

Ett med 63 § i markanvändnings- och bygglagen förenligt

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1. INITIATIV TILL PLANLÄGGNING

Fastighets Ab Råbacka vid Pojoviken och Nordcenter Village Oy har tillsammans tagit initiativ till en ändring av detaljplanen beträffande organiseringen av byggnationen på de registerlägenheter de äger i Åminne detaljplaneområde i Pojo kommun.

Detaljplaneområdet för Åminne ligger i den norra delen av Pojovikens östra sida och omfattar huvudsakligen golfcentret Nordcenter Golf & Country Club med tillhörande funktioner och områden.

2. PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdet är beläget i Åminne detaljplaneområde i Pojo kommun och gränsar i norr till Oy Nordgolf Ab:s golfbana (Fream-banan) och i väst till Pojoviken. Längs den södra kanten av planeringsområdet går Fingrid Ab:s 110 kV:s kraftledningslinje för stamnätet och öster om planeringsområdet finns områden som ägs av Nordcenter Village Oy och reserverats i detaljplanen för fritidscentrumfunktioner.

Planeringsområdets läge och avgränsning presenteras i bilagekartorna (bilagorna 1 och 2).

Planeringsområdet omfattar markområdet tillhörande registerlägenheten Nordcenter Development, RNr 1:60, och av registerlägenheten Village, RN:r 1:72, tomt nr 1 i kvarter 17 enligt detaljplanen jämte de intilliggande VL-1-områdena. Lägenhet RN:r 1:60 ägs av Fastighets Ab Råbacka vid Pojoviken och lägenhet RN:r 1:72 av Nordcenter Village Oy.

Planeringsområdets areal utgör sammanlagt ca 15,2 ha.

3. MÅLEN MED PLANÄNDRINGEN

Den gällande detaljplanen för planeringsområdet anvisar byggrätt på sammanlagt 6 130 vy-m² för tomt 1 i kvarter 17 (RA-1, I-IV, 6130, fast boende 30 %) och för kvarter 16 sammanlagt 350 vy-m² (RA-2, II, 300+50). Ungefär 6 ha av planeringsområdet är M-1-område i planen (jord- och skogsbruksområde) som inte har någon byggnadsrätt. För planeringsområdet gäller bestämmelser om skydd av naturen och byggnader.

Exakta terrängundersökningar och en omsorgsfull områdesplanering visar att den gällande detaljplanen inte ger möjlighet att bygga området så att det skall bildas en landskapsmässigt proportionerlig helhet som funktionellt kompletterar det övriga detaljplaneområdet i Åminne. Den nuvarande planen leder delvis till ett för kompakt byggande och delvis till att områden som både landskapsmässigt och funktionellt lämpar sig för byggande förblir outnyttjade.

Målet med planändringen är att till planeringsområdet förlägga byggnadsrätten på ett sätt som bättre beaktar de landskapsmässiga värdena och att skapa planmässiga förutsättningar för en livskraftig utveckling av Nordcenters fritidscentrum som tar fasta på natur-, kultur- och rekreationsvärdena. Mängden byggrätt som reserveras för fast boende utvärderas och planeras under planändringsprocessen. Målet är inte att höja den totala byggrätten för planeringsområdet, utan att skapa goda förutsättningar för ett byggande som tar fasta på särdragen i planområdet. De skyddsbestämmelser som gäller för planeringsområdet justeras och preciseras under planändringsprocessens gång.

4. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

Landskapsplan

Landskapsplanen som omfattar hela Nyland fastställdes hos miljöministeriet 8.11.2006. I landskapsplanen är planeringsområdet ett s.k. vitt område, för vilket inget särskilt huvudsakligt användningsändamål har anvisats. Enligt landskapsplanen är planeringsområdet dock ett viktigt område med hänsyn till värnandet om kulturmiljön eller landskapet.

Generalplan

Planeringsområdet ingår i delgeneralplanen för Pojoviken som utarbetats för Pojo kommun. Delgeneralplanen godkändes av kommunfullmäktige 8.6.1992 och fastställdes av länsstyrelsen 27.1.1993. I denna behandlades området som ett område för fristående eller kopplade fritidsbostäder (R-2), som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MU) samt ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1).

Detaljplan

För planeringsområdet finns en gällande detaljplan för Åminne, som godkändes av kommunfullmäktige med namnet Åminne byggnadsplan 8.6.1992 och fastställdes av länsstyrelsen 29.1.1993. Planeringsområdet har i detaljplanen i huvudsak reserverats för funktionerna vid Nordcenters fritidscentrum.

På tomt 1 i kvarter 17 finns 6 130 vy-m² byggrätt för kopplade fritidsbostäder, varav 30 % eller 1 839 yv-m² kan användas för bostäder (fast boende).

Kvarter 16 är ett kvartersområde för fritidsbostäder med en byggrätt på sammanlagt 350 vy-m² för bastu- och ekonomibyggnader. En gammal bostadsbyggnad på tomt 1 i kvarter 16 har i planen angetts med sr-beteckningen som en byggnad som ska skyddas. Kvarter 16 omges av områdets interna rekreationsområde (VL-1), som ska landskapsanpassas.

Genom planeringsområdet i riktning öster-väster går en vägförbindelse, Körsbärsstigen (del av område som är reserverad för fotgängare och cyklister, servicekörning är tillåten) som upphör i VV-1-området på stranden av Pojoviken (område som är reserverat för privata badstränder).

I planeringsområdets södra kant finns en VL-1-remsa som i huvudsak har reserverats för en ellinje.

Största delen av den västra kanten av planeringsområdet som angränsar till Pojoviken har i planen märkts ut som ett M-1-område utan byggnadsrätt. På M-1-områden ska skogsvårdsarbeten enligt planen utföras så att de skyddar strandlandskapet och kalhuggning är inte tillåten.

På planeringsområdet har man ännu inte börjat verkställa detaljplanen i praktiken. I området har man gjort parkmässiga avverkningar och byggt en skogsbilväg som går genom området i riktningen öster-väster.

Byggnadsordning

Pojo kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 15.11.2004 och trädde i kraft 1.1.2005.

Naturmiljön

Planeringsområdet tangerar Pojovikens Natura 2000-område och Ramsar-området. En del av planeringsområdets strandzon ingår i det nationella strandskyddsprogrammet och området av värdefulla landskapshelheter.

En stor del av planeringsområdet utgörs av torr, talldominerad moskog.

Den byggda miljön

I kvarter 16 finns en gammal bostadsbyggnad som i planen har angetts som en byggnad som ska skyddas. Därtill finns en gammal ekonomibygnad i dåligt skick i kvarter 16. I anslutning till stranden finns rester av en riven ekonomibygnad.

I närheten av planeringsområdet finns inga byggnader. Den närmaste byggnaden är en fritidsbostad på golfcentrets område på ca 600 meters avstånd.

Kommunalteknik

Planeringsområdet ska förses med kommunalteknik. I detaljplanen har Herrgårdsvägen angetts som vägförbindelse. Vatten- och avloppsrören samt Fortum Abp:s elledningar och Karis Telefons teleledningar har redan dragits ända till planeringsområdet.

5. INTRESSETER

Intressenter är, i enlighet med 62 § i MBL, markägarna, myndigheterna och sammanslutningarna på området samt de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Dessa är bland annat följande:

- markägare, invånare, näringsidkare
- De olika förvaltningsområdena inom Pojo kommun
- Nylands förbund
- Nylands miljöcentral
- Landskapsmuseet/museiverket.

6. INFORMATION OCH ANORDNANDE AV DELTAGANDET

Alla meddelanden som gäller kommunens planläggning publiceras på kommunens webbplats www.pojo.fi samt i kommunens kungörelsetidningar:

- Etelä-Uusimaa på finska
- Västra Nyland på svenska.

Att planen har anhängiggjorts kungörs i nämnda tidningar. För intressenterna reserveras möjligheter att lägga fram åsikter. Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla intressenter man känner till och läggs fram offentligt på kommunhuset.

Utkastet till detaljplan läggs fram offentligt på kommunhuset och kommunens webbplats. I syfte att säkerställa kvaliteten på planeringen, växelverkan och en mångsidig expertis begärs utlåtanden om planutkastet.

Utifrån planutkastet och responsen på det sammanställs ett förslag till ändring av detaljplanen. Förslaget läggs fram offentligt för 30 dagar på kommunhuset. Skriftliga anmärkningar kan lämnas in om planförslaget under framläggningstiden.

Om planprojektet anordnas samråd i enlighet med 66 § MBL mellan Nylands miljöcentral och kommunen. Till samrådet kallas de myndigheter vars verksamhetsområde ärendet kan komma att beröra.

Om planförslaget begärs utlåtanden i enlighet med 28 § MBF åtminstone av Nylands förbund, Nylands miljöcentral, museimyndigheterna och de olika förvaltningsenheterna inom kommunen.

Planändringsprocessens gång har beskrivits i Pojo kommuns meddelande, som finns som bilaga (bilaga 3). Meddelandet kan läsas även på kommunens webbplats.

7. KONSEKVENSER SOM SKA UTREDAS

Planläggningskonsulten, som utarbetar planen, och vid behov även andra experter bedömer konsekvenserna av planens verkställande på:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- jordmånen, bergsgrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Tidigare utredningar om planeringsområdet utnyttjas vid planarbetet.

8. PLANERAD TIDTABELL FÖR PLANLÄGGNINGEN

Målet är att genomföra planändringen enligt följande tidtabell:

- anhängiggörande, varvid kommunfullmäktige fattar beslut om utarbetandet av planen, sommaren 2008
- utredningar och planutkast, hösten 2008
- utarbetande av planförslaget och framläggning, vintern 2008–2009
- förfarande för godkännande av planen, våren 2009.

9. KONTAKTUPPGIFTER

Arkitekt Kirsti Sivén
Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
Högbergsgatan 25 a 5, 00130 Helsingfors
Telefon: 09 68601611
E-post: kirsti.siven@arksi.fi

Teknisk direktör Kukka-Maaria Luukkonen
Pojo kommun
Gamla Åbovägen 75, 10420 Skuru
Telefon: 044 7602282
E-post: kukka-maaria.luukkonen@pohja.fi

- BILAGOR:
1. Planeringsområdets läge i Pojo kommun
 2. Avgränsning av planeringsområdet
 3. Planeändringsprocessen, Pojo kommuns meddelande