

# BORGÅ STAD

## DELGENERALPLAN FÖR PELLINGE SKÄRGÅRD

### De viktigaste ändringarna under planläggningens gång

## 1. Planutkast

Nedan presenteras de väsentligaste ändringarna som har gjorts i planutkastet i samband med beredningen av planförslaget.

### 1.1 Nya utredningar m.m.

- Arkeologisk inventering av delgeneralplaneområdet i Pellinge, Borgå 2013 (Museiverket)
- Landskapsutredning i Pellinge inre skärgård 2013 (Ramboll)
- Anvisningar om byggnadssätt för Pellinge skärgårds delgeneralplan 2014

### 1.2 Ändringar som gjorts i planen

- Glesbygds- och bybyggrätt i Nedre Ollas har flyttats och blivit strandbyggsplatser vid västra stranden av Storpellinge. En flyttning har varit möjlig endast i det här undantagsfallet, då man därmed har kunnat trygga RKY-områdets landskapsvärden samt naturvärdena i omgivningen kring Fladan.
- I Fladans omgivning har ett nytt MY-4-område samt ett ma-1-område anvisats för att trygga områdets landskaps- och andra miljövärden
- Avgränsningarna av och bestämmelserna för kulturlandskapsområden har preciserats
- sr-objekten och deras bestämmelser har preciserats
- De nya naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen 29 § är anvisade med beteckningen S-1
- I planbestämmelserna preciseras grunderna för beviljande av direkta bygglov
- Beträffande arkeologiska objekt uppdateras objekten som ingått i den gjorda inventeringen i planen och de räknas upp i beskrivningen. Fasta fornlämningar ges beteckningen sm, andra kulturmiljöobjekt har beteckningen sm-1 och byplatser /s.
- Glosholmens planbeteckningar och bestämmelser preciserades
- Ändringar gjordes i beteckningarna för rekreatiomsområde bl.a. genom att ändra Bovikens område till MU och MY
- Intill Sunivägen i Lillpellinge anvisas TY-beteckning
- De nya platserna för bostadsbyggnader på Ölandet har placerats om, delvis flyttats till andra öar och ändrats till RA-byggsplatser
- I närheten av församlingens lägercentrum anvisades ett ganska vidsträckt VL-område samt en riktgivande fri-luftsled
- De i planen anvisade byzonerna (AT) och zonerna för fritidsbostäder (RA) ändrades i fråga om utsträckning. T.ex. byggsplatserna i Skogsborg i Lillpellinge ändrades från RA till AT
- Nya beteckningar som lades till i planen är:
  - P-10/AT-6. Ska möjliggöra serviceverksamhet för de nya AT-byggsplatserna på två centrala områden
  - VR-3/s. Glosholmen fick en egen beteckning som ska styra den noggrannare planeringen av området
  - RA-24. På byggsplatserna på de större öarna i yttre skärgården ansågs det vara ändamålsenligt att tillåta större byggrätt än RA-18
  - RA-25. Med den här beteckningen möjliggjordes ett undantagsfall där det i samband med arvskifte hade gjorts möjligt att bygga två huvudbyggnader
  - RM-91. RM-beteckningen på Sandholmen preciseras
  - L-1. Färjestranden ges denna beteckning

- S-1. Andra än de skyddsområden som redan har inrättats och som motsvarar naturvårdslagen 29 § ges beteckningen S-1
- /s. Byplatser ges denna beteckning
- Leden för gång- och cykeltrafik ändras till riktgivande friluftsled
- På grund av anmärkningar har det dessutom gjorts flera ändringar på små arealer och planbeskrivningen kompletterades på många ställen

## 2. Planförslaget

Nedan presenteras de väsentligaste ändringarna som har gjorts innan planens förfarande för slutligt godkännande. Följande förändringar har gjorts på basen av utlåtandena.

- På Hasselös stranddetaljplaneområde läggs ett punktstreckat område till (luo-1). *"På området finns ett med stöd av naturvårdslagen 39 § 2 mom. fredat boträd för en stor rovfågel. För bygglov som blir aktuella på området ska utlåtande av Nylands NTM-central begäras."*
- Planbestämmelserna preciseras gällande vattenförsörjningen: Det sista stycket i planbestämmelserna för områdena AT-4, AT4/s ja AT6/s ändras till: *"En fritidsbostad får ändras till fast bostad på följande villkor: 1) byggplatsen har tillgång till drickbart vatten som täcker boendets behov 2) avloppsvattnet leds till ett vattentjänstverks avloppsnät eller det kan behandlas enligt gällande föreskrifter och bestämmelser"*
- De allmänna bestämmelserna om vattenförsörjningen preciseras på följande sätt: *"Beträffande byggplatser för åretruntbostäder ska det påvisas att det finns tillräcklig tillgång till rent drickbart vatten. I en byggnad för åretruntboende kan vattentoalett byggas. Då ska avloppsvattnet ledas till ett vattentjänstverks avloppsnät eller det ska kunna behandlas med en hållbar lösning vid respektive fastighet."*
- Till de allmänna bestämmelserna tillägs: *"Konstruktioner eller byggnader får inte skymma vattentrafikens fasta säkerhetsanordningars synlighet till farlederna. Vid planering och placering av strandkonstruktioner ska påverkan av vattentrafiken i farleden beaktas."*
- Byområden: Planbeteckningarna ändras så att de motsvarar Museiverkets nya riktlinjer. Fyra byplatser med beteckningen /s ändras till objektsmarkering sm-2, Historisk bytomt. *"I området finns fasta fornlämningar som är fredade enligt fornminneslagen (295/1963). För byggprojekt och större grävningsarbeten som berör området bör man rådgöra med Museiverket. Numret inom parentes hänvisar till planbeskrivningen där byplatsens noggrannare avgränsning är angiven."*
- Kulturarvsobjekt på planområdet som anvisats objektsbeteckningen sm-1 ändras till s-1 och bestämmelsen preciseras: *"Annat arkeologiskt kulturarvsobjekt. Historiska konstruktioner och avlagringar på området får avlägsnas endast av särskilda skäl och efter en tillräcklig arkeologisk dokumentering. För planer på området ska museimyndigheterna höras. Numret inom parentes hänvisar till planbeskrivningen."*
- Till de allmänna bestämmelserna tillägs: *"Innan vattenbyggnadsåtgärder vidtas på LS- och LV-6-område ska Museiverket kontaktas för bedömning av behovet att utreda submarint kulturarv."*
- Till bestämmelsen VR-3/s tillägs: *"För projekt som kännbart påverkar kulturlandskapet eller den byggda kulturmiljön ska museimyndigheterna höras."*
- Bestämmelsen om grundvatten ändras: *"På viktiga grundvattenområden ska avloppsvattnet behandlas i ett litet reningsverk eller i något annat tätt reningssystem och efter behandling ledas till en plats utanför grundvattenområdet eller till en plats som godkänts av miljöskyddsmyndigheten. Alternativt ska avloppsvattnet transporteras eller ledas till en plats utanför området för behandling."*
- Till de allmänna bestämmelserna tillägs: *"Placering av vindkraftverk på området har inte undersökts enligt MarkByggL 10a under uppgörandet av denna delgeneralplan och generalplanen kan därmed inte användas som grund för beviljande av bygglov för vindkraftverk. Om undantagslov för vindkraftverk skulle bli aktuella på området ska ett utlåtande begäras av försvarsmakten (huvudstaben)."*

Dessutom gjordes mindre enskilda ändringar och på grund av dessa hördes intressenterna lokalt per brev, ifall ändringen krävde ett hörande (MarkByggL 32 §).

På basen av anmärkningarna tillades en saknad byggplats i delgeneralplanen på strandområdet (Ormskär, fastighet 638-442-2-134), tillades en ny byggplats på strandområdet (Oxnäs, fastighet 638-452-8-74 ) och två nya byggplatser på byområdet (Söderby, fastighet 638-452-6-27 och 638-452-11-127), TY-1-området (Lillpellinge, fastighet 638-452-2-92) har utvidgats lite mera och två byggplatser har flyttats till ett nytt ställe från Ölandet till Österby (fastighet 638-452-12-74). Övriga ändringar är små, t.ex. byggplatsernas avgränsningar och vissa båthamnar.

Med anledning av hörandet enligt MarkByggF 32 § anvisades två existerande RA-18-byggplatser på fastigheten 638-452-12-74 och på grund av detta avlägsnades två av fastighetens byggplatser i byområdet. Markägaren har godkänt förändringen.