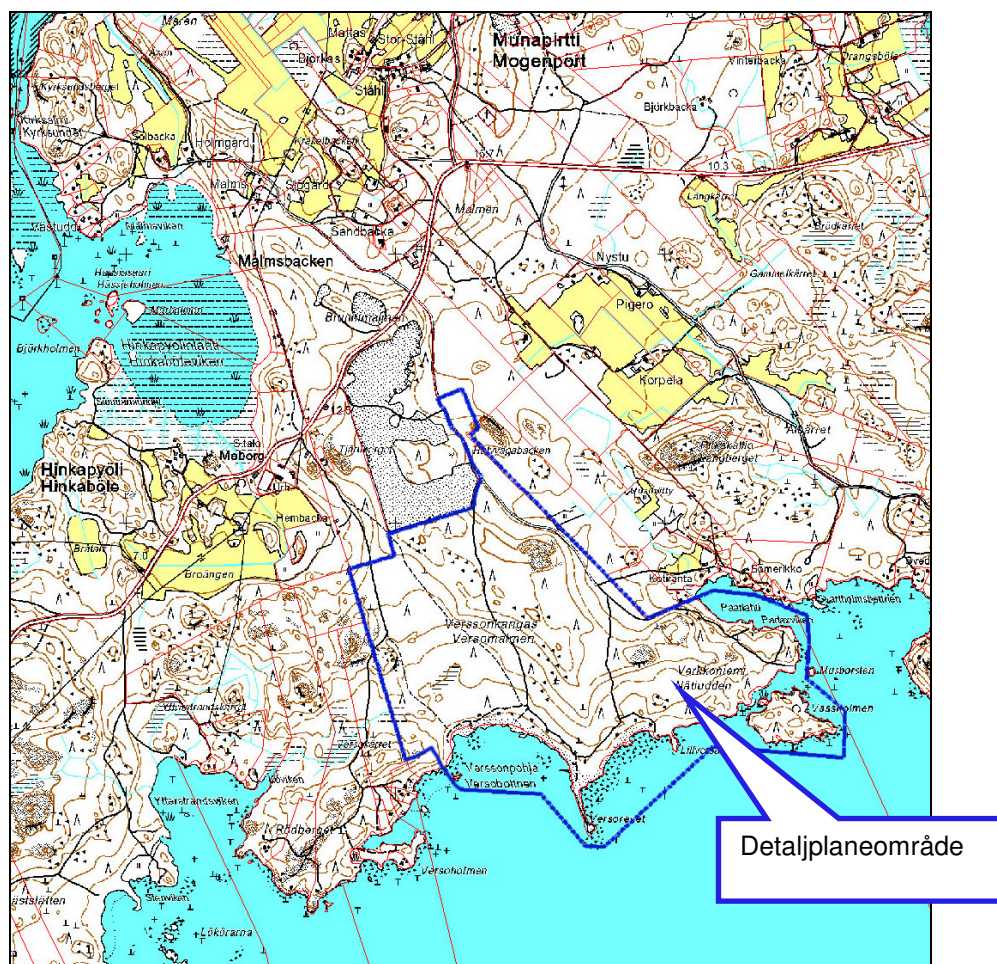


**PYTTIS KOMMUN**

Pöyry Finland Oy
Valtakatu 25
FI-53100 Villmanstrand
Finland
Hemort Vanda, Finland
FO-nummer 0625905-6
Tel. +358 10 33370
Fax +358 10 33 37351
www.poyry.fi

Datum 23.10.2013

Sida 1 (9)

DETALJPLAN FÖR VERSOMALMEN**PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING ENLIGT MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGLAGEN 63 §****PLANERINGSOMRÅDE**

Figur 1. Preliminär avgränsning av detalplaneområdet samt dess läge

Detaljplanen gäller området Versomalmen på ön Mogenpört i Pyttis, på stranddetaljplaneområdet Långö-Versö. Planeringsområdet omfattar största delen av fastigheten Malms RNr 1:114 i byn Malm. Detaljplanen utarbetas för ett markområde som ägs av Pyttis kommun.

Planområdets markareal omfattar cirka 110 hektar. Områdets läge och den preliminära områdesavgränsningen framgår av ovanstående karta. Avgränsningen kan preciseras under arbetets gång.

VAD ÄR DET SOM PÅGÅR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av fritidsboende och turist-service samt en båthamn på Versomalmens område på Mogenpört i Pyttis. För ön Mogenpört utarbetades i samarbete mellan Cursor Oy, Pyttis kommun och områdets övriga aktörer år 2012 en utvecklingsplan för ett naturturismområde på Mogenpört / Versö vision 2020, som innehåller åtgärdsförslag om ny affärsverksamhet inom turism på Mogenpört.

För området utarbetades en delgeneralplaneändring och en stranddetaljplaneändring år 2004–05. Dessa avancerade till hörande enligt MBF 30 § år 2005. Därefter avbröts planläggningsarbetet på grund av ändring av arbetets mål och processen med ändring av landskapsplanen. Landskapsplanen för Kymmenedalen (landsbygden och naturen) fastställdes av miljöministeriet 14.12.2010. Besvären mot beslutet om fastställelse förkastades hösten 2012, så det finns inte mera något hinder för planläggning av området. Pyttis kommun har för avsikt att fortsätta planläggningen av Versomalmen som fritids- och turistområde utgående från landskapsplanen som vunnit laga kraft. Eftersom planeringssituationen och planläggningsarbetets mål har förändrats betydligt sedan år 2005 måste planläggningsprocessen börja om från början.

Planläggningsarbetet är baserat på en naturutredning och en inventering av fornlämningar, vilka gjordes år 2004–05, samt en år 2011 gjord naturutredning i anslutning till naturturism på Mogenpört och ett utvecklingsprojekt för naturturism. I början av planläggningsarbetet sammanställs basinformation om området, bl.a. om områdets markägförhållanden och infranätverk.

Jämsides med detaljplanen för området utarbetas en ändring av delgeneralplanen.

Båda projektens program för deltagande och bedömning kungörs och läggs fram då arbetet inleds tillsammans med kungörelsen om att projektet är anhängigt.

NUVARANDE SITUATION

Planeringsområdet ligger på området Versomalmen på ön Mogenpört i Pyttis kommun. Området omfattar Versomalmen, Nätiudden och ön Vassholmen. Området gränsar i söder och öster till havsområde, annanstans till fastighetsgränser.

På planeringsområdet mellan Versobottnen och Lillversan finns tio fritidsbyggnader som används gemensamt och som byggdes under åren 1969–71. På området finns dessutom fyra bastubyggnader. I Parlaxviken finns både en småbåtsplats/-hamn som tagits ur bruk och en privat småbåtsplats. I övrigt är planeringsområdet obebyggt område som används för jord- och skogsbruk. På området finns rikligt med flyttblock och speciellt i områdets östra del finns områden med blockfält. Ön Vassholmen utgör en separat del. Versobottnen och Versomalmen utgör ett viktigt grundvattenområde av klass I som lämpar sig för vattentäkt (0562407 A).

På det egentliga planeringsområdet finns inget värdefullt byggnadsbestånd.

Planeringsområdets trafiknät består av Parlaxvägen (Paarlahdentie) i riktning sydost-nordväst och Rödbergsstigen (Punakallionpolku) som korsar områdets nordvästra hörn. På området finns dessutom namnlösa sandvägar, -stigar och -friluftsleder.

På planeringsområdet finns en kolmila som är en fast fornlämning (objekt Versomalmén 1000003691). Platsen ligger norr om udden Versorevet, där det finns två separata kolmilor nära varandra. I vattenområdet mellan Mogenpört och Vassholmen finns ett vrak av ett träfartyg (objekt Vassholmens vrak 1136).

Planeringsområdet hör till landskapsprovinserna Södra kustlandet och Finska vikens kustregion. Marken består enligt Geologiska forskningscentralens jordartskarta genomgående av grovmo, sand och grus. Längst inne i Parlaxviken finns torv. Genom området löper en åsformation. Det finns också några förekomster av berg på området. Udden väster om området består av morän.

Planeringsområdet ägs av Pyttis kommun. Områdets markareal omfattar enligt den preliminära avgränsningen cirka 110 hektar.

På planeringsområdet finns inga vattenledningar eller avloppsnät. Området genomkorsas i riktning nordost-sydväst av en lågspänningsledning från Parlaxviken till stugorna i Versö. På området finns inga högspänningsledningar. En medelspänningsledning löper utanför området i öster till området längst inne i Parlaxviken.

PLANLÄGGNINGS- OCH PLANERINGSSITUATION

I de riksomfattande målen för områdesanvändningen uppställs generella mål på riksnivå för områdesanvändningen. Ett par av de viktigaste av de här målen är hållbar utveckling och god livsmiljö. Målen ska beaktas och ett fullföljande av målen ska främjas i de statliga myndigheternas verksamhet, i landskapets planering och i kommunernas planläggning. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till kommunernas planering av markanvändningen speciellt via landskapsplanens styrande verkan. Många av målen, såsom målen för livsmiljöns kvalitet, är sådana att de ska beaktas också direkt i den kommunala planläggningen och särskilt i generalplanerna. I detaljplanebeskrivningen bedöms speciellt hur fullföljandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen påverkar utarbetningen av den här detaljplanen.

Landskapsplan

Landskapsplanen är en generell plan för områdesanvändningen i landskapet och den har en viktig uppgift för utvecklingen och planeringen av landskapet. Landskapsplanen ska tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

På området gäller ***Landskapsplanen för Kymmenedalen, landsbygden och naturen***, som fastställdes av Miljöministeriet 14.12.2010.

Planeringsområdet är huvudsakligen utmärkt som ***område för fritid och turism (R)***. Med den beteckningen anvisas turistserviceområden av betydelse på landskapsnivå och regional nivå. Till sådana områden hör turist- och fritidscentra, semesterbyar, semesterhotell, campingområden eller andra motsva-

rande funktioner som betjänar turismen. I den mera detaljerade planeringen ska man genom styrning av placeringen av funktionerna och fastställning av byggnationens dimensionering trygga att områdets särskilda naturvärden samt kulturmiljön och de byggnadshistoriska särdragen bevaras. I landskapsplanen har man beträffande området i motiveringarna för planeringslösningen konstaterat bl.a. att den i landskapsplanen föreslagna arealen reserverad som turistområde och den därtill hörande strandlinjens längd ger möjlighet att placera sammanlagt högst 1000–1200 bäddplatser på Mogenpört.

Största delen av strandområdet hör till **friluft- och strövområde (VR)**. Med den beteckningen anvisas allmänna rekreations- och friluftsområden som är avsedda för fritid och turistservice och är av betydelse på landskapsnivå och regional nivå. På området finns gällande byggnadsränkning enligt MBL 33 §.

Hela området hör till ett **område för utveckling av turism och rekreation** (avgränsat med grön linje). Med den här beteckningen anvisas områden som är föremål för behov att utveckla turismen över landskapsgränserna. I den mera detaljerade planeringen av området måste man se till att behoven att utveckla turismen samordnas med områdets naturvärden, byggnadsarv och kulturvärden så att dessa utnyttjas.

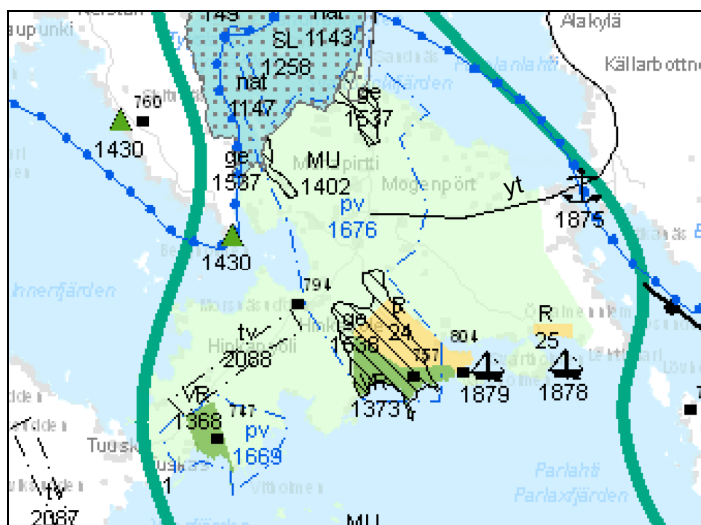
Den västra delen av planeringsområdet utgör en **värdefull geologisk formation (ge + snedstreckning)**.

Området hör till största delen till ett **viktigt grundvattenområde (pv 1676 + blå prickstreckad avgränsning)**.

På området har två **forminnesobjekt** märkts ut, en mila och ett undervattensvrak. Med den här beteckningen anvisas fornlämningar av riksintresse.

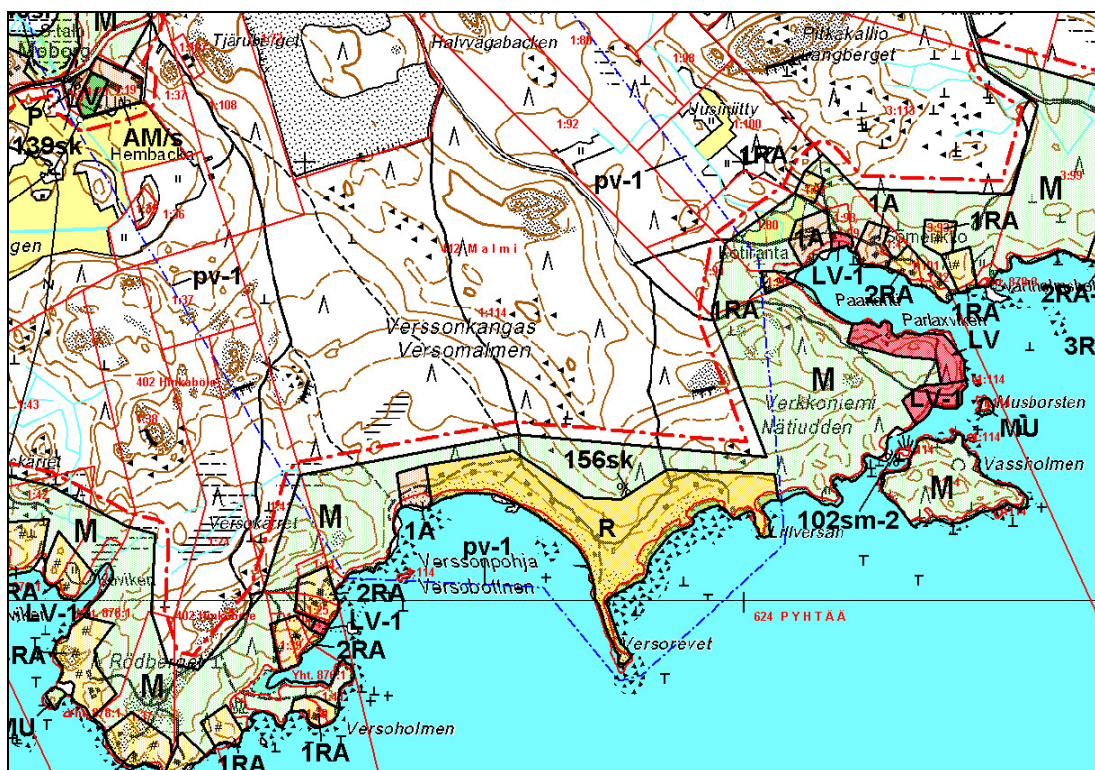
I östra delen av området anges en **båthamn** som är utmärkt med en symbol. Med den här beteckningen anvisas småbåtshamnar som är betydelsefulla på minst regional nivå. På området finns gällande byggnadsränkning enligt MBL 33 §.

Norr om planeringsområdet finns jord- och skogsbruksdominerat område med behov av att styra friluftslivet (MU).



Figur 2. Utdrag ur Kymmenedalens landskapsplan, landsbygden och naturen

Generalplan



Figur 3. Utdrag ur delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård.

Delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård gäller på området och har rättsverkan. Den fastställdes av Sydöstra Finlands miljöcentral 2.8.2000. I delgeneralplanen är planeringsområdet utmärkt som **jord- och skogsbruksdominerat område (M)**, **område för fristående småhus (A)**, **område för fritid och turism (R)**, **område för allmän småbåtsplats (LV)** och **område för privat småbåtsplats (LV-1)**. I generalplanen finns dessutom utmärkt **grundvattnsområde som lämpar sig för vattentäkt (pv-1)**, **områdesdel med kultur- och byggnadshistoriska värden, objekt (156sk)** och **marinarkeologiskt objekt som är fredat enligt fornminneslagen (102sm-2)**.

Strax utanför strandzonen, på den egentliga Versomalmen, finns ingen gällande generalplan. Delgeneralplanlösningen för kusten och skärgården är baserad på områdets gällande strandplan, som utarbetades år 1984.

Jämsides med detaljplaneringen utarbetas en ändring av delgeneralplanen för området.

Detaljplan

På planeringsområdena gäller den stranddetaljplan som fastställdes av länsstyrelsen i Kymmene län 18.6.1984. I den är planområdet utmärkt som **jord- och skogsbruksområde (M)**, **kvartersområde för bostadshus (A-1)**, **kvartersområde för fritidsbostäder (RA-2)** och **småbåtsplats för gemensam användning (LV^{yk})**. Stranddetaljplanen omfattar alla stränder på planeringsområdet.

4. Sociala konsekvenser

- Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- Konsekvenser för tillgången på service

5. Kulturella konsekvenser

- Konsekvenser för samhällsstrukturen
- Konsekvenser för byggnader och konstruktioner samt näten av samhällsteknisk försörjning
- Konsekvenser för fasta fornlämningar
- Konsekvenser för genomförandet av regionala planer

6. Fullföljande av de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Dessutom utreds möjligheterna att minska eventuella olägenheter.

UTREDNINGAR SOM SKA GÖRAS FÖR PLANEN

För planeringsområdet gjordes en naturutredning och en inventering av fornlämningar under åren 2004–05. År 2011 gjordes dessutom en naturutredning i anslutning till naturturism på Mogenpört och ett utvecklingsprojekt för naturturism. I början av planläggningsarbetet sammanställs basinformation om området, bl.a. om områdets markägförhållanden och infranätverk.

Enligt tillgänglig information finns inget behov att utreda förorenad mark eller buller på området.

Alla utredningars tillräcklighet granskas i ett myndighetssamråd i början av arbetet.

INTRESSENTER

Intressenter i planeringen är åtminstone följande myndigheter och intressentgrupper:

Myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Sydöstra Finland / miljö och naturresurser samt trafik, Kymmenedalens förbund, Kymmenedalens museum, Museiverket, Kymmenedalens räddningsverk.

Pyttis kommuns beslutande organisation: Kommunfullmäktige.

Pyttis kommuns beredande organisation: Kommunstyrelsen, planläggningskommittén.

Pyttis kommuns utlåtande ges av: Tekniska nämnden, miljönämnden, tillsynsnämnden.

Områdets invånare och föreningar: Invånare som gränsar till planeringsområdet, Mogenpört ös byaförening r.f., Kymmenedalens Naturvårdsdistrikt r.f., Meri-Kymen luonto r.y., Pyhtään Meriveneilijät r.y.

Andra: Kymmenedalens El Ab, Kymen Puhelin Oy och andra el- och telebolag.

HUR DELTAGANDE OCH SAMVERKAN ORDNAS

Alla betydande skeden för hörande och beslutsfattande meddelas på kommunens anslagstavla samt i den tidning där kommunens officiella annonser pub-

liceras. Planeringsområdets och angränsade fastigheters markägare informeras genom personliga brev för hörande enligt MBF 30 § och 27 §. Planmaterialet hålls framlagt på Pyttis kommunbyrås tekniska avdelning samt på kommunens webbplats.

Meddelande om att planen är anhängig ges genom kungörelse om att programmet för deltagande och bedömning (PDB) finns framlagt. Kungörelsen annonseras i tidningen samt sänds med personliga brev till dem som inte bor på orten. PDB hålls enligt MBL 62 § och 63 § framlagt medan planläggningsprocessen pågår. Utkastet till detaljplan hålls enligt MBF 30 § framlagt för kommentarer, varvid utlåtanden om det begärs av myndigheter som är intressenter i planeringen och av kommunens förvaltningar.

PLANERINGENS GÅNG OCH PRELIMINÄR TIDSPLAN

1. **Arbetets inledningsskede samt insamling och analysering av grundläggande information;** våren-sommaren 2013. Sammanställning av material om området och utarbetning av behövliga utredningar. Ett program för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (MBL 63 §).
2. **Allmän information om att arbetet har inletts;** hösten 2013 (MBL 63 §). Information om att arbetet har inletts, diskussion om arbetets utgångspunkter samt om programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt (MBL 64 §). PDB inlämnas till myndigheterna för kommentarer. Kungörelse om att planen anhängiggjorts och om att programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt. Intressenterna har möjlighet att ge respons om PDB och dess tillräcklighet samt vid behov begära förhandling med Närings-, trafik- och miljöcentralen (MBL 64 §).
3. **Utkast till detaljplan;** hösten 2013 – vintern 2014. Inlednings- och utkastskedets myndighetssamråd (MBL 66 §; MBF 26 §). Behandling i kommunens tekniska nämnd och beslut om att lägga fram planutkastet.
4. **Framläggning av utkastet till detaljplan och beredningsmaterialet,** senhösten 2013 – vintern 2014. Tillfälle för intressenterna att bli hörda enligt MBF 30 §. Kungörelse om hörande enligt MBF 30 §. Åsikter av intressenterna, utlåtanden av myndigheterna och kommunens förvaltningar.
5. **Revidering av planutkastet** utgående från responsen. Planläggarens bemötanden av inkomna åsikter och utlåtanden. Behandling i planläggningskommittén.
6. **Förslag till detaljplan.** Behandling i kommunstyrelsen. Offentlig framläggning av förslaget till detaljplan i 30 dagar (MBF 27 §). Anmärkningar. Vid behov utlåtanden av myndigheterna (MBF 28 §).
7. **Eventuell revidering av förslaget till detaljplan.** Vid behov framläggning av planförslaget på nytt eller särskilt hörande av dem som berörs av ändringarna (MBF 32 §). Myndighetssamråd (MBF 26 §) vid behov.
8. **Godkännande av detaljplanen.** Behandling i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige (MBL 52 §). Informering om kommunfullmäktiges beslut.

9. Eventuell besvärprocess. Besvär till Kouvola förvaltningsdomstol och till Högsta förvaltningsdomstolen.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planeringens gång.

KONTAKTUPPGIFTER

Pöyry Finland Oy
Projektchef
Juha Heimala
Valtakatu 25
53100 VILLMANSTRAND
tel. 0400 152047
förnamn.efternamn@poyry.com

Pyttis kommun
Kommuningenjör Pirjo Kopra
Tekniska avdelningen
Brobyvägen 175
49220 BROBY
tel. 040 832 1321
e-post förnamn.efternamn@pyhtaa.fi

RESPONS OM PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING (MBL 64 §)

Programmet för deltagande och bedömning kommer vid behov att preciseras och kompletteras under planeringens gång.

Om programmet för deltagande och bedömning anses vara otillräckligt har intressenterna möjlighet att föreslå förhandling med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Sydöstra Finland på adressen:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Sydöstra Finland/
Miljö och naturresurser
Kauppamiehenkatu 4/ PL 1041
45101 Kouvola