

**BORGÅ STAD**

## SONDBY, LÅNGHOLMEN ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN

Sondby, fastighet 638-464-3-140

Ändringen av stranddetaljplanen berör kvarter 2 samt en del av vattenområdena, planvägarna och jord- och skogsbruksområdena.

Med stranddetaljplaneändringen bildas kvarter 2 och vatten-, planvägs- samt skogs- och jordbruksområden.

### Beskrivning

11.4.2023

Planläggare	Tengbom Ab Enni Wiljanen, arkitekt, YKS-645 Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors Tel: 040 563 4414
Anhängiggjord Behandling	stadsutvecklingsnämnden 2.3.2021 § 28 <u>Program för deltagande och bedömning (PDB)</u> stadsutvecklingsnämnden 2.3.2021 § 28 till påseende 11.8.2021 - 10.9.2021 <u>Detaljplaneutkast</u> till påseende 11.8.2021 - 10.9.2021 <u>Detaljplaneförslag</u> stadsutvecklingsnämnden 2.5.2023 § 70 till påseende 31.5-30.6.2023 <u>Godkännande av detaljplanen</u> stadsutvecklingsnämnden xx.xx.xxxx



## 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Se pärmen.

### 1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Stranddetaljplaneområdet ligger i Borgå stad på ön Vessölandet i området Sondby cirka 20 km från Borgå. Området gränsar till mogna talldominerade bergsskogar och havet. Planeringsområdets markyta är ca 10 ha och vattenyta är ca 1 ha.



Bild: Planområdets läge och preliminära avgränsning.

### 1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn:	Sondby, Långholmen ändring av stranddetaljplan
Huvudsyfte:	Med stranddetaljplaneändringen möjliggörs utvecklandet av verksamheten av företaget på området.
Planområdets areal:	ca 10 ha
Planbeskrivningen avser:	den 11.4.2023 daterade detaljplanekartan

Pärmbild: Flygbild, LMV öppna data 12/2020



## 1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>2</b>
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE .....	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE .....	2
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR .....	4
1.6 FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA DOCUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL GÄLLANDE PLANEN.....	4
<b>2. SAMMANDRAG .....</b>	<b>5</b>
2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN .....	5
2.2 DETALJPLAN.....	5
2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....	6
<b>3. UTGÅNGSPUNKTER.....</b>	<b>6</b>
3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET.....	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området.....	6
3.1.2 Naturmiljön .....	6
3.1.3 Bebyggd miljö .....	8
3.1.4 Markägande.....	10
3.2 PLANERINGSSITUATIONEN .....	10
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.....	10
<b>4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>12</b>
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING.....	12
4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA .....	12
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....	12
4.3.1 Förfaranden för deltagande och växelverkan .....	12
4.3.2 Myndighetssamarbete .....	13
4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN.....	13
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet .....	13
<b>5. DETALJPLANENS BESKRIVNING .....</b>	<b>14</b>
5.1 PLANENS STRUKTUR .....	14
5.1.1 Måttsättning.....	14
5.2 FÖRVERKLIGANDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET.....	15
5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR .....	15
5.3.1 Kvartersområden.....	15
5.3.2 Övriga områden.....	16
5.4 PLANENS INVERKAN .....	16
5.4.1 Inverkan på den bebyggda miljön .....	16
5.4.2 Inverkan på naturen och naturmiljön.....	18
5.5 MILJÖLÄGENHETER.....	19
5.6 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	19
5.7 NAMN.....	19



5.8	PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DEN GÄLLANDE GENERALPLANEN OCH DE UPPSTÄLLDA MÅLEN .....	19
5.9	FÖRHÅLLANDE TILL LANDSKAPSPLANEN.....	21
5.10	PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MARKANVÄNDNINGSMÅLSÄTTNINGARNA .....	21
<b>6.</b>	<b>FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>22</b>
6.1	FÖRVERKLIGANDET OCH TIDSPLANEN .....	22
6.2	UPPFÖLJNING AV FÖRVERKLIGANDET.....	22

## 1.5 FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR

1. Uppföljningsblankett för detaljplanen (fylls i för den godkända planen)
2. Program för deltagande och bedömning
3. Stranddetaljplanekartan och bestämmelserna
4. Stranddetaljplanen som ändras
5. Illustration
6. Sammandrag av de delaktigas hörande samt planläggarens bemötanden av inkomna anmärkningar och utlåtanden angående planförslaget

## 1.6 FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA DOCUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL GÄLLANDE PLANEN

- Plan för behandlingen av avloppsvattnen 23.6.2021, Ingenjörbyrå Heikki Pietilä Ab
- Uppskattning angående betydande naturvärden på Borgå Vessölandet Långholmens fastighet 638-464-3-140 år 2020. Faunaticas rapporter 83/2020. Faunatica Ab
- Nylandsplanen 2050, Östra Nylands etappplansplan
- Landskapstyper i östra Nyland, Östra Nylands förbund 2007
- Program för bystrukturen, Borgå, SF 11.6.2014 § 37



## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN

Planändringen har inletts på markägarens initiativ i början av år 2021.

Stadsutvecklingsnämnden behandlade anhängiggörandet av stranddetaljplanen 2.3.2021 § 28. Detaljplanens anhängiggörande har kungjorts 11.8.2021.

Planutkastet ställdes till påseende för hörande 11.8.2021 – 10.9.2021. Angående utkastet inkom 4 utlåtanden och en åsikt. Responsen gällde i huvudsak den lägsta bygghöjden, behandlingen av avloppsvattnen, lösningen med slutna behållare och planbestämmelser gällande dessa. Dessutom berörde den givna åsikten byggandets mängd samt ljudolägenheter som eventuellt uppkommer i samband med verksamheten. Baserat på utlåtandena uppgjordes en noggrannare plan för behandlingen av avloppsvattnen som bifogades planmaterialet (Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 23.6.2022). Dessutom kontrollerades ännu de allmänna bestämmelserna gällande lägsta möjliga bygghöjd samt behandlingen av avloppsvattnen samt planbeskrivningens information angående avloppsvattnen och inverkan på vattendragen kompletterades. Eftersom det för området inte finns någon generalplan med rättsverkan kompletterades beskrivningen med detaljplanens innehållskrav jämfört med generalplanen.

Planförslaget uppgörs baserat på responsen. Förslaget är till påseende i 30 dagar för hörande. Angående förslaget begärs myndighetsutlåtanden. De delaktiga kan lämna in sina anmärkningar då planen är till påseende.

Ändringen av stranddetaljplanen godkänns av stadsutvecklingsnämnden i Borgå.

För upprättandet av planen i förslagsskedet ända fram till 6/2022 har landskapsarkitekt YKS 359 Maarit Suomenkorpi svarat, och därefter arkitekt YKS 645 Enni Wiljanen.

### 2.2 DETALJPLAN

Markägarna har ett behov av att ändra de gällande reservationerna i planen för att kunna utveckla företagets verksamhet. Inom planeringsområdet finns mötes- och inkvarteringsutrymmen samt ett företag som erbjuder dessa tjänster. Med planändringen möjliggörs förverkligandet av byggandet av nya inkvarterings- och mötesutrymmen, bastubyggnader samt mindre konstruktioner eller skärmtak som ett vindskydd, ett sommarkök eller ett vedlida. Byggrätten utökas så att den motsvarar företagets behov.

Planområdets areal är ca 10 ha. Planområdets totala byggrätt höjs med 467 m<sup>2</sup>-vy och kommer att vara 947 m<sup>2</sup>-vy efter planändringen.

Kvartersområdet som enligt den gällande stranddetaljplanen är för fritidsbostäder (RA) har ändrats till kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM) och man har anvisat en tomt för detta. På tomten har byggytorna för inkvarterings- och mötesutrymmena anvisats samt för bastubyggnaderna. Våningstalet för den år 2006 färdigställda inkvarteringsbyggnaden är I u ½ och de övriga byggnadernas största tillåtna våningstal är ett.

Skogsområdet runt om kvartersområdet har anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Inom MU-området har byggytor för de två befintliga skärmtaken anvisats samt för två mindre konstruktioner ämnade för



producerandet av upplevelser. På MU-området tillåts dessutom, med den allmänna bestämmelsen, förverkligandet av två separata eldplatser. Viken framför kvartersområdet har anvisats som vattenområde (W).

Långholmsvägen, som är en enskild väg, leder till planområdet. Den från Långholmsvägen korsande Långholmsstigen leder ända fram till kvartersområdet och är markerad i planen.

## 2.3 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Förverkligandet av planen kan påbörjas då planen vunnit laga kraft.

Markägaren svarar för förverkligandet.

Kommunen svarar för uppföljningen av planområdets förverkligande.

## 3. UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Långholmen är en ca 40 hektar stor holme, som ligger i Sondby i södra Vessö i Borgå skärgård. Vessövägen (förbindelseväg 1551) fortsätter från Sondby till Långholmen som en enskild väg, Långholmsvägen.

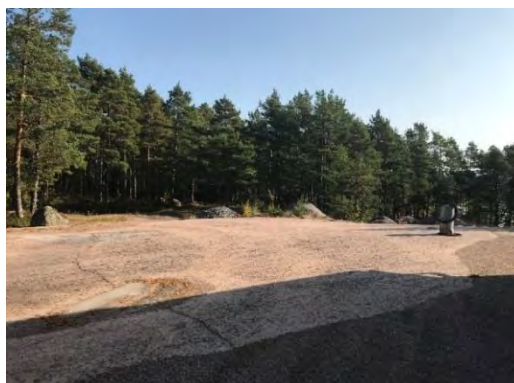
Inom området för stranddetaljplaneändringen finns mötes- och inkvarteringsutrymmen samt ett företag som erbjuder dessa tjänster. På fastigheten finns förutom en inkvarteringsbyggnad och en bastu även fastigheten Långholmens driftscentra.

Området omringas av mogna talldominerade bergsskogar och havet. Längs holmens södra och västra stränder finns fritidsbostäder.

#### 3.1.2 Naturmiljön

##### Landskapsstrukturen, landskapsbilden

Vessölandet hör till zonen för inre skärgård söder om Borgå, på vars holmar det finns omfattande jordbruksområden samt skogsbruksområden. Landskapsmässigt är den inre skärgården småskalig och varierande och strandlinjen är ojämn. Landskapet utgörs av skogiga bergs- och moränzoner med lersänkor däremellan. Vägen är i huvudsak dragen längs berggrundens dalar. Bosättningen finns vid stränderna eller i sluttningarna som omsluter dalarna invid åkrarna.





*Bild: Vy från strandklipporna.*

Området är ett för skärgården typiskt landskap, kargt, klippigt och talldominerat, där de frodiga vassbevuxna vikarna och de branta kala klipporna turas om. Berggrunden i området är fragmenterad.

Planområdet ligger på en udde och de befintliga tomterna finns på uddens västra sida varifrån det öppnar sig vyer ut till havs. Stranden är trädbevuxen förutom framför bastubyggnadens klippor.

### **Naturmiljön**

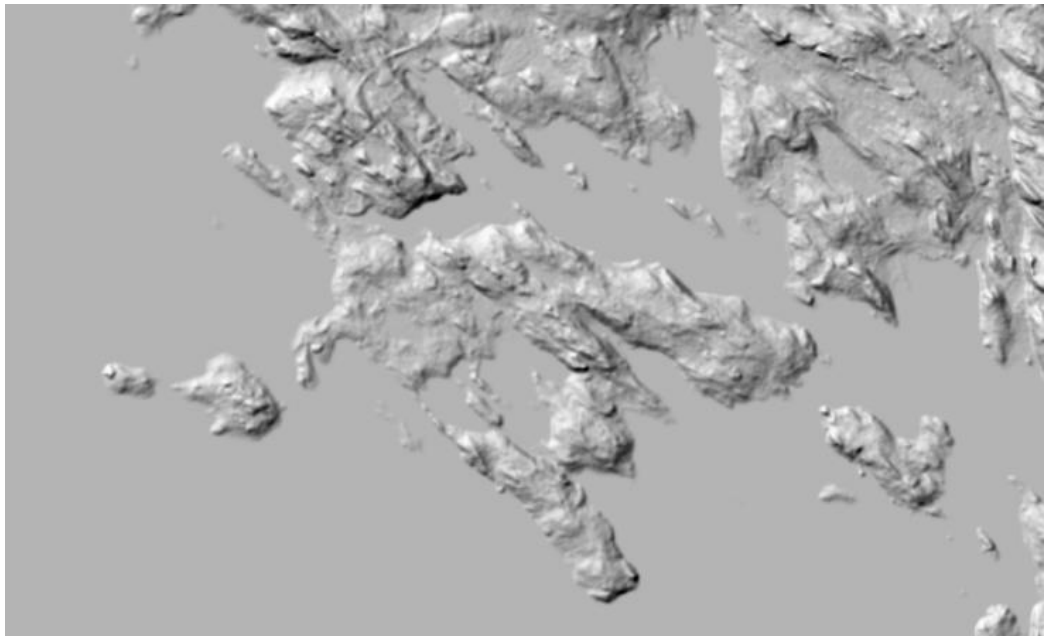
Områdets jordmån utgörs av berg.

Den klippiga stranden sluttar svagt mot havet och markytan reser sig som högst ungefär 5-9 meter över havsytan. De befintliga byggnaderna ligger ungefär 5 meter ovan havsytan.

Klimatet är maritimt. Den rådande vindriktningen är väst-sydväst. Vikens vattendjup är lågt eftersom berget är nära ytan.

Kusten är område med översvämningsrisk. Enligt miljöministeriets handbok om hur man skall förbereda sig för översvämnningar i samband med byggande (Tulviin varautuminen rakentamisessa-opas, finns endast på finska) är den lägsta rekommenderade bygghöjden interpolerat ca 2,94 meter från havsytan.

Området är på grund av berggrunden möjligt radonområde.



*Bild: Långholmenområdets terrängform. Lantmäteriverkets terrängskuggning.*

### **Naturens mångfald**

För området har en bedömning av naturvärdena företagits år 2020 (Faunatica Ab). I grundutredningen av naturvärdena bedömdes objektets naturvärden allmänt samt enligt EU:s naturdirektivs bilagors IV och II arter och andra betydande arters förekomst-möjligheter för de arter vars förekomst kunde vara möjliga på fastighetens område



och därför meningsfulla att bedöma/utreda. I utredningen bedömde man ifall en fullvärdig naturutredning eller artutredningar borde göras.

Enligt utredning finns inga sådana naturtyper som bör skyddas enligt naturskyddslagen §29 eller vattenlagens 2 kapitel §11. De mest betydande naturvärdena är de representativa naturtyperna för havsstränder längs utredningsområdets södra och östra stränder. Dessutom är utredningsområdets stora sköldbarkade tallar och de gamla torrfurorna är förutom ur naturens mångfalds synpunkt även landskapsmässigt värdefulla.

Av de arter som nämns i habitatsdirektivets bilaga IV(a) finns inom utredningsområdet finns sannolikt åtminstone Finlands allmännaste fladdermusart såsom nordfladdermus och möjligtvis även läderlappsarter. Sannolikt är dock områdets betydelse för fladdermössen ringa eftersom talldominerade skogar ofta inte är särskilt viktiga födosökshabitat. Byggnaderna på området är inte särskilt potentiella platser som fladdermössens parningsplatser eller viloplatser och eftersom de bevaras i nuvarande skick finns inget utredningsbehov. Nya byggnader kan vara nyttiga för fladdermössen eftersom de utgör potentiella parnings- och viloplatser.

Inom utredningsområdet finns små områden som är lämpliga habitat för boknätfjärilen. Dessa habitatsfläckar är dock för små för att kunna upprätthålla en fast boknätsfjärilspopulation och således kan de inte vara sådana parnings- och viloplatser i regelbundet bruk som avses i habitatsdirektivet.

Inom området finns inga andra parnings- och viloplatser för djurarter i habitatsdirektivets bilaga IV(a), till exempel flygekorre, utter eller åkergröda.

#### **Vattendrag och vattenhushållning**

Området gränsar till havet dit även ytvatten rinner.

#### **Jord- och skogsbruk**

Områdets skogar utgörs av ekonomiskogar.

#### **Naturskydd**

Inom planeringsområdet eller i dess närhet finns inga skyddsobjekt.

### **3.1.3 Bebyggd miljö**

#### **Samhällsstruktur**

På ön Långholmen finns nio fritidsbostäder med tillhörande ekonomibygnader varav en del hyrs ut om somrarna. Fastigheten Långholmens driftscentra befinner sig i nordväst utanför planändringsområdet. Byn Sondby ligger på ca 5 kilometers avstånd i nordost och det är ca 20 kilometer till Borgå centrum.

Inom planområdet finns en inkvarteringsbyggnad och en bastu. De nuvarande inkvarteringsutrymmen inom planområdet räcker till för ca 10 personer och mötes- och restaurangutrymmena är måttatta för ca 40 personer. Bastubyggnaden färdigställdes 2008 och den nuvarande mötes- och inkvarteringsbyggnaden år 2016. Två byggplatser enligt den gällande stranddetaljplanen har inte förverkligats. Inom skogsområdet finns endast ekonomibygnader, vedskjul och ett lider för utrustning.





*Bilderna: På området finns en bastubyggnad (2008) och en inkvarterings- och mötesbyggnad (2016).*

### Service

I Sondby finns ingen service. På Vessölandet finns några gårdsbutiker. Kommersiell och kommunal service finns i Borgå centrum på ca 20 kilometers avstånd.

### Rekreation

Den idylliska skärgården med sina klippiga stränder, stiliga tallskogar samt småskaliga havsvikar och sund erbjuder goda möjligheter till rörlighet och utomhusaktiviteter. Rekreativ möjligheter i området är bl.a. naturutflykter, fiske, bär- och svamplockning samt frisbeegolf.

### Trafik

Ankomsten till området sker längs Vessövägen och Långholmsvägen. Långholmsvägen är en enskild väg. Den enskilda vägen Långholmenstigen tjänar områdets inre trafik. Längs med Långholmsvägen anländer det årligen ca 15 turistgrupper med minibussar och 20 grupper med personbilar. Utöver dessa anländer ca 5 grupper årligen vattenvägen: för grupper anordnas det båttransporter från Helsingfors och Borgå.

Områdets servicetrafik sker i huvudsak mellan fastighetens driftscenter och detaljplaneområdet längs Långholmsstigen, i den nuvarande situationen rör det sig om ca 6 körslor per dag. Servicetrafik som riktar sig utanför området längs Långholmsvägen är 1-2 körslor per turistgruppen.

### Den bebyggda kulturmiljön och fornlämningar

Inom planområdet finns inga värdefulla byggnader, och veterligen inga fornlämningar.

### Teknisk service

Angående avfallsservicen ingår området i områdesinsamlingen och avfallet transporteras själv till mottagningsplatsen. I de befintliga byggnaderna finns slutna behållare för svart avloppsvatten och för gråvatten finns sedimenterings och filtreringsfält. I byggnaderna finns vattenklosetter. För området har en skild plan för vattenförsörjningen för behandlingen av avloppsvattnen uppgjorts (Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 2022). Vattenklosettarna kopplas till det avloppssystem som byggs i enlighet med planen och de slutna behållarna avlägsnas.



### 3.1.4 Markägande

Planändringsområdet är i privat ägo.

## 3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Landskapsplan

Landskapsfullmäktige godkände Nylandsplan 2050 -planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande 7.12.2020. En del av planhelheten gäller i Borgå; östra Nylands etapplandskapsplan.

Efter förvaltningsdomstolens beslut 24.9.2021 har Nylandsplan 2050 -planhelhet trätt i kraft till de delar som klagomålen avsågs. Högsta förvaltningsdomstolen gav sitt beslut om de fortsatta besvärerna, och etapplandskapsplanerna som ingår i planhelheten vann laga kraft den 13 mars 2023. I och med högsta förvaltningsdomstolens avgöranden förblir östra Nylands landskapsplaner i sin helhet i kraft i enlighet med fullmäktiges godkännande. I och med ikraftträdandet ersätter planhelheten enligt landskapsfullmäktiges beslut de i Nyland tidigare gällande landskapsplanerna förutom landskapsplanen för Östersundoms område. Dessutom förblev den del av den fjärde etapplandskapsplanen som gällde vindenergilösningen i kraft.

Inga verksamheter anvisats inom stranddetaljplaneområdet i östra Nylands etapplandskapsplan. I Nylandsplanen har man dock även identifierat betydelsen av områdena ut-  
anför landskapsplanen markeringar som en del av landskapets funktionella helhet med allmänna bestämmelser som även gäller dessa. För användningen av dessa områden ingår betydande nationella, landskapliga eller regionala intressen samt mål som uppsatts för Nylandsplanen, speciellt gällande behärskandet av klimatförändringen 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.

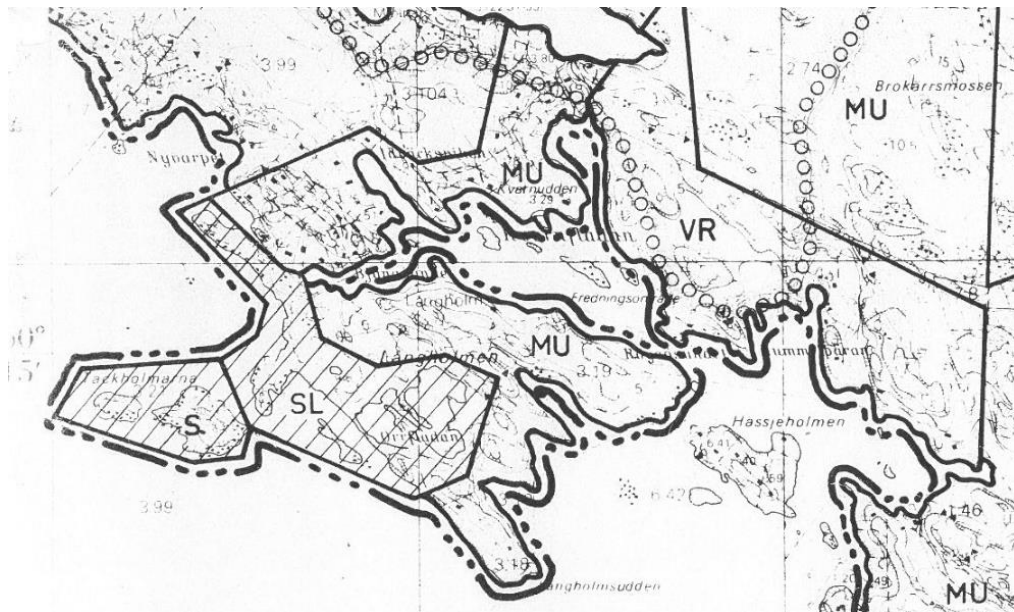


Bild: Utdrag ur östra Nylands etapplandskapsplan i helheten för Nylandsplanen 2050. Området för planändringen har markerats med en cirkel.

## Generalplan

På området gäller en 22.4.1996 godkänd delgeneralplan för byar och glesbygd i Borgå landskommun utan rättsverkan. Området har markerats i planen som jord- och skogsbruksområde med behov att styra friluftslivet eller miljövärden (MU).

I generalplanens allmänna bestämmelser konstateras att vid ansökan om undantags- och bygglov bör man anvisa, att tillgången till hushållsvatten är tillräckligt och att avloppsvattnet ombesörjs så att grundvattnet inte förorenas.



*Bild: Utdrag ur den godkända delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå landskommun.*

## Detaljplan

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 anvisats tre tomter. På tomterna är det tillåtet att bygga en envånings fritidsbostad vars våningsyta är högst 100 m<sup>2</sup> -vy. Dessutom är det på tomten tillåtet att bygga en ekonomibyggnad vars våningsyta är högst 60 m<sup>2</sup> -vy och på tomten 3 får ekonomibyggnadens våningsyta innehålla en bastu på 30 m<sup>2</sup> -vy. Udden som omger tomterna är markerad som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

## Byggnadsordning

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

## Grundkarta

Som grundkarta har den av Borgå stad 18.6.2021 kontrollerade grundkartan använts.

## Övriga beslut, planer och program som gäller för området

Programmet för bystrukturen godkändes av stadsfullmäktige 11.6.2014 § 37. Programmet beskriver målen för utveckling av bystrukturen i Borgå fram till år 2030. Syftet med programmet är att styra planläggningen, markpolitiken och byggandet i glesbygden. Riktlinjerna hjälper till att utveckla byinvånarnas levnadsförhållanden och livsmiljö samt stadens serviceutbud i glesbygden. Programmet skapar också förutsättningar för en



tätare stadsstruktur, minskade utsläpp av växthusgaser och en sundare ekonomi för staden. I bystrukturprogrammet har Sundby markerats som hörande till skärgården som har en egen karaktär och livskraft. Tanken är att bevara skärgården som levande. Staden erbjuder mobil service samt upprätthåller rekreationsservice för alla stadens invånare. Invånarnas egen aktivitet stöds i alla byar.

## 4. SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING

Markägaren har ett behov av att ändra på den gällande planen för att kunna utveckla företagsverksamheten på området. Inom planeringsområdet finns ett företag som erbjuder mötes- och inkvarteringsutrymmen med tillhörande service. Med planändringen möjliggörs förverkligandet av nya inkvarteringsutrymmen och bastur. Byggrätten ökas så att den motsvarar företagets behov.

### 4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA

Uppgörandet av planändringen har inletts på markägarens initiativ i början av 2021.

Stadsutvecklingsnämnden behandlade anhängiggörandet av stranddetaljplanen 2.3.2021 § 28.

Planutkastet var till påseende 11.8.2021 – 10.9.2021.

### 4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

#### 4.3.1 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Planlägningsarbetet har ordnats så att områdets markägare, och de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen märkbart inverkar, samt myndigheter och samfund vars branscher behandlas, har en möjlighet att delta i förberedelserna av planen, bedöma planens inverkan och uttala sig skriftligen eller muntligt om ärendet i planberedningens olika skeden.

En lista över de delaktiga samt angående möjligheterna att delta i planens beredning samt den preliminära tidtabellen har beskrivits i planens Program för deltagande och bedömning.

Planutkastet ställdes till påseende för hörande 11.8.2021 – 10.9.2021. Angående utkastet inkom 4 utlåtanden och en åsikt. Responsen gällde i huvudsak den lägsta bygghöjden, behandlingen av avloppsvattnen, lösningen med slutna behållare och planbestämmelser gällande dessa. Dessutom berörde den givna åsikten byggandets mängd samt ljudolägenheter som eventuellt uppkommer i samband med verksamheten. Baserat på utlåtandena uppgjordes en noggrannare plan för behandlingen av avloppsvattnen som bifogades plan-materialet (Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 23.6.2022). Dessutom kompletterades de allmänna bestämmelserna gällande lägsta tillåtna bygghöjd, behandlingen av avloppsvattnen samt gällande landskapet och trädbeståndet och planbeskrivningens innehåll gällande avloppsvattnen och inverkan på vattendragen kompletterades. Eftersom det för området inte finns någon generalplan med rättsverkan kompletterades beskrivningen med stranddetaljplanens förhållande till generalplanens innehållskrav. På grund av inkommen åsikt kompletterades de allmänna bestämmelserna gällande byggnation



på jord- och skogsbruksområden samt gällande anpassningen av åtgärder till den omgivande miljön.

Planförslaget har uppgjorts baserat på responsen. Förslaget är till påseende i 30 dagar för hörande. Angående förslaget begärs myndighetsutlåtanden. De delaktiga kan lämna in sina anmärkningar då planen är till påseende.

Ändringen av stranddetaljplanen godkänns av stadsutvecklingsnämnden i Borgå.

#### 4.3.2 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Myndigheterna ombeds om utlåtanden i planens utkast- och förslagsskeden.

### 4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN

#### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

##### Mål uppsatta av staden

Enligt bystrukturprogrammet är det meningen att skärgården bevaras som levande. Invånarnas egen aktivitet stöds i alla byar. Enligt Borgå stadsstrategi 2022-2025 är målet att främja skärgårdens dragningskraft, trivsel, utveckling och tillgänglighet. Dessutom är målet att skapa tillsammans med företag och andra aktörer förutsättningar för att arrangera upplevelser, intressanta evenemang och fritidstjänster till invånare och turister året om.

##### Markägarens mål

Markägarens mål med ändringen av stranddetaljplanen är att i kvarter 2 möjliggöra utvecklandet av det befintliga företagets verksamhet. Detaljplaneändringens mål är byggandet av nya inkvarteringsutrymmen och bastur samt byggandet av smärre konstruktioner eller skärmtak såsom vindskydd, sommarkök eller ett vedskjul på området.

##### Mål enligt generalplanen

Generalplanens målsättning på planområdet är att styra friluftslivet på jord- och skogsbruksområdet och bevarandet av miljövärden.

##### Mål enligt landskapsplanen

I Nylandsplanen 2050 betonas hållbarhet vid områdesanvändningen. I etapplandskapsplanen för Östra Nyland har inga områdesmarkeringar anvisats för stranddetaljplaneområdet. I planen har dock angetts bestämmelser gällande hela området i vilka det bland annat förutsätts att områdes- och samhällsstrukturen utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen, utnyttjande den befintliga infrastrukturen, grönstrukturen och befrämjande av denna samt genom att beakta miljöns speciella värden.

På stranden mitt emot planområdets nordöstra strand har i etapplandskapsplanen anvisats en rekreatiomsområdesmarkering, de övriga närområdena runt omkring stranddetaljplaneområdet är utan områdesmarkeringar.

##### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens planeringssystem. De riksomfattande målen har trätt i kraft år 2000. Statsrådet beslöt 14.12.2017 angående de förnyade riksomfattande målen för



områdesanvändning och dessa trädde i kraft 1.4.2018. Målen enligt markanvändnings- och bygglagens §24 skall beaktas i all planering av områdesanvändning.

Följande specifika riksomfattande mål för områdesanvändning gäller speciellt för planeringsområdet:

Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet. Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt. Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas. Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

## 5. DETALJPLANENS BESKRIVNING

### 5.1 PLANENS STRUKTUR

Kvartersområdet som enligt den gällande stranddetaljplanen är för fritidsbostäder (RA) har ändrats till kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM) och man har anvisat en tomt för detta. På tomten har byggytorna för inkvarterings- och mötes-utrymmena anvisats samt för bastubyggnaderna. Våningstalet för den år 2006 färdigställda inkvarteringsbyggnaden är I u ½ och de övriga byggnadernas största tillåtna våningstal är ett.

Skogsområdet runt om kvartersområdet har anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Inom Jord- och skogsbruksområdet har byggytor för de två befintliga skärmtaken anvisats samt för två mindre konstruktioner ämnade för producerandet av upplevelser såsom ett vindskydd, sommarkök eller vedlider. Dessutom tillåts, med den allmänna bestämmelsen, förverkligandet av två separata eldplatser. Viken framför kvartersområdet har anvisats som vattenområde (W).

Långholmsvägen, som är en enskild väg, leder till planområdet. Den från Långholmsvägen korsande Långholmsstigen leder ända fram till kvartersområdet och är markerad i planen.

#### 5.1.1 Måttsättning

Planområdets yta är ca 10 ha. Planområdets totala byggrätt höjs med 467 m<sup>2</sup>-vy och kommer att vara 947 m<sup>2</sup>-vy efter planändringen. Ytan för det detaljplanerade området förblir densamma.

Ytorna enligt planreserveringarna:

Användningsändamål	yta (m <sup>2</sup> )	byggrätt (k-m <sup>2</sup> )
RM	15 063	880
MU	72 826	67
W	11 014	
Planväg	3 808	
<b>Sammanlagt</b>	<b>102 711</b>	<b>947</b>

Planområdets förenklade strandlinje längs kvartersområdet är ca 195 meter och övrig strandlinje ca 1 007 meter.



## 5.2 FÖRVERKLIGANDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

I planbestämmelserna förutsätts att byggnaderna bildar en enhetlig helhet och att färgsättningen anpassar sig till landskapet. Bestämmelser angående byggnadernas fasaders och taks material och färgsättning har angivits i planen. Dessutom har bestämmelser angående avloppsvattnen och deras behandling givits.

## 5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR

### 5.3.1 Kvartersområden

#### **RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism**

I stranddetaljplanen har anvisats ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism med en total byggrätt på 880 m<sup>2</sup>-vy.

Enligt planens allmänna bestämmelser:

*I kvarteret får bildas högst det antal tomter som anges i den riktgivande tomtindelningen.*

*Byggrätten på 200 m<sup>2</sup>-vy som anvisas för en byggyta skall delas in i byggnader på högst 100 m<sup>2</sup>-vy vilka kan kopplas ihop med skärmtak.*

*Byggnadernas fasader skall i huvudsak vara av trä. Byggnaderna skall bilda en enhetlig helhet. Färgsättningen skall vara diskret och vara anpassad till landskapet. Färgnyansen kan vara grå, brun eller svart. Byggnaderna skall förses med sadeltak vars färg är mörkgrå eller svart.*

*Bastubyggnaderna kan innehålla endast bastu-, omklädnings- och svalkningsutrymmen.*

*Vid kvarteret får en 15 meter lång brygga på betongponton förverkligas.*

*Vattenklosett är tillåtet endast i de byggnader som kan anslutas till vattenreningsverkets avloppsnät eller till ett funktionssäkert reningsverk som fungerar året om.*

*Utsläppet av vattnen från vattenklosetter och grått vatten som renats genom avloppsvattensystemet får inte ligga närmare än 100 meter från strandlinjen vid medelvattenståndet. Vid placeringen av avloppsvattnens reningsverk skall man beakta översvämningensrisken (lägsta bygghöjd enligt N2000 är +4,0 meter) så att avloppsvattnen inte kan blandas med havsvattnen på grund av möjliga variationer av vattennivån.*

*Planerna angående avloppsvattnens behandlingssystem skall godkännas av kommunen.*

*Vid havsstranden skall andra byggnaders än båtskjuls lägsta bygghöjd på grund av tilläggshöjden för vågsvall vara minst +4,0 meter enligt N2000- höjdsystemet. Vid bestämmandet av bygghöjden skall översvämningshotet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs.*

*Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas.*

*På jord- och skogsbruksområdena samt inom kvartersområdena för byggnader som betjänar turism skall strändernas trädbestånd bevaras. Kalhyggen av planområdets skogar*



är förbjudet. Byggandet och andra åtgärder som företas på området skall anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag.

### 5.3.2 Övriga områden

#### **MU Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet.**

Skogsområdet utanför kvarteret har markerats som jord- och skogsbruksområde MU. Inom Jord- och skogsbruksområdet har i stranddetaljplanen två byggytor för två skärmtak anvisats. Dessutom har två byggytor för två mindre konstruktioner eller skärmtak såsom ett vindskydd, sommarkök eller vedlider på sammanlagt 67 m<sup>2</sup>-vy anvisats.

Enligt planens allmänna bestämmelser:

*På fastighetens jord- och skogsbruksområde får två separata eldstäder utan konstruktioner byggas. Eldplatserna skall ligga på minst 20 meters avstånd från strandlinjen.*

*Vid havsstranden skall andra byggnaders än båtskjuls lägsta bygghöjd på grund av tilläggshöjden för vågsvall vara minst +4,0 meter enligt N2000- höjdsystemet. Vid bestämmandet av bygghöjden skall översvämningshotet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs.*

*På jord- och skogsbruksområdena samt inom kvartersområdena för byggnader som betjänar turism skall strändernas trädbestånd bevaras. Kalhyggen av planområdets skogar är förbjudet. Byggandet och andra åtgärder som företas på området skall anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag.*

#### **W Vattenområde.**

Framför kvarteret och viken har ett vattenområde (W) anvisats.

#### **Planväg**

Långholmesstigen har anvisats som planväg.

## 5.4 PLANENS INVERKAN

Som utgångspunkt för bedömningen av inverkan förpliktar markanvändnings- och bygglagens § 9:

En plan ska grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Vid en planändring bedöms planändringens förverkligande gentemot förverkligandet av den gällande planen. Planändringens inverkan är störst i dess omedelbara närhet.

### 5.4.1 Inverkan på den bebyggda miljön

#### **Invånare och boende**

Planändringen inverkar inte på invånarna eller boendet.

#### **Samhällsstruktur**

Planändringen decentraliserar till sin del den täta samhällsstrukturen eftersom man på basis av planändringen bygger utanför stadens tätområden. Tomternas antal minskar





från den gällande stranddetaljplanens tre tomter till en tomt. Planändringen möjliggör dock expansionen av områdets turismservice och genom detta ökar den områdets dragningskraft för turismen samt skapar livskraft för skärgårdsområdet.

### **Service, arbetsplatser och näringsverksamhet**

Planändringen möjliggör utvecklandet och expanderandet av företagets verksamhet, samt skapar några nya arbetsplatser.

### **Rekreation**

Udden är i praktiken i privat bruk och betjänar således närmast gästande grupper för rekreationsbruk. Planändringen möjliggör besök av större grupper och på så sätt kan flera dra nytta av områdets rekreationsmöjligheter.

### **Trafik**

Trafikmängden till planområdet samt inom planområdet kan öka en aning i och med planändringen när byggrätten ökar och därmed gruppstorlekarna växer. Man förväntar sig dock ingen ökning av det årliga antalet grupper. Däremot förväntar man sig att transporten av gäster till området skiftar från personbilar till minibussar vars antal jämfört med personbilar ökar.

I områdets interna trafik kan det också ske en liten ökning men detta är mest körslor mellan planområdet och det angränsande driftcentret längs den enskilda vägen Långholmsstigen. Man strävar till att servicekörningen som kommer utifrån (t.ex. tömning av avloppsvattnen) förverkligas så att man samtidigt sköter både driftcentret och det nya området för turismservice, varvid avfallskörsorna inte ökar på Långholmsvägen och Vessövägen. Körslor i anslutning till servicen av de nya byggnaderna och miljön samt material- och mathushållningen längs Långholmsvägen och Vessövägen kan öka en aning. I och med att gästgruppernas antal förblir som de nu är, antar man att servicekörningarna också förblir på den nuvarande nivån.

### **Bebyggd kulturmiljö och fornminnen**

Inom planområdet finns inga värdefulla byggnader, och veterligen inga fornlämningar. Planändringen inverkar således inte på kulturmiljön.

### **Teknisk service**

I planen har bestämmelser angående behandlingen av avloppsvattnen givits. Behandlingen av avloppsvattnen skall skötas i enlighet med de gällande miljöskyddsbestämmelserna. Enligt planen för behandlingen av avloppsvattnen (Insinööritoimisto Heikki Pietilä Oy, 2022) samt planbestämmelserna förutsätter förverkligandet av vattenklosett en anslutning till vattentjänstverkets avloppsnät eller förverkligandet av ett funktionssäkert reningsverk som fungerar året om. Avloppsnätet ligger på flera kilometers avstånd från området, således förverkligas ett litet reningsverk. De nuvarande vattenklosetterna ansluts till reningssystemet genast när det är färdigt.

### **Miljöskydd och miljöolägenheter**

Förverkligandet av planändringen förorsakar ingen inverkan på vattendragen eller jordmånen när avloppsvattnen behandlas enligt bestämmelserna. Utredningen angående behandlingen av avloppsvattnen (Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 2022) har kompletterats med en undersökning av strandvattnets tillstånd och en uppskattning av de ökade gråvattnens inverkan på vattendraget. I utredningen har en funktionssäkert och året om fungerande lösning för behandlingen av avloppsvattnen presenterats. Planerna gällande



avloppsvattnets behandlingssystem skall enligt planbestämmelserna godkännas av kommunen.

#### **Ekonomisk inverkan**

Planen förorsakar inga kostnader för staden. Markägaren svarar för kostnaderna för förverkligandet av stranddetaljplanen bl.a. angående behandlingen av avloppsvattnen.

#### **Sociala och kulturella inverknings**

Förverkligandet av planen har inga väsentliga sociala eller kulturella inverknings. Företagets verksamhet koncentreras till vardagarna och det finns ingen bebyggelse i områdets omedelbara närhet. Således torde inte företagsverksamhetens utvidgning förorsaka störningar för närområdets stugägare.

### **5.4.2 Inverkan på naturen och naturmiljön**

#### **Landskapsstrukturen, landskapsbilden**

Byggnaderna har placerats i huvudsak på de byggplatser som angivits i den gällande stranddetaljplanen. Tomtens byggrätt ökar så att de till sin skala lämpar sig för området. I planen förutsätts att byggrätten på 200 m<sup>2</sup> -vy på de nya byggytorna delas upp i byggnader på högst 100 m<sup>2</sup> -vy var och att de nya byggnaderna har en våning. På detta sätt passar de nya byggnaderna bättre in i strandlandskapet än stora enhetliga byggnader. Byggnaderna kan inom byggytan kopplas ihop med ett skärmtak. Dessutom skall byggnaderna passas in i landskapet med en färgsättning som skall vara dämpat grå, brun eller svart.

Inverkan på landskapet är närmast lokal. Stranden är beskogad och de nya byggnaderna kan placeras i skydd av strandträden. Enligt planbestämmelserna skall trädbestånden på både jord- och skogsbruksområdena som på kvartersområdena för byggnader som betjänar turism bevaras. Dessutom är kalhyggen av planområdets skogar förbjudet. Därtill skall byggandet och andra åtgärder som företas på området anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag. När byggnaderna anpassas till miljön i enlighet med bestämmelserna riktas ingen betydande inverkan på landskapsbilden.

#### **Naturförhållandena, naturens mångfald och naturskyddet**

Enligt terrängutredningen finns inga sådana speciellt värdefulla naturvärden på fastigheten som planändringen skulle äventyra. De viktigaste naturvärdena på fastigheten är de strandnaturtyper som finns på den södra och östra stranden, vilka syns i illustrationerna i bilaga 5. Byggandet placeras mera på den västra stranden och således förblir inverkan på de viktigaste naturvärdena ringa.

#### **Vattendrag och vattenförsörjning**

Vattentjänstverkets verksamhetsområde kommer inte att utvidgas till området ifråga inom de närmaste åren, således är det inte möjligt att ansluta till det kommunala avloppsnätet.

För området har en skild utredningen angående den ökade belastningen för vattendraget som förorsakas av behandlingen av avloppsvattnen uppgjorts (Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 2022). I utredningen har även strandvattnets tillstånd uppskattats.

I de befintliga byggnaderna finns slutna behållare för svart avloppsvatten och för gråvatten finns sedimenterings- och filtreringsfält. Enligt planbestämmelserna förutsätts att



även de befintliga byggnaderna ansluts till ett minireningsverk ifall vattenklosetter förverkligas.

Det är tänkt att för de nya byggnadernas del rena avloppsvattnen i ett funktionssäkert året om fungerande minireningsverk. Enligt aktuell (år 2022) information är t.ex. reningsresultat i Vestells Biokub högt och uppfyller de krav som gäller finska reningsverk och är funktionssäkert även med ett halvt års användningsavbrott. Avloppsvattensystemet är planerat för att tåla varierande belastning, såsom ingen belastning och tillfällig överbelastning. Man uppskattar att användningsavbrott inte nämnvärt inverkar på systemets funktion.

De renade vattnen infiltreras i ett infiltreringsfält som förverkligas på över 100 meters avstånd från strandlinjen. Filtrerandet av de renade vattnen genom humusskiktet och grundjorden minskar både på mängden av vatten och avlägsnar betydande mängder näringsämnen som hamnar i havet. I utredningen utgår man från antagandet att filtreringen av vattnet i jorden innan det hamnar i havet minskar dess näringshalt för fosfors del med 50% och för kvävet del med 30% när avståndet till havet är mera än 100 meter. Den beräknade kvarstående belastningen kan jämföras med åarnas belastning och halterna i vattenproverna. När värdena jämförs med årliga mätningar gjorda i Orrby, en liten by i norra delen av Emsalö, är belastningens ökning för fosfors del 0,3% och kvävet del 0,5%.

Genom att behandla avloppsvattnen enligt bestämmelserna förorsakar förverkligandet av planändringen ingen inverkan på vattendragen eller jordmånen.

#### **Jord- och skogsbruk**

Skogarna förblir enhetliga i rekreations- och ekonomianvändning.

#### 5.5 MILJÖLÄGENHETER

Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas. Översvämningensrisken har beaktats genom att placera byggytan på en tillräcklig höjd från havsytan samt genom att anvisa bestämmelser angående byggandet.

#### 5.6 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen.

#### 5.7 NAMN

Planändringen inverkar inte på området namn.

#### 5.8 PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DEN GÄLLANDE GENERALPLANEN OCH DE UPPSTÄLLDA MÅLEN

Eftersom det för området inte finns någon generalplan med rättsverkan bör detaljplanen jämföras med generalplanens innehållskrav enligt MarkByggl 39 §.

#### **Samhällsstrukturens funktionella, ekonomiska och ekologiska hållbarhet**

Planändringen ökar inte den fasta bosättningen utanför den täta samhällsstrukturen, och således splittrar den egentligen inte samhällsstrukturen. Den ökade byggrätten för kvartersområdet för byggnader som betjänar turism ökar området dragningskraft för



turism och är således i enlighet med Borgås stadsstrategi. Förändringen stöder utvecklandet av verksamheten av det befintliga företaget på området som också stöder tillväxten av stadens näringsliv.

### **Utnyttjandet av den befintliga samhällsstrukturen**

Förändringen stöder utvecklandet av verksamheten av det befintliga företaget på området. Planändringen centraliserar tilläggsbyggnationen intill de befintliga byggnaderna i kvartersområdet som anvisas i den gällande stranddetaljplanen. Med stranddetaljplaneändringen bildar det bebyggda området en fungerande helhet och byggnaderna kan utnyttja gemensamma vattenförsörjningslösningar samt befintliga vägar och båttrafikens rutter.

### **Boendets behov och tillgången till service**

Planändringen ökar inte den fasta befolkningens mängden på området. Förändringen stöder utvecklingen av det befintliga företagens tjänster.

### **Möjligheterna att ordna trafiken, speciellt kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energi-, vatten- och avfallshanteringen på ett ändamålsenligt och hållbart sätt för miljön, naturresurserna och ekonomin**

Till området går inga kollektivtrafikrutter. Till området leder en befintlig enskild väg. Det finns möjligheter till elektrifiering av områdets trafik. Servicetrafiken ökar huvudsakligen inom företagets verksamhetsområde, en aning även på Vessövägen och Långholmsvägen. Trafikmängden som transporterar gäster längs Vessövägen och Långholmsvägen ökar inte men man antar att tyngdpunkten kommer att skifta från personbilar till trafikering med minibussar.

För området har en skild vattenförsörjningsplan för behandlingen av avloppsvattnen uppgjorts.

### **Möjligheterna till en säker, hälsosam och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö**

Planområdet är i privat företagsanvändning. Företaget har möjligheter till en säker och hälsosam verksamhet samt möjligheter att styra de personer som rör sig på området till säkra och hälsosamma aktiviteter. Tjänsterna som erbjuds av tjänsteleverantören är öppna för alla. Det bildas ingen fast bosättning i området.

### **Funktionsförutsättningarna för kommunens näringsliv**

Planändringen ökar områdets turismservice och erbjuder således mera arbetsplatser.

### **Minskandet av miljöolägenheter**

Vatten- och avfallsservicen ordnas i enlighet med gällande förordningar. Med verksamhet i enlighet med planbestämmelserna och förordningarna riktas inga risker för miljöförstöring till omgivningen och med bestämmelserna minskas miljöolägenheterna.

För området har en avloppsvattenplan uppgjorts, i vilken man har granskat avloppsvattens behandling på ett hållbart sätt för miljön, naturresurserna och ekonomin samt för att minska miljöolägenheterna. I utredningen har man uppskattat belastningen på vattendragen som verksamheten förorsakar samt presenterat en för området lämplig och för miljön hållbar metod att behandla avloppsvattnen.



### **Främjandet av den bebyggda miljön, landskapet och naturresurserna**

Landskapet och naturen främjas genom att placera byggnaderna på byggplatserna i enlighet med den gällande detaljplanen så att byggandet inte äventyrar områdets naturvärden. Byggandet enligt planändringen stöder sig på miljön och till det befintliga företagens övriga byggnation. I planbestämmelserna förutsätts att den nya byggrätten på 200 m<sup>2</sup>-vy som anvisats för byggytorna skall delas upp på byggnader på högst 100 m<sup>2</sup>-vy och att fasaderna i huvudsak skall vara av trä. Byggnaderna skall bilda en sammanhängande helhet och färgsättningen skall vara diskret och anpassad till landskapet.

Områdets skogar kvarstår sammanhängande och de fungerar även i framtiden för privat rekreationsanvändning. Med planens allmänna bestämmelser främjar man landskapet och naturen: områdets stränders trädbestånd skall bevaras och kalhyggen på området är förbjudna. Dessutom konstateras det i bestämmelserna att byggande och andra åtgärder som företas på området skall anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag.

### **Tillräckligheten av områden lämpade för rekreation**

Området är i privat företagsbruk och de parter inom området som köper turism- och rekreationsverksamhet använder sig av områdets skogar och strandområden för rekreation. Över 70 % av planområdets yta har anvisats som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.

## 5.9 FÖRHÅLLANDE TILL LANDSKAPSPLANEN

I landskapsplanen har ingen områdesbeteckning anvisats för stranddetaljplaneområdet. Områdets miljövärden och hållbarhet har beaktats vid planläggningen.

## 5.10 PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MARKANVÄNDNINGSMÅLSÄTTNINGARNA

Kvartersområdet för byggnader som betjänar turism befinner sig inom område för översvämningsrisk vilket har beaktats med placeringen av byggytan samt i planbestämmelserna angående lägsta möjliga bygghöjden. När byggnaderna placeras inom byggytan placeras de tillräckligt högt från havsytan med beaktandet av översvämningsrisken. I planen har man angivit bestämmelser angående behandlingen av avloppsvattnen och området kan kopplas till vattenledningsnätet. Planändringen möjliggör utvecklandet av näringslivs- och företagsverksamheten, samt säkerställer bevarandet av de naturenliga områdena och deras funktion som rekreations- och friluftslivsområden för företagens gäster.



## **6. FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN**

### 6.1 FÖRVERKLIGANDET OCH TIDSPLANEN

Förverkligandet av planen kan påbörjas när planen vunnit laga kraft.

För förverkligandet svarar markägaren.

### 6.2 UPPFÖLJNING AV FÖRVERKLIGANDET

För uppföljningen av planens förverkligande enligt planen svarar kommunen.

Helsingfors 11.4.2023

TENGBOM AB

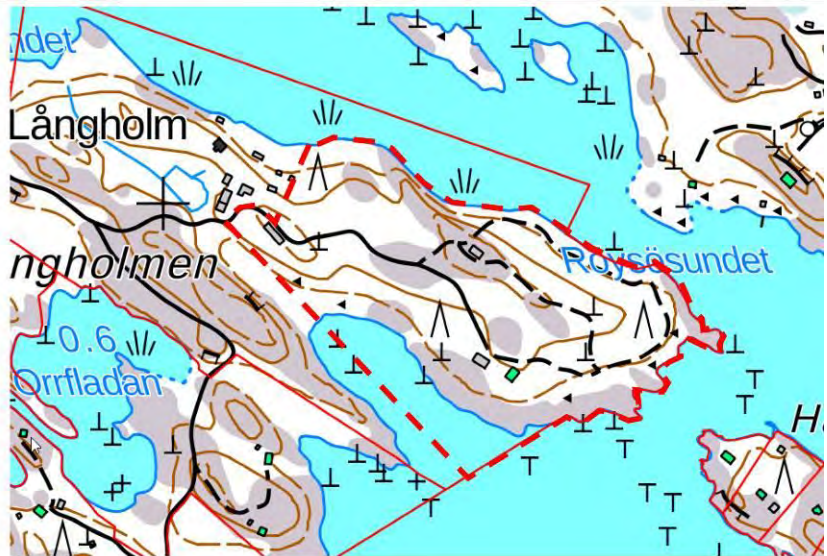
Enni Wiljanen

Arkitekt, YKS 645

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

## SONDBY, LÅNGHOLMEN ändring av stranddetaljplan

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

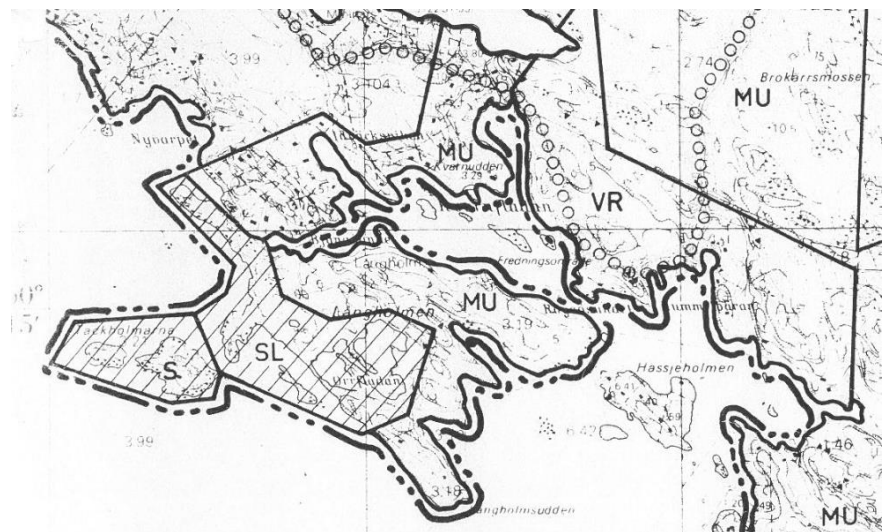
Nr R68	ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN
<p><b>1. Planeringsområde</b></p>	<p>Planeringsområdet omfattar en del av fastigheten RNr 3:140 på Långholmen i Sondby. Planområdets jordareal är ca 9 ha.</p> 
<p><b>2. Projektets bakgrund</b></p>	<p>För området gäller den år 2002 godkända stranddetaljplanen i vilken det i kvarter 2 för fritidsbostäder (RA) i fastighetens 638-464-3-140 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><b>3. Planeringens mål</b></p>	<p>Planens mål är att möjliggöra utvecklandet av företagets verksamhet på området genom att uppdatera stranddetaljplanen så att den motsvarar företagets förändrade målsättningar. Byggrätten utökas så att den motsvarar företagets behov och våningstalet ändras så att det motsvarar nuläget. På området anvisas på kvartersområdet för turistanläggningar en bygplats.</p>
<p><b>4. Underlag</b></p>	<p>Landskapsfullmäktige godkände Nylandsplan 2050 -planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslöt om planernas ikraftträdande 7.12.2020. En del av planhelheten gäller i Borgå; östra Nylands etapplandskapsplan.</p> <p>Efter förvaltningsdomstolens beslut 24.9.2021 har Nylandsplan 2050 -planhelhet trätt i kraft till de delar som klagomålen avsågs. Högsta förvaltningsdomstolen gav sitt beslut om de fortsatta besvären, och etapplandskapsplanerna som ingår i planhelheten vann laga kraft den 13 mars 2023. I och med högsta förvaltningsdomstolens avgöranden för-bli östra Nylands landskapsplaner i sin helhet i kraft i enlighet med fullmäktiges godkännande. I och med ikraftträdandet ersätter planhelheten enligt landskapsfullmäktiges beslut de i Nyland tidigare gällande landskapsplanerna förutom landskapsplanen för Östersundsoms område. Dessutom förblev den del av den fjärde etapplandskaps-planen som gällde vindenergilösningen i kraft.</p>

I Nylandsplanen 2050 har inga verksamheter anvisats 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 klimatförändringen 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 byar och glesbygd i Borgå landskommun. Området har markerats i planen som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).



*Bild: Utdrag ur den godkända delgeneralplanen för byar och glesbygd i Borgå landskommun.*



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 envånings fritidsbostad vars våningsyta är högst 100 m<sup>2</sup> -vy. Dessutom är det på tomten tillåtet att bygga en ekonomibyggnad vars våningsyta är högst 60 m<sup>2</sup> -vy och på tomten 3 får ekonomibyggnadens våningsyta innehålla en bastu på 30 m<sup>2</sup> -vy. Udden som omger tomterna är markerad som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

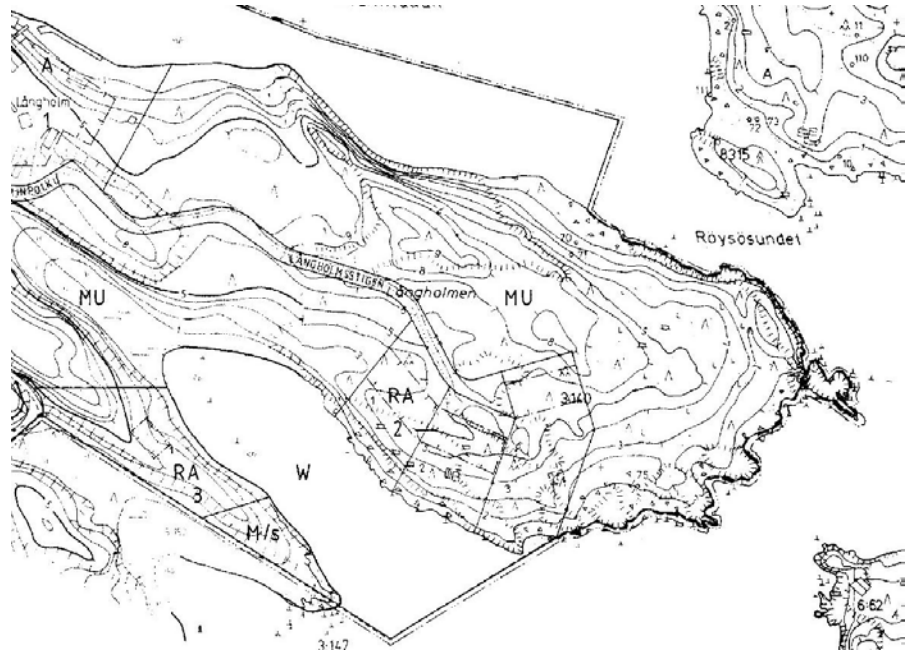


Bild: Utdrag ur den år 2002 godkända stranddetaljplanen.

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

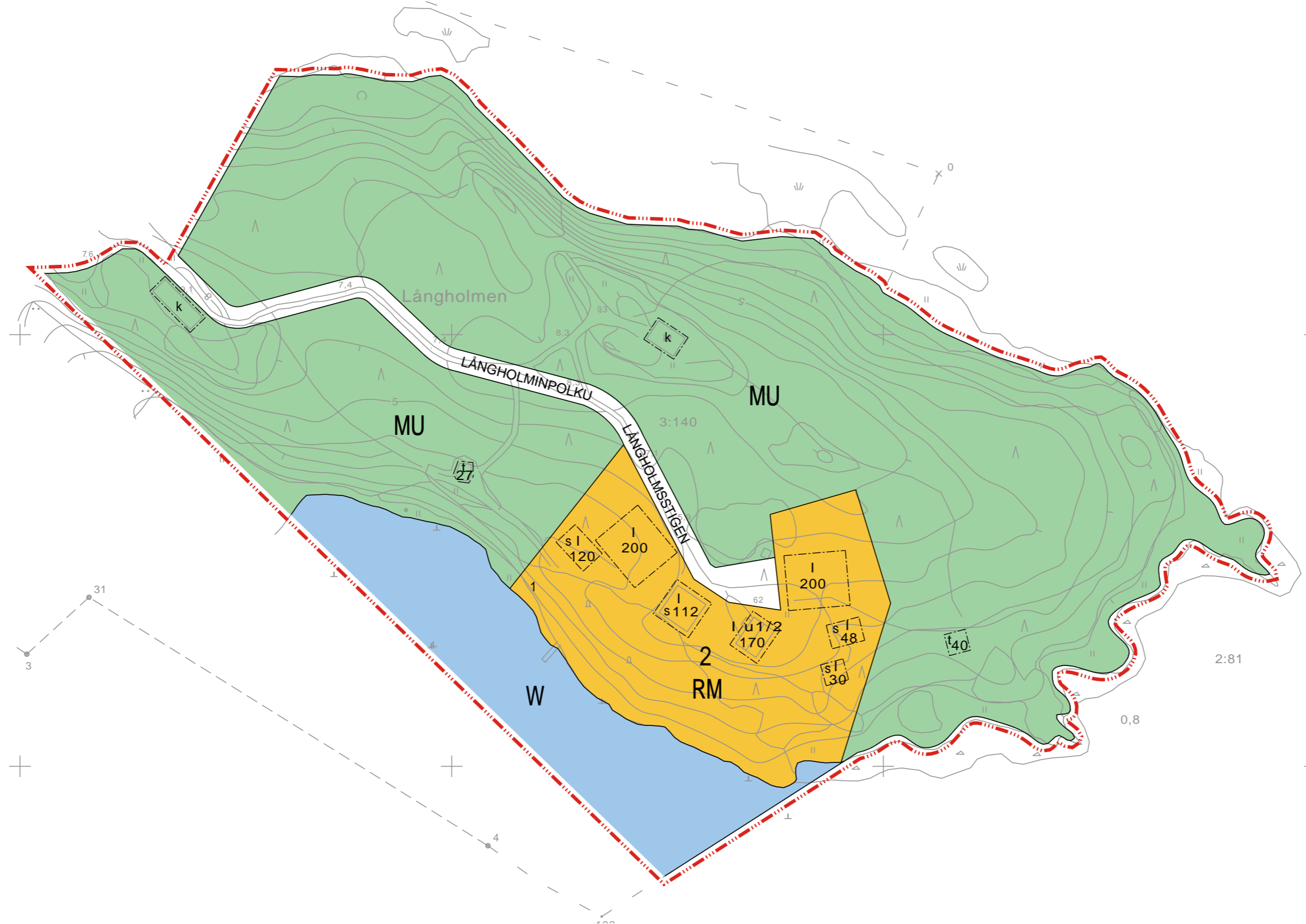
##### 5. Planläggningens centrala inverkan


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.

Ändringen av planen inverkar närmast på detaljplaneområdet och vid bedömningen av de centralaste inverkningarna jämför man med nuläget. Uppskattningsvis riktas den största inverkan på landskapet eftersom byggrätten 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><b>6. Delaktiga</b></p>	<p>Markägare Markägande grannar</p> <p>Myndigheter och andra instanser som skall höras i samband med planläggningen: <i>Följande enheter vid Borgå stad:</i> Stadsmätningen Miljöhälsovården Byggnadstillsynen Miljövården</p> <p>Nylands förbund Räddningsverket i Östra Nyland</p> <p>Nämnder: Stadsutvecklingsnämnden Miljöhälsosektionen</p> <p>NMT-centralen i Nyland</p>
<p><b>7. Ordnandet av deltagandet och växelverkan</b></p>	<p><u>Myndighetssamråd vid anhängiggörandeskedet (MarkByggL 66§)</u> - <u>MarkByggL 66§:s myndighetssamråd</u> hålls vid behov, i övrigt sköts förhandlingarna som arbetsmöten.</p> <p><u>Hörandet vid planeringskedet (MarkByggL 62§, MarkByggF 30§)</u> - <b>Planen för deltagande och bedömning, planutkastet</b> och övrigt planeringsmaterial finns till påseende vid servicekontoret Kompassen, Krämartorget B och på internet på Borgå stads hemsidor <a href="http://www.borga.fi">www.borga.fi</a>. 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)</p> <p>- Angående framläggandet av planutkastet informeras markägarna/- innehavarna medelst brev, dessutom kungörs ärendet i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä samt på Borgå stads hemsidor <a href="http://www.borga.fi">www.borga.fi</a>.</p> <p><u>Utlåtanden i samband med planläggningsskedet:</u> - Kommentarer / preliminära utlåtanden från myndighetsinstanserna.</p> <p><u>Förhandlingsrunda:</u> - Med de inkomna kommentarerna som grund ordnas vid behov förhandlingar med olika instanser.</p> <p><u>Officiellt hörande (MarkByggL 65§, MarkByggF 27§)</u> - <b>Planförslaget</b> och de övriga plandokumenterna är officiellt till påseende vid servicekontoret Kompassen, Krämartorget B, och på internet på Borgå stads hemsidor <a href="http://www.borga.fi">www.borga.fi</a>. 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)</p> <p>- Angående framläggandet av planförslaget kungörs ärendet i tidningarna Uusimaa, Östnyland och Itäväylä samt på Borgå stads hemsidor <a href="http://www.borga.fi">www.borga.fi</a>.</p>

	<p><u>Officiella utlåtanden: (MarkByggF 28 §)</u>  NMT-centralen i Nyland  Nylands förbund  Miljövården  Miljöhälsosektionen  Räddningsverket i Östra Nyland  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: (MarkByggL 65 § 2)</u>  - Till de som inkommit med en anmärkning som har lämnat sin adress tillhandahålls stadens motiverade ställningstagande angående anmärkningen.</p> <p><u>Meddelande angående godkännandet av planen (MarkByggL 67 §)</u>  - Ett skriftligt meddelande till NMT-centralen i Nyland samt till de som skriftligen har bett om detsamma. Meddelande på stadens hemsidor <a href="http://www.borga.fi">www.borga.fi</a>.</p> <p><u>Kungörelse av att planens ikraftträdande: (MarkByggF 93 §)</u>  - Meddelande på stadens hemsidor <a href="http://www.borga.fi">www.borga.fi</a>.</p>
<p><b>8. Planläggningsprojektets tidtabell</b></p>	<p>Uppgörandet av stranddetaljplanen har påbörjats i början av år 2021. Målet är att stadutvecklingsnämnden godkänner planen år 2023.</p>
<p><b>9. Planläggare</b></p>	<p>Enni Wiljanen, arkitekt YKS 645</p> <p>Tengbom Ab  Salomonsgatan 17 A,  00100 Helsingfors  tel: 040 563 4414  epost: <a href="mailto:enni.wiljanen@tengbom.fi">enni.wiljanen@tengbom.fi</a></p>
<p><b>10. Förberedande av godkännandet av planen</b></p>	<p>Borgå stad  Stadsplanering  PB 23  06101 BORGÅ</p> <p>Besöksadress: Krämartorget B, III vån</p>



<p>Kohde Porvoon kaupunki    Borgå stad <b>SONDBY, LÅNGHOLMEN</b> Ranta-asemaakaavan muutos Ändring av stranddetaljplan</p>	<p>Sisältö <b>Ehdotus Förslag</b></p>	<p>Mittakaava <b>1:2 000</b></p>
<p><b>TENGBOM OY</b> </p> <p>Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI TEL +358 29 170 5880 www.tengbom.fi</p>	<p>TYÖNUMERO <b>1060-02</b></p> <p>PÄIVÄYS <b>11.4.2023</b></p>	<p>PIIRROSNUMERO <b>02</b></p> <p>YHTEYSHENKILÖ <b>Enni Wiljanen</b></p>

Porvoon kaupunki  
Borgå stad

## LÅNGHOLMEN, SONDBY

Ranta-asemakaavan muutos  
Ändring av stranddetaljplan





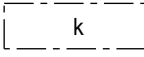
Sondby, kiinteistö 638-464-3-140  
Sondby, fastigheten 638-464-3-140

Ranta-asemakaavan muutos koskee korttelia 2 sekä osaa vesialueista, kaavateistä sekä maa- ja metsätalousalueista.

Ranta-asemakaavanmuutoksella muodostuu kortteli 2 ja vesi-, kaavatie-, sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ändringen av stranddetaljplanen berör kvarter 2 samt en del av vattenområdena, planvägarna och jord- och skogsbruksområdena. Med stranddetaljplaneändringen bildas kvarter 2 och vatten-, planvägs- samt skogs- och jordbruksområden.

## RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDETALJPLAN

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.
	Vesialue. Vattenområde.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
2	Korttelin numero. Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin numero. Nummer på riktgivande tomt.
LÅNGHOLMINPOLKU	Tien nimi. Namn på väg.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. En romersk siffra anger största tillåtna våningstal för byggnaderna, byggnaden eller en del av den.
I u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Byggnadsyta på vilken man får placera ett skärmtak.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähäisen rakennelman tai katoksen, kuten laavun, kesäkeittiön tai halkovaraston.

Byggnadsyta på vilken man får placera en mindre konstruktion såsom ett vindskydd, sommarkök eller vedlider.

s

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

Byggnadsyta på vilken man får placera en bastu.

\_\_\_\_\_

Kaavatie.

\_\_\_\_\_

Planväg.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kortteliin saadaan muodostaa enintään ohjeellisen tonttijaon mukainen määrä tontteja.

Yhdelle rakennusosalalle osoitettu 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennusoikeus on jaettava enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisiin rakennuksiin, jotka voidaan kytkeä toisiinsa katoksella.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Rakennusten tulee muodostaa ilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. Värikyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Värisävy voi olla harmaa, ruskea tai musta. Rakennukset on varustettava harjakatolla, joka on värisävyiltään tummanharmaa tai musta.

Saunarakennukset voivat sisältää ainoastaan sauna-, puku- ja vilvoittelutiloja.

Korttelin kohdalle saa toteuttaa 15 metriä pitkän betoniponttonilaiturin.

Vesikäymälä on sallittu ainoastaan niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon.

Jätevesijärjestelmän mukainen käsiteltyjen vesikäymälävesien ja harmaiden jätevesien purkupaikka ei saa sijaita lähempänä kuin 100 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Jätevesijärjestelmän sijoituksessa tulee huomioida tulvariskikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +4,0 metriä) siten, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.

Kiinteistön maa- ja metsätalousalueelle saa rakentaa kaksi erillistä tulipaikkaa ilman rakennelmia. Tulipaikkojen tulee olla vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Meren rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on aaltoiluvasta johtuva lisäkorkeus huomioituna oltava vähintään +4,0 metriä N2000 -korkeusjärjestelmässä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa.

Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta.

Maa- ja metsätalousalueilla sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rantapuusto on säilytettävä. Kaava-alueen metsien avohakkuu on kielletty. Alueella tehtävä rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava maiseman, luonnon sekä vesistön ominaispiirteisiin.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

I kvarteret får bildas högst det antal tomter som anges i den riktgivande tomtindelningen.

Byggrätten på 200 m<sup>2</sup>-vy som anvisas för en byggyta skall delas in i byggnader på högst 100 m<sup>2</sup>-vy vilka kan kopplas ihop med skärmtak.

Byggnadernas fasader skall i huvudsak vara av trä. Byggnaderna skall bilda en enhetlig helhet. Färgsättningen skall vara diskret och vara anpassad till landskapet. Färgnyansen kan vara grå, brun eller svart. Byggnaderna skall förses med sadeltak vars färg är mörkgrå eller svart.

Bastubyggnaderna kan innehålla endast bastu-, omklädnings- och svalkningsutrymmen.

Vid kvarteret får en 15 meter lång brygga på betongpontoner förverkligas.

Vattenklosett är tillåtet endast i de byggnader som kan anslutas till vattenreningsverkets avloppsnät eller till ett funktionssäkert reningsverk som fungerar året om.

Utsläppet av vattnen från vattenklosetter och grått vatten som renats genom avloppsvattensystemet får inte ligga närmare än 100 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Vid placeringen av avloppsvattens reningsverk skall man beakta översvämningsrisken (lågsta bygghöjd enligt N2000 är +4,0 meter) så att avloppsvattnen inte kan blandas med havsvattnet på grund av möjliga variationer av vattennivån.

Planerna angående avloppsvattens behandlingsystem skall godkännas av kommunen.

På fastighetens jord-och skogsbruksområde får två separata eldstäder utan konstruktioner byggas. Eldplatserna skall ligga på minst 20 meters avstånd från strandlinjen.

Vid havsstranden skall andra byggnaders än båtskjuls lägsta bygghöjd på grund av tilläggshöjden för vågsvall vara minst +4,0 meter enligt N2000- höjdsystemet. Vid bestämmandet av bygghöjd skall översvämningsskottet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs.

Vid byggandet skall möjlig radonolägenhet beaktas.

På jord- och skogsbruksområdena samt inom kvartersområdena för byggnader för turismens behov skall strände- trädbestånd bevaras. Kalhyggen av planområdets skogar är förbjudet. Byggandet och andra åtgärder som företas i området skall anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag.

Ranta-asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen.

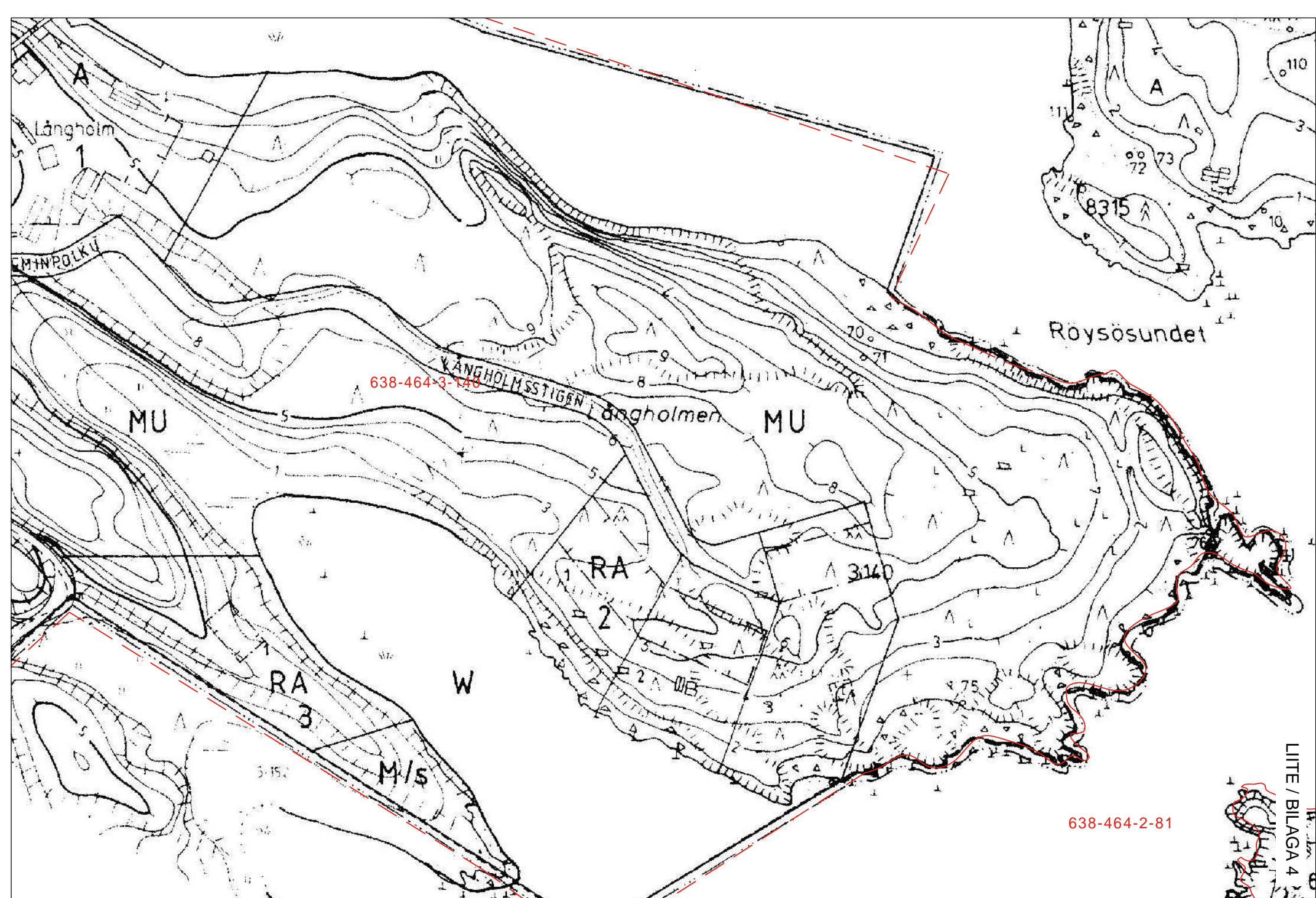
Viran puolesta / Ex officio

Porvoo Kaupungeedeetti .....

Borgå Stadsgeodet Terhi Pöllänen

kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	xx.xx.2022 § xx	
ehdotus nähtävillä /förslag framlagt	x.x. - xx.xx.2022	
kaupunkikehityslautakunta / stadsutvecklingsnämnden	x.xx.2022 § xx	
luonnos nähtävillä / utkast framlagt	11.8.2021 - 10.9.2021	
vireilletulo / anhängighet	2.3.2021 § 28	
Kohde Porvoon kaupunki Borgå stad <b>SONDBY, LÅNGHOLMEN</b> Ranta-asemakaavan muutos Ändring av stranddetaljplan	Sisältö <b>Ehdotus</b> <b>Förslag</b>	Mittakaava <b>1:2 000</b>
<b>TENGBOM OY</b>  Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI TEL +358 29 170 5880 www.tengbom.fi	TYÖNUMERO <b>1060-02</b> PÄIVÄYS <b>11.4.2023</b>	PIIRROSNUMERO <b>02</b> YHTEYSHENKIÖ <b>Enni Wiljanen</b>





Muutettava ranta-asemakaava / stranddetaljplan som skall ändras



NYKYINEN SAVUSAUNA



NYKYINEN MAJOITUS-/ KOKOUSRAKENNUS

UUSI MAJOITUSRAKENNUS  
JA SAUNA

NYKYINEN SAVUSAUNA

NYKYINEN MAJOITUS-/  
KOKOUSRAKENNUSUUSI MAJOITUSRAKENNUS  
JA SAUNAT

Uudet majoitusrakennukset on sijoitettu nykyisen kokous- ja majoitusrakennuksen sekä savusaunan taakse kauemmas rantaviivasta. Pieni rantsauna on sijoitettu voimassa olevan ranta-  
asemakaavan mukaiselle paikalle ja suurempi sauna sen taakse. Kuten nykyinen kokous- ja majoitusrakennus, oikeilla materiaali- ja värivalinnoilla uudet rakennukset eivät juuri erotu  
rantamaisemassa puuston takaa. Avokallioiden läheisyyteen ei sijoiteta uusia rakennuksia.



**LÅNGHOLMEN, SONDBY, Ändring av stranddetaljplan**

Planutkast till påseende (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §) 11.8-10.9.2021

**SAMMANDRAG AV HÖRANDET AV DE DELAKTIGA SAMT PLANLÄGGARENS BEMÖTANDEN TILL DE INKOMNA UTLÅTANDENA OCH ÅSIKTERNA**

Anmärkare	Utlåtande	Bemötande
1. <b>Nylands närings-, trafik- och miljöcentral</b>	<p>1.1. I planen har en bestämmelse angående lägsta möjliga bygghöjd på N2000 +3,0 meter angivits och att man dessutom skall beakta möjliga variationer i vattennivån. Eftersom byggytorna är placerade på ett tätt område, anser NTM-centralen att reservationen för vågsvall skall inbegripas i minimihöjden för byggandet som anvisas i planen.</p> <p>NTM-centralen konstaterar att den lägsta bygghöjden under vilken man inte bör placera konstruktioner eller verksamhet som kan skadas eller förorsaka olyckor om de blir våta är inom Borgå Långholmens område ca N2000 +3,0 meter. På basen av strandens riktning, bevuxenhet och lutning kan man uppskatta att variationerna i vattenhöjden på grund av vågsvall är minst en meter. NTM-centralen anser att på grund av detta bör inga konstruktioner eller verksamheter som kan skadas eller förorsaka olyckor om de blir våta när vattennivån höjs till denna nivå placeras under N2000 +4,0 meter.</p>	<p><b>Förslag till ändring i planutkastet:</b></p> <p>Planbestämmelsen gällande den lägsta bygghöjden redigeras enligt det presenterade:</p> <p><i>”Vid havsstranden skall andra byggnaders än båtskjuls lägsta bygghöjd på grund av tillägghöjden för vågsvall vara minst +4,0 meter enligt N2000- höjdsystemet. Vid bestämmandet av bygghöjden skall översvämningshotet beaktas så att konstruktionerna inte skadas ifall vattenytan höjs.”</i></p>
	<p>1.2. I planlösningen presenteras slutna behållare som en lösning för WC-avloppsvattnen. NTM-centralen konstaterar</p>	<p>För tillfället har staden inga planer på att komma med avlopp till området. Även sådant vatten som skulle ledas till ett avlopp skulle till slut behandlas annorstädes.</p>



Anmärkare	Utlåtande	Bemötande
	<p>att en sluten behållare inte avlägsnar näring från avloppsvattnen utan avloppsvattnen fraktas och behandlas annorstädes varpå inverkan på vattendrag riktas annorstädes.</p> <p>NTM-centralen anser inte att slutna behållare är i enlighet med hållbar utveckling, ej heller en lämplig lösning bl.a. p.g.a. avloppsslammets transport- och trafikinverkan. Ifall en likadan lösning tillåts i liknande fall, kan ur ett vidare perspektiv sett transporternas inverkan vara betydande. Lösningen med slutna behållare kan inte heller ses som en tillfällig lösning eftersom staden inte har några utvecklingsplaner i enlighet med vattenförsörjningslagens utvecklingskyldighet att det skulle vara nödvändigt att utvidga nätverket till detta område. Om lösningar med slutna behållare blir vanligare på området kan det medföra staden skyldigheten att ordna detta i enlighet med vattenförsörjningslagen ifall till exempel miljöskyddsliga orsaker (LVT 6§) kräver detta. Detta bör även beaktas i samband med utvärderingen av systemet.</p> <p>NTM-centralen anser att byggandet av vattenkloseet endast kan tillåtas ifall fastigheten kan anslutas till ett sådant vattenförsörjningsnät som är i enlighet med stadens vattenförsörjningslags utvecklingsplan. Detta skall klart skrivas ut i planbestämmelsen.</p>	<p>Enligt Borgå stads byggnadsordning är byggandet av vattenklosett förbjudet på byggplatser ämnade för fritidsboende. Inom området för den stranddetaljplanen som är på gång finns ett turismföretag på vars verksamhet förbudet att förverkliga vattenklosetter inverkar betydligt. Det finns några motsvarande turismföretag längs med Borgås stränder. Således skulle inverkan även ur ett vidare perspektiv sätt inte vara betydande.</p> <p>Arbetsförhandlingar mellan NTM-centralen och Borgå stad 30.11.2021 har hållits för att finna en lösning. Baserat på detta har vattenförsörjningsplanen specificerats.</p> <p>Se även punkt 1.3.</p> <p><b>Förslag till ändring i planutkastet:</b></p> <p>Till planmeterialet har en specificerad utredning och en noggrannare plan för behandlingen av avloppsvattnen (Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 23.6.2022) bifogats.</p>
	<p>1.3. NTM-centralen konstaterar att ytvattens nuvarande tillstånd inte har behandlats i utkastets material. I beskrivningen föreslås att det inte finns någon inverkan på vattendragen efter att vattnen har behandlats. I planen anvisas ändå byggrätt för tre nya bastur utöver de befintliga</p>	<p>Det finns en bastu inom detaljplaneområdet. Den nuvarande bastun är en rökbastu vars nyttjande kommer att minska i och med att de vanliga basturna förverkligas. Behovet av bastur baserar sig på mötes- och övernattningsverksamhetens behov. Flera olika</p>



Anmärkare	Utlåtande	Bemötande
	<p>basturna. Mängden gråvatten ökar och belastningen av vattendraget ökar oundvikligen. Området gränsar till havet dit även ytvatten rinner, dessutom utgörs jordmånen av klippor och kusten är område med översvämningsrisk.</p> <p>NTM-centralen anser att man bör presentera en plan för behandlingen av gråvattnen på vars bas man kan försäkra sig om systemets funktion och lämplighet för de lokala förhållandena. Placeringen av systemet, måttställningen, utsläppsställena och förverklingsmöjligheterna skall visas. Planmaterialet skall hädanefter kompletteras med en utredning gällande kustvattnets tillstånd och med en uppskattning gällande inverkan på vattendraget av de ökade gråvattnen, speciellt för den låga vikens del framför planområdet.</p> <p>NTM-centralen anser att det är nödvändigt att uppge noggrannare bestämmelser angående behandlingen av gråvattnen. Vid placeringen av behandlingsenheterna skall den förut nämnda höjden för översvämningsrisk beaktas (lägsta bygghöjden N2000 +4,0 meter) varvid man kan säkerställa att avloppsvattnen, till följd av variationer i vattenytans höjd, inte kan blandas med havsvattnet. Detta betyder i praktiken att behandlingsenheterna för gråvattnen måste placeras så långt från strandlinjen att en säker behandling av avloppsvattnen sker ovanför höjden för översvämningsrisk.</p>	<p>grupper inkvarteras samtidigt som behöver skilda bastutider för kvinnor och män.</p> <p>Utredningen om avloppsvattnens behandling (Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 2022) har på basen av förhandlingar kompletterats med en utredning om kustvattnets tillstånd och en uppskattning om de ökade gråvattnens inverkan på vattendraget. I utredningen har en funktionssäker lösning för behandlingen året runt av avloppsvattnen presenterats, vilken även har förutsatts i de uppdaterade planbestämmelserna. En noggrannare plan för behandlingen av avloppsvattnen har också gjorts och som har tillhandahållits NTM-centralen.</p> <p><b>Förslag till ändring i planutkastet:</b></p> <p>En uppdaterad utredning och noggrannare plan för behandlingen av avloppsvattnen (Inspicito Ab/ Ing. byrå Heikki Pietilä Ab, 2022) har bifogats till planmaterialet.</p> <p>Planbeskrivningens information om avloppsvattnen och inverkan på vattendragen har kompletterats i enlighet med utredningen.</p> <p>Planbestämmelserna har preciserats angående vattenförsörjningen i enlighet med det som NTM-centralen presenterade:</p> <p><i>Vattenklosett är tillåtet endast i de byggnader som kan anslutas till vattenreningsverkets avloppsnät eller till ett funktionssäkert reningsverk som fungerar året om.</i></p> <p><i>Utsläppet av vatten från vattenklosetter och grått vatten som renats genom avloppsvattensystemet får inte ligga närmare än 100 meter från strandlinjen enligt medelvattnetillståndet. Vid placeringen av avloppsvattnens reningsverk skall man beakta översvämningsrisken (lägsta bygghöjd enligt N2000 är +4,0 meter) så att avloppsvattnen inte kan blandas med havsvattnet på grund av möjliga variationer av vattennivån.</i></p>



Anmärkare	Utlåtande	Bemötande
	<p>1.4. I MarkByggL 9§ föreskrivs om utredandet av inverkan i samband med uppgörandet av en plan. Planen skall basera sig på planering som uppskattar betydande inverkan och de undersökningar och utredningar som detta förutsätter. I samband med utredandet av planens inverkan beaktas planens uppgift och syfte.</p> <p>I MarkByggL 42§ föreskrivs generalplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet. Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.</p> <p>Eftersom det inte finns någon generalplan med rättsverkan för området skall man även uppskatta generalplanens innehållskrav i enlighet med MarkByggL 39§. Vid uppgörandet av generalplan skall man beakta möjligheten att vatten- samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt (punkt 4) samt att miljöolägenheterna minskas (punkt 7).</p> <p>I MarkByggL 73§ föreskrivs om särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden. När en generalplan eller detaljplan (stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till</p>	<p><i>Planerna angående avloppsvattens behandlingsystem skall godkännas av kommunen.</i></p> <p>Utredningarna har kompletterats. Se punkterna 1.2 – 1.3.</p> <p><b>Förslag till ändring i planutkastet:</b></p> <p>Beskrivningens punkt 3.2.1 kompletteras med den allmänna bestämmelsen som nämns i generalplanen utan rättsverkan gällande beaktandet av dricksvattnet och avloppsvatten:</p> <p>I generalplanens allmänna bestämmelser konstateras att i undantags- och bygglovsansökningar skall man påvisa att det finns tillräckligt med bruksvatten och att avloppsvattnen sköts så att grundvattnet inte förorenas.</p> <p>Beskrivningens punkt 5.8 har kompletterats med stranddetaljplanens innehållskrav jämfört med generalplanens samt kompletterats med en uppskattning av inverkan baserad på den uppdaterade utredningen angående avloppsvattnen.</p> <p>Planbestämmelserna kompletteras med en allmän bestämmelse gällande vattenförsörjningen:</p> <p><i>Vattenklosett är tillåten endast i de byggnader som kan anslutas till vattenförsörjningsverkets avloppsnät eller till ett rengöringsverk med säker funktion året runt.</i></p> <p><i>Utsläppet av vattnen från vattenklosetter och grått vatten som renats genom avloppsvattensystemet får inte ligga närmare än 100 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Vid placeringen av avloppsvattens reningsverk skall man beakta översvämningsrisken (lägsta bygghöjd enligt N2000 är +4,0 meter) så att avloppsvattnen inte kan blandas med havsvattnet på grund av möjliga variationer av vattennivån.</i></p>



Anmärkare	Utlåtande	Bemötande
	<p>att naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vatten- vård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt (punkt 2).</p> <p>NTM-centralen anser att inverkan inte har uppskattats på det sätt som menas med MarkByggl 9§. I planen har ej heller tillräckligt beaktats vad som föreskrivs i MarkByggl 39§ och MarkByggl 73§ angående vattenskyddet samt ändamålsenligt ordnande av vatten- och avfallshante- ringen.</p> <p>I övrigt har NTM-centralen inget att invända angående planutkastet och det förberedande materialet.</p>	<p>Planerna för avloppsvattnens behandlingssystem skall godkännas av kommunen.</p> <p>Planbestämmelserna kompletteras med allmänna bestämmelser gällande beaktandet av miljön och strändernas trädbestånd:</p> <p>På jord- och skogsbruksområdena samt inom kvartersområdena för byggnader som betjänar turism skall strändernas trädbestånd bevaras. Kalhyggen av planområdet skogar är förbjudet. Byggan- det och andra åtgärder som företas på området skall anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag.</p>
2. <b>Borgå stad, Miljövården</b>	<p>2.1. I planbestämmelserna är det nödvändigt att bärförmågan hos bron som leder till holmen håller för avloppssystemets slamtömning och belastningen som det materiel som be- hövs för servicen av systemet föranleder. Brons viktgräns bör anges med lämpliga skyltar och/eller märken.</p> <p>Angående planändringen finns inget annat att anmärka.</p>	<p>Bron har reparerats och den håller för körning med tung utrust- ning. Säkerställandet av brons bärförmåga och skyltar angående viktbegränsningen hör till särskild planering i samband med för- verkligandet. Antecknas för förverkligandet av detaljplanen.</p> <p>Se även punkterna 1.2 – 1.3.</p> <p><b>Föranleder ingen ändring i planutkastet.</b></p>
3. <b>Borgå stad, Miljö- hälsovården</b>	<p>3.1. Vattenklosetterna på stranddetaljplaneområdet får inte föranleda risk av förorening av badvattnen eller annan olä- genhet för områdets rekreationsanvändning. Man bör an- sluta sig till den kommunala tryckavloppsledningen genast när det är möjligt.</p> <p>Miljöhälsovården har inget annat att anmärka gällande ärendet.</p>	<p>Utredningen om avloppsvattnens behandling (Ing. byrå Heikki Pie-tilä Ab, 2022) har på basen av förhandlingar kompletterats med en utredning om kustvattnens tillstånd och en uppskattning om de ökade gråvattnens inverkan på vattendraget. I utred- ningen har en funktionssäker lösning för behandlingen året runt av avloppsvattnen presenterats. En noggrannare plan för be- handlingen av avloppsvattnen har också gjorts. Genom att följa be- stämmelserna givna i stranddetaljplanen har planändringen ingen betydande inverkan på badvattnens kvalitet eller på jordmånen.</p> <p>Se även punkterna 1.2 – 1.3.</p>





Anmärkare	Utlåtande	Bemötande
		<b>Föranleder ingen ändring i planutkastet.</b>
4. <b>Räddningsverket i Östra Nyland</b>	<p>4.1. Området skall vara sådant att det finns förutsättningar för räddningsverket att fungera vid olycksfall såväl på landsområdena som till sjöss. Vid den sk. inkörsporten till området skall en informationstavla placeras innehållande områdets adressuppgifter samt koordinater. Områdets byggnad skall markeras med tydlig identifikationsmärkning och det skall finnas en väg för räddningsfordon till pontonbryggan som skall markeras med tydlig skyltning. Områdets byggnader skall placeras beaktande byggnadsbestämmelserna om brandsäkerhet (räddningslag 379/2011 och MMf 848/2017). Kopplingsmöjligheterna av byggnaderna (planbeskrivningen 5.3.1) är inte önskvärt med hänsyn till områdets brandrisk.</p> <p>Vid pontonbryggan skall en permanent plats för räddningsmanskaps landtagning anvisas. Dessutom skall man med tanke på områdets verksamhet reservera en plats för sjösättning av båtar som även räddningsmanskaps kan använda vid olycksfall.</p>	<p>Bron som leder till området har reparerats och den håller för körning med tung utrustning. Räddningsvägarna och informationsskyltarna samt placeringen av byggnaderna planeras i samband med det noggrannare förverkligandet. Det förutsätts att den tillåtna byggrätten (200 m<sup>2</sup>-vy) delas i mindre delar på högst 100 m<sup>2</sup>-vy som kan kopplas ihop med ett tak, eftersom mindre byggnadskroppar passar bättre in i strandlandskapet än stora. I samband med den noggranna byggnadsplaneringen beaktas brandsäkerhetens krav bl.a. med tanke på byggnadernas avstånd från varandra. Antecknas för förverkligandet.</p> <p><b>Föranleder ingen ändring i planutkastet.</b></p>

Anmärkare	Åsikt	Bemötande
5. <b>Åsikt 1</b>	<p>5.1. Vi motsätter oss ändringsutkastet. Det finns för många byggnader i planen i proportion till landskapet. Vi vill att mängden av byggnader minskas och flyttas bort från strandlinjen. Även i ut-</p>	<p>Byggnationens mängd baserar sig på utvidgningsbehovet som företaget angett. Byggnaderna för turism har placerats på tomterna i enlighet med den gällande stranddetaljplanen och man har förutsatt att de nya byggnaderna för turismen är högst en våning höga och högst 100 m<sup>2</sup>-vy stora så att de passar bättre in i strand-</p>



Anmärkare	Åsikt	Bemötande
	<p>kastet får man bygga byggnader och konstruktioner för rekreation såsom en lave och ekonomibygnader vilket ger markägaren möjligheten till ett gränslöst byggande.</p> <p>Bullerljuden som hörs från området kommer att öka från de redan nu hörbara. Vattnet bär ju ljud.</p>	<p>landskapet än större enhetliga byggnader. I planen har man angivit bestämmelser om att passa in byggnaderna i landskapet: färgsättningen skall vara diskret, grå, brun eller svart. Dessutom är stranden trädbevuxen och de nya byggnaderna kan placeras i skydd av trädbeståndet.</p> <p>Inverkan på landskapet kan hållas i första hand lokal när byggnaderna förverkligas enligt bestämmelserna. Företagets verksamhet koncentrerar sig till vardagarna och i princip förändras inte de årliga grupp mängderna som följd av förverkligandet. Byggrättens ökning möjliggör dock att grupperna förstoras. Strandens trädbestånd dämpar för sin del bullret som förorsakas av verksamheten. Med planen kan man inte begränsa oljudet som uppstår i och med verksamheten, men företaget kan beakta minskandet av bullret i sin verksamhet. Antecknas.</p> <p>De i området redan befintliga stora ekonomibygnaderna, redskapsskjul och vedlider samt övriga byggnader har skilt markerats på plankartan. Byggandet övervakas av Borgå stads byggnadstillsyn.</p> <p><b>Förslag till ändring i planutkastet:</b></p> <p>Allmänna bestämmelser som läggs till i planen:</p> <p><i>På jord- och skogsbruksområdena samt inom kvartersområdena för byggnader som betjänar turism skall strändernas trädbestånd bevaras. Kalhyggen av planområdets skogar är förbjudet. Byggandet och andra åtgärder som företas på området skall anpassas till landskapet, naturen och vattendragets särdrag.</i></p>



Anmärkare	Åsikt	Bemötande
	<p>5.2. Såsom kan läsas här nedan, får markägaren även i fortsättningen göra som han vill utan att man tar någon hänsyn till oss grannar?</p> <p>Markägaren har redan nu byggt på området i motsättning till den 26.3.2003 godkända stranddetaljplanen. Enligt planen får man på område 2 bygga en envåningsbyggnad på högst 100 m<sup>2</sup>-vy per plats. Enligt den information vi fått har man inte 2013 sökt eller behandlat något undantag för byggande enligt MarkByggL 171§ förutom undantaget från förbudet av byggande av vattenklosett (stadsutvecklingsnämnden 19.3.2017 57§).</p> <p>Bygglovet 2004-741, bygglovet har ansökts i efterskott, stranddetaljplanen överskrids med 12% står det i den föredragningslista som är daterad 14.10.2004/ärende 8. Ändringsritning 70 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bygglovet 2013-249, byggnaden var uppförd när man ansökte om lovet. Vi har inte fått information om byggnaden från 2013. I ändringsritningen är nu byggnadens storlek 170 m<sup>2</sup>. Och sett från stranden mittemot är den inte en envåningsbyggnad. Således har planen inte följts, som var 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Vi har år 2013 varit i kontakt angående markägarens byggnadsärenden med 5 olika personer på Borgå stad.</p>	<p>Den i stranddetaljplanen anvisade byggrätten och de givna bestämmelserna skall följas. Borgå stads byggnadstillsyn svarar för övervakningen av förverkligandet av planen. En byggnad som är byggd i strid med planen kan byggnadstillsynen med ett beslut förutsätta att rivs ifall den inte kan ändras så att den följer planen.</p> <p><b>Föranleder ingen ändring i planutkastet.</b></p>