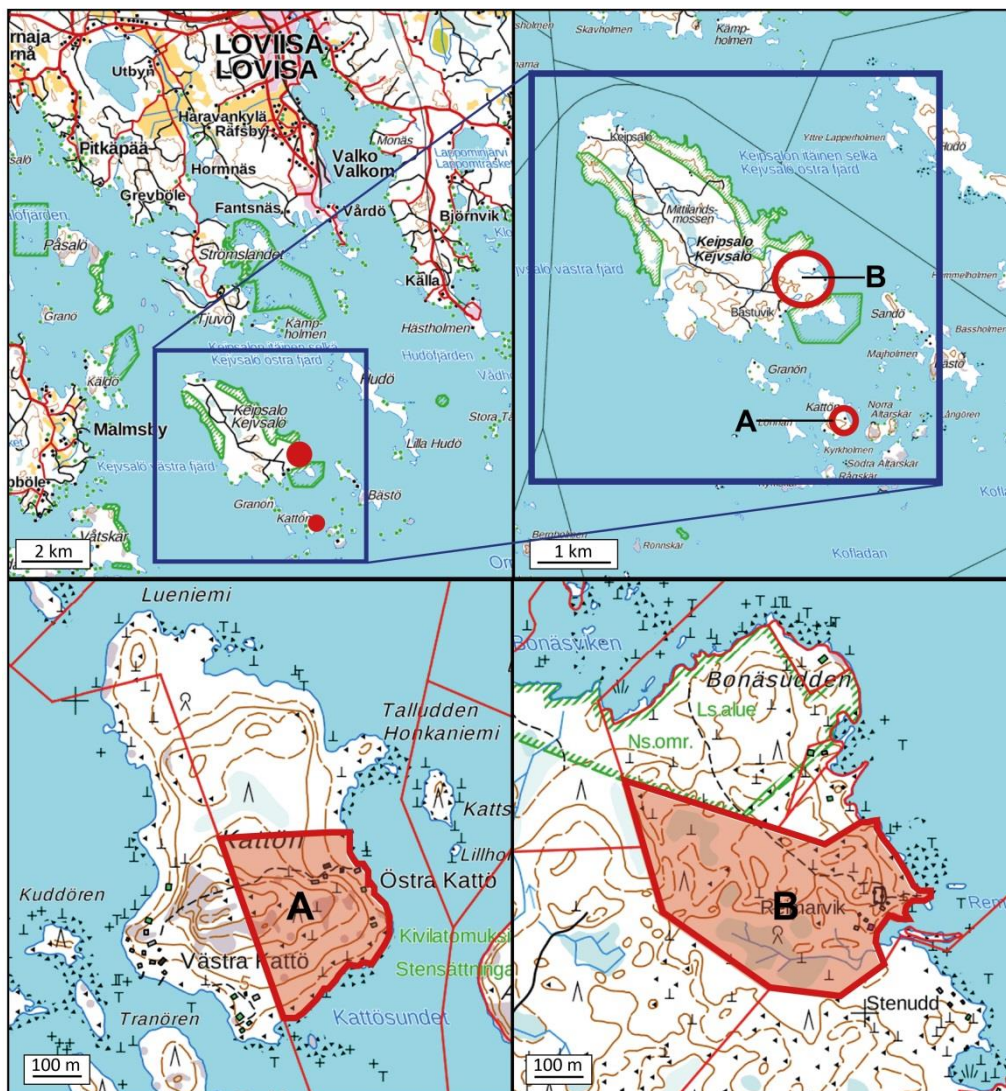


LOVISA

STRANDETALJPLAN

ÖSTRA KATTÖ OCH KEJVSALÖ, REIMÄRVIK

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



LOVISA STAD

**Fastigheter: Del av fastigheten Östra Kattö 434-415-1-6 och fastigheten
Reimärvik 434-447-1-17**

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 1.8.2016

ÖSTRA KATTÖ OCH REIMARVIK, STRANDEDETALJPLAN

Detta är ett program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen (PDB). När en plan utarbetas ska ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium. PDB innehåller uppgifter bl.a. om planeringsområdet och dess läge, planens utgångspunkter och mål, hur planens konsekvenser kommer att bedömas, vilka som är intressenter, olika skeden i utarbetandet av planen, anordnande av deltagande och växelverkan samt kontaktuppgifterna till den som bereder planen. När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

1. Bakgrund

Till en början var avsikten att utarbeta två separata stranddetaljplaner för Kattön och Reimarvik. Områdena på fastigheterna Westra Kattö och Östra Kattö (södra delen av Kattön) utgjorde det ena projektet och fastigheten Reimarvik det andra projektet (södra-sydöstra delen av Kejvsalö). Natur- och miljöinventeringar, en ny grundkarta i digitalt format, byggnadsinventeringar och ett program för deltagande och bedömning sammanställdes över områdena. Planprojektet för Reimarvik aktualiserades genom tekniska nämndens beslut 22.6.2010, § 95. Planprojektet för Westra Kattö och Östra Kattö aktualiserades genom tekniska nämndens beslut 22.6.2010, § 96. När det gäller stranddetaljplanen för Kattön hölls myndigheternas samråd i begynnelseskedet 13.5.2011. Om bägge planprojekten (Kattön och Reimarvik) har ett flertal förhandlingar förts mellan representanter för Lovisa stad och plankonsulten som utarbetar planen. Dessutom har arbetsmöten hållits bl.a. med företrädare för NTM-centralen. På förhandlingarna har också målen med planen för Reimarvik och eventuella planeringslösningar i den behandlats.

Planprojekten stannade upp när det inte hittades någon med tanke på markägarens målsättningar förnuftig lösning på hur stranddetaljplanen för Reimarvik skulle fortskrida. Planprojektet för Kattön förutsatte också omstruktureringar eftersom det bland ägarna av Westra Kattö inte rädde någon gemensam syn på det fortsatta planarbetet. Markägarna utredde och bedömde möjligheterna att gå vidare med planprojekten med beaktande av de mål som markägarna hade satt upp för projekten.

De mål som hade satts upp för projekten kan bäst uppnås genom att man utarbetar en gemensam stranddetaljplan för Östra Kattö och Reimarvik. Markägaren har som mål att utveckla områdena för fritids- och turismtjänster (såsom idag) med beaktande av slutledningarna från natur- och miljöinventeringarna. Enligt generalplanen omfattar byggrätten för fastigheten Östra Kattö fyra byggplatser med egen strand, medan byggrätten för Reimarvik består av en byggplats med egen strand. På Östra Kattö återstår tre byggplatser med egen strand (när en byggplats för fritidsbostäder av lätt konstruktion förnyas). Då områdena ingår i samma plan är det tillåtet att överföra byggrätt från ett område till ett annat, när målen för planeringen och natur- och miljöförhållanden möjliggör en överföring. Målet är att av bägge områdena, skilt för sig och samtidigt som en helhet, skapa ett attraktivt område för fritids- och turismtjänster där man drar fördel av det befintliga gamla byggnadsbeståndet, stöder verksamheten med nya lägenheter (tomter) och i verksamheten utnyttjar den särskilt vackra och värdefulla skärgårdsnaturen.

2. Läge

Fastigheten Östra Kattö 434-415-1-6 är belägen i skärgården i stadsdelen Pernå, i den östra delen av Kattön, som finns på södra/sydöstra sidan av Kejvsalö. Pernå ingår sedan början av år 2010 i Lovisa stad. I den södra delen av ön finns byggnader som används för fritidsboende, medan den norra delen i sin helhet är ett obebyggt område. Det finns ingen fast vägförbindelse till ön från fastlandet, utan man tar sig dit med båt. Planområdets läge och avgränsning visas på pärmbladet (Östra Kattö - A) och på bild 1.

Fastigheten Reimärvik 434-447-1-17 ligger på Kejvsalö. Kejvsalö är en stor ö i skärgården utanför Pernå och fastigheten Reimärvik finns på den östra/sydöstra ändan av ön. Det finns ingen fast vägförbindelse till ön från fastlandet, utan man tar sig dit med båt. Avståndet från det bebyggda området på Östra Kattö till det bebyggda området på Reimärvik är ca 2,7 km fågelvägen. Delområdet Reimärviks läge och avgränsning visas på pärmbladet (Reimärvik - B) och på bild 1.

Från vardera delområde av planen är avståndet till Lovisa centrum sjövägen ca 17 km, till Pernå kommuncentrum (stadsdel 30) ca 18 km och till Helsingfors ca 80 km. Till båda områdena färdas man i huvudsak från hamnarna i Valkom eller Lovisa centrum. Avståndet till Valkom hamn är ca 10 km i snitt. På grund av det långa avståndet och de kraftiga vindarna som ofta förekommer till havs är det bra att färdas med en litet större båt. Den närmaste restaurangen finns vid golfcentret i Rönäs och den övriga basservicen i Lovisa centrum och i Pernå.

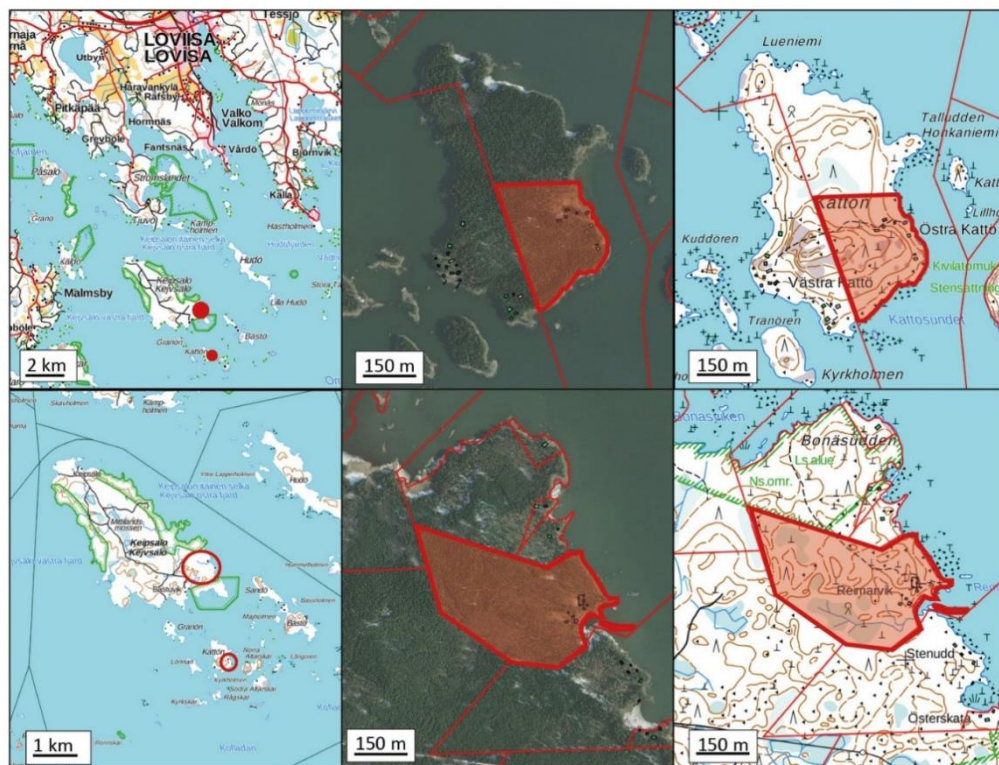


Bild 1. Läge. Planområdets läge har markerats med en röd linje på kartorna.

3. Planeringsområde, nuläge

Planeringsområdet

Planeringen berör del av fastigheten Östra Kattö 434-415-1-6 och fastigheten Reimarvik 434-447-1-17. Enligt ett utdrag ur fastighetsdatasystemet FDS har fastigheten Reimarvik en markareal på 16,515 ha och den faller i sin helhet inom planområdet. Till fastigheten hör en liten holme (kobbe), men inga vattenområden. Enligt FDS omfattar fastigheten Östra Kattö totalt 1402,1 ha, varav markområdet är 20,84 ha och vattenområdet 1381,2 ha. Till delområdet Östra Kattö av planen hör ca 10,6 ha mark.

Den bebyggda miljön

De befintliga fritidsbostäderna på Kattö (fastigheterna Östra Kattö och Westra Kattö) har koncentrerats till stränderna på den sydligaste delen av ön. Med undantag av nämnda byggnader är även den södra delen ett obebyggt område som används för jord- och skogsbruk. De befintliga byggnaderna för fritids- och turismsservice i planområdet Östra Kattö, som finns i den sydöstra delen av ön, har koncentrerats till planområdets sydöstra/östra del, nära stranden. Byggnaderna i det gamla gårdsområdet har tidigare ingått i ett gårdscentrum för ett fiskeläge och sedermera fungerat som inkvarterings- och samlingslokaler för fritids- och turismtjänster. I det gamla gårdsområdet finns ett bostadshus, ekonomibyggnader, en bastu och ett båthus. I den östra delen finns därtill en fritidsbostad (av lätt konstruktion), en ekonomibyggnad och en liten bastu.

Planens delområde Reimarvik är beläget i den östra delen av Kejvsalö. Den befintliga byggnationen finns i den östra/sydöstra delen av fastigheten Reimarvik, på stranden av vikens innersta delar. Byggnaderna har tidigare ingått i ett gårdscentrum för ett fiskeläge och sedermera fungerat som inkvarterings- och samlingslokaler för fritids- och turismtjänster. I området finns en huvudbyggnad, en bastu, ekonomibyggnader, en stor brygga i betong och en mindre brygga, en tennisbana och en simbassäng.

Naturmiljön

Östra Kattö

På Kattön kan man med hänsyn till topografin och byggnadssituationen identifiera två delområden. Norra delen av ön är ett flackare område där de högsta kullarna ligger på en nivå av + 10 m. Norra delen är ett obebyggt område som används för jord- och skogsbruk. Södra delen är en backe som reser sig mot öns mitt. Här är de högsta punkterna på nivån + 20 m. De inre delarna av ön är klädda av skog och terrängen är svagt kuperad. Det finns ett antal mindre kärr. De befintliga fritidsbostäderna på Kattön har koncentrerats till stränderna på öns sydligaste del med närzoner. Med undantag av nämnda byggnader är även den södra delen ett obebyggt område som används för jord- och skogsbruk.

En heltäckande natur- och miljöinventering har gjorts i området (Loviisa, Kattön – luontoselvitys 2010, Silvestris naturinventering Ab 14.2.2011). Terrängkartläggningen för inventeringen gjordes 1.7.2010. Terrängarbetet utfördes av naturkartläggarna (specialyrkesexamen) Esko Vuorinen och Jorma Pennanen från Silvestris naturinventering Ab och rapporten avfattades av Esko Vuorinen. Enligt inventeringsrapporten kartlades naturtyperna och vegetationen i terrängen och på samma gång gjordes även observationer av andra arter, såsom fåglar och svampar.



Bild 2. Naturinventering, karta 1. Delområden med flygfoto som underlag. Delområden av värdeklass 3 visas med röd rastring, delområden av värdeklass 2 med gul rastring. Delområden av värdeklass 1 visas utan rastring. Den mörkare röda linjen som går genom ön är fastighetsgränsen. Stranddetaljplanens delområde Östra Kattö visas med ljusblå streckad linje.

Slutledningar och rekommendationer:

Enligt naturinventeringen är Kattö en mångfasetterad och artrik ö i yttre skärgården. Särskilt strandvegetationen innehåller många arter. De kulturanknutna gårdsområdena och ängarna är också värdefulla.

Beträffande växtarterna fokuserade inventeringen på kärlväxterna i området. I det inventerade området påträffades 163 olika kärlväxter, vilket är ett tämligen stort antal. På ön hittades inga fridlysta växtarter. Fyra arter som klassificerats som hotade påträffades: gulmåra, törnskata, grönsångare och drillsnäppa. Gulmåra har klassificerats som sårbar (VU). När det gäller fågelbeståndet har grönsångare och drillsnäppa klassificerats som missgynnade (NT), (Rassi m.fl. 2010), och törnskatan som regionalt hotad (RT) (Miljöförvaltningen 2011b).

I det inventerade området påträffades inga arter som kräver särskilt skydd enligt 47 § i naturvårdslagen. Arter som skyddas strikt med stöd av EU:s habitatdirektiv (49 § naturvårdslagen) påträffades inte heller. Av dessa kan det hända att det eventuellt förekommer fladdermusarter, men på öarna i yttre skärgården är fladdermustätheten i allmänhet liten.

Delområdena 23 och 24 (trädfattig myr/frodigt kärr) och 25 (lund) i den norra delen av ön representerar särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen. I området finns inga vattenlagsobjekt (17 a § i vattenlagen), och inga skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen.

Följande hotade eller missgynnade naturtyper påträffas i området (Raunio m.fl. 2008):

- sandstrand vid Östersjön (EN), område 3
- gräsrik frisk äng (EN), område 10/*
- ört- och gräsrikt skogskärr (EN)/egentligt grankärr (VU) område 14
- ört- och gräsrikt skogskärr (EN) område 23 och 24
- högväxt strandäng (EN) område 27 och 29
- morän-, sten och blockstränder vid Östersjön (NT) område 1, 6, 19, 20, 28, 30, 31 och 32
- lundartad skog på fastmark (NT) område 12
- mogen lundartad blandmoskog (NT) område 13
- mogen talldominerad frisk moskog (NT) område 21
- mogen grandominerad frisk moskog (NT) område 15
- fuktig mesotrof lund (NT) område 25
- mad-fattigkärr (NT) område 26

Endast objekt 10 och 12 faller inom Östra Kattös planområde.

Helheter som bildas av de värdefulla delområdena och rekommendationer om dem:

Enligt värdeklassificeringen i naturinventeringen finns de viktigaste områdena i den norra delen av ön och på udden i mitten av stranden i öster. Objekt 12 som finns på den nordöstra sidan av det gamla gårdsbrukscentrumet (se bild 3) har också placerats i den viktigaste värdeklassen. Enligt naturinventeringen rekommenderas det att dessa områden bevaras obebyggda, rekommenderad planbeteckning SL (naturskyddsområde). Vidare har kring de värdefulla objekten i norr föreslagits en omfattande tilläggszon som kunde vara ett MY/s-område. Den mest betydande helheten av värdefulla naturobjekt finns i norra delen av ön. (Loviisa, Kattön – luontoselvitys 2010, Silvestris naturinventering Ab 14.2.2011, Esko Vuorinen.)

/* Objekt 10 är gårdsområdet vid det gamla gårdsbrukscentrumet, ett vårdat område för utevistelse (inte ett skogsområde). Hela gårdsområdet som omger huvudbyggnaden har karaktären av bösättning och har vårdats så att det beträffande framtoningen och funktionaliteten anpassats till områdets användningsändamål och den bebyggda miljön. I nuläget är gårdsområdet en vårdad, korrigerad gräsplan med planteringar, gårdskonstruktioner och delvis stenlagda partier. Gårdsplanen kantas av enskilda gamla gårdsväxter och buskar.

Enligt naturinventeringen finns det inga hinder för att uppföra nya byggnader i målområdena 7, 8 och 9.

Anpassning av byggandet till Natura-värden (Kattö):

Ett mål för planläggningen bör vara att byggandet i området inte försämrar skyddsvärdena i havsområdet. Det här uppnås genom att

- man inte bygger i vattenområdet,
- stränderna inte grävs, vallas eller pålas,
- byggande inte anvisas till de mest värdefulla strandavsnitten,
- kvaliteten på vattnet i de närliggande vattendragen inte försämras betydligt t.ex. på grund av avloppsvattnet.

Om ovan nämnda villkor uppfylls kommer planen sannolikt inte att ha någon betydande försämrande effekt på de naturvärden för vars tryggnade området har inkluderats i Natura 2000-nätverket. Därmed behövs ingen egentlig Natura-bedömning enligt naturvårdslagen. [Lovisa, Kattön – luontoselvitys 2010, Silvestris naturinventering Ab 14.2.2011, Esko Vuorinen.].

Reimarvik

Planeringsområdet består i huvudsak av obebyggd, sedvanlig grandominerad ekonomiskog. Området har en omväxlande topografi och de högsta punkterna ligger i den norra delen av strandzonen. I den sydligaste delen av planeringsområdet finns ett mer låglänt, skogsklätt område. Den befintliga byggnationen ligger i de östra/sydöstra delarna av fastigheten, på stranden av vikens innersta delar. Byggnaderna har tidigare ingått i ett gårdscentrum för ett fiskeläge och sedermera fungerat som inkvarterings- och samlingslokaler för fritids- och turismtjänster.

För planområdet utarbetades en naturinventering utifrån ett terrängbesök som företogs 9.6.2009 (Keipsalon Reimarvikin (Pernaja) asemakaavan luontoselvitys, 25.8.2009 Silvestris naturinventering Ab, Jorma Pennanen). De skogsklädda områdena på fastigheten Reimarvik är i rätt så bra skick beträffande naturtillståndet trots skogsbruket som idkats i området. De mest värdefulla områdena, fuktmarkerna och strandområdena är i naturligt tillstånd eller i ett tillstånd som påminner om ett naturligt tillstånd. Med hänsyn till naturens mångfald och landskapet är kärr- och fuktmarkerna samt de fuktiga strandängarna i områdets södra och nordvästliga delar de mest värdefulla elementen.

Enligt inventeringsrapporten var tidpunkten för kartläggningen lämplig även för observation av fågelarter. Inge separat fågelinventering har emellertid gjorts. I området påträffades 14 fågelarter, samtliga troligtvis häckande. En del av de frodiga våtmarkerna i området räknas till särskilt viktiga livsmiljöer som avses i 10 § i skogslagen. Dikning och skogsbehandling har försvagat värdet i områdena men de kan ändå betraktas som områden i ett tillstånd som påminner om naturligt tillstånd. Dessa områden ska beaktas och bevaras vid skogsbruket.

I området påträffades inga naturtyper som avses i 29 § i naturvårdslagen eller objekt som avses i 15 a och 17 a § i vattenlagen. I området påträffades inga arter som kräver särskilt skydd enligt 47 § i naturvårdslagen, inte heller några enligt habitatdirektivet strikt skyddade arter (49 § i naturvårdslagen). Den enda hotade arten som påträffades var vanlig gulmåra (*Galium verum* ssp. *verum*). Den klassificeras som sårbar (VU) och förekomsterna av den bör bevaras.

Vid naturinventeringen påträffades 145 olika kärlväxtarter. Vidare dokumenterades 10 olika arter av rötsvamp och 7 olika arter av mossor och lavar. Över moss- och lavarerna gjordes ingen heltäckande inventering, utan observationerna dokumenterades ytligt. [Keipsalon Reimarvikin (Pernaja) asemakaavan luontoselvitys, 25.8.2009 Silvestris naturinventering Ab, Jorma Pennanen].

Enligt naturinventeringen är områdena 3, 5 och 6 de mest värdefulla. Till dessa områden ska inget byggande förläggas. Objekten 2 och 7 har lokala naturvärden. Ringa naturvärden finns på objekten 1 och 4. Objektområdet 1, som täcker största delen av planområdet, lämpar sig bäst för byggande. Objekt 8 består av ett byggt gårdsområde jämte byggnader. Största delen av gårdsplanerna sköts nuförtiden som gräsplaner.

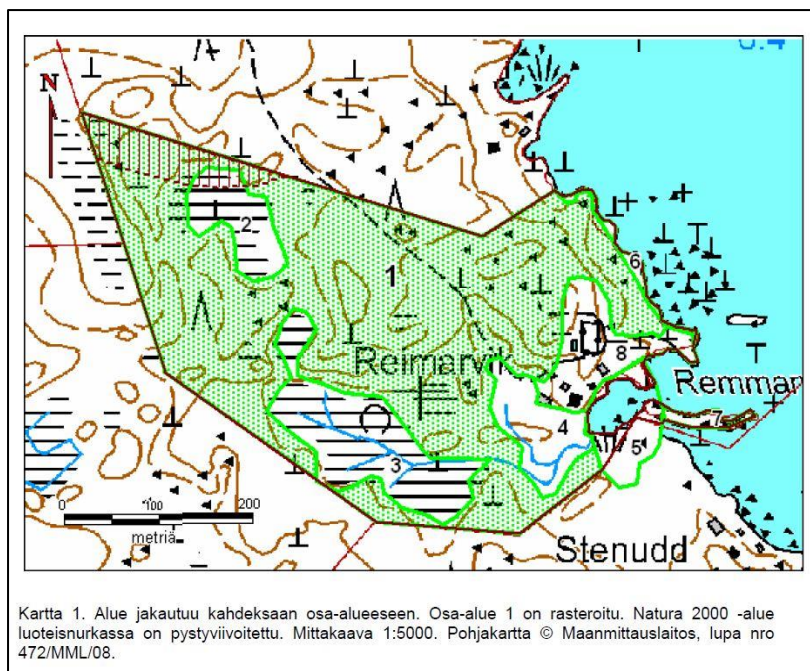


Bild 3. Delområden i naturinventeringen, förminskning av kartan (inte skalenlig), Keipsalon Reimärvikin (Pernaja) asemakaavan luontoselvitys, 25.8.2009 Silvestris naturinventering Ab, Jorma Pennanen.

De närmaste naturskyddsområdena är Landsuddens naturskyddsområde, ett privat naturskyddsområde på den sydöstra spetsen av Keipsalö och det privata naturskyddsområdet i Pernå skärgård. Av de många öarna som hör till det senare nämnda ligger Rågskär närmast, på ett avstånd av ca 400 m söderut från Kattön. [Lovisa, Kattön – luontoselvitys 2010, Silvestris naturinventering Ab 14.2.2011, Esko Vuorinen].

Anpassning av byggandet till Natura-värden:

Ett mål för planläggningen bör vara att byggandet i området inte försämrar skyddsvärdena i Natura-området. Det här uppnås genom att

- byggande inte tillåts på stränderna (figurerna 5 och 6),
- kvaliteten på strandvattnen inte försämras avsevärt t.ex. på grund av dagvattnet (gäller särskilt den lilla viken på figur 5).

Om ovan nämnda villkor uppfylls torde planen inte ha någon nämnvärd negativ effekt på de naturvärden för vars tryggnad området har inkluderats i Natura 2000-nätverket. Därmed behövs ingen egentlig Natura-bedömning enligt naturvårdslagen. [Keipsalon Reimärvikin (Pernaja) asemakaavan luontoselvitys, 25.8.2009 Silvestris naturinventering Ab, Jorma Pennanen].

Landskapet

Kattö

Den norra delen av Kattön som faller utanför stranddetaljplanen är flackare än den södra delen. De högsta kullarna i norr ligger på en nivå av +10 m. Norra delen är ett obebyggt område i som används för jord- och skogsbruk. Den södra delen är en backe som reser sig mot mittpunkten. Här ligger de högsta punkterna på + 15–17 m. Byggnadsbeståndet finns på stränderna av den sydligaste delen av ön. De områden som inte ska byggas är även i den södra delen obebyggda områden som används för jord- och skogsbruk. Från stränderna på Kattön öppnar sig vyer mot de närliggande holmarna och från den sydöstra/södra delen av ön öppnar sig relativt smala, fria vyer genom träden på stranden längre ut mot Finska viken. Kattön ligger i mitten av en ögrupp och det sammanhängande trädbeståndet i den södra delen av ön förhindrar insyn långt in i de innersta delarna sett längre bortifrån havet.

Reimarvik

Planeringsområdet består i huvudsak av obebyggd, sedvanlig grandominerad ekonomiskog. Området har en omväxlande topografi och de högsta punkterna ligger i den norra delen av strandzonen. I den sydligaste delen av planeringsområdet finns ett mer låglänt, skogsklätt område. Den befintliga byggnationen ligger i de östra/sydöstra delarna av fastigheten, på stranden av vikens innersta delar. Kejvsalö är belägen mitt bland grupper av öar och därför uppkommer inga långa vyer mot havet från den södra/östra delen av ön. Reimarviks planområde ligger i den östra delen av ön och de vyer som uppkommer därifrån mot havet och från havet mot det bebyggda området är varken vida eller störande. En del av byggnationen förläggs till den bakomliggande terrängen. Huvudbyggnaden och bastun som finns närmare stranden syns bara inom en snäv sektor eftersom de är belägna längst inne i viken. Udden och kobben döljs av trädbeståndet och därmed är vylinjerna mycket begränsade och smala.

Markägoförhållanden

Båda fastigheterna ägs av bolag och placeringen av byggrätterna kan fördelas smidigt på fastigheterna.

Störande faktorer i miljön

I planeringsområdet finns inga störande faktorer för miljön.

4. Planeringssituationen

Landskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands landskapsplan. Landskapsplanen för Nyland (landskapsfullmäktige 14.12.2004) har efter besvärprocesser trätt i kraft genom HFD:s beslut 9.11.2006. Plansammanställningen innehåller fastställda beteckningar ur planerna: Nylands landskapsplan, Etapplandskapsplan 1, 2 och 3 för Nyland, Östra Nylands landskapsplan. För området har även ett förslag till fjärde etapplandskapsplan utarbetats.

I sammanställningen av fastställda landskapsplaner för Nyland 2014 har inga beteckningar anvisats för Reimarviks planområde. För Östra Kattö gäller följande planbeteckning: Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, landskapsintresse (Beskrivning: *Med beteckningen anges områden, vägar och objekt som med tanke på kulturmiljön och landskapsvärden är av intresse på landskapsnivå och av regionalt intresse, Planeringsbestämmelse: Värnandet om kulturmiljön, landskapsområdets helhet och identitet ska beaktas i den mera detaljerade planeringen av området. Områdesanvändningen ska trygga att betydande landskaps- och kulturvärden bevaras*).

SL-områden har anvisats i närheten av Reimarviks planområde, i havsområdet utanför Kejvsalö men dock inte inom planområdet. (*Med beteckningen anges områden som skyddats med stöd av naturvårdslagen. Som naturskyddsområden har också anvisats andra områden vilka ingår i skyddsprogrammen samt Natura 2000-områden till den del som det i samband med besluten har framförts att området ska skyddas med stöd av naturvårdslagen. Bygginnskränkning enligt MBL 33 § gäller för områdena och objekten*). Natura 2000-beteckningen gäller i havsområdet som omger båda öarna (*Beskrivning: Med beteckningen anges områden som hör till programmet Natura 2000 enligt statsrådets beslut jämte kompletteringar av programmet. Planeringsbestämmelse: Enligt naturvårdslagen är det förbjudet att på området eller i dess närhet planera sådana åtgärder som betydligt försämrar de naturvärden enligt art- och habitatdirektivet, på basis av vilka området har*

införlivats i Natura 2000-programmet. Innan åtgärder vidtas ska miljömyndigheterna beredas möjlighet att ge utlåtande).

På norra sidan av stranddetaljplaneområdet Östra Kattö har ett rekreationsområde anvisats (*Beskrivning: Med beteckningen anvisas på landskapsnivå och regionalt betydande områden för fritid och naturturism samt grönområden som är viktiga för samhälls- och tätortsstrukturen. Byggin-skränkning enligt MBL 33 § gäller för områdes- och objektbeteckningarna. Planeringsbestäm-melse: Vid en eventuell mera detaljerad planering av området ska förutsättningarna för att bevara rekreationsbruket, områdets tillgänglighet och miljövärdena tryggas).*

I förslaget till etapplandskapsplan 4 för Nyland är Reimaviks planområde ett vitt område. Skydds-områden har anvisats i strandområdena på Kejvsalö (dock inte inom planområdet). (*Beskrivning: Med beteckningen anges områden som skyddats eller som är avsedda att skyddas med stöd av naturvårdslagen. Det är fråga om nationalparker, naturparker och andra naturskyddsområden. Som skyddsområden har också anvisats områden som hör till skyddsprogrammen samt områden som hör till programmet Natura 2000 till den del som det i samband med besluten har framförts att områdena ska förverkligas med stöd av naturvårdslagen. Till beteckningen hänför sig byggin-skränkning enligt MBL 33 § 1 mom. Planeringsbestämmelse: På områden som anvisats som skyddsområden får inte planeras åtgärder som äventyrar eller försämrar de natur- och miljövärden, på grund av vilka området har bildats till naturskyddsområde eller målet är att inrätta ett sådant. I den mer detaljerade planeringen av området ska anges hur friluftsleder som utmärkts på land-skapsplanekartan fortsätter).*

I förslaget till etapplandskapsplan 4 har planbeteckningen Byggd kulturmiljö av intresse på land-skapsnivå anvisats i planområdet Östra Kattö (*Beskrivning: Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå som är viktiga med tanke på kulturmiljön och som omfat-tar både landskapsområden och byggda kulturmiljöer. På områden där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markan-vändningsformen. Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska man ta hänsyn till värnandet om värdefulla kulturmiljöer på landskapsnivå. Då kulturmiljön utvecklas ska dess värden tas i beaktande och samordnas med den i landskaps-planen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen).*

I förslaget till etapplandskapsplan 4 har havsområdet som omger båda öarna (inte markområdet) anvisats med beteckningen för ett område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000 (*Beskrivning: Med egenskapsbeteckningen anges områden som hör till programmet Natura 2000 enligt statsrådets beslut samt statsrådets förslag till komplettering av programmet. Mark- och vattenområden anges med rasterbeteckning och åar med linjebeteckning. Med stöd av naturvårds-lagen får på området eller i dess närhet inte planeras åtgärder som avsevärt försämrar de natur-värden enligt fågeldirektivet eller habitatdirektivet på grund av vilka området har tagits med i pro-grammet).*

Utdrag ur Nylands landskapsplaner presenteras på bild 4.

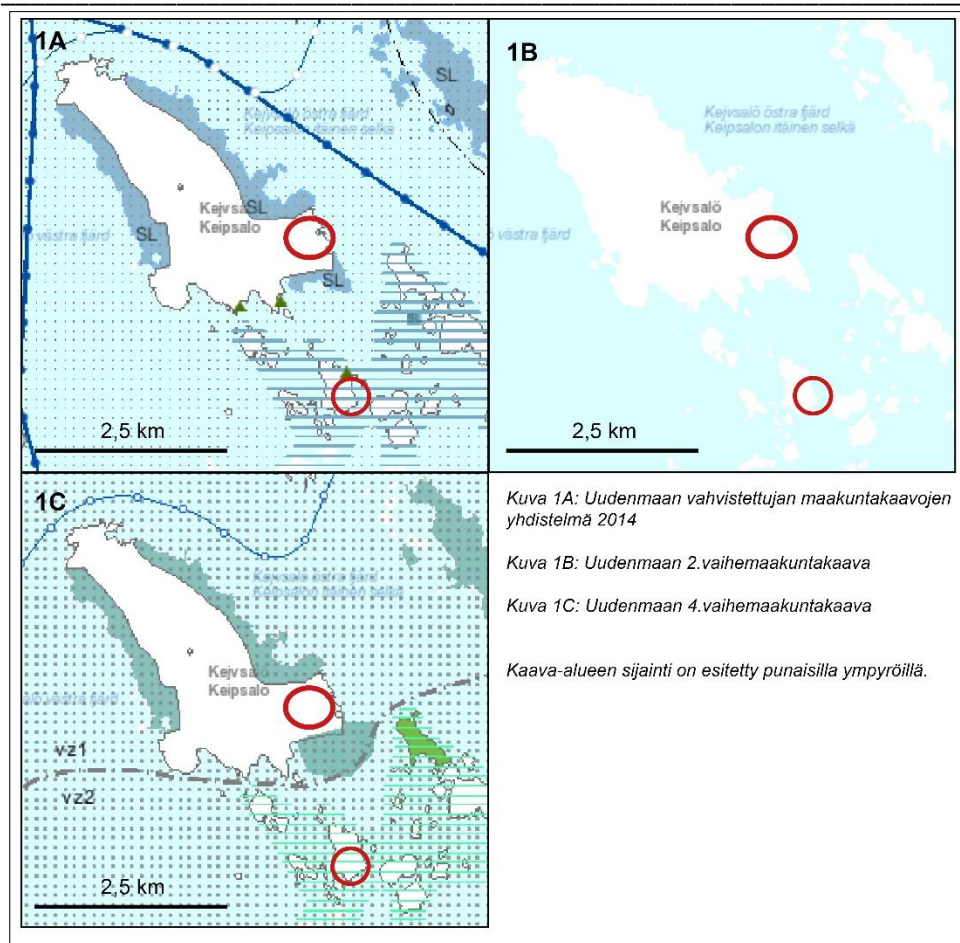


Bild 4. Utdrag ur Nylands landskapsplaner.

Generalplan

Både Reimaviks och Östra Kattös planområden ingår i delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård, som godkändes 8.3.2000. Generalplanen anvisar två områden för fritidsboende (RA) i den södra delen av Kattö. I det västra området för fritidsboende får man enligt generalplanen bygga 6 tomter med egen strand och i det östligare området 4 (Östra Kattö). Återstoden av ön har anvisats som MU-område (jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet eller med miljövården). Bild 5 visar ett utdrag över Kattö ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård.



Bild 5. Utdrag över Kattö ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Delområdet Östra Kattö har markerats med röd streckad linje.

I generalplanen har Reimärvik beteckningen för fritidsboende (RA-1). Talet efter beteckningen RA anger det högsta tillåtna antalet byggplatser för fritidsbostäder. Den västra delen av planområdet är jord- och skogsbruksområde (M) på ett avstånd av mer än 200 meter från stranden. Dessutom finns det jord- och skogsbruksdominerade område med behov att styra friluftslivet eller med miljövärden (MU). Bild 6 visar ett utdrag över Reimärvik ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård.

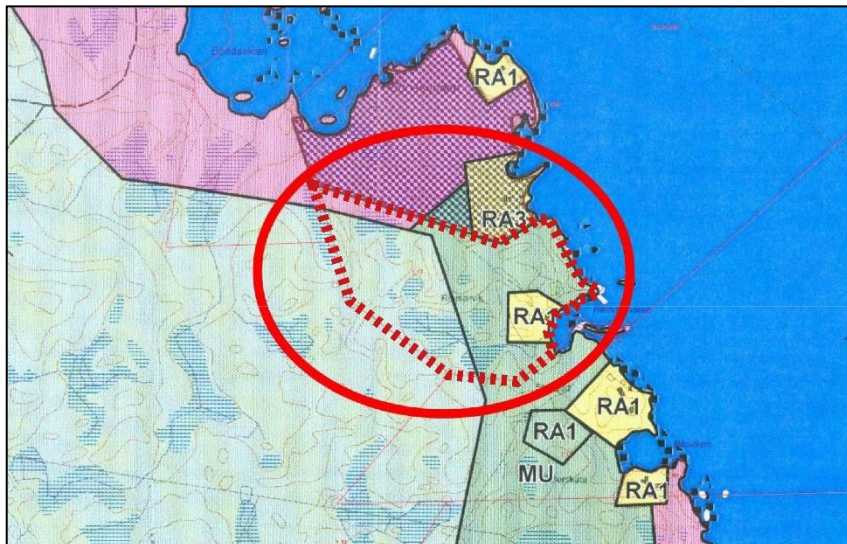


Bild 6. Utdrag över Kejvsalös östra/sydöstra del ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Delområdet Reimärvik har markerats med röd streckad linje. Den lilla kobben öster om viken omfattas också av planområdet.

Detaljplan/Stranddetaljplan

På Kattön och i närområdena (de närliggande holmarna) har ingen detalj- eller stranddetaljplan utarbetats.

För Reimärvik har ingen detaljplan eller stranddetaljplan utarbetats tidigare. En omfattande stranddetaljplan har tidigare utarbetats för de östra och västra stränderna av Kejvsalö. Det stranddetaljplanerade området har i huvudsak inrättats som ett skyddsområde och markägaren (på den tiden pensionsstiftelsen Tampellan Eläkesäätio) har till dessa delar kompenserats för byggrätten.

5. Mål

Stadens mål

Den delgeneralplan som utarbetats för området är en utgångspunkt för de mål som Lovisa stad har satt upp för planarbetet (se punkt 4). Att ta hänsyn till natur- och miljövärdena är också en väsentlig del av planprojektet.

Förutom att utveckla trivsamma miljöer för fritidsboende anser Lovisa stad att det är viktigt att utveckla näringarna. När det gäller Östra Kattö och Reimärvik innebär utvecklingen av näringarna att man utvecklar och upprätthåller fritids- och turismtjänster samt rekreationstjänster.

Markägarens mål för utarbetandet av stranddetaljplanen

Till en början var avsikten att utarbeta två separata stranddetaljplaner för Kattön och Reimärvik. Planprojekten stannade upp när det inte hittades någon med tanke på markägarens målsättningar förnuftig lösning på hur stranddetaljplanen för Reimärvik skulle fortskrida. Planprojektet för Kattön förutsatte också omstruktureringar eftersom det bland ägarna av Westra Kattö inte rädde någon gemensam syn på det fortsatta planarbetet. Markägarna utredde och bedömde möjligheterna att

gå vidare med planprojekten med beaktande av de mål som markägarna hade satt upp för projekten (se även punkt 1).

Huvudmålet är att göra det möjligt att vidareutveckla gårdsbrukscentrumen, som redan i dag är i fritids- och turismbruk, till ett centrum för fritids- och turismtjänster, som kan byggas ut med inkvarteringslokaler och andra nödvändiga lokaler som behövs för en effektiv och ekonomiskt motiverad verksamhet. Genom att bygga fler lokaler strävar man efter att trygga en ekonomiskt förnuftig verksamhet.

Det ekologiska målet är att använda förnybar energi med hjälp av luft- och jordvärmepumpar samt genom att utnyttja vindkraft och solenergi.

De mål som hade satts upp för projekten kan bäst uppnås genom att man utarbetar en gemensam stranddetaljplan för Östra Kattö och Reimavik. Markägaren har som mål att utveckla områdena för fritids- och turismtjänster (såsom idag) med beaktande av slutledningarna från natur- och miljöinventeringarna. Enligt delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård omfattar byggrätten för fastigheten Östra Kattö fyra byggplatser med egen strand, medan byggrätten för Reimavik består av en byggplats med egen strand. På Östra Kattö återstår byggrätt för tre strandbyggplatser med egen strand (när en fritidsbostad av lätt konstruktion på en byggplats förnyas). Då områdena ingår i samma plan är det tillåtet att överföra byggrätt från ett område till ett annat, när målen för planeringen och natur- och miljöförhållanden möjliggör en överföring. Målet är att av bägge områdena, skilt för sig och samtidigt som en helhet, skapa ett attraktivt område för fritids- och turismtjänster där man drar fördel av det befintliga gamla byggnadsbeståndet, stöder verksamheten med nya byggplatser och i verksamheten utnyttjar den särskilt vackra och värdefulla skärgårdsnaturen.

Målen för planen:

- Att flytta en strandbyggplats med egen strand från Östra Kattö till Reimavik och att anvisa den som en byggplats för semesterbostäder med egen strand (RA) i norra delen av strandområdet på lägenheten Reimavik.
- Att anvisa de nuvarande gårdsområdena för de gamla byggnaderna på Östra Kattö och Reimavik som område för semester- och turisttjänster (RM-områden). Fastigheterna används redan nu för semester- och turisttjänster.
- Att anvisa de två resterande byggplatserna, som har egen strand, på Östra Kattö som område för semesterbostäder med samfällad strand, där området mellan byggområdet och stranden anvisas som samfällt park-/grönområde. Att med hänsyn till koefficienten för samfällad strand undersöka om det är möjligt att anvisa fyra byggplatser för semesterbostäder med samfällad strand.
- Att därtill undersöka möjligheterna i Reimavik att utnyttja inlandets byggrätt genom att i den bakre terrängen (över 200 meter från stranden) placera mindre inkvarteringsbyggnader (40–80 m²-vy). Dessa erbjuder ytterligare inkvarteringsrum som behövs för funktionerna på RM-området.

Mål som härletts från natur- och miljöförhållandena

De värdefulla natur- och miljöförhållanden tas i beaktande vid planeringen. De rekommendationer och anvisningar som getts i naturinventeringarna styr planarbetet bl.a. beträffande placeringen av tomterna/byggnaderna.

Områden med betydande naturvärden kommer att anvisas med planbeteckningar som tryggar bevarandet av de lokala specialvärdena. De stränder som är i naturligt tillstånd kommer att i så hög utsträckning som möjligt att bevaras som sådana.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen och MBL 73 §

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (ROM) styr planeringen via landskapsplanerna. I de nya landskapsplanerna har alla behov inom natur- och landskapsskyddet och Natura-områdena beaktats ingående (se punkt 4, Planeringssituation/Landskapsplan). ROM ger ett särskilt mål för dimensioneringen av fritidsbebyggelse: "I samband med planeringen av områdesanvändningen ska strändernas fritidsbebyggelse dimensioneras så att strandområden som är av betydelse på grund av deras naturvärde bevaras och att fritidsboendet upplevs som trivsamt."

När det gäller general- och detaljplaner som styr fritidsboendet ger MBL 73 § särskilda innehållskrav som utöver andra innehållskrav ska tillämpas på dessa planer. I de särskilda innehållskraven ligger tonvikten på miljöhänsyn och naturskydd.

"MBL 73 §:

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, ska det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt*
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att*
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.*

Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner. Vad som i 60 § bestäms om bedömning av detaljplaners aktualitet gäller dock inte stranddetaljplaner."

Övriga mål och bestämmelser

Förbud mot att bygga vattentoalett ska utfärdas i planen.

Precisering av målen

Målen för planarbetet preciseras utifrån de tilläggsutredningar, planalternativ och utvärderingar som görs under planeringsarbetets gång.

6. Utredningar, grundkarta

Som bakgrundsmaterial för planeringen används bakgrundsutredningarna för landskapsplaneringen samt utredningar som gjorts för generalplanen. Som bakgrundsmaterial för planeringen används också den senaste ortoflygbilden och en exakt terrängmodell som grundar sig på laserskanning. Över planområdena har nya grundkartor för stranddetaljplanen utarbetats i skala 1:2000. Grundkartan för stranddetaljplaneområdena Östra Kattö och Reimarvik godkändes 14.1.2014 (stadsgeodeten i Lovisa). Allt planeringsmaterial produceras i digitalt format i den koordinatupp-

sättningen som staden tillämpar. Lovisa använder nuförtiden plankoordinatsystemet ETRS-GK26 och höjdsystemet N60.

Heltäckande naturinventeringar och en inventering av landskapet och byggnaderna har sammanställts över planeringsområdena.

Enligt det senaste utdraget ur Museiverkets fornlämningsregister finns ett potentiellt fornlämningsobjekt på den sydvästra sidan av de gamla gårdsområdena på Östra Kattö och Reimarvik. Objektet har betecknats som boningsplats med preciseringen torp. Tidsbestämningen är ett historiskt objekt.

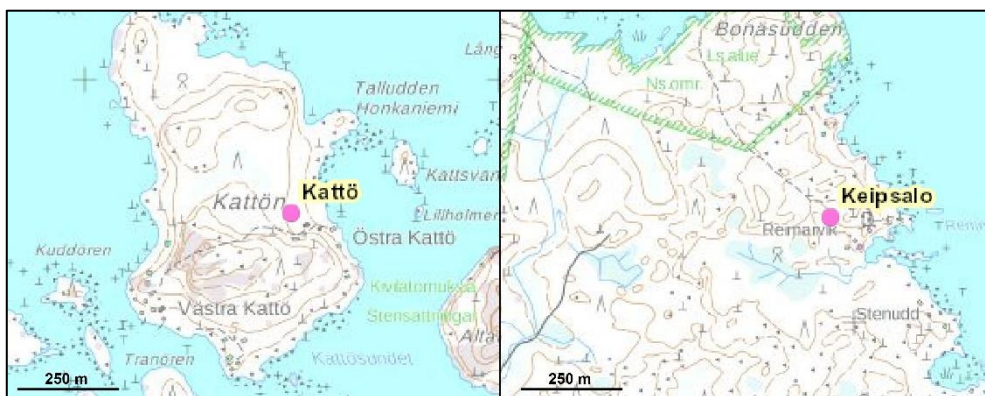


Bild 7. De potentiella fornlämningarna på delområdet Östra Kattö (till vänster, Kattö) och på delområdet Reimarvik (till höger, Keipsalö) har markerats med ljusröd färg.

7. Intressenter

Intressenter är de som äger och besitter mark i området, grannar och invånare, företag och arbetstagare samt alla de vars boende, arbete eller övriga levnadsförhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

De vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas av planen är

- markägarna och invånarna
- de nuvarande aktörerna i området
- invånarna i influensområdet
- eventuella lokala föreningar och organisationer

Myndigheter:

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå museum, byggda kulturmiljöer
- Museiverket, arkeologi
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad
 - byggnadstillsyn och miljövard
 - stadsplanering

Myndigheternas samråd i begynnelseskedet, som förutsattes i det ursprungliga stranddetaljplaneprojektet, hölls beträffande fastigheterna på Kattön 13.5.2011 på NTM-centralen i Nyland. På samråd mellan myndigheterna och arbetsmöten har även Reimarviks planprojekt behandlats.

Om den gemensamma stranddetaljplanen för Östra Kattö och Reimarvik hålls ett nytt samråd med myndigheterna där man går igenom de ärenden som normalt hör till myndigheternas samråd i begynnelseskedet och i tillräcklig utsträckning även behandlar det utredningsmaterial som inlämnas till samrådet och det preliminära idéutkastet till planlösning. Uppskattad tidpunkt september/oktober 2016.

8. KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Konsekvensbedömningen grundar sig på befintliga utredningar, kartuppgifter, terrängbesök och naturinventeringar. Enligt markanvändnings- och byggförordningen ska utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken och lösningarna för vattenförsörjningen,
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

En behovsprövning för Natura-bedömning har gjorts i samband med naturinventeringarna (se punkt 2). Vid bedömningen av planens konsekvenser presenteras principerna för hur eventuella skadliga konsekvenser ska förhindras eller lindras.

En bedömning av innehållskraven enligt MBL 73 § är också en väsentlig del.

9. Beslutsfattande, växelverkan och tidtabell

Myndigheternas samråd i begynnelseskedet. Uppskattad tidpunkt september/oktober 2016.

Hörande av intressenter och framförande av åsikter när planer bereds

Programmet för deltagande och bedömning hålls framlagt på stadens anslagstavla för att åsikter ska kunna framföras (MBF 30 §).

- Besöksadress: Lovinfo, Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa
- Uppskattad tidpunkt oktober/november 2016

Programmet för deltagande och bedömning finns framlagt på stadens webbplats (www.lovisa.fi) och vid stadens kundtjänst Lovinfo under hela planprocessens gång. En kopia av PDB och det övriga materialet om planprojektet kan begäras Planläggnings- och arkitektbyrån vid Tekniska centralen.

Kungörelse på stadens webbplats och officiella anslagstavla vid Lovisa stads kundtjänst Lovinfo. Intressenterna kan lägga fram skriftliga eller muntliga åsikter om planutkastet under den tid PDB och planens beredningsmaterial är framlagt.

Att planläggningen aktualiserats kungörs enligt följande (samtidigt som PDB och beredningsmaterialet är framlagda):

- Kungörelse på stadens anslagstavla och webbplats
- Kungörelse i följande tidningar: Loviisan sanomat, Östnyland, Itäväylä och Nya Östis

Intressenterna kan för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) föreslå att samråd hålls om tillräckligheten hos PDB innan planförslaget läggs fram offentligt.

Förslag till stranddetaljplan: uppskattad tidpunkt början av år 2017

Behandling i tekniska nämnden, som lägger fram förslaget offentligt
Framlagt i 30 dagar (MBF 27 §).

- Besöksadress: Lovinfo, Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa
- Framlagt även på stadens webbplats.

Information om planförslaget, utlåtanden, anmärkningar:

Kungörelse på stadens webbplats och officiella anslagstavla vid Lovinfo.

Kungörelse i följande tidningar: Loviisan sanomat, Östnyland, Itäväylä och Nya Östis

Utlåtanden om stranddetaljplanen begärs av berörda myndigheter (MBF 28 §).

Kommunmedlemmarna och intressenterna har rätt att göra anmärkning mot planförslaget (MBF 27 §). Åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundtjänst Lovinfo under den tid planen är offentligt framlagd. Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas per post till adressen

Lovisa stad, Tekniska centralen

PB 11

07901 Lovisa

eller per e-post till adressen kaavoitus@loviisa.fi

Godkännande av planen

Plankonsulten utarbetar ett sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena och bereder bemötanden till dem.

Behandling i tekniska nämnden

Behandling i stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige godkänner planen (MBL 52 §)

Besvär över beslutet om godkännande kan anföras hos H:fors förv.domstol (MBL 188 §).

10. Kontaktuppgifter och respons på programmet för deltagande och bedömning

Mer information om beredningen av detaljplanen och tidtabellen lämnas av:

Planförfattare/plankonsult:

Seppo Lamppu tmi
Kurtängsgränd 11, 02780 Esbo
Kontaktperson: DI Seppo Lamppu
seppo.lamppu@kaavoitus.fi
Tfn 040 867 4451

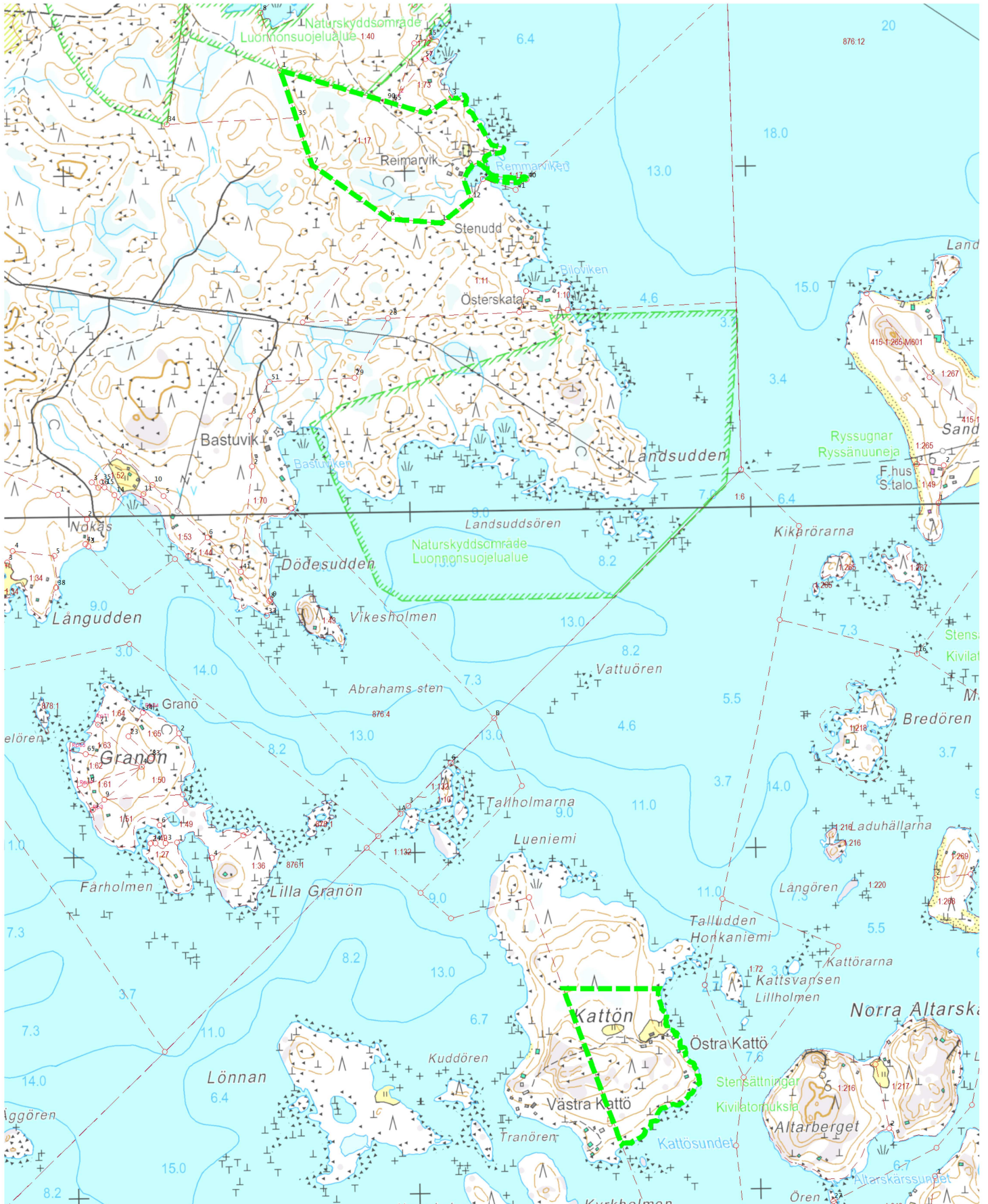
Lovisa stad:

Planläggnings- och arkitektbyrå
Lovinfo, Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa
Stadsarkitekt: Maaria Mäntysaari
maaria.mantysaari@loviisa.fi
Tfn 044 055 5403

Kaava-alueen raja- ja sijainti Planområdets gräns och placering

1/2

Mittakaava 1:15000



Kaava-alueen raja- ja sijainti Planområdets gräns och placering

2/2

Mittakaava 1:15000

