

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

SONDBY, LÅNGHOLMEN ändring av stranddetaljplan

BORGÅ LÅNGHOLMEN, RNr 3:140, för utvecklandet av företaget på stranddetaljplaneområdet.


Nr	ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN
<p>1. Planeringsområde</p>	<p>Planeringsområdet omfattar fastighetens del av fastigheten RNr 3:140 på Långholmen i Sondby. Planområdets jordareal är ca 9 ha.</p> 
<p>2. Projektets bakgrund</p>	<p>För området gäller den år 2002 godkända stranddetaljplanen i vilken det i kvarter 2 för fritidsbostäder (RA) i fastighetens 638-484-3-140 östra del har anvisats tre tomter. I kvarter 2 finns mötes- och övernattningsutrymmen samt ett företag som erbjuder dessa tjänster och vars utvidgningsbehov den gällande stranddetaljplanen inte motsvarar.</p>
<p>3. Planeringens mål</p>	<p>Planens mål är att möjliggöra utvecklandet av företagets verksamhet på området genom att uppdatera stranddetaljplanen så att den motsvarar företagets förändrade målsättningar. Byggnadsrätten utökas så att den motsvarar företagets behov och våningstalet ändras så att det motsvarar nuläget. På området anvisas på kvartersområdet för turistanläggningar en byggplats.</p>
<p>4. Underlag</p>	<p>För området gäller landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes 15.2.2010 och som trädde i laga kraft år 2011 genom ett beslut av HFD. Stranddetaljplaneområdet är markerat som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Enligt planbestämmelsen: <i>Vid planeringen av området bör man trygga förutsättningarna för jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnärningar. Möjligheter till friluftsliv och -funktioner ska främjas och på grund av behovet att styra friluftslivet ska byggandet av stigar eller friluftsrutter och till dem anslutande rastplatser och stödområden beaktas i planeringen av området. Friluftsfunktionerna i området ska planeras och anläggas så att jord- och skogsbruket inte åsamkas betydande olägenheter. Skogsbruket på området grundar sig på skogslagen.</i></p> <p>På de områden, vars huvudsakliga användningsändamål har anvisats med en beteckning för områdesreservering, definierar beteckningen den huvudsakliga användningsformen. I samband med den detaljerade planeringen skall man bedöma och samordna markanvändningen enligt användningsändamålet och de geologiska värdena.</p>



Bild: Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland. Området för planändringen har markerats med en cirkel.

Nylandsplanen 2050 har förberetts etappvis åren 2016-2020 och ersätter när den träder i kraft de nu i Nyland gällande landskapsplanerna. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande 7.12.2020. Planerna träder i kraft när beslutet har kungjorts enligt mark- och byggnadsförordningen §93 i områdets kommuner. I Nylandsplanen 2050 har inga verksamheter använts inom stranddetaljplaneområdet. I Nylandsplanen har man dock identifierat betydelsen av områden även utanför landskapsplanens beteckningar för landskapets helhet. För användningen av dessa områden ingår betydande nationella, landskapliga eller regionala intressen samt mål som uppsatts för Nylandsplanen, speciellt gällande behärskandet av klimafförändringen och anpassningen till densamma samt säkerställandet av naturens mångfald. Även när det gäller den kommande användningen av dessa områden betonas hållbarhet. I Nylandsplanen har bestämmelser som gäller hela området angivits, i dessa förutsätts bland annat att områdes- och samhällsstrukturen utvecklas genom att stöda sig på den befintliga strukturen utnyttjande den befintliga infrastrukturen, genom att vårda grönområden och deras enhetlighet samt genom att beakta miljöns speciella värden.



Bild: Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

På området gäller en 22.4.1996 godkänd delgeneralplan för Borgå landskommuns by- och glesbygdsområden utan rättsverkan. Området har markerats i planen som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU).

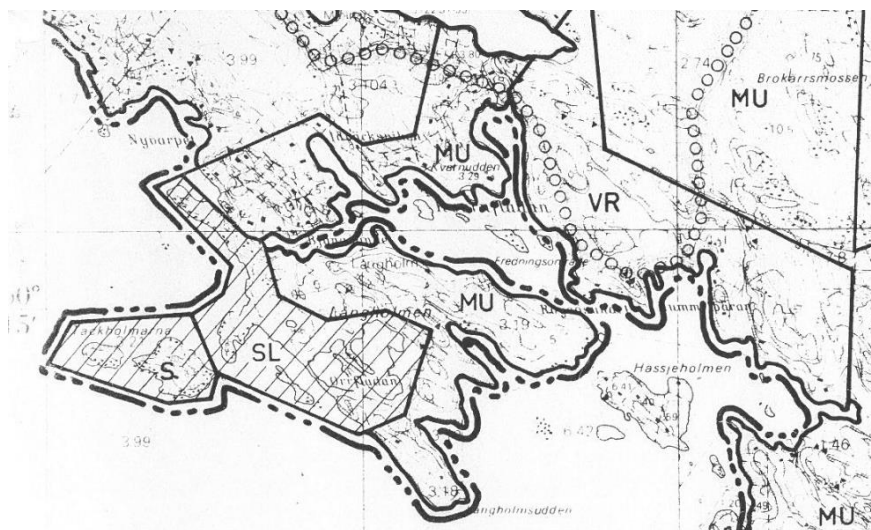


Bild: Utdrag ur den godkända delgeneralplanen för Borgå landskommuns by- och glesbygdsområden.

För området gäller den 31.1.2002 godkända stranddetaljplanen, i vilken det i östra delen av fastigheten 3:140 i kvarter 2 för fritidsbostäder (RA) har använts tre tomter. På tomterna är det tillåtet att bygga en envänings fritidsbostad vars våningsyta är högst 100 m² -vy. Dessutom är det på tomten tillåtet att bygga en ekonomibyggnad vars våningsyta är högst 60 m² -vy och på tomten 3 får ekonomibyggnadens våningsyta innehålla en bastu på 30 m² -vy. Udden som omger tomterna är markerad som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU).

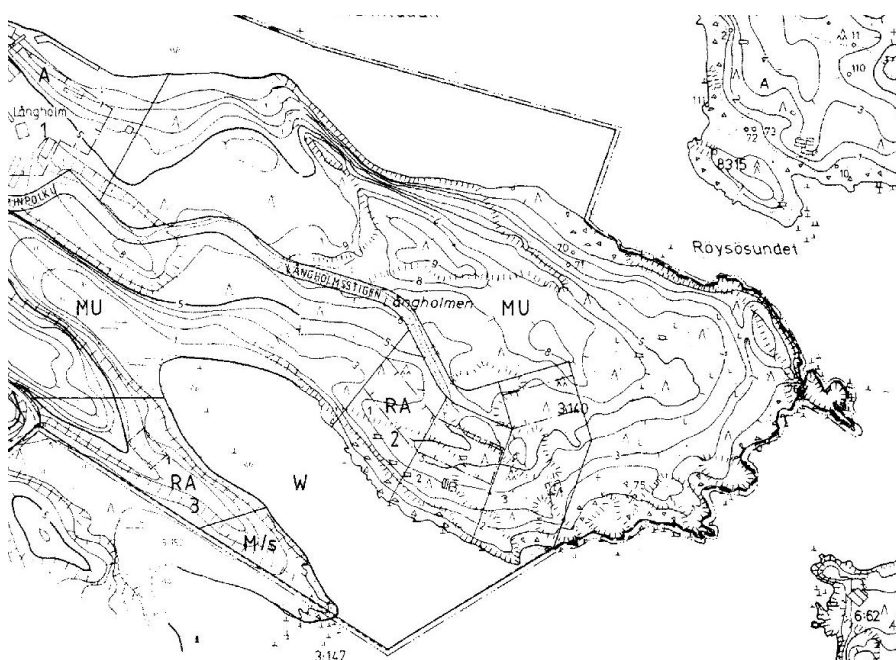


Bild: Utdrag ur den år 2002 godkända stranddetaljplanen.

Stadsfullmäktige godkände Borgå stads byggnadsordning 12.12.2007. Byggnadsordningen trädde i kraft 20.2.2008.

<p>5. Planläggningens centrala inverkan</p>	<p>I samband med uppgörandet av detaljplanen utreds inverkan av förverkligandet av planen på det sätt som förutsätts av markanvändnings- och byggnadslagen samt -förordningen. För planläggningen och bedömningen av inverkan uppgörs ändamålsenliga utredningar, såsom naturutredning.</p> <p>Ändringen av planen inverkar närmast på detaljplaneområdet och vid bedömningen av de centralaste inverkningarna jämför man med nuläget. Uppskattningsvis riktar sig den största inverkan på landskapet eftersom byggnadsrätten på området utökas. Byggnaderna kan dock placeras i skydd av strandens trädbestånd och byggandet kan styras med planbestämmelser varvid planändringens inverkan på strandlandskapet förblir ringa.</p>
<p>6. Delaktiga</p>	<p>Markägare Markägande grannar</p> <p>Myndigheter och andra instanser som skall höras i samband med planläggningen:</p> <p><i>Följande enheter vid Borgå stad:</i> Stadsmätningen Hälsoskyddstillsynen Byggnadstillsynen Miljövården</p> <p>Nylands förbund Räddningsverket i Östra Nyland</p> <p>Nämnder: Stadsutvecklingsnämnden Hälsoskyddssektionen</p> <p>NMT-centralen i Nyland</p>
<p>7. Ordnanandet av deltagandet och växelverkan</p>	<p><u>Myndighetssamråd vid anhängiggörandeskedet (MBL 66§)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - MBL 66§:s myndighetssamråd hålls vid behov, i övrigt sköts förhandlingarna som arbetsmöten. <p><u>Hörandet vid planeringsskedet (MBL 62§, MBF 30§)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planen för deltagande och bedömning, planutkastet och övrigt planeringsmaterial finns till påseende vid servicekontoret Kompassen, Krämartorget B och på internet på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. För de delaktiga reserveras en möjlighet att skriftligen framföra sina åsikter. (Under tiden för koronarestriktioner är servicekontoret Kompassen öppet endast genom tidsreservering, tel. 020 692 250) - Angående framläggandet av planutkastet informeras markägarna/- innehavarna medelst brev, dessutom kungörs ärendet i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyälyä samt på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. <p><u>Utlåtanden i samband med planläggningsskedet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommentarer / preliminära utlåtanden från myndighetsinstanserna.

	<p><u>Förhandlingsrunda:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Med de inkomna kommentarerna som grund ordnas vid behov förhandlingar med olika instanser. <p><u>Officiellt hörande (MBL 65§, MBF 27§)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planförslaget och de övriga plandokumenten är officiellt till påseende vid servicekontoret Kompassen, Krämartorget B, och på internet på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. För de delaktiga reserveras en möjlighet att skriftligen framföra sina anmärkningar. (Under tiden för koronarestriktioner är servicekontoret Kompassen öppet endast genom tidsreservering, tel. 020 692 250) - Angående framläggandet av planförslaget kungörs ärendet i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itävyäla samt på Borgå stads hemsidor www.borga.fi. <p><u>Officiella utlåtanden: (MBF 28 §)</u></p> <p>NMT-centralen i Nyland Nylands förbund Miljövården Hälsoskyddstillsynen Räddningsverket i Östra Nyland</p> <p>Utlåtanden begärs icke om givaren av utlåtande har meddelat att det inte är nödvändigt att be om utlåtande.</p> <p><u>Motiverat ställningstagande på grund av anmärkning: (MRL 65 § 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Till de som inkommit med en anmärkning som har lämnat sin adress tillhandahålls stadens motiverade ställningstagande angående anmärkningen. <p><u>Meddelande angående godkännandet av planen (MRL 67 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ett skriftligt meddelande till NMT-centralen i Nyland samt till de som skriftligen har bett om detsamma. Meddelande på stadens hemsidor www.borga.fi. <p><u>Kungörelse av att planens ikraftträdande: (MRA 93 §)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Meddelande på stadens hemsidor www.borga.fi.
<p>8. Planläggningsprojektets tidtabell</p>	<p>Uppgörandet av stranddetaljplanen har påbörjats i början av år 2021. Målet är att stadsfullmäktige / stadutvecklingsnämnden godkänner planen år 2021.</p>
<p>9. Planläggare</p>	<p>Maarit Suomenkorpi, landskapsarkitekt YKS 359</p> <p>Tengbom Ab Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors tel: 050 415 3009 epost: maarit.suomenkorpi@tengbom.fi</p>
<p>10. Förberedande av godkännandet av planen</p>	<p>Borgå stad Stadsplanering PB 23 06101 BORGÅ</p> <p>Besöksadress: Krämartorget B, III vån</p>