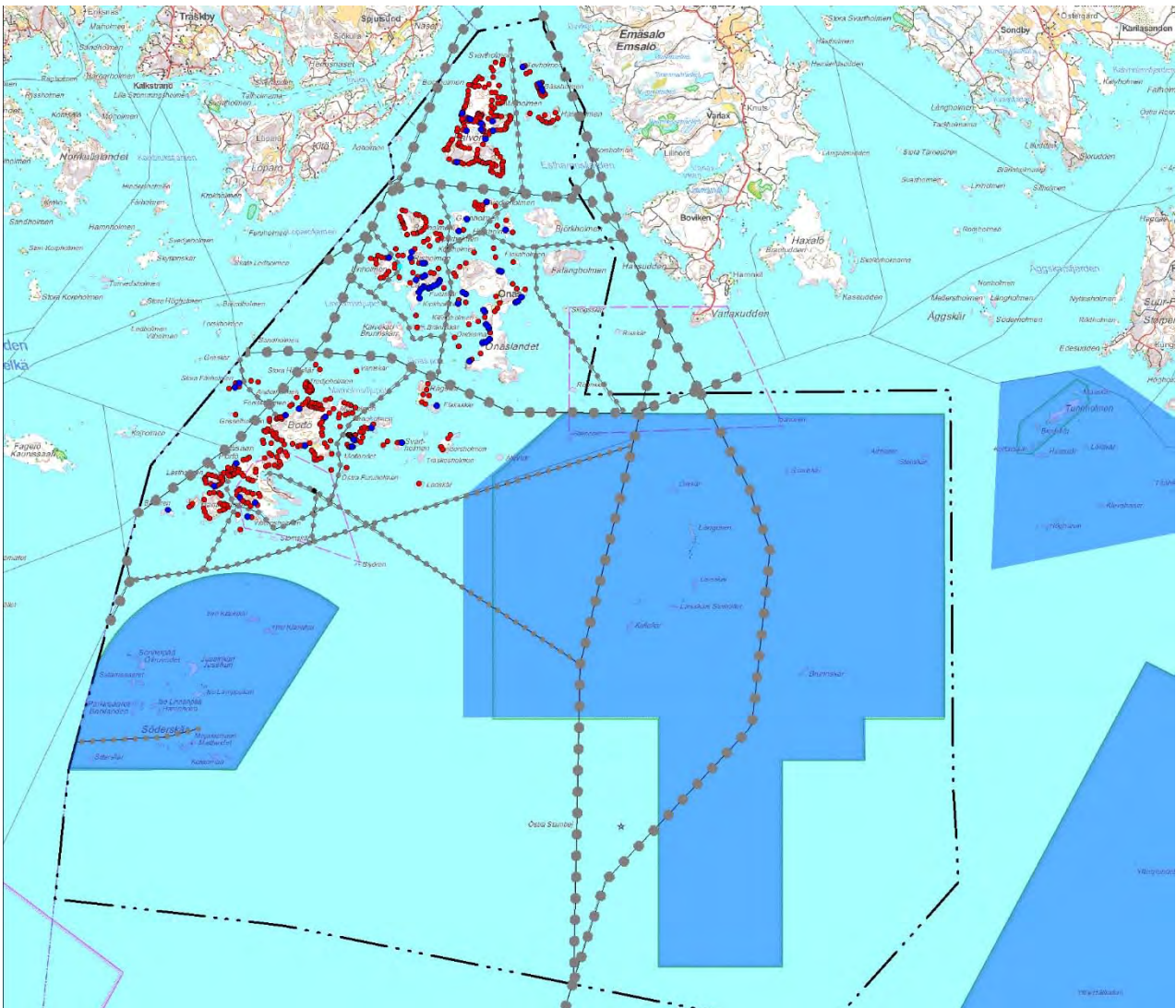


Bild 38. Natura-områdena i Söderskärs och Långörens skärgård anvisas med mörkblått på bilden. De nya byggplatserna anvisas med blå punkt och de befintliga byggplatserna med röd punkt. Småbåts- och fartygslederna anvisas med grå linje.

Konsekvenser för naturlandskapet i skärgården

Naturförhållandena är olika i olika delar av Onas skärgård. Naturen och landskapet tolererar byggande allt sämre då man rör sig utåt från den inre skärgården mot havszonen. Skärgårdslandskapet har beaktats i dimensioneringszonerna. Antalet byggplatser/andelen modifierad strandlinje blir mindre då man rör sig utåt från den inre skärgårdszonen mot havszonen. Byggrätten för byggplatser beaktar också landskapets tolerans så att byggrätten/byggplatsen blir mindre då man rör sig utåt från den inre skärgården mot havszonen och från större öar till mindre öar. I delgeneralplanens planbestämmelser ges också bestämmelser om placering av byggnader på en byggplats (bland annat placeringen ska vara sådan att landskapets naturlighet bevaras). I den inre skärgårdszonen placeras 61 % av de nya byggplatserna och i den yttre skärgårdszonen placeras 39 % av de nya byggplatserna.

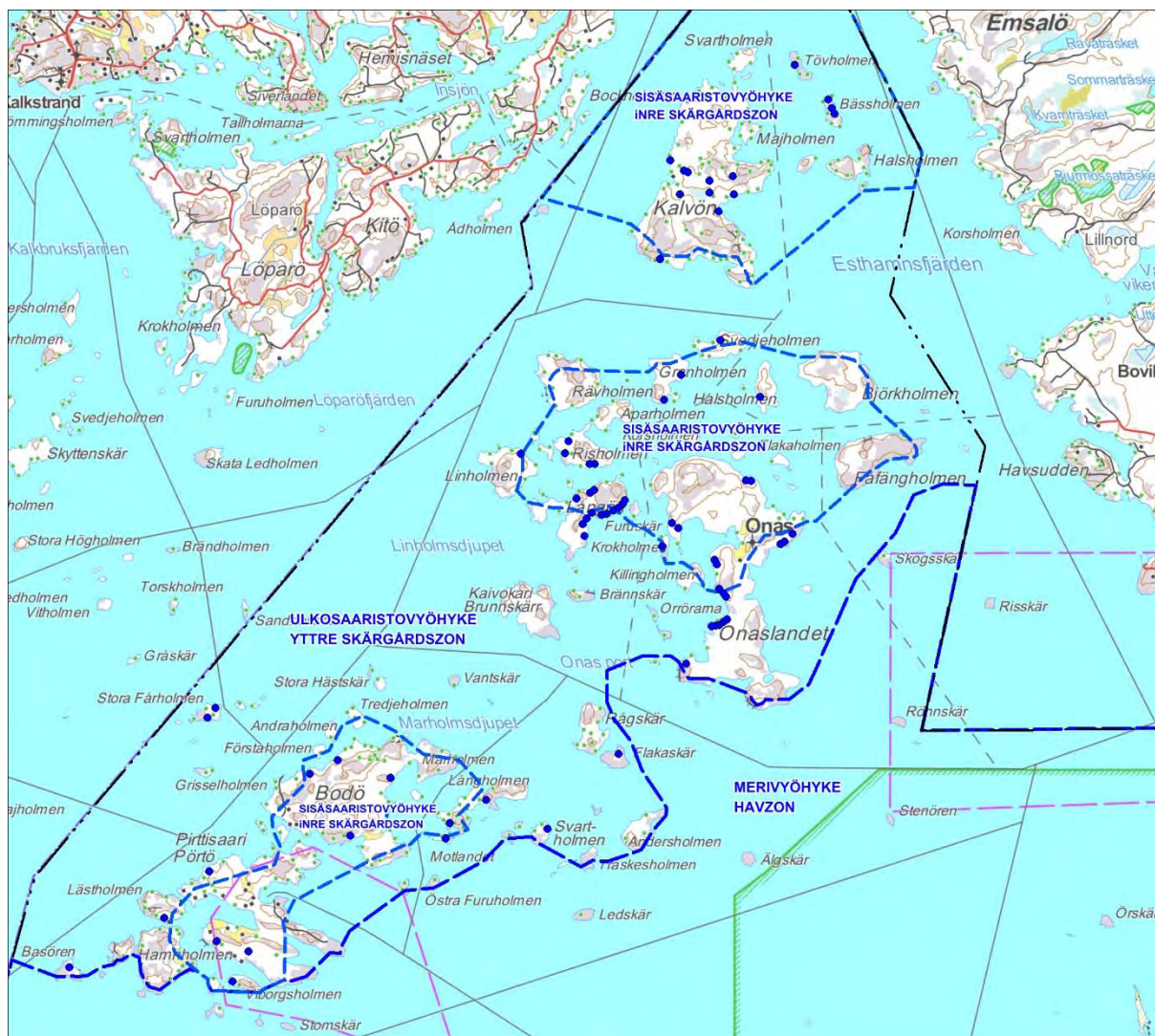


Bild 39. Placering av de nya byggplatserna i olika skärgårdszoner. I den inre skärgårdszonen placeras 44 nya byggplatser och i den yttre skärgårdszonen 28 nya byggplatser.

Planen medför väsentliga förändringar i naturlandskapet på Onaslandets västra strand och på Långöns sydöstra/södra strand. På Onaslandets västra strand anvisas byggrätt för 12 nya byggplatser för fritidshus och på Långöns sydöstra/södra strand anvisas byggrätt för 10 nya byggplatser för fritidshus. Största delen av dessa områden lämpar sig väl för byggande och i dessa områden tolererar landskapet väl nybyggande. De övriga nya byggplatserna är enstaka byggplatser som huvudsakligen har placerats invid de befintliga byggplatserna eller i närheten av dem och därför är förändringarna i naturlandskapet ringa.

De mest värdefulla naturlandskapsområdena i delgeneralplaneområdet (7 områden, tabell 9 i kapitel 2.2.6) förblir obebyggda. Dessa områden anvisas med beteckningar för områdesreserveringar men också med en beteckning som visar särskilda egenskaper hos området, dvs. "Område med miljövärden som bör bevaras". Samma beteckning används för enstaka naturlandskapsobjekt. Det finns sammanlagt 45 naturlandskapsobjekt i området (tabell 10 i kapitel 2.2.6). Endast på Bässholmen som är ett av dessa objekt anvisas nya byggplatser (2 st., RA-18). Lösningen bygger på likvärdigt bemötande av markägarna samt på de gamla stomlägenheterna. Byggrätten för RA-18-området är liten eftersom omständigheterna på byggplatserna betydligt begränsar byggmöjligheterna. Fem naturlandskapsobjekt ligger delvis på bebyggda områden med byggplatser för fritidshus. 39 naturlandskapsobjekt förblir helt obebyggda.

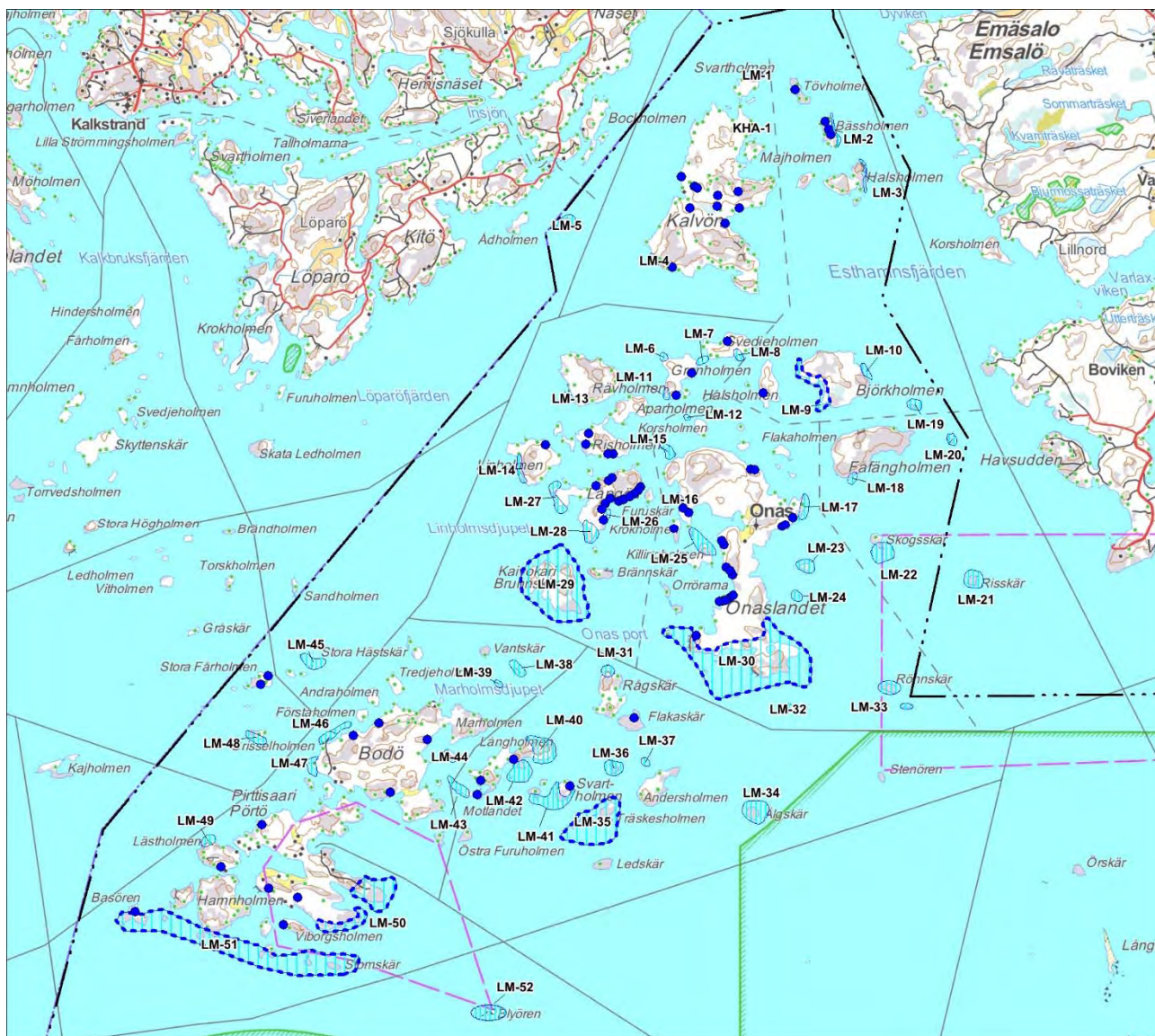


Bild 40. De nya byggplatserna enligt delgeneralplanen i förhållande till de värdefulla naturlandskapsobjekten i området. De nya byggplatserna anvisas med blå punkt.

I natur- och landskapsutredningen i anslutning till delgeneralplanen klassificerades strandområdena i tre landskapsekologiska strandklasser: I Byggnad rekommenderas inte, II Strandbyggande bör begränsas, III Lämpar sig för strandbyggande. Man har i första hand strävat efter att placera de nya byggplatserna (sammanlagt 72 st.) i områden med strandklassen "III Lämpar sig för strandbyggande". Endast fem nya byggplatser placeras i ett område med strandklassen "I Byggnad rekommenderas inte": två byggplatser placeras på

Bässholmens östra strand (i avsnittet ovan motiveras placeringen), en byggplats placeras på Basören och två byggplatser placeras på Bodö. På Basören placeras en ny byggplats eftersom fastigheten är en stomlägenhet, byggrätten är 1 enligt dimensioneringsgrunderna och eftersom markägaren inte äger andra områden i delgeneralplaneområdet. På holmen finns redan en liten byggnad och en stadig brygga. Två nya byggplatser anvisas på västra stranden av Bodö och man har försökt placera byggplatserna så att de ligger så nära de befintliga byggplatserna som möjligt och att strandlinjen förblir fri. Den byggplats som ligger längre västerut har placerats med beaktande av ett fiskgjusebo som funnits på lägenheten. Byggplatsen har placerats så långt ifrån boet som möjligt. Byggrätten för den byggplats som ligger längre österut har flyttats från markägarens lägenhet på Onaslandet där det finns ett naturobjekt som är värdefullt med tanke på växtligheten och som i den landskapsekologiska strandklassificeringen klassificeras som ett område som hör till strandklassen "I Bygande rekommenderas inte".

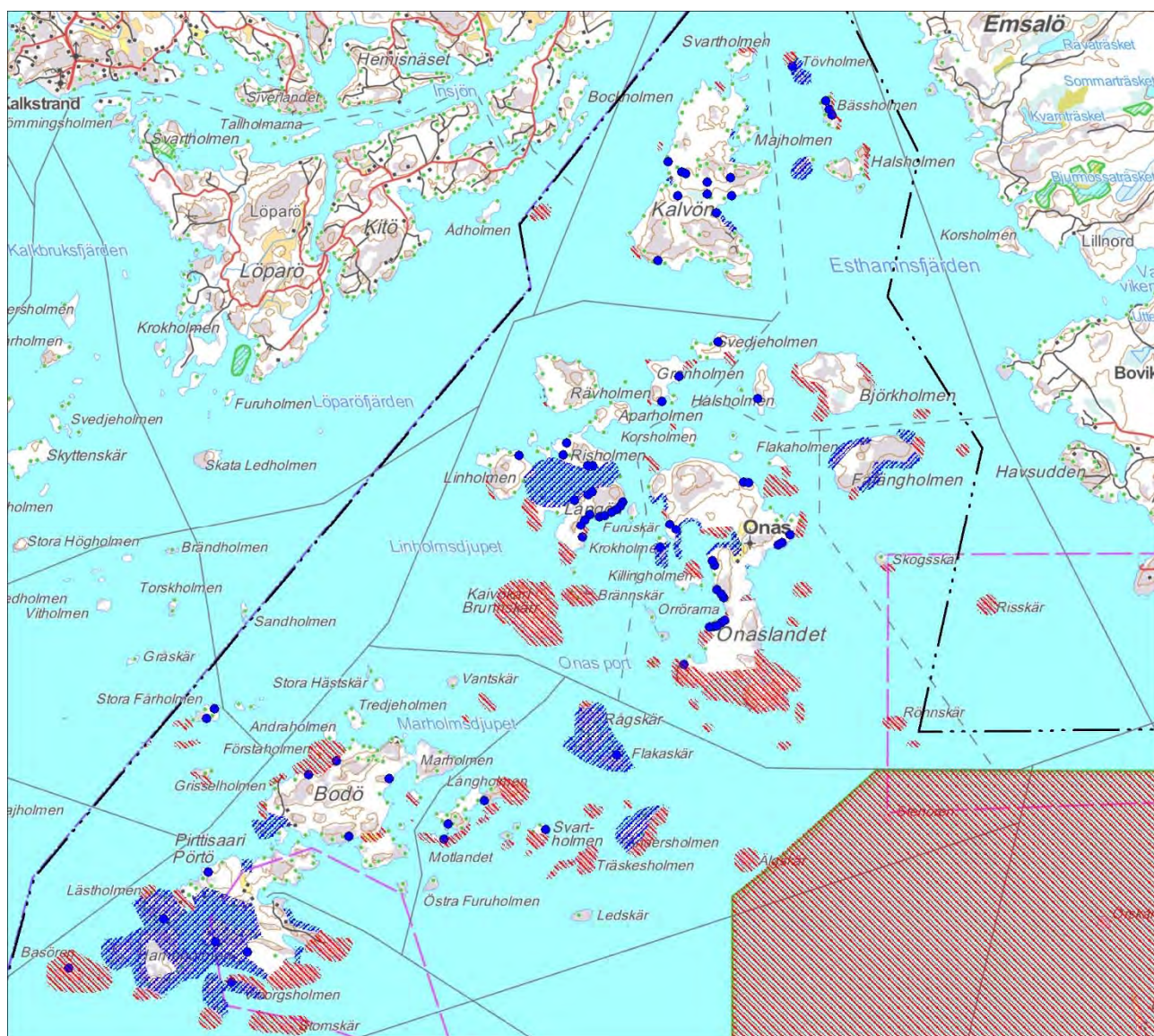


Bild 41. De nya byggplatserna enligt delgeneralplanen i förhållande till den landskapsekologiska strandklassificeringen av området. Röd streckade områden hör till strandklassen "I Bygande rekommenderas inte" och blå streckade områden till strandklassen "II Strandbyggnad bör begränsas". Andra områden hör till strandklassen "III Lämpar sig för strandbyggnad".

6.3 Konsekvenser för den byggda miljön och kulturmiljön

Den byggda miljön förändras lite som en helhet. Områden med fritidshus i skärgården kompletteras och görs tätare så småningom i och med möjligheten att bygga till.

Utredningar och inventeringar om kulturmiljön har gett värdefull och delvis ny information om områdets värden till intressenter, planerare och beslutsfattare. Planen beaktar områden som är värdefulla kulturmiljöer på riksnivå, landskapsnivå och lokalnivå. De värdefulla områdena anvisas med planbeteckningar som är förknippade med bestämmelser om planeringen, byggandet och skyddet av området. I det värdefulla bylandskapet i skärgården får byggnader inte rivas utan lov enligt 127 § MarkByggL eller deras exteriörer får inte ändras så att deras värdefulla karaktär förstörs. Delgeneralplanen främjar bevarandet av kulturvärden. Endast sju av de nya byggplatserna har placerats i nationellt värdefulla områden. De nya byggplatserna äventyrar inte kulturmiljöns värden.

Delgeneralplanen har inga betydande konsekvenser för fornlämningar. Nya byggplatser anvisas inte i närheten av fornminnen, med undantag av Basören. På östra delen av holmen finns en boplatz från historiska tiden och i blockhavet i norra delen finns gropar och vallkonstruktioner. Den nya byggplatsen har placerats mellan dessa objekt på holmens nordöstra strand eftersom fastigheten är en stomlägenhet, byggrätten är 1 enligt dimensioneringsgrunderna och eftersom markägaren inte äger andra områden i delgeneralplaneområdet. Det är möjligt att bygga fritidsbostäder på Basören så att fornminnena och deras närmaste omgivning förblir orörda.

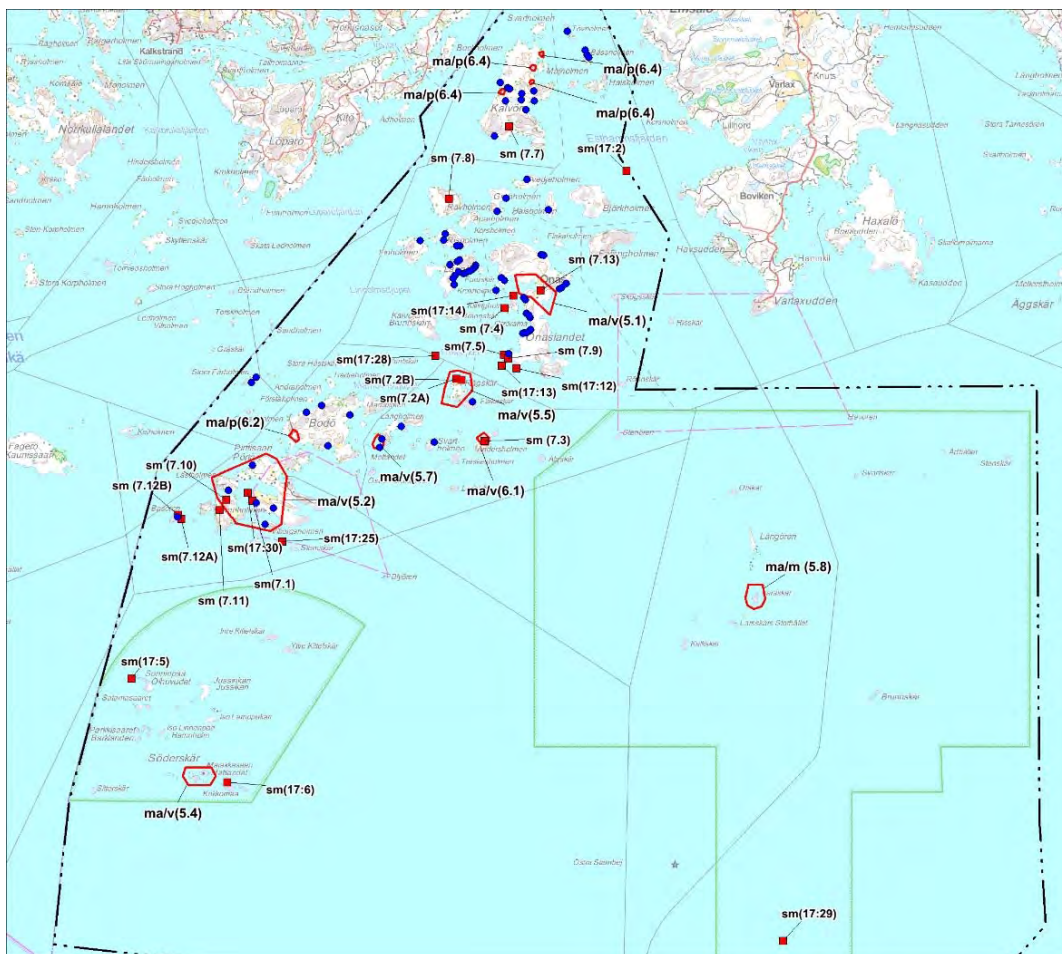


Bild 42a. De nya byggplatserna i förhållande till kulturmiljöns värden och fornminnena i området. De nya byggplatserna anvisas med blå punkt, de arkeologiska objekten med röd fyrkant och de värdefulla kulturmiljöerna med röd linje. Objektens nummer hänvisar till plankartan och kapitel 2.2.7 i beskrivningen.

Kring Byviken på Pörtö, Lästholmen och Hamnholmen anvisas 53 byggplatser i AT-3/s-området, av vilka två är nya. Byområdena är tätbebyggda och det har traditionellt funnits flera byggnader på en byggplats. På de gamla byggplatserna kring Byviken finns det sammanlagt 71 gamla bostadshus, 19 fritidsbostäder och flera olika ekonomibygnader med bostadsrum eller sommarsovrum. På byggplatserna finns det också andra ekonomibygnader, bastur och båthus. Man har i huvudsak byggt på byggplatserna så mycket att det finns ganska få möjligheter för tillbyggnad. Arealen på 15 byggplatser är klart mindre än 5 000 m² och fem av dessa byggplatser är mindre än 2 000 m². Enligt planbestämmelserna beräknas byggrätten på gamla byggplatser med en areal under 5 000 m² enligt exploateringsstalet $e=0,086$. Bestämmelsen begränsar betydligt möjligheterna för att bygga på dessa små byggplatser. I planbestämmelserna för AT-3/s-området och ma/v-området finns också bestämmelser om att bevara områdets nuvarande byggnadsbestånd, och dessa bestämmelser begränsar för sin del möjligheterna för nybyggnad kring Byviken. Å ena sidan garanterar bestämmelserna i delgeneralplanen att det nuvarande byggnadsbeståndet kan bevaras i området och att det finns en möjlighet till tillbyggnad, förutsatt att platsen för en ny byggnad är lämplig och byggnaden passar in i den värdefulla kulturmiljön.



Bild 42 b. Kring Byviken finns en gammal, tätbebyggd bybebyggelse. Traditionellt har det funnits flera byggnader på en byggplats. På bilderna ser man byggnaderna på en byggplats, i övre raden ser man bostadshusen och i nedre raden ekonomibygnaderna. På bilden ovan till vänster syns en stuga som är ett av de äldsta bostadshusen på ön.

6.4 Konsekvenser för trafiken och det tekniska underhållet

I delgeneralplanen anvisas de befintliga fartygs- och småbåtslederna. Båttrafiken kommer att öka en aning i och med det kompletterande byggandet i området. Cirka 67 % av markägarna bor i huvudstadsregionen och största delen av båtklubbarna och segelklubbarna i området har hemort i huvudstadsregionen. Cirka 16 % av markägarna är Borgåbor. Därför kan man bedöma att en betydande del av båttrafiken till området kommer från väst och norr. Området kompletteras antagligen inom en lång tid, vilket innebär att båttrafiken i småbåts- och fartygslederna ökar så småningom. Förutsättningarna för förbindelsebåtstrafiken förbättras eftersom delgeneralplanen gör det möjligt att bygga åretruntbostäder i de traditionella skärgårdsbyarna kring Pörtövik och på Bodö och Kalvö. Enligt en uppskattning ökar antalet fritidsinvånare i området. De nya rekreationsområdena kan också i någon mån öka båttrafiken.

I delgeneralplanen anvisas flera båthamnar för privat bruk eller för lokalbefolkningen och dessa båthamnar har placerats på de skyddade delarna av öar och vikar. I synnerhet för fritidsinvånare som har en byggplats på en blåsig strand ger båthamnarna bättre möjligheter att åka båt och ta sig i land.

De båt- och parkeringsplatser som ligger på fastlandet behandlas inte i delgeneralplanen eftersom planeringsområdet inte omfattar fastlandet. Borgå stad hyr ut sammanlagt cirka 1 000 båtplatser som i första hand hyrs ut till Borgåbor, men också andra än kommuninvånare kan hyra en båtplats om alla båtplatser inte har reserverats av Borgåbor. I Borgå finns också privata båthamnar bl.a. i Hammars där man kan hyra en båtplats. Av stadens båthamnar ligger båthamnarna i Kullo och Tolkis närmast delgeneralplaneområdet. Största delen av markägarna och fritidsinvånarna bor i huvudstadsregionen. Fritidsinvånarnas båtresa börjar ofta från Sibbo eller Helsingfors och behovet av båt- och bilplatser gäller särskilt dessa kommuner. Förbindelsebåtshamnarna på fastlandet ligger för närvarande i Kalkstranden och Spjutsund i Sibbo. De fritidsinvånare som

använder förbindelsebåten har önskat bland annat att det byggs fler bilplatser i Kalkstranden i Sibbo och att det byggs en förbindelsebåtshamn på fastlandet i Tolkis i Borgå.

På Bodö, Kalvö, Lästholmen och Hamnholmen anvisas i delgeneralplanen riktgivande gång- och cykelvägar som leder till förbindelsebåtsbryggorna eller till båthamnarna och som också kan användas för servicetrafiken mellan öarna. Med beteckningen "Behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik" anvisas stigar för den ökade fritidsbebyggelsen och rekreationsanvändningen på Onaslandet och Långön. Delgeneralplanen främjar utvecklandet av nätverket med vägar och stigar och förbättrar således byggplatsernas och rekreationsområdenas användbarhet och tillgänglighet i skärgården.

Delgeneralplanen har inga konsekvenser för det tekniska underhållet i området. Genom delgeneralplaneområdet går kraftlinjen Estlink 2 som anvisas på plankartan. I området ordnas vattentjänsterna byggplatsspecifikt. I de områden där en fritidsbostad kan ändras till en åretruntbostad förutsätts att det finns tillräckligt med drickbart vatten för boendets behov på byggplatsen och att avloppsvatten kan behandlas på fastigheten på ett hållbart sätt. I områden för fritidsbostäder får inte byggas vattentoalett och även i fråga om åretruntboende är en torrtoalett den primära lösningen. Både i områden för fritidsbostäder och i områden för åretruntboende kan avloppsvatten behandlas enligt gällande lagstiftning och bestämmelser. Kring Byviken på Pörtö, Hamnholmen och Lästholmen finns det många gamla bostadshus vars användningsändamål så småningom har ändrats till fritidsboende när antalet fast bosatta personer har minskat. Bergiga och/eller små byggplatser samt de övriga förhållandena på en byggplats kan begränsa möjligheterna att ändra byggnadens och byggplatsens användningsändamål tillbaka till åretruntboende i områden med beteckning AT-3/s. På basis av en noggrannare utredning har man uppskattat att det eventuellt inte är möjligt att ändra byggplatsens användningsändamål till åretruntboende på 20 byggplatser kring Byviken.

6.5 Konsekvenser för ekonomi och näringar samt för tjänster

Konsekvenser för den kommunala ekonomin

I delgeneralplanen anvisas 63 byggplatser i byområdet, av vilka två är nya. Byggplatserna i byområdet ligger huvudsakligen på gamla bostadsområden i skärgården och nuförtiden används byggnaderna som fritidsbostäder. I området bor cirka 20 personer året runt och befolkningsantalet kommer troligtvis inte att öka även om planen gör det möjligt att bygga om fritidsbostäder till åretruntbostäder och att bygga nya bostäder. Staden erbjuder mobila tjänster och rekreationstjänster i området. Bland annat tjänsterna för äldre (hemvård och hemvårdens stödtjänster), skötseln av rekreativområdena och underhållet av förbindelsebåtsbryggan/bryggorna medför kostnader. Delgeneralplanen har inte väsentliga konsekvenser för stadens årliga driftskostnader.

Eventuella investeringar, bl.a. köp av nya rekreativområden och byggande av nya förbindelsebåtsbryggor (Onaslandet och Kalvö) medför kostnader för staden. Till exempel föreningen Nylands friluftsområden kunde också vara en sådan aktör som ansvarar för inrättandet av rekreativområden. I delgeneralplanen anvisas tre nya rekreativområden i privatägda områden. Kostnaderna för köpet av dessa markområden uppgår uppskattningsvis till sammanlagt cirka 190 000 euro. Kostnaderna för byggande av två nya förbindelsebåtsbryggor är uppskattningsvis cirka 100 000–300 000 euro/brygga.

Stadens fastighetsskatteinkomster ökar en aning per år. Avkastningen av fastighetsskatten för marken på de befintliga byggplatserna är cirka 200 000 euro per år. Avkastningen av fastighetsskatten för marken på de nya byggplatserna enligt delgeneralplanen är cirka 33 000 euro per år. Uppskattningen bygger på byggplatsernas prisuppgifter som tillämpas vid beskattningen år 2015, på stadens fastighetsskattesats för år 2015 och på antagandet att arealen för en byggplats är 5 000 m². Dessutom får staden avkastning av fastighetsskatten för de befintliga byggnaderna och de eventuella nya byggnaderna. Avkastningen av fastighetsskatten för byggnaderna uppskattas inte här eftersom planen möjliggör många olika alternativ för byggande på byggplatser och eftersom byggnaderna byggs inom en lång tid.

Förbindelsebåtstrafiken i skärgården är avgiftsfri för alla. Staten svarar för kostnaderna för förbindelsebåtstrafiken.

Konsekvenser för markägarnas ekonomi

Enligt Lantmäteriverkets årliga köpeskillingsstatistik över fastigheter är fritidsfastigheternas prisnivå betydligt högre i områden med generalplan eller stranddetaljplan än i områden utan plan. Delgeneralplanen har positiva konsekvenser för värdet på de bebyggda fastigheterna.

Enligt Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik för år 2014 var genomsnittspriset på en obebyggd strandtomt som ligger i ett planområde i Nyland 17,30 euro/m² och år 2012 (nyare uppgifter än detta var inte tillgängliga) var genomsnittspriset på en motsvarande strandtomt i Borgå 35,43 euro/m². Enligt en uppskattning som bygger på dessa priser är värdet på en ny byggplats 86 000–177 000 euro (byggplatsens storlek är 5 000 m²). Det sammanlagda värdet på de nya byggplatserna (72 st.) som anvisas i delgeneralplanen är cirka 5,7–11,7 miljoner euro.

Fastighetsskatten för marken på en byggplats som gränsar till stranden är cirka 480 euro. Uppskattningen bygger på byggplatsernas prisuppgifter som tillämpas vid beskattningen år 2015, på stadens fastighetsskattesats för år 2015 och på antagandet att byggplatsen bildar en egen fastighet med en areal på 5 000 m².

I delgeneralplanen dimensioneras och anvisas antalet byggplatser och byggplatsernas läge per fastighet. Det är förbjudet att bygga i områden som inte anvisas för byggande. Med anledning av bestämmelsen uppkommer en inlösnings- eller ersättningskyldighet inte för kommunen eftersom byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna för området anvisas per markägare och fastighet i delgeneralplanen.

Konsekvenser för näringar

Delgeneralplanen gör det möjligt att idka och utveckla sådana näringar som lämpar sig för en skärgårdsby i AT-3- och AT-3/s-områden. I delgeneralplanen anvisas de nuvarande tre båtvarven med beteckningen TY-1/s och deras verksamhet kan fortsätta i området.

Med delgeneralplanen begränsas i någon mån bedrivande av skogsbruk (bl.a. kalhuggning är förbjuden) i områden med beteckning MU-4 och MY-4. I dessa områden eller i områden med miljövärden får träd inte fällas utan lov enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen. I delgeneralplaneområdet finns inte mycket egentlig ekonomiskog, sådana skogar finns på stora öar, såsom på Onaslandet, Bodö, Björkholmen och Fåfängholmen. Skogarna på de övriga holmarna är inte av stor betydelse i fråga om skogsbruk för sina ägare. Detta beror på att lägenheterna är små och holmarna är bergiga samt på övriga skärgårdsförhållanden och närheten till markägarens egen fritidsbostad. Delgeneralplanen har inga betydande konsekvenser för bedrivande av skogsbruk.

Nästan alla privata markägare ville att vanlig fritidsbebyggelse som gränsar till stranden anvisas i deras områden. Endast en markägare önskade att det anvisas ett område för företagsverksamhet inom turism- och fritidstjänster på Halsholmen, vilket man gjorde i delgeneralplanen.

Enligt delgeneralplanen förändras markanvändningen inte på Söderskärs fyröar: området anvisas som Natura-område, som naturskyddsområde och som en nationellt värdefull kulturmiljö. Delgeneralplanen styr, främjar eller begränsar inte natur- och kulturturism i området. Det är Forststyrelsens och miljöministeriets uppgift att närmare definiera hur området kan användas för turism.

Konsekvenser för tjänster

Staden erbjuder mobila tjänster och rekreationstjänster i Onas skärgård. Skolan på Pörtö drogs in på 1980-talet. Därefter har eleverna transporterats med en förbindelsebåt till fastlandet i Kalkstranden och vidare till skolorna för årskurs 1–9 med skolskjutsen som staden ordnat. I dag bor inga elever i årskurs 1–9 i området. Om nya barn i skolåldern flyttar till Onas skärgård ordnar staden skolskjuts för elever på samma sätt som tidigare. Förbindelsebåten trafikerar till öar med fast bosättning. Borgå stads närmaste skolor för årskurs 1–6 ligger i Kullo (både den svenskspråkiga och finskspråkiga skolan). Om man flyttade till sådana byggplatser för bybebyggelse som delgeneralplanen möjliggör och bodde där året runt skulle det totala antalet elever i årskurs 1–9 teoretiskt sett vara ungefär ett tiotal (förutsatt att åldersstrukturen i området inte skulle bli mycket yngre). I skolorna i Kullo finns det rum för nya elever. I dag finns det inte heller sådana barn under skolåldern som bor i området. Borgå stads närmaste daghem ligger i Kullo.

Av de nuvarande 22 invånarna i området är 68 % äldre än 65 år och 27 % är äldre än 75 år. Till följd av delgeneralplanen kan antalet fast bosatta personer öka i området. Detta är dock inte sannolikt. Om antalet fast bosatta personer i området ökar, förbättrar detta möjligheterna att ordna förbindelsebåtstrafik. Möjligheten att bygga en sidobostad eller sidofritidsbostad förbättrar möjligheterna för att flera generationer trivs på en och samma byggplats. Detta innebär att delgeneralplanen förbättrar de äldres möjligheter att röra sig och vistas i skärgården. Tjänster för äldre (bl.a. hemvård och hemvårdens stöttjänster) ordnas i skärgården på samma sätt som på fastlandet. Under de senaste tiderna har 0–1 personer per år omfattats av hemvård i Onas skärgård. I Borgå bor 92 % av personer över 75 år hemma och ca 13 % av äldre omfattas av regelbunden hemvård. Om byggplatserna för bybebyggelse enligt delgeneralplanen ändrades tillbaka till byggplatser för åretruntboende skulle högst 7–8 personer teoretiskt sett omfattas av hemvård, förutsatt att åldersstrukturen

för de nya invånarna är densamma som i dag. Kostnaderna för att ordna tjänster är högre i skärgården än på fastlandet.

En butiksbat har trafikerat i området under sommarmånaderna. Delgeneralplanen möjliggör tillbyggnad, vilket innebär att det i framtiden kan finnas fler fritidsinvånare i området jämfört med nuläget och att det också kan finnas fler invånare som bor där året runt. Det beräknas att detta stöder butiksbatens verksamhetsförutsättningar.

6.6 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och trivsel

Delgeneralplanen stöder och förstärker skärgårdsbyggemenskapen mellan Pörtö och Bodö. Rimliga möjligheter till kompletterande byggande, båthamnar och områden för rekreation samt beaktande av förbindelsebåtstrafiken, nätverket med vägar och stigar samt beaktande av kulturmiljön är sådana lösningar i delgeneralplanen som förbättrar möjligheterna att bevara och utveckla skärgårdsgemenskapen.

I byområdena kring Pörtöviken och på de befintliga byggplatserna på Pörtö, Bodö och Onaslandet kan man bygga en sidobostad eller en sidofritidsbostad. Detta främjar att flera generationer i familjen trivs på samma byggplats samt effektiviserar användningen av de bebyggda områdena. Som en helhet kan detta minska behovet att ta i bruk nya strandbyggplatser. Möjligheten att bygga en sidofritidsbostad gäller bara de största öarna för att fritidsbebyggelsen i skärgården förblir trivsam.

Största delen av de fast bosatta i Onas skärgård (cirka 20) är redan äldre än 65 år. Bland dem som äger en fritidsbostad finns också flera äldre personer. En åldrande befolkning är en stor framtida utmaning i Finland men också i Onas skärgård. Beaktandet av förbindelsebåtstrafiken och möjligheten att bygga en sidobostad förbättrar de äldres möjligheter att röra sig och trivas i skärgården.

I dimensioneringsgrunderna har beaktats också skiffrighet i berget på stranden genom att tillämpa metoden med modifierad strandlinje vid beräkningen av strandlinjen. Principen för modellen är att på stranden av smala uddar, sund och vikar kan placeras mindre byggande än på stranden av breda uddar och vikar, eftersom närliggande fritidsbostäder stör varandra.

Vid placeringen av nya byggplatser för fritidshus har man beaktat markägarnas önskemål, naturförhållandena, landskapet, de befintliga byggnaderna och kravet på fria strandområden. Detta säkerställer att de områden med fritidshus som ligger i skärgården också i framtiden är trivsamma och att det i skärgården finns obebyggda stränder även för kommande generationer.

7 DELGENERALPLANENS RÄTTSVERKNINGAR

I detta kapitel beskrivs generalplanens centrala rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen. Källor: Markanvändnings- och bygglagen; Planering av strändernas markanvändning, Miljöhandledning 120sv, Miljöministeriet, Helsingfors 2005; Beteckningar och bestämmelser i generalplaner.

7.1 Styrande verkan för den övriga planeringen och verkan för myndigheternas verksamhet

En generalplan med rättsverkningar skall tjäna till ledning när detaljplanen och stranddetaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen (42 § 1 mom. MarkByggl). Myndigheterna skall i sin planering av områdesanvändningen, prövning av tillstånd och övriga verksamhet se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen. Detta gäller alla former av områdesplanering och tillståndsprövning. (42 § 2 mom. MarkByggl)

Generalplanen ersätter den generalplan som tidigare godkänts för samma område, om det inte i planen särskilt bestäms att den tidigare planen fortsätter att gälla i sin helhet eller till vissa delar. På detaljplaneområdet eller områden med stranddetaljplan gäller generalplanen bara i fråga om den styrande effekten vid ändring av detaljplanen. (42 § 3 mom. MarkByggl)

7.2 Bygginstränkingar och åtgärdsbegränsningar

En generalplan med rättsverkningar har också direkta rättsverkningar för markägarna och byggarna. Nedan har samlats begränsningar som generalplanen medför. I generalplanen kan även utfärdas skyddsbestämmelser (41 § 2 mom. MarkByggl) och andra nödvändiga bestämmelser.

Villkorlig bygginstränking

Tillstånd för byggande får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd skall dock beviljas, om förvägande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller staten inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (43 § 1 mom. MarkByggl).

Ovillkorlig bygginstränking

I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (43 § 2 mom. MarkByggl). En förutsättning för denna ovillkorliga bygginstränking är att byggande har förbjudits eller på annat sätt begränsats i planen. Om markägaren inte kan utnyttja sin mark på ett sätt som medför skälig nytta på grund av att marken enligt generalplanen har anvisats för något annat ändamål än för enskild byggnadsverksamhet, är kommunen skyldig att lösa in området eller betala ersättning för olägenheten. Inlösnings- eller ersättningskyldigheten kan också gälla staten om området i planen är avsett eller har anvisats för statens behov (101 § MarkByggl).

När den skäliga nyttan bedöms beaktas den nytta som markägaren får av generalplanen. Inlösnings- eller ersättningskyldighet kan gälla ett område som har anvisats för jord- och skogsbruk endast om särskilda begränsningar för områdets användning har uppställts i planen. Inlösnings- eller ersättningskyldighet träder i kraft först när en ansökan som markägaren gjort om undantag från en begränsning har avslagits och beslutet vunnit laga kraft. När inlösnings- eller ersättningskyldigheten avgörs beaktas inte de ändringar i ägandeförhållandena och fastighetsindelningen som har inträffat efter det att planen godkänts, om inte ändringarna har gjorts för genomförande av planen (102 § MarkByggl).

Stränder som angetts som obebyggda i strandgeneralplanerna omfattas vanligen av bygginstränking, enligt vilken byggande (eller annat byggande än byggande för jord- och skogsbrukets behov) är förbjudet. En sådan bestämmelse ger vanligen inte upphov till inlösnings- eller ersättningskyldighet om byggerätt enligt dimensioneringsprinciperna för området överförs till andra områden för den berörda markägaren.

Tidsbegränsad bygginskränkning

I generalplanen kan det genom en särskild bestämmelse föreskrivas att ett område som är avsett för byggnadsverksamhet under högst fem år inte får användas för annat ändamål än för jordbrukets och därmed jämförbara näringars behov (43 § 3 mom. MarkByggl).

Åtgärdsbegränsning

Genom en bestämmelse i generalplanen kan det bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd (43 § 2 mom. MarkByggl). En förutsättning för åtgärden är att kommunen beviljar tillstånd för miljöåtgärder (128 § och 140 § MarkByggl). Tillstånd kan inte beviljas om åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen.

Bestämmelsen används till exempel på områden som är värdefulla till sina naturförhållanden och vilkas användning för jord- och skogsbruket man inte vill förhindra men där man vill styra till exempel trädfällning, dikesgrävning eller annan bearbetning av markytan.

En åtgärdsbegränsning leder till ersättning för skada, om en markägares åtgärd förvägras och markägaren därför inte kan utnyttja marken på ett sätt som medför skäligen nytta. Ersättningen betalas av kommunen eller staten om området är avsett eller har anvisats för kommunens eller statens behov. Vid grävning eller sprängning gäller beträffande inlösningskyldigheten vad som bestäms i 8 § i marktäcktlagen (555/1981). I strandgeneralplaner försöker man vanligen avgränsa åtgärdsbegränsningarna så att det inte uppkommer något ersättningsbehov.

Rivning av byggnader

En byggnad eller en del av en byggnad får inte utan tillstånd rivas på ett generalplaneområde, om det enligt en bestämmelse i generalplanen krävs tillstånd för rivningen (127 § 1 mom. MarkByggl). Bestämmelsen används när man i tillståndsförfarandet vill undersöka objektets byggnadsskyddsvärde, traditionsvärde, skönhetsvärde eller andra värden.

7.3 Skyddsbestämmelser

Om något område eller någon byggnad skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i generalplanen (41 § 2 mom. MarkByggl).

Till skillnad från villkorliga bygginskränkningar har skyddsbestämmelserna inte villkorlig karaktär. Eftersom skyddsbestämmelserna i en generalplan inte är förenade med inlösnings- eller ersättningsskyldighet enligt 101 § MarkByggl, bör de vara skäligen för markägarna. Bestämmelserna kan jämkas genom t.ex. lindriga eller tidsmässigt eller regionalt begränsande inskränkningar. Det väsentliga är att bestämmelserna motsvarar ändamålet och baserar sig på tillräckliga utredningar. Skyddsbestämmelserna skall harmoniera med målen i generalplanen, t.ex. så att de stöder målen för den huvudsakliga områdesanvändningen. Å andra sidan kan skyddet också uppställa specialvillkor för användningsändamålet, varvid det huvudsakliga ändamålet skall stöda skyddsmålet.

Via skyddsbestämmelserna kan man också begränsa annan verksamhet än byggande, bl.a. behandling av skogar, utdikning och annan verksamhet som förändrar landskapet eller naturförhållandena samt rivning av byggnader.

7.4 Användning av generalplanen som grund för beviljande av bygglov

En generalplan med rättsverkningar kan på vissa villkor styra byggandet direkt. I en generalplan som gäller strandområden kan det särskilt bestämmas att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (72 § 1 mom. MarkByggl) på en strandzon eller ett strandområde.

Planbestämmelsen kan gälla alla områdesreserveringar i planen eller bara en del av dem. Verkan som berättigar till bygglov gäller bara de områdesreserveringar, t.ex. RA- eller AO-områden, som planbestämmelsen berör. I fråga om övriga områdesreserveringar, om det är fråga om ett område som reserverats för byggande, skall utöver generalplanen också ansökas om undantag från behovet av planering på strandområden eller utarbetas en detaljplan eller en stranddetaljplan före byggandet.

7.5 Förhållandet mellan generalplan och byggnadsordning

På ett generalplanområde styrs byggandet också av den gällande byggnadsordningen. Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar (14 § 4 mom. MarkByggl).

7.6 Annan lagstiftning

Även andra lagar innehåller bestämmelser som förutsätter att generalplanen beaktas i förfaranden som anges i lagarna. De centralaste av dessa är bl.a. marktäktslagen, vattenlagen, skogslagen, byggnadsskyddslagen och miljöskyddslagen. Om beaktande av naturvårdslagen och lagen om fornminnen bestäms närmare i 197 § MarkByggl.

Marktäktslagen (555/1981) tillämpas på tagande av sten, grus, sand, lera och mull. Täktverksamheten får inte ha skadliga verkningar, t.ex. en vacker landskapsbild får inte fördärvas eller betydande skönhetsvärden hos naturen eller speciella naturförekomster får inte förstöras eller grundvattnets tillstånd får inte äventyras. På ett område för vilket en generalplan gäller skall det dessutom ses till att täktverksamheten inte försvårar att området används för det ändamål för vilket det har reserverats i planen och att den inte fördärvar stads- eller landskapsbilden.

Skogslagen (1093/1996) reglerar användningen av ekonomiskogar. På områden som omfattas av en generalplan tillämpas skogslagen på skötseln och användningen av skog endast på områden som har anvisats för jord- och skogsbruk eller rekreation. I 25 § skogslagen sägs att i fråga om områden som skall planläggas eller som har planlagts skall skogscentralen samarbeta i tillräcklig utsträckning med kommunerna för samordnande av målen för skogslagen samt för markanvändnings- och bygglagen.

Byggande i vattendrag enligt vattenlagen (264/1961) gäller bl.a. uppförande av dammar, vallar, broar, ledningar, transportanordningar eller bryggor i vattendrag. Enligt 4 § skall vid prövning av förutsättningarna för byggande i vattendrag beaktas vad som föreskrivits om generalplans rättsverkningar. Vid prövning av tillstånd skall även ses till att tillståndet inte i betydande grad försvårar uppgörandet av planer.

Naturvårdslagen (1096/1996) är speciallag för skyddet och vården av naturen och landskapet. Enligt hänvisningen i 197 § markanvändnings- och bygglagen skall 10 kap. naturvårdslagen iakttas när en plan godkänns och fastställs. I 10 kap. naturvårdslagen finns särskilda bestämmelser om Europeiska gemenskapens nätverk Natura 2000. En generalplan är en i 65 § naturvårdslagen avsedd plan i fråga om vilken den som gör upp planen på ett tillbörligt sätt skall bedöma de konsekvenser som avses i paragrafen. Bedömningsskyldigheten gäller också projekt eller planer utanför området som sannolikt har sådana betydande skadliga verkningar för naturvärdena i nätverket Natura 2000 som når området.

När ett tillståndsärende enligt markanvändnings- och bygglagen avgörs och ett annat beslut av en myndighet fattas skall enligt 197 § dessutom iakttas vad som bestäms i naturvårdslagen. Hänvisningen avser att i beslut av myndigheter enligt markanvändnings- och bygglagen skall alla sådana bestämmelser i naturvårdslagen beaktas som är tillämplbara i fråga om ärendet.

Utöver vad som bestäms i markanvändnings- och bygglagen skall 13 § lagen om fornminnen (295/1963) iaktas när en plan utarbetas, godkänns och fastställs. När ett tillståndsärende avgörs och ett annat beslut av en myndighet fattas skall dessutom iaktas vad som bestäms i lagen om fornminnen.

8 DELGENERALPLANENS FÖRHÅLLANDE TILL PLANER OCH MÅL

8.1 Förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

De centrala riksomfattande målen för områdesanvändningen som påverkar planeringen av stränder har angetts i kapitel 3.2. I det följande har delgeneralplanens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen presenterats.

Fungerande regionsstruktur

Utgångspunkten för delgeneralplanen har varit de egna särskilda starka sidor som Onas skärgård har samt dess läge i närheten av huvudstadsregionen och stadsbebyggelsen i Borgå. Delgeneralplanen stöder utvecklingen av skärgården som ett trivsamt område för semesterboende, båtliv och rekreation och bevarar samtidigt den marina naturmiljöns värden.

Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön

Staden har försökt centralisera de nya byggplatserna på öar som redan är bebyggda, bland gammal bebyggelse eller i närheten av den. Möjligheten att bygga en sidobostad eller en sidosemesterbostad särskilt i Pörtö eller Bodö område stöder bevarandet och utvecklingen av skärgårdsbyggemenskapen. Åtgärderna främjar samtidigt utnyttjande av den existerande bebyggelsen.

I delgeneralplanen har staden förberett sig på ökande stormar och havsöversvämningar. För lågt belägna områden har det inte anvisats nya byggplatser. Översvämningsrisken har också beaktats i planbestämmelser där den lägsta bygghöjden har bestämts och därutöver måste vågsvallet beaktas.

Bekämpningen av olägenheter med avloppsvattnen har beaktats i planbestämmelserna och byggande av en vattentoalett är förbjuden med undantag av området för bostadshus för åretruntanvändning och tre båtbyggerier/varv.

Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser

I delgeneralplanen har man beaktat riksomfattande och för delgeneralplanen utarbetade inventeringar i fråga om kulturmiljön, landskapet och naturen. Värdefulla objekt har visats på kartan och planen har bestämmelser om dem. Med planbestämmelser försäkras man att nybygget passar in i kulturmiljöernas värden.

Fritidsbostäderna i skärgården har planerats så, att strandområden med värdefulla naturvärden bevaras obebyggda. Trivseln i semesterbebyggelsen har säkrats så, att de nya semesterbostadsområdena har huvudsakligen placerats i områden som lämpar sig väl för byggande, i närheten av de existerande fritidsbostäderna, på redan bebyggda öar och grupper. Detta främjar också utvecklingen av fungerande socialt trivsamma fritidsbostadsområden.

Delgeneralplanen skapar förutsättningar för att betydande områden med fri strand och obebyggda öar bevaras i Onas skärgård.

I delgeneralplanen har man beaktat och på generalplanens noggrannhet visat områden och objekt som i landskapsplanen har reserverats för rekreation. I delgeneralplanen har man således skapat möjligheter för bildande av regionala rekreationsområden.

8.2 Förhållande till landskapsplanen

Delgeneralplanen motsvarar landskapsplanen. Delgeneralplanen förtydligar och preciserar landskapsplanens lösningar på generalplansnivån. I några områden har man av motiverade skäl i en liten utsträckning avvikit från landskapsplanens lösningar, ändå så, att lösningen i delgeneralplanen inte betyder att de centrala lösningsprinciperna i landskapsplanen skulle åsidosättas.

Skärgården i Söderskär och Långören som i landskapsplanen har anvisats som Naturaområde har också i delgeneralplanen anvisats som Naturaområde. Naturskyddsområden och naturskyddsobjekten i landskapsplanen har i delgeneralplanen anvisats som naturskyddsområden. I landskapsplanen anvisade rekreationsområden på Brunnskär, Onaslandets sydöstra spets och på Pörtö har i delgeneralplanen anvisats också som rekreations- och friluftsområden med undantag av områdena vid Makkaraudden och Mellanudden. På grund av naturvärden har området anvisats som naturskyddsområde och i området har det anvisats riktgivande friluftsleder. Det är fråga om en precisering av lösningen i landskapsplanen med utgångspunkt i utredningar som gjorts i delgeneralplanen. Rekreationsobjekten Risholmen och Långö i landskapsplanen har undersökts och i delgeneralplanen anvisats som rekreations- och friluftsområden.

De värdefulla kulturmiljöerna i Söderskärs fyröar, Pörtö, Rågskår, Andersholmen, Långholmen och Onaslandet har i delgeneralplanen anvisats enligt landskapsplanen men i värdesättningen av kulturmiljöobjekt har man beaktat de nyaste inventeringarna av kulturmiljöer som är värdefulla på rikstäckande nivå och på landskapsnivån.

Fartygs- och småbåtsleder samt Estlink 2 har i delgeneralplanen anvisats i enlighet med landskapsplanen.

Landskapsplanen har flera MU-områden (jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet) och några MY-områden (jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden). Byggrätten i alla dessa områden har i delgeneralplanen beräknats enligt dimensioneringsgrunderna i kapitel 4, och byggrätten anvisas för områdena AT, P, RA, LV och TY.

Stränderna på småöarna (Svartholmen, Tövholmen, Bessholmen och Halsholmen) norr och öster om Kalvö är redan nästan helt byggda. Mindre MU-områden som avses i landskapsplanen kan i praktiken inte mer anvisas för områdena. Bara några nya byggplatser har anvisats för dessa öar på grund av dimensioneringsgrunder och jämlikt bemötande av markägarna. Staden har med motiv avvikit lite från lösningarna i landskapsplanen.

MU-områden i landskapsplanen i Fåfängholmen och Björkholmen har i delgeneralplanen förtydligats till områden MU-4, MY-4 och VR-2 och öarna förblir obebyggda. För Halsholmen väster om dem har det anvisats existerande båtklubbarnas utfärdshamnar, en liten del av MU-området och en ny, liten P-14-områdesreservat som är avsedd för byggande av fritidstjänster. Landskapsplanens MU-områden i södra och västra ändan av Långö har i delgeneralplanen anvisats som MU-4- och VR-områden. Områden i södra stranden i Onaslandet och de närliggande småöarna har enligt landskapsplanen anvisats som MU- och MY-områden.

Stränderna i Linholmen är redan nästan helt byggda och MU-områden som avses i landskapsplanen kan inte i praktiken anvisas i den utsträckning som i landskapsplanen. På öns västra strand och i mellersta delar kommer det ändå att finnas obebyggt område. På Kissaholmen och Halsholmen söder om Pörtö, Grisselholmen och Brännskär som alla är små öar har det i delgeneralplanen anvisats bara de existerande byggplatserna och genom en avgränsning av byggplatsen har resten av ön förblivit jord- och skogsbruksdominerade områden. Öarna på Lilla Fårholmen är i praktiken redan byggda och i syfte att bemöta markägarna på Stora Fårholmen jämlikt har man anvisat två byggplatser till. I fråga om dessa öar har staden av motiverade skäl avvikit lite från lösningarna i landskapsplanen.

9 GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN

Genomförande av delgeneralplanen är huvudsakligen avhängigt av markägarnas behov eller vilja att sälja byggplatser eller bygga nya byggnader. Delgeneralplanen har utarbetats som plan med rättsverkningar som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen, och tillstånden till i planen anvisat byggande på strandområden kan beviljas direkt med bygglöven med undantag av TY-1/s-områden.

För de största öarna har det anvisats nya rutter för gång- och cykel- samt servicetrafik. Deras läge är riktgivande och de blir tydligare i närmare planering och genomförande. Stigens exakta placering, bredd, de som har rätt att använda den, vem som har underhållsansvaret osv. kan fastställas t.ex. vid en lantmäteriförrättning (servitutförrättning eller enskild vägförrättning).

Naturskyddsområdena inrättas enligt naturvårdslagen genom lag eller förordning på mark som tillhör staten eller genom ett beslut av NTM-centralen på privat mark. NTM-centralen kan på markägarens ansökan eller samtycke inrätta ett naturskyddsområde. NTM-centralen kan utan markägarens ansökan eller samtycke inrätta ett naturskyddsområde också på något annat privat område, om området ingår i ett naturskyddsprogram som statsrådet har godkänt.

Skydd av naturtyper som avses i 29 § i naturvårdslagen avviker från traditionella naturskyddsområden i fråga om inrättandesättet och skyddsättet. Områden som hör till naturtyper får inte ändras så att detta äventyrar naturtypens karakteristiska drag. Ändringsförbudet träder i kraft när NTM-centralen genom sitt beslut har bestämt områdets gränser och gett beslutet för kännedom till områdets ägare och innehavare.

Markägaren kan få ersättning för inrättande av ett privat naturskyddsområde. Om ersättningen avtalas det mellan markägaren och NTM-centralen innan ett fridlysningsbeslut ges. Har ett naturskyddsområde inrättats utan markägarens samtycke, betalas ersättning när fridlysningen medför betydande olägenhet. Om man inte har kunnat avtala om ersättning, ska markägaren hos en lantmäteribyrå söka en inlösningsförrättning för bestämmande av ersättningen. En privat markägare kan också sälja till staten området som han eller hon äger och får då en ersättning som motsvarar det s.k. gängse priset.

Fasta fornlämningar är fredade genom lagen om fornminnen (295/63). Utan tillstånd som meddelats med stöd av lagen, får fast fornlämning inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, tas bort eller på annat sätt rubbas. Till en fast fornlämning hör ett sådant jordområde som behövs för att lämningen ska kunna bevaras samt för att med hänsyn till lämningens art och betydelse nödvändigt utrymme bereds däromkring. Gränserna och skyddsområdet för en fornlämning kan bestämmas t.ex. i en fastighetsförrättning eller markägaren och Museiverket kan avtala om dem skriftligt. Har man inte gjort så, kan NTM-centralen fastställa gränserna för fornminnet på ansökan av markägaren eller Museiverket. Om fornlämningens gränser inte har fastställts, anses gränserna löpa så, att skyddsområdet blir två meter brett, räknat från lämningens synliga ytterkanter.

Skapande och vård av nuvarande och nya rekreationsområden hör till Borgå stad, Föreningen Nylands rekreationsområde, staten (forststyrelsen) och Helsingfors stad (Brunnskär). Tidpunkten för anskaffning av nya områden och/eller byggande av konstruktioner som är behövliga med tanke på användningen av dem (t.ex. brygga eller platser för lägereld) är avhängig av dessa parter beslut och budgeter.

Borgå 14.6.2016

STADSPLANERINGEN I BORGÅ

Eero Löytönen
stadsplaneringschef

Maija-Riitta Kontio
generalplanechef

Selvitykset ja lähteet

Ahlfors, F. (2006). *Pirttisaaren sotilasalueen kasvit 2004-2005*.

BirdLife Suomi ry. (2014). *Kansallisesti tärkeät lintualueet (FINIBA) ja Suomen kansainvälisesti tärkeät lintualueet (IBA)*. Noudettu osoitteesta www.birdlife.fi

Jansson, H. (2010). *Söderskärin ja Långörenin saariston Natura 2000-alueen sekä Gloscholmenin ja Pirttisaaren kulttuuriperintöinventointi*. Etelä-Suomen Luontopalvelut, Metsähallitus.

Itä-Uudenmaan liitto. *Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava*. Vahvistettu 15.2.2010.

Itä-Uudenmaan liitto (2010): *Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt*. Itä-Uudenmaan liiton julkaisu 96

Itä-Uudenmaan liitto: *Itä-Uudenmaan liiton luontoselvitys 2010*.

Laulumaa, V. (2013). *Porvoon Onaksen saariston arkeologinen inventointi*. Museovirasto Kulttuuriympäristön hoito-osasto, Arkeologiset kenttäpalvelut.

Liikennevirasto. (18. 3 2015). *Vesiväylät ja kanavat*. Noudettu osoitteesta http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/liikenneverkko/vesivaylat_kanavat#.VXBAE8_t1Bf

Luonnonsuojelulaki 1096/1996. (1996).

Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999. (1999).

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. (1999).

Maanmittauslaitos. (2014). *Kiinteistöjen kauppahintatilasto*. Noudettu osoitteesta http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistöjen_kauppahintatilasto_2014.pdf

Metsähallitus. (2008). *Metsien ikäluokat valtion alueella (Pirttisaari)*.

Metsähallitus. (2010). *Långörenin ja Söderskärin saaristojen hoito- ja käyttösuunnitelma*.

Motiva. (2013). *Paranna ja ylläpidä loma-asumisen energiatehokkuutta –opas vuokranantajalle*. Noudettu osoitteesta Energiatehokkuutta loma-asumiseen: http://www.motiva.fi/koti_ ja_ asuminen/nain_saastat_energiaa/loma-asuminen

Museovirasto. (2001; 2006). *Onaksen saaristo ja Kalvö, Selvitys Porvoon läntisen ulkosaariston kulttuuriympäristöstä*. Rakennushistorian osasto.

Museovirasto. (2015). *Kulttuuriympäristön rekisteriportaali*. Noudettu osoitteesta Muinaisjäännösrekisteri: www.nba.fi

Parjanne, A.;& Huokouna, M. (2014). *Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla*. Helsinki.

Porvoon kaupunki. *Porvoon kaupunkistrategia 2013-2017*

Porvoon kaupunki. *Kylärakenneohjelma. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.6.2014*

Priha, M. (2008). *Porvoon Söderskärin suojelun ja käytön periaatteet, Principerna för skydd och nyttjande av Söderskär i Borgå*. Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 21.

Puotunen, M. (2012). *Porvoon Söderskärin majakkasaarten rakennusperintö, Byggnadsarvet på Söderskärs fyröar i Borgå*. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja Sarja A 197.

- Rabinowitsch-Jokinen, R.; & Metsähallitus. (2009). *Pirttisaaren virkistysalueen hoito- ja käyttösuunnitelma*. Uudenmaan virkistysalueyhdistys.
- RKY. (2009). *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt –inventointi*. Noudettu osoitteesta www.rky.fi
- Suomen ympäristökeskus SYKE / OIVA. (2014). ympäristö- ja paikkatietopalvelu.
- Suomen ympäristökeskus; Ympäristöministeriö; maa- ja metsätalousministeriö. (2002). *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa*. Helsinki: Ympäristöopas 52.
- Suunnittelukeskus Oy. (2006). *Onaksen saariston luonto- ja maisemaselvitys*.
- Söderskärin majakan suojelu rakennussuojelulain nojalla, YM 4/531/2010 (Ympäristöministeriön vahvistamispäätös 1. 11 2010).
- Uudenmaan liitto. (2012). *Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt*. Uudenmaan liiton julkaisuja E114.
- Uudenmaan liitto. *Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 30.10.2014*
- Uudenmaan ympäristökeskus. (2007). *Lausuntopyyntö suojellun luontotyypin alueen rajaamisesta, Pirttisaaren tervaleppäkorpi*.
- Ympäristöministeriö. (2005). *Rantojen maankäytön suunnittelu*. Helsinki: Ympäristöopas 120.
- Ympäristöministeriö. (2003). *Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa*. Helsinki: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarja, Opas 9.
- Valtioneuvoston päätös 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta.
- Ympäristöministeriö. (2003). *Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset*. Helsinki: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarja, Opas 11.