



# STRANDEDETALJPLAN



Plan namn: **BRÅTAN-VÄSTERUDDEN STRANDEDETALJPLAN**

Plan nummer: **7785**

Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER 26-21**

Typ av dokument: **Beskrivning för förslag till stranddetaljplan**

# Identifikationsuppgifter för stranddetaljplan

|                      |   |
|----------------------|---|
| Kommun               | Raseborg  |
| Planområdet berör    | en del av fastigheten 710-632-1-274, Linder och en del av fastigheten 710-895-2-4 (allmän väg)  |
| Med planen bildas    | kvartersområden för fritidsbostäder, område för idrotts- och rekreationsanläggningar, naturskyddsområde, jord- och skogsbruksområden, område för landsväg   |
| Utarbetare av planen | Planläggningsenheten / Minttu Peuraniemi  |
| Anhängiggjord        | Kungörelse 8.5.2014, 12.2.2021  |
| Behandling           | <u>Program för deltagande och bedömning</u><br>Planläggningsnämnden 27.1.2021 § 8<br><br><u>Planförslag</u><br>Planläggningsnämnden 15.12.2021 § xx<br><br><u>Godkännande</u><br>Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx<br>Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx § xx<br>Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx |



## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger invid Lojosjön i Knapsby cirka 6 kilometer nordväst om Svartå centrum. Planeringsområdet består av två delområden, Västerudden invid Salovägen och Bråtans strandområde i ändan av Bråtavägen. Arealen är cirka 52 ha.



Bild 1. Planområdets läge på guidekartan. Delområdena är omringade med blått; Västerudden till vänster, Bråtan till höger.

### 1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Bråtan-Västerudden, stranddetaljplan. Bakgrunden till planläggningen är den stora efterfrågan på byggplatser för fritidsbostäder i strandområden. Bråtan-Västeruddens område som ägs av Raseborgs stad är i delgeneralplanen anvisad som fritidsbostadsområde. Delgeneralplanen kan dock inte användas som grund för att bevilja bygglov på området. Enligt bestämmelsen skall en stranddetaljplan utarbetas för området.

Målet med stranddetaljplanen är att bilda både kvartersområden för fritidsboende intill stranden och kvartersområden för fritidsboende som är utan egen strand. Målet är även att göra områdesreservationer för allmänna områden, jord- och skogsbruksområden och att trygga områdets natur- och kulturarvsvärden.



### 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....   | 1  |
| 1.1 | Planområdets läge.....   | 1  |
| 1.2 | Planens namn och syfte.....  | 1  |
| 1.3 | Beskrivningens innehållsförteckning.....   | 2  |
| 1.4 | Förteckning över bilagor till beskrivningen.....   | 2  |
| 1.5 | Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen..... | 3  |
| 2   | SAMMANFATTNING.....  | 3  |
| 2.1 | Planprocessens skeden.....   | 3  |
| 2.2 | Stranddetaljplanen.....  | 4  |
| 2.3 | Genomförande av detaljplanen.....  | 4  |
| 3   | UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....  | 4  |
| 3.1 | Utredning av planeringsområdets förhållanden.....  | 4  |
| 3.2 | Planeringssituationen.....   | 9  |
| 4   | STRANDETALJPLANERINGENS SKEDEN.....  | 12 |
| 4.1 | Behovet av stranddetaljplanen.....   | 12 |
| 4.2 | Planeringsstart och beslut som gäller denna.....   | 12 |
| 4.3 | Deltagande och samarbete.....  | 12 |
| 4.4 | Mål för stranddetaljplanen.....  | 13 |
| 5   | BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN.....  | 13 |
| 5.1 | Planens struktur.....  | 13 |
| 5.2 | Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....  | 16 |
| 5.3 | Områdesreservationer.....  | 16 |
| 5.4 | Planens konsekvenser.....  | 19 |
| 5.5 | Störande faktorer i miljön.....  | 21 |
| 5.6 | Planbeteckningar och planbestämmelser.....   | 21 |
| 5.7 | Namn.....  | 21 |
| 6   | GENOMFÖRANDE AV STRANDETALJPLANEN.....   | 21 |
| 6.1 | Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....   | 21 |
| 6.2 | Schema för genomförandet.....  | 21 |
| 6.3 | Uppföljning av genomförandet.....  | 21 |
| 7   | KONTAKTINFORMATION.....  | 22 |

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser, förminskning
- Bilaga 2. Statistikblankett för detaljplanen
- Bilaga 3. Sammanställning av konsekvensbedömning

## 1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014. Naturinventeringen i Bråtan detaljplaneområde, Raseborg
- Museiverket 2014. Arkeologiska inventeringen i Bråtan detaljplaneområde (Svartå)
- Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2021. Fågelinventering i Bråtan-Västerudden stranddetaljplaneområde

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Planprocessens skeden

#### Bråtan detaljplan, inledande av planläggning, 2014-2015

Planeringen inleddes på initiativ av Raseborgs stad år 2014. Bråtan inkluderades som en detaljplan i stadens planlägningsprogram 2014-2018, som stadsstyrelse hade godkänt 13.1.2014 § 12.

Planlägningsnämnden beslöt om anhängiggörande av detaljplanen 23.4.2014 § 56. Utkast till Bråtans detaljplan var till påseende 1.12.-19.12.2014 och 7.1.-19.1.2015.

Staden avstod dock från detaljplaneringen eftersom det visade sig att det inte var möjligt att ansluta området till vattentjänstverkets avloppsnätverk.

#### Bråtan etapp I, Västerudden, stranddetaljplan, 2016-2017

Stadsfullmäktige godkände 25.1.2016 § 11 planlägningsprogrammet för 2016-2020. I planlägningsprogrammet indelades Bråtans detaljplaneprojekt i två skilda planer (Bråtan, etapp I, Västerudden och Bråtan II), Bråtan etapp I, Västeruddens planering skulle fortsätta som stranddetaljplan.

Bråtan etapp I, Västerudden stranddetaljplaneförslag har varit framlagd till påseende 16.5.-22.6.2016 och 1.-31.8.2016. Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige 14.11.2016 § 119. Helsingfors förvaltningsdomstol har 26.5.2017 med anledning av besvär hävt fullmäktiges beslut om att godkänna planen.

#### Bråtan-Västerudden stranddetaljplan 2021

Planlägningsnämnden beslöt 27.1.2021 § 8 fortsätta områdets planering så att stranddetaljplanen omfattar både Bråtans och Västeruddens delområden. Detta är i linje med Helsingfors förvaltningsdomstols beslut.

- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning till kännedom den 27.1.2021 § 8.
- Stranddetaljplanarbetet kungjordes anhängigt 12.2.2021

- Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen: [www.raseborg.fi/kungoerelser](http://www.raseborg.fi/kungoerelser).

## 2.2 Stranddetaljplanen

Stranddetaljplanen omfattar

- kvartersområden för fritidsboende (RA)
- område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU)
- ett naturskyddsområde (SL)
- jord- och skogsbruksområden (M)
- område för landsväg (LT)

## 2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägaren, Raseborgs stad. Stranddetaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

#### Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger vid Lojosjön, cirka 6 km nordväst om Svartå centrum, invid kommungränsen mellan Raseborg och Lojo. Planeringsområdet består av två delområden; Bråtan, cirka 45 ha och Västerudden, cirka 7 ha. Båda delområdena är i nuläge obebyggd skogsbruksmark. I Bråtans östra del finns ett naturskyddsområde "Bråtans pohjoisrannan luonnonsuojelualue" (YSA249484) som bildats 2020.



*Bild 2. Planeringsområdet sett från Bråtan mot Västerudden.*

### 3.1.1 Naturmiljön

#### **Bråtan**

Bråtans delområde är i huvudsak vanlig ung ekonomiskog. Området är bergigt och delvis kuperat, med ett fåtal berg i dagen. Naturmiljön är varierande, men rätt så vanlig. Största delen av området är frisk och lundartad mo. Den mera krävande lundväxtligheten är koncentrerad till det bergiga skogsområdets västra och norra sluttningar. Förekomsterna är så små, att de inte fyller naturtypens särdrag enligt naturskyddslagen. En rännil som rinner ner i sluttningen i mitten av Bråtans delområde är skyddad enligt vattenlagen.

I naturskyddsområdet (YSA249484) i östra delen av Bråtans delområde finns en bäckdal och granbevuxen lund som sluttar mot sjön. De här utgör en värdefull helhet. Området är i huvudsak lund av blåsipps-harsyratyp. Rännilen som rinner från Oxmossen är skyddad enligt vattenlagen, det är förbjudet att äventyra dess naturliga förhållanden. Området har en mångsidig lundvegetation. Även flygekorre har observerats på området.

Utanför planeringsområdet, söderom det, finns en igenvuxen tjärn, Jällstjärnan, som utgör en livsmiljö för åkerroda.



*Bild 3. Bråtans delområde karaktäriseras av unga ekonomiskogar (Esa Lammi, Enviro Oy, 2014).*

#### **Västerudden**



Västerudden är en bergig, i huvudsak mjukt sluttande och skogsbevuxen udde. Området består av ekonomiskog med få betydande naturobjekt. På området har ej hittats objekt enligt naturskyddslagen eller vattenlagen, eller betydande förekomster av värdefulla arter. De vegetationsfigurer som särskiljer sig från det övriga planeringsområdet finns i uddens västra del: granbeståndet i sydslutningen, omgivningen till den gamla gården samt lundslutningen väster om den.



Bild 4. Västerudden fotograferad från sjösidan.

### Lojosjön

Båda delområdena ligger intill Ruosniemenselkä i Lojosjön, vars ekologiska status är god. Lojosjön hör till de näringsrikaste typer av sjöar, områden med sämsta vattenkvalitet finns i influensområden till floder som mynnar ut i Lojosjön. Näringsbelastningen till Lojosjön härstammar därför främst från diffusa belastningskällor inom avrinningsområdet, d.v.s. jord- och skogsbruk samt glesbebyggelse. Strandvegetationen på planområdet är mager och består av vanligt förekommande arter.

Medelvattenståndet i Lojosjön har i mätningstationen i Virkby varit NN + 31,54 m. Det högsta vattenståndet har varit NN+32,76 m. Lojosjön har sedan 1952 reglerats. Lojosjön hör till Nylands övriga områden med översvämningsrisk. Planeringsområdets strandzon är dock rätt så brant, vilket gör att det inte finns en egentlig risk för översvämmning.

Planeringsområdet ligger inte på grundvattenområde. Sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar är mycket liten.

### **3.1.2 Byggd miljö**

Båda delområdena är obebyggda. Nordost (cirka 1 km) från planeringsområdet ligger fritidsbostadsområdet Lomanotko och mellan delområdena finns fritidsbostadsområdet Bällarby. Söderom Bråtan (cirka 0,5 km) finns Oxbergets skidcenter. Sydväst om Salovägen finns glesbebyggelse. För övrigt består närmiljön av skogsbruksmarker.



Bråtans delområde har tidigare haft en officiell allmän badstrand. Badstranden upprätthölls ända till 2014, varefter den närmaste officiella badstranden har funnits intill Svartå Bruk. Inga konstruktioner med anknytning till badstranden finns kvar på området.



Bild 5. Bråtans före detta badstrand fotograferad våren 2021.

### **Den byggda kulturmiljön och fornminnen**

Invid Lojosjön finns det flera kända bo- och begravningsplatser som härstammar från sten- och järnåldern. Sjön har i tiderna haft en stor betydelse för fiskeri och som farled.

På **Bråtans** delområde finns en fast fornlämning, *Bråtans* (reg.nr. 1000023433), som är fredad genom lagen om fornminnen (295/1963). Fornlämningen består av svedjerösen, som antagligen härstammar från svedjebruk. Det är förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra och på annat sätt röra området. Förhandlingar med Museiverket skall föras om åtgärder och planer som gäller området.

På **Västeruddens** delområde finns ett kulturarvsobjekt *Västerudden* (reg. nr 1000023439). Det är frågan om rester av ett torp med gårdsplan från 1870-talet. Torpet har befunnit sig söder om uddens högsta punkt. I nordligaste delen av udden finns det rösen som har med åkerbruk att göra, samt grund för en byggnad och en vall. Dessa objekt är inte fredade enligt fornminneslag men de skall bevaras som minnen om områdets historiska skiktning.



Bild 6. Ett större röse längst ut i Västerudden (arkeologiska inventering, Vesa Laulumaa, Museiverket 2014).

### **Trafik**

Bråtans delområde nås från Salovägen via Svartå Bruk längs med Bråtavägen. Västeruddens delområde nås direkt från Salovägen, där det finns en byggd väganslutning.

### **Teknisk försörjning**

Ingen vatten-, avloppsvatten-, dagvatten- eller fjärrvärmenätverk finns på området. Närmaste vattentjänstverk finns på tre (3) kilometers avstånd från Bråtans delområde. Utveckling av området ingår inte i nuläget i utvecklingsplan för vattentjänster. Utveckling av området ingår inte i utvecklingsplanen för vattentjänster. Detta utesluter inte möjligheten att det i framtiden byggs ett vattentjänstnätverk på området.

Planeringsområdet hör till strandområde II i stadens miljöskyddsföreskrifter (i kraft 22.3.2021). På området tillämpas de så kallade strängare reningskraven (syreförbrukande organiskt material 90 %, fosfor 85 % och kväve 40 %) för behandling av avloppsvatten, som riktas till områden som är känsliga för förorening. Bestämmelsen styr val av system för avloppsvattenbehandling på följande sätt:

- Sluten tank för avloppsvatten från vattenklosett eller reningssystem som uppfyller strängare reningskrav.
- Reningsystem som uppfyller strängare reningskrav för behandling av gråvatten.

Kravnivån på behandlingen och därmed belastning från byggplatsernas avloppsvatten är enligt bestämmelsen beroende på t.ex. om det på byggplatsen finns vatten- eller torrklosett.

Terrängen på planeringsområdet är varierande och delvist mycket krävande med tanke på fastighetsvisa avloppsvattensystem, men på byggplatserna är det möjligt att välja lösningar



som uppfyller miljöskyddsföreskrifternas krav. Jordmånen utgörs i Västerudden av bergsmark och i Bråtan av sandmorän. Marktäcket tjocklek i båda delområdena är under 1 m. Behandlingsystem för avloppsvatten skall i praktiken byggas åtminstone delvist ovanpå marken. I den sluttande terrängen skall det med hjälp av lämpliga utloppsarrangemang säkerställas att inte (det renade) avloppsvattnet rinner direkt ut till vattendraget eller orsakar föroreningsrisk för vattenbrunnarna.

En grusväg i bra skick finns att tillgå på båda delområdena för inkörning till byggplatserna. Detta möjliggör service av avloppsvattensystem, såsom tömning av brunnar, åtminstone när det gäller byggplatser som ligger närmast grusvägen.

Valet av avloppsvattensystemet (inklusive vattenförbrukande utrustning, behandlingssystem för avloppsvatten, utloppsarrangemang samt det som förutsätts av systemets upprätthållande) på enskilda byggplatser bör basera sig på noggrannare terrängmässiga utredningar. Byggplatsens avloppsvattensystem avgörs i byggnadslovsskedet.

### 3.1.3 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av staden.

## 3.2 Planeringssituationen

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

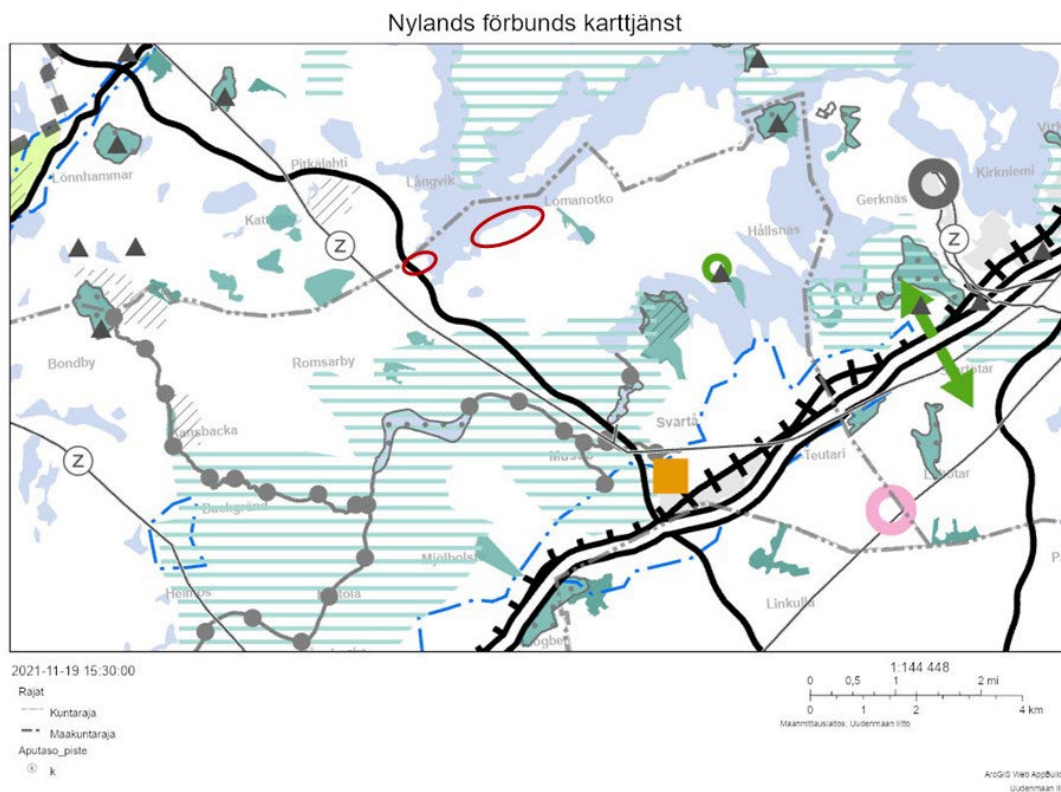
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

### Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 innefattar tre etapplandskapsplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, östra respektive västra Nyland. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och den har beretts under åren 2016–2020. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts.

Viktiga teman för västra Nyland är bland annat smidig trafik och en unik miljö samt att utveckla turism- och fritidsverksamheten. På planeringsområdet i landskapsplanen har inga beteckningar anvisats. Landskapsmässigt betydande byggande får ej placeras på dessa områden som lämnats vita.





*Bild 7. Utrag ur den inofficiella sammanställningen av de gällande landskapsplaner i Nyland enligt Nylands förbunds tolkning (11.11.2021). Planområdet omringade med rött.*

### **Generalplanering**

Planeringsområdet omfattas av Svartådalens delgeneralplan med rättsverkningar. Planen är godkänd 11.12.2006. I delgeneralplanen är planeringsområdet anvisat som område för fritidsbostäder (RA-2). Enligt planbestämmelsen har delgeneralplanen inte utarbetats så att den kan användas som grund för att bevilja bygglov. För området skall en stranddetaljplan utarbetas.

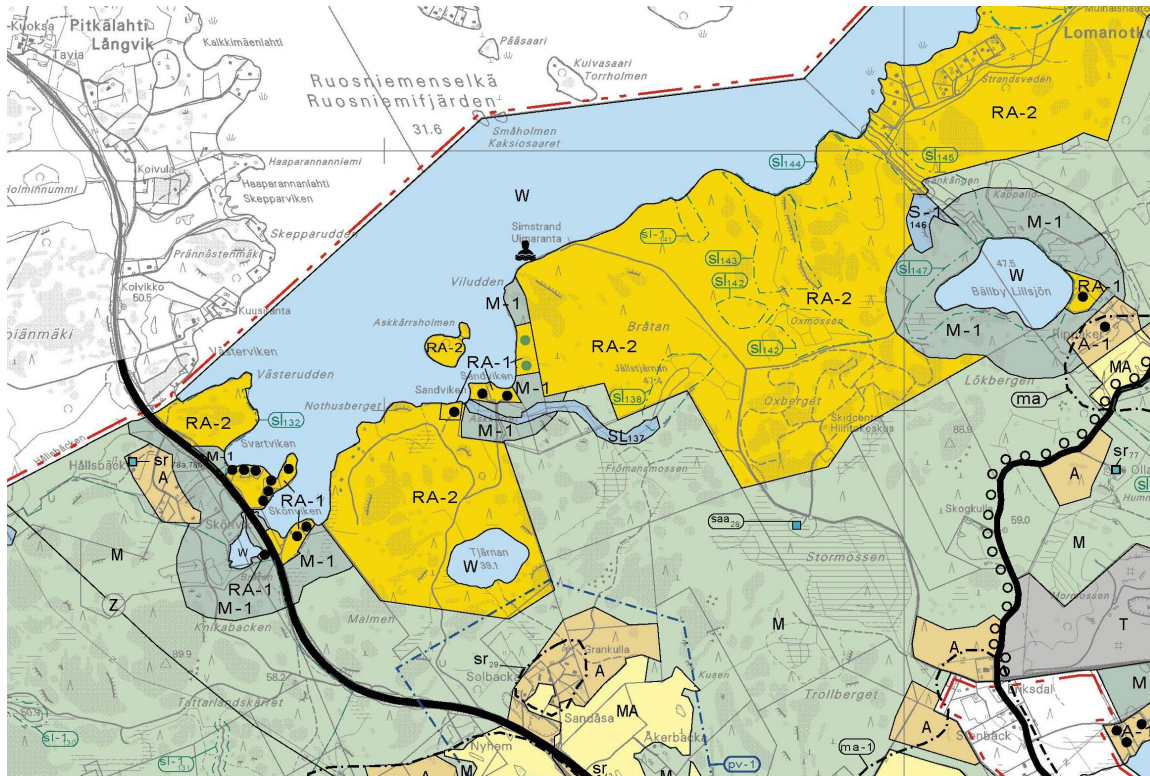


Bild 8. Utdrag ur Svartådalens delgeneralplan.

I planen har det i Bråtans västra del anvisats en badstrand. Flera värdefulla naturobjekt har anvisats på RA-2-området. Fyra av dessa finns delvis på planeringsområdet. De viktigaste av dessa är Bråtan bäckdal (sl<sub>143</sub>) samt Lillsjöbäckdalen och Sänkängen vid Bällby Lillsjön (sl<sub>145</sub>), som senare har inkluderats i naturskyddsområdet som bildades år 2020. Enligt delgeneralplanen har objektet Västerudden i Lojosjön (sl<sub>132</sub>) lokalt värde, men inga skyddsvärden. Enligt delgeneralplanen är objektets, Bråtan liten rännil (sl<sub>141</sub>), naturvärden ringa. Beteckningen baserar sig på då i kraft varande vattenlagens 17 a § (264/1961), som berörde allmänna inskränkningar i nyttjande av vattenfåra i naturtillstånd. I ikraftvarande vattenlag (587/2011) berörs i 11§ skyddande av viss vattennatur.

### Detaljplanering

På planeringsområdet är ingen detalj- eller stranddetaljplan i kraft.

### Andra planer

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

### Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

## 4 STRANDEDETALJPLANERINGENS SKEDEN

### 4.1 Behovet av stranddetaljplanen

Bakgrunden till planläggningen är den stora efterfrågan på byggplatser för fritidsboende i strandområden. Enligt delgeneralplanen förutsätter byggande av området stranddetaljplanering.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna programmet för deltagande och bedömning 27.1.2021 § 8.

Stranddetaljplanearbetet kungjordes anhängigt 12.2.2021.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

Planens intressenter är i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen planområdets markägare och de invånare, sammanslutningar och företagare i planområdet samt alla andra vars boende, arbete och andra förhållanden kan påverkas av planen samt myndigheter och sammanslutningar vars områden behandlas i planeringen, åtminstone följande:

#### Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

#### Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovård
- Raseborgs vatten
- Stadsutvecklingsavdelning

#### Övriga aktörer

- Skogscentralen
- Raseborgs Natur r.f.
- Svartå byaråd

#### 4.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och lämna in en anmärkning om förslaget till detaljplan.



Planen har kungjorts anhängig 12.2.2021 och kungörelse om programmet för deltagande och bedömning samt om möjligheten att påverka planeringen publiceras i de lokala dagstidningarna (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska) och på stadens officiella anslagstavla ([www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi)).

Programmet för deltagande och bedömning skickades till de delaktiga markägare som staden känt till samt lades fram på Raseborgs planläggningsenhet på adressen: Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs och på stadens webbplats under hela planläggningen.

Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt under minst 30 dygn på stadens officiella anslagstavla och på planläggningsenheten. Under perioden för framläggandet har intressenterna och kommunmedlemmar möjlighet att framföra sin åsikt om planförslaget.

#### 4.3.3 Myndighetssamarbete

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten.

#### 4.4 Mål för stranddetaljplanen

Mål för stranddetaljplanen är att bilda kvartersområden för fritidsboende (RA) i enlighet med Svartådalens delgeneralplan. Syftet är att bilda cirka 10 nya byggplatser. Syftet är också att trygga områdets naturvärden och kulturhistoriska värden, samt reservera allmänna områden för friluftsliv och rekreation.

### 5 BESKRIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN

#### 5.1 Planens struktur

Planområdets totalareal är 51,8 ha. Med planen bildas fyra kvartersområden för fritidsboende. Två av kvarteren har egen strand, två är utan egen strandlinje. Byggplatser med egen strand placeras både i Västeruddens och i Bråtans delområden. Byggplatser utan egen strandlinje, placeras i Bråtans delområde. I Bråtans delområde reserveras strand för allmänt bruk, som stöder rekreation vid Lojosjön. Småskaligt byggande som stöder rekreationsbruk tillåts invid stranden.

Naturskyddsområdet i Bråtans norra strand anvisas i planen. Markanvändningen förändras inte i resten av områdena, utan de anvisas som jord- och skogsbruksområden.

##### 5.1.1 Dimensionering

På planeringsområdet har uppgjorts en stomlägenhetsgranskning. I granskningen definierades det teoretiska antalet strandbyggplatser. Planeringsområdet är en del av stomlägenhet Linder (220-435-1-186, registrerad 11.5.1056, området i bild 9).

Stomlägenhetens areal är cirka 220 ha, som enligt delgeneralsplanens dimensioneringsnorm

skulle ge upphov till 39 teoretiska byggplatser. Efter styckningar (26.5.1965 och 22.4.1988, totalt fem styckade lägenheter) förblir det på lägenheten 38 teoretiska byggplatser. Av de styckade lägenheterna är fyra tilläggsmark för andra lägenheter.

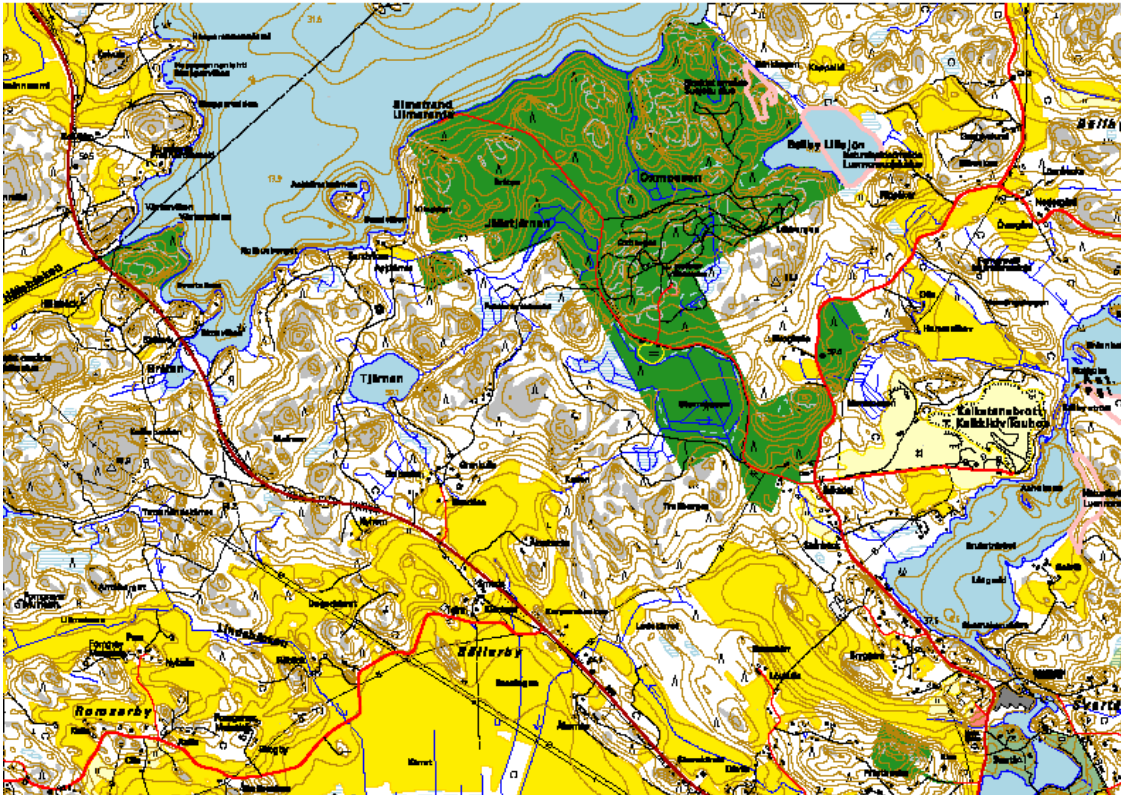


Bild 9. Kartautdrag, stomlägenheten Linder (med grönt).

Enligt delgeneralplanens dimensioneringskalkyl har stomlägenheten totalt 15,14 teoretiska strandbyggplatser. Av dessa finns 2,14 utanför planeringsområdet (Bällby Lillsjön). Stomlägenheten har totalt cirka 2,3 km strandlinje. Beaktande närhetsfaktorn och dimensioneringsnormen i delgeneralplanen (5 byggplatser/km) kunde totalt 10,72 teoretiska strandbyggplatser anvisas på stomlägenheten (4,7/km) för den delen som gäller planeringsområdet (bild 10 och tabell 1). Enligt denna princip skulle antalet strandbyggplatser i förhållande till strandlinjens längd förbli märkbart lägre än på de närmaste fritidsbostadsområdena (Lomanotko 7/km, Bällarby cirka 6/km).

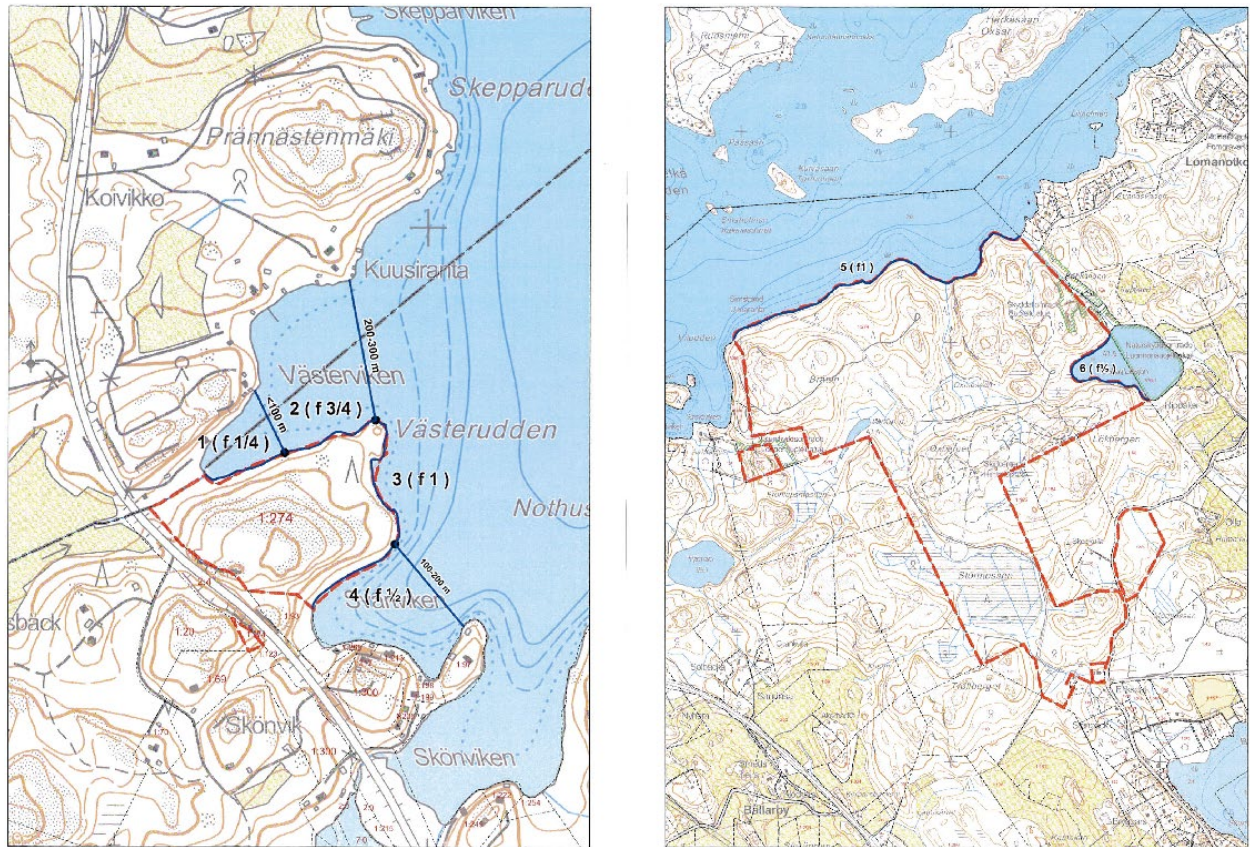


Bild 10. Figurerna (1-6) på stomlängden och närhetsfaktorn per figur (f).

Tabell 1. Sammandrag av dimensioneringskalkylen på planeringsområdet.

| Figur, nr | Strandlinjelängd, km | Kalkylerad bygggrätt per km | Närhetsfaktor (f) | Antalet byggplatser |
|-----------|----------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| 1         | 0,130                | 5                           | 0,25              | 0,16                |
| 2         | 0,165                | 5                           | 0,75              | 0,62                |
| 3         | 0,225                | 5                           | 1                 | 1,13                |
| 4         | 0,175                | 5                           | 0,5               | 0,44                |
| 5         | 1,675                | 5                           | 1                 | 8,38                |
| Summa     | <b>2,370</b>         |                             |                   | <b>10,72</b>        |

Enligt delgeneralplanen lämnas 50 % av strandlinjen obebyggd genom att förtäta bebyggelsen och genom att tillåta mer bebyggelse på längre avstånd från stranden. Strandbyggande på Bråtans delområde begränsas av förutom brant terräng även av det vidsträckt naturskyddsområde som kräver en skyddsremsa mot bebyggelse. På Västeruddens delområde begränsas byggande även av kulturarvsobjektet. Det finns även ett behov att anvisa allmänna områden som stöder rekreation invid stranden. För att trygga dessa behov, är det motiverat att placera en del av byggplatserna längre bort från stranden utan egen strandlinje.



I den byggplatsvisa dimensioneringen tillämpas omfattningen av byggandet för fritidsboende på strandområden (zon 1) i Raseborgs stads byggnadsordning.

### 5.1.2 Service

Planeringsområdet anvisas för fritidsboende. Service som stöder fritidsboende är tillgänglig bland annat i Svartå by.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Målet är att anvisa trivsamt och modernt fritidsboende vid det efterfrågade strandområdet vid Lojosjön. Fritidsboendet skall ha goda, till Lojosjön anknutna rekreativsmöjligheter. Målet är också att trygga allmänna rekreativs- och friluftsmöjligheter för de som bor i närområdet samt för de fritidsbostäder på området som är utan egen strandlinje. Strandens nuvarande utnyttjandegrad stöder inte utveckling av den allmänna stranden.

Fritidsboende anvisas på planeringsområdet utgående från områdets särdrag och strandmiljöns känslighet. Dimensioneringen baserar sig på delgeneralplanens dimensioneringsgrunder och antalet strandbyggplatser förblir en aning lägre än på närområden.

Byggplatserna placeras rätt så tätt för att kunna lämna så mycket som möjligt obebyggd strandlinje. I praktiken blir en större andel strandlinje obebyggd än det som delgeneralplanen förutsätter, d.v.s. cirka 65 %. Den byggplatsvisa dimensioneringen följer principerna i stadens byggnadsordning.

Området är obebyggt, med några befintliga grus- och skogsvägar. Målet är att dimensionera och placera nybyggnation så att den inte onödigt försämrar områdets landskap och naturvärden. Dessa tryggas med särskilda bestämmelser, som berör bl.a. byggnadssättet. Natur- och kulturhistoriska värden tryggas med särskilda bestämmelser.

## 5.3 Områdesreservationer

### 5.3.1 Kvartersområden

#### RA-1 Kvartersområde för fritidsboende

I planen anvisas det i Bråtans delområde fem (5) och i Västeruddens delområde tre (3) byggplatser med egen strandlinje. Kvarterens areal är cirka 4 ha, byggplatsens genomsnittliga areal är 4950 m<sup>2</sup>.

Byggplatserna anvisas byggrätter i enlighet med byggnadsordningen; på byggnadsplatsen får uppföras fritidsbostäder på högst 160 v-y<sup>2</sup>. Byggrätten får fördelas på två separata bostadsbyggnader. Totala byggrätten för fritidsbosättning på kvarteren utgör 1280 v-y<sup>2</sup>. Byggrätten för fritidsboende får fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena

utgör sidofritidsbostad. Våningstalet är ett, men källarvåningen tillåts så att den inte byggs i huvudsak ovanför marknivån.

På byggplatsen tillåts även ekonomibyggnader med totalareal på 100 m<sup>2</sup>. Högst 30 m<sup>2</sup> av byggrätten på ekonomibyggnader får användas som separat strandbastu. På en del av byggplatserna, på strandsidan av byggrutan för fritidsbostaden har en byggruta anvisats för den separata bastubyggnaden. Totala våningsytan på byggplatsen kan vara högst 220 v-y<sup>2</sup>. Totala byggda våningsytan i kvarteren, inklusive bastu- och ekonomibyggnader, kan som högst stiga till 1700 v-y<sup>2</sup>.

Byggandet berörs av allmänna bestämmelser om byggsättet, med vilka man strävar till att lindra negativa konsekvenser på landskapsbilden och naturmiljön.

#### RA-2 Kvartersområde för fritidsboende

I planen anvisas det i Bråtans delområde, i två kvarter i slutningen ovanför allmänna områden, sju (7) byggplatser utan egen strandlinje. Kvarterens areal är cirka 2,3 ha, byggplatsens genomsnittliga areal är 3200 m<sup>2</sup>.

Byggplatserna anvisas byggrätter i enlighet med byggnadsordningen; på byggnadsplatsen får uppföras fritidsbostäder på högst 120 v-y<sup>2</sup>. Totala byggrätten för fritidsbosättning på kvarteren utgör 840 k-m<sup>2</sup>. Våningstalet är ett, men källarvåningen tillåts så att den inte byggs i huvudsak ovanför marknivån.

På byggplatsen tillåts även ekonomibyggnader med totalareal på 100 m<sup>2</sup>. Högst 30 m<sup>2</sup> av byggrätten på ekonomibyggnader får användas som separat bastubyggnad. Totala våningsytan på byggplatsen kan vara högst 220 v-y<sup>2</sup>. Totala byggda våningsytan i kvarteren, inklusive bastu- och ekonomibyggnader, kan som högst stiga till 1400 v-m<sup>2</sup>.

Byggandet berörs av allmänna bestämmelser om byggsättet, med vilka man strävar till att lindra negativa konsekvenser på landskapsbilden och naturmiljön.

Fritidsboenden styrs använda det allmänna strandområdet, där en möjlighet att bygga en småbåtsbrygga i sambruk som betjänar dessa kvarter anvisas.

#### Allmänna bestämmelser

Gällande byggsättet på kvartersområden för fritidsboende och de allmänna områdena ges följande bestämmelser:

- Byggandet bör till sin placering, form och färgsättning anpassas till terrängen och naturlandskapet.
- Byggnaderna ska ha trästomme, fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä och fasadernas färgsättning bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Ytor som på grund av sin färgsättning framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.

Angående kvartersområden ges följande bestämmelser:

- Byggnadsplatsens obebyggda del bör bevaras naturenlig. Mellan byggnader och strandlinjen bör i kvarteren sparas eller dit planteras skyddande trädbestånd, om inte terrängförhållandena det hindrar.
- Det är förbjudet att ändra strandlinjen genom att gräva, deponera jord eller bygga vallar.
- Nivån på byggplatsens markyta ska bibehållas så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Onödiga fyllningsavsatser och schaktningar bör undvikas. Ifall terrängen måste bearbetas, utformas den så naturligt som möjligt och planteras. På RA-områden får inte byggplatser inhägnas.
- På alla områden, förutom på M-områdena, gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §, förutom på M-områden.
- Lägsta byggnadsnivån beaktar Lojosjöns högsta nivå med vågreservation i N2000 + 33,35 m. Under denna nivå får ej placeras konstruktioner som skadas eller orsakar skada när de blir våta. Bestämmelsen gäller allt byggande, även beträffande utrustning för teknisk försörjning (vattentjänster och eldistribution). Den lägsta byggnadsnivån berör även fastighetsvisa avloppsanläggningar och eventuella utlopp.
- Avloppsvatten bör hanteras enligt gällande lagstiftning och i enlighet med ett av kommunens miljömyndighet godkänt sätt. Avloppsvattnet bör behandlas tillräckligt långt från stranden med tanke på översvämningsrisknivån. RA-fastighet kan förses med vattenklosett endast ifall den kopplas till vattentjänstverkets avloppsvattenledning eller ifall avloppsvatten från vattenklosett kan ledas till en sluten tank.
- På fastigheterna bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

### 5.3.2 Övriga områden

#### VU-1 Område för idrotts- och rekreationsanläggningar

Bråtans strand anvisas som rekreationsområde VU-1. Området är avsett för friluftsliv, vattensport och småbåtliv. Områdets areal är cirka 0,8 ha.

Byggnader, konstruktioner och anordningar som stöder användningsändamålet på högst 100 v-m<sup>2</sup> tillåts på området. Målet är att möjliggöra företags- och föreningsverksamhet som stöder rekreationsbruk av Lojosjön. Byggandet berörs av allmänna bestämmelser om byggsättet, med vilka man strävar till att lindra negativa konsekvenser på landskapsbilden och naturmiljön (kapitel 5.3.2).

En landstigningsplats för paddlare anvisas ett delområde me. Avsikten är att hålla en del av stranden öppen för sjösättning och landstigning.

Plats för småbåtsbryggan i sambruk som betjänar kvarteren 2 och 3 anvisas som till sitt läge instruktivt delområde lv-1. Området skall vara i allmänt bruk, det får inte inhägnas. Själva bryggan kan vid behov förses med en port med lås.

#### M Jord- och skogsbruksområde



Totalt cirka 27 ha anvisas som jord- och skogsbruksområde. Markanvändningen ändras inte på dessa områden på grund av planen.

Genom jord- och skogsbruksområdet anvisas en till sitt läge riktgivande reservering för körförbindelse till båda delområdena. Delområden som är viktiga med tanke på kultur- och naturvärden anvisas på jord- och skogsbruksområdet.

#### LT Område för landsväg

Invid Västeruddens delområde på Salovägen anvisas ett ungefärligt läge för in- och utfart för körförbindelse till byggplatserna. Områdets areal är cirka 0,1 ha.

### 5.3.3 Skyddsobjekt

#### SL-1 Naturskyddsområde

Naturskyddsområdet på Bråtans norra strand anvisas som naturskyddsområde. Skyddsområdet är fredat för att skydda miljöer i naturtillstånd eller i naturliknande tillstånd samt naturens mångfald med stöd av naturskyddslagen. Området berörs av allmänna inskränkningar och rörelseförbud. Planläggningen förändrar inte markanvändningen på området. Avståndet till närmaste område där markanvändningen ändras, d.v.s. kvartersområdet för fritidsboende, är cirka 250 m. Naturskyddsområdets areal är 17,5 ha.

#### Skyddsobjekt på M-området

Den fasta fornlämningen Bråtan anvisas i planen som delområde sm-1. Bestämmelsen upprepar inskränkningen enligt fornminneslagen.

Rännilen (som utgör objekt enligt vattenlagens 11 §) med skyddszon i Bråtans delområde anvisas i planen som delområde sl-1. Rännilen och dess omgivning har inga särskilda naturvärden. Men äventyrande av rännilens naturtillstånd är förbjudet, d.v.s. den får ej förändras t.ex. genom grävning.







Kulturarvsobjektet Västerudden, som består av två delar anvisas som delområde s-1. Delområdet förses med en bestämmelse om bevarande av byggnadshistoriska konstruktioner.

### 5.4 Planens konsekvenser

På grund av planeringsområdets särdrag bedöms konsekvenserna främst angående natur, kulturarv, samt sociala och ekonomiska konsekvenser. I naturkonsekvenser fästes särskild uppmärksamhet till skyddsvärden, till vattendraget och till strandzonen. Det primära målet är att placera områdesreservationer så att deras negativa konsekvenser på naturen och kulturarvet minimeras. Det sekundära målet är att ge bestämmelser som lindrar möjliga negativa konsekvenser.

Konsekvensbedömningen har utarbetats som expertbedömningar utgående från bakgrundsutredningar och samråd. Konsekvensbedömningen går ut på klassificering av konsekvensernas omfattning på den sex gradiga skalan i tabell 2, där omfattningen beror på olägenhetens betydelse och förekomstens sannolikhet. Sammandrag av konsekvensbedömningen samt lindrande av konsekvenserna finns som bilaga 3.

Tabell 2 a och b. Klassificering av konsekvensernas omfattning.

|   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Outhärdlig konsekvens   |
|  | Konsekvens ska lindras  |
|  | Uthärdlig konsekvens    |
|  | Liten konsekvens        |
|  | Lindrig konsekvens      |
|  | Icke-negativ konsekvens |

| Betydelse / sannolikhet | A = Säker   | B = Sannolik   | C = Möjlig  |
|-------------------------|---|--|---|
| 1= Ej skadlig           |  |  |  |
| 2= Lite skadlig         |  |  |  |
| 3= Skadlig              |  |  |  |
| 4= Mycket skadlig       |  |  |  |

#### 5.4.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planen uppskattas ha konsekvenser som ska lindras med tanke på naturskyddsområdet och strandzonen samt uthärdliga konsekvenser för sjövattnets kvalitet samt för övriga områden (vanliga skogsbruksmarker). Konsekvenserna uppstår på grund av ökande fritidsbosättning och rekreativ bruk på området, av byggande och skötsel av gårdsplaner och belastning från avloppsvatten. Konsekvenserna kan lindras i planen till en uthärdlig nivå genom placering av byggplatser. Konsekvenserna kan dock inte totalt hindras.

Med hjälp av bestämmelserna kan särskilt konsekvenser för sjövattnets tillstånd lindras betydligt. De viktigaste bestämmelserna är tillräckligt stort avstånd mellan byggandet och strandlinjen samt bevarande av byggplatsens obebyggda del i naturenligen tillstånd.

#### 5.4.2 Konsekvenser för kulturarvet

Planens konsekvenser för kulturarvet uppskattas vara på en uthärdlig nivå, men konsekvenserna för kulturarvsobjektet kan lindras. Särskild uppmärksamhet har fästs vid objektets planbestämmelse. Markanvändningen ändras inte på eller i närheten av fornlämningen.

#### 5.4.3 Övriga konsekvenser

Planens sociala konsekvenser uppskattas vara små på grund av områdets placering och ringa användning. Bråtans delområde har tidigare flitigt utnyttjats till rekreation, eftersom det fanns en allmän badstrand på området. Därför har man velat undgå total privatisering av området. Till stranden reserveras allmänna områden som stöder friluftsliv på Lojosjön. Det

kan uppstå konflikter mellan privata och allmänna områden. Dessa lindras i planen med placering av byggplatser och med bestämmelser som styr byggnadssättet. Med hjälp av dessa åtgärder uppskattas konsekvenserna bli lindriga.

Förändringar i markanvändningen kan ha konsekvenser både på grund av minskande areal på skogsbruksområden och på grund av behovet för infrastruktur. Dessa konsekvenser kan mildras till en lindrig eller uthärdlig nivå med att placera byggplatser, genom att utnyttja befintlig infrastruktur och med hjälp av planbestämmelser. Planen kan ha positiva konsekvenser för den kommunala ekonomin.

Förändringen i markanvändningen gäller obebyggt område. Det planerade byggandet är till sin dimensionering och karaktär likadant som omkringliggande strandbyggande invid Lojosjön. På grund av detta uppskattas planens konsekvenser för den bebyggda miljön vara mycket lindrig.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inte från tidigare några störande faktorer i miljön på området. Planen förorsakar inte heller några störande faktorer.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningar samt -bestämmelser (bilaga 1. Plankarta med bestämmelser) är listade under områdesreservationer i kapitel 5.3.

## 5.7 Namn

Inga nya namn ges i planen.

# 6 GENOMFÖRANDE AV STRANDETALJPLANEN

## 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

## 6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.



## 7 KONTAKTINFORMATION

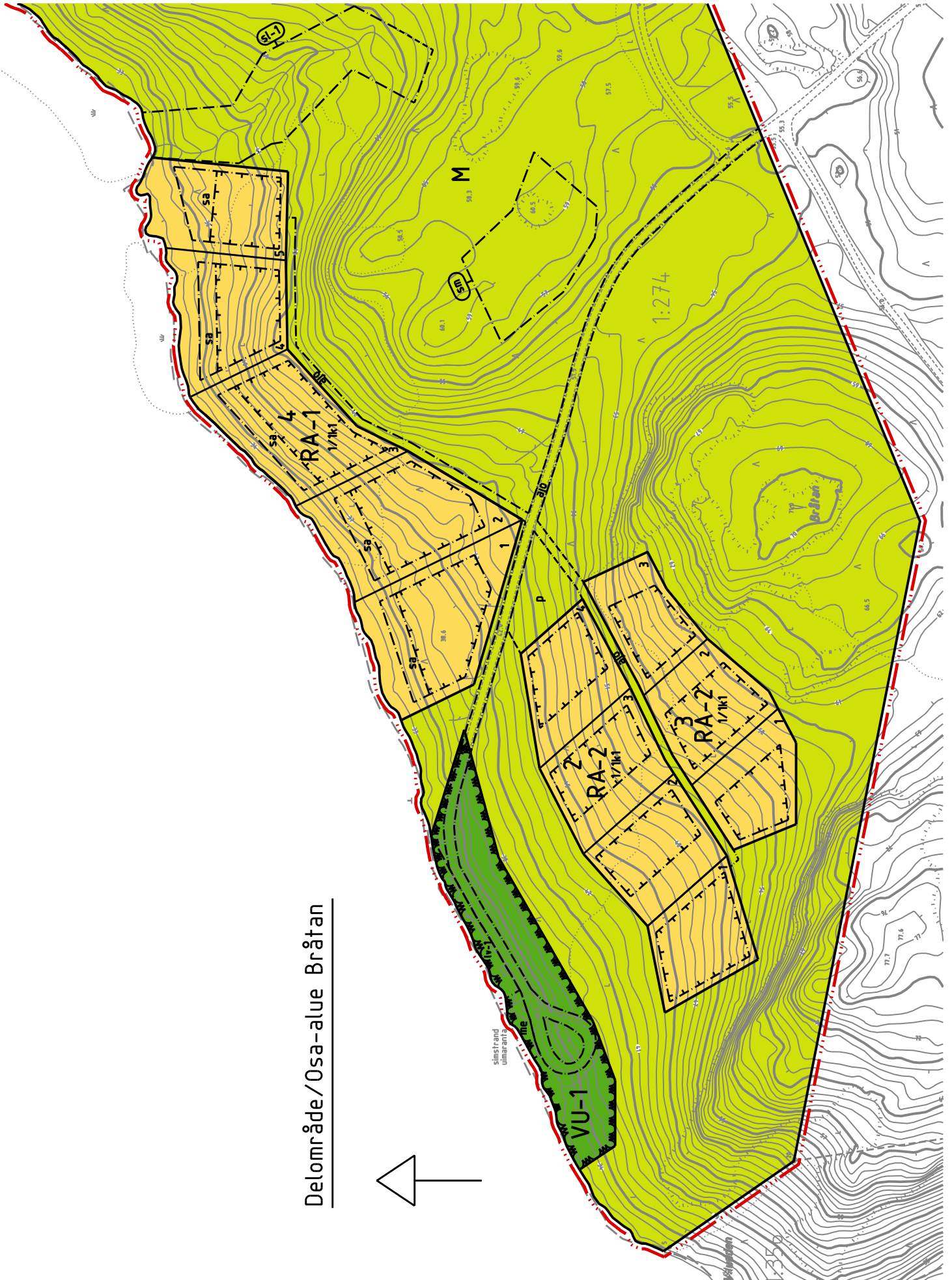
Markanvändningsplanerare Minttu Peuraniemi  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tel. 019 289 3844  
minttu.peuraniemi(at)raseborg.fi

stadsarkitekt Johanna Backas  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tel. 019 289 3843  
johanna.backas(at)raseborg.fi

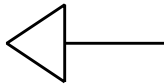
### **Address för skriftlig respons och anmärkningar:**

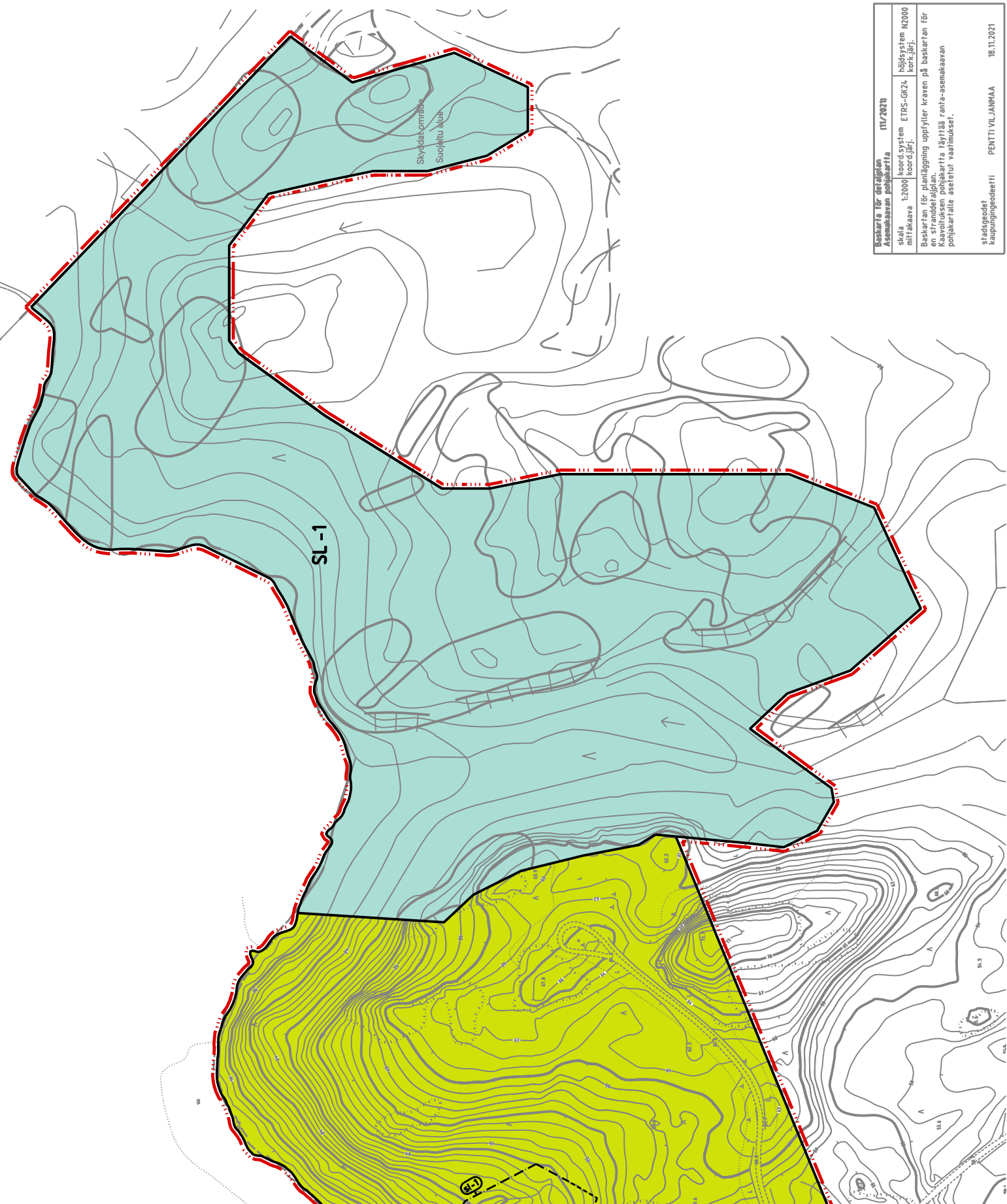
Raseborg stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

Eller till följande epostadress:  
planlaggning(at)raseborg.fi



Delområde/Osa-alue Bråtan





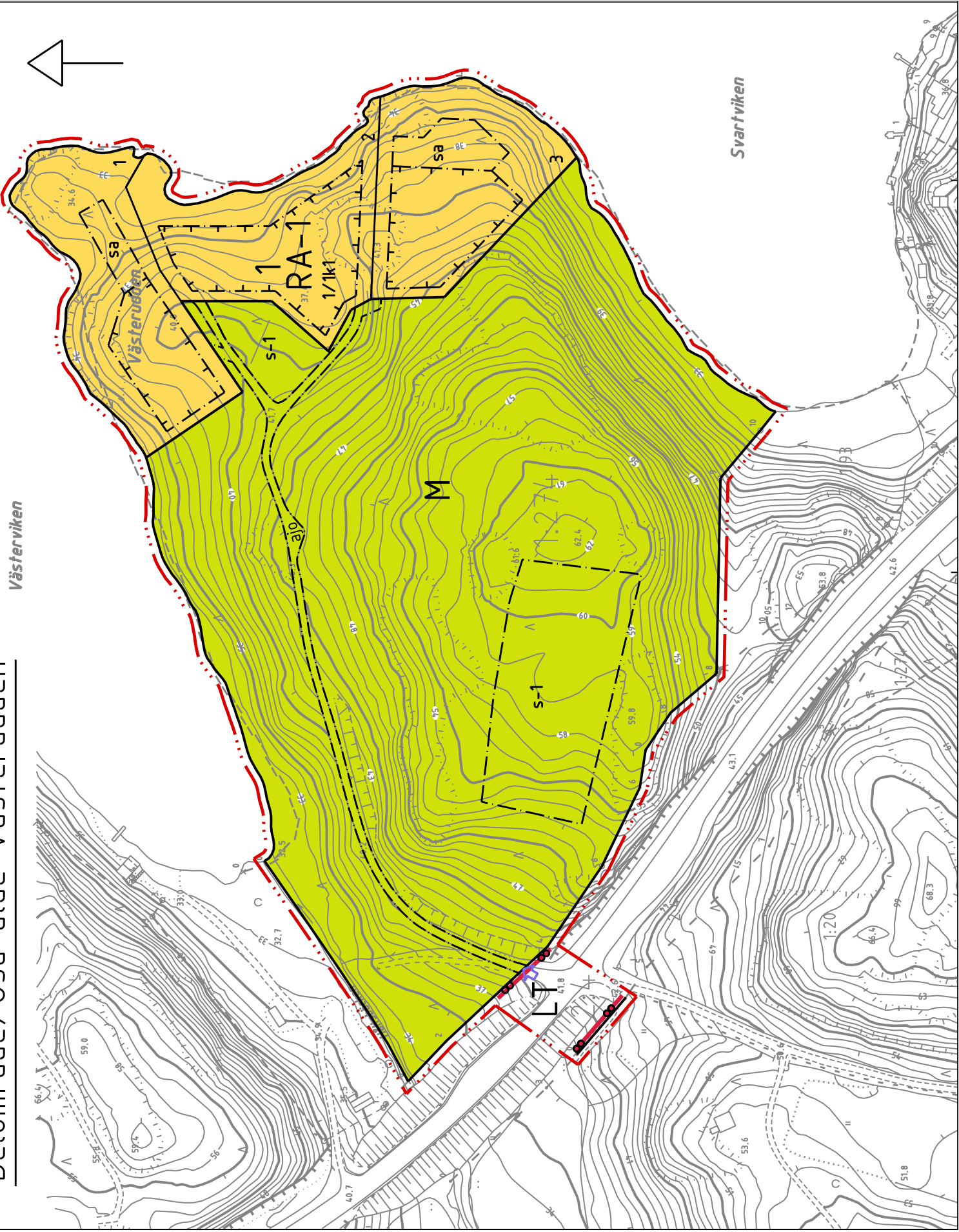
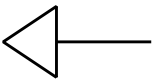
|   |  |
|---|--|
| Basiskaarta för detaljplan<br>Asemakaavan pohjakaarta (11/2021)   |  |
| skala<br>mittiakaava 1:2000   | koordinaattijärjestelmä<br>ETRS-GK26<br>korkeusjärjestelmä<br>NZ2000 |
| Basiskaarten (1:2000) suunnittelu perustuu maastokartoitusaineistoon ja koordinaattijärjestelmään ETRS-GK26. Kaavoihtuksen pohjakaarta käyttää rakennus- ja asemakaavan pohjakaarta alle asetettui vaatimukset. |  |
| stadsgräns<br>kaupunginrajoitukset  | suunnittelija<br>PENTTI VILJANMAA 18.11.2021                         |



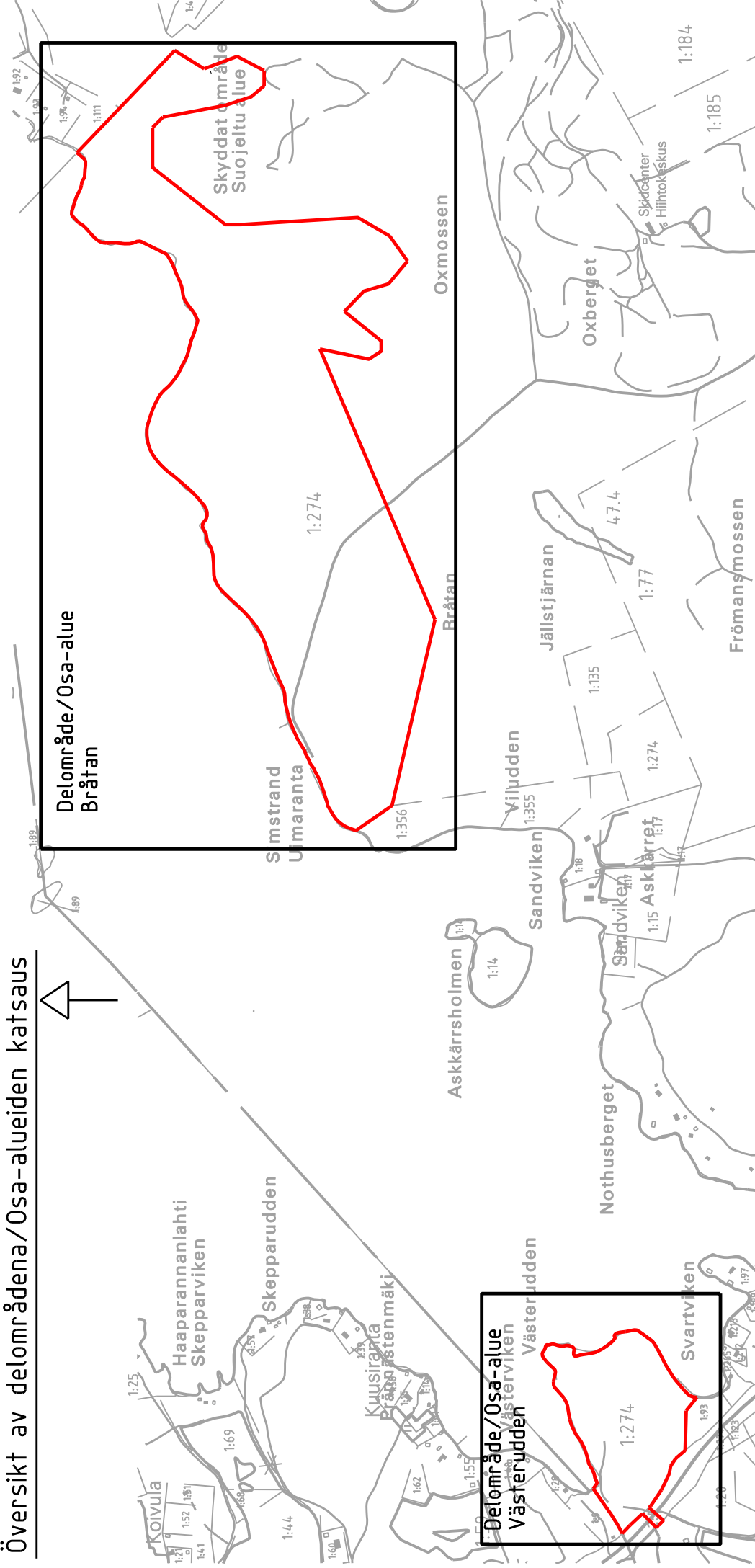
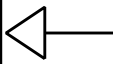
# Delområde/Osa-alue Västerudden

Västerviken

Svartviken



# Översikt av delområdena/Osa-alueiden katsaus



RASEBORGS STAD  
BRÅTAN-VÄSTERUDDEN  
Stranddetaljplan

Planen berör del av fastigheten  
710-632-1-274 Linder.

Med planen bildas:  
kvartersområden för fritidsbostäder,  
område för idrotts- och rekreations-  
anläggningar, naturskyddsområde,  
jord- och skogsbruksområden samt  
område för landsväg.

RAASEPORIN KAUPUNKI  
BRÅTAN-VÄSTERUDDEN  
Ranta-asemakaava

Kaava koskee osa kiinteistöä  
710-632-1-274 Linder.

Kaavalla muodostuu:  
loma-asuntojen korttelialueita, urheilu-  
ja virkistyspalvelujen alue,  
luonnonsuojelualue, maa- ja  
metsätalousalueita sekä maantien alue.



SKALA 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.  
Området är avsett för friluftsliv, vattensport  
och småbåtsliv. På området får uppföras  
byggnader, konstruktioner och anordningar  
som stöder användningsändamålet och vars  
totala våningsyta är 100 v-y<sup>2</sup>.



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggnadsplatsen får uppföras:

-fritidsbostäder på högst 160 v-y<sup>2</sup>.

Byggrätten får fördelas på två separata  
bostadsbyggnader, varav den ena utgör  
sidofritidsbostad.

-ekonomibyggnader på högst 100 v-y<sup>2</sup>.

Högst 30 m<sup>2</sup> av byggrätten får användas  
som separat strandbastu.

Den totala våningsytan får vara högst  
220 v-y<sup>2</sup>. Byggnaderna ska placeras på i  
planen angivna byggnadsytor.



Kvartersområde för fritidsbostäder.

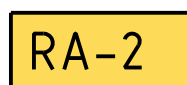
På byggnadsplatsen får uppföras:

-fritidsbostäder på högst 120 v-y<sup>2</sup>.

-ekonomibyggnader på högst 100 v-y<sup>2</sup>.

Högst 30 m<sup>2</sup> av byggrätten får användas  
som separat strandbastu.

Den totala våningsytan får vara högst  
200 v-y<sup>2</sup>. Byggnaderna ska placeras på i  
planen angivna byggnadsytor.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu ulkoiluun, vesiliikuntaan  
ja pienveneilyyn. Alueelle saa sijoittaa  
käyttötarkoitusta tukevia rakennuksia,  
rakennelmia ja laitteita, joiden yhteentaskettu  
kerrosala on 100 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

-loma-asuntoja, enintään 160 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden saa jakaa  
kahdelle erilliselle asuinrakennukselle,  
joista toinen on vapaa-ajan sivuasunto.

-talousrakennuksia, enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Korkeintaan 30 m<sup>2</sup> rakennusoikeudesta  
saa käyttää erilliseen rantasaunaan.

Kokonaiskerrosala saa olla korkeintaan  
220 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on sijoitettava  
kaavassa osoitetuille rakennusaloille.

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

-loma-asuntoja, enintään 120 k-m<sup>2</sup>.

-talousrakennuksia, enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Korkeintaan 30 m<sup>2</sup> rakennusoikeudesta  
saa käyttää erilliseen rantasaunaan.

Kokonaiskerrosala saa olla korkeintaan  
200 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on sijoitettava  
kaavassa osoitetuille rakennusaloille.



Område för landsväg.

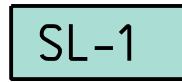


Maantien alue.

Naturskyddsområde.

Bråtanin pohjoisrannan luonnonsuojelualue (YSA249484)

Ett område som är fredat för att skydda miljöer i naturtillstånd eller i naturliknande tillstånd samt bevarande av naturens mångfald med stöd av naturskyddslagen. Området berörs av allmänna inskränkningar och rörelseförbud.



Luonnonsuojelualue.

Bråtanin pohjoisrannan luonnonsuojelualue (YSA249484)

Luonnonsuojelulain nojalla luonnontilaisen ja luonnontilaisen kaltaisten elinympäristöjen suojelemiseksi ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä varten rauhoitettu alue. Alueella on voimassa yleisiä rajoituksia sekä liikkumisrajoituksia.

Jord- och skogsbruksområde.



Maa- ja metsätalousalue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



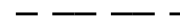
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontinraja.

Kvartersnummer.

2

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande byggnadsplats.

1

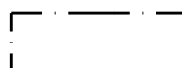
Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan. Källarvåningen får ej byggas i huvudsak ovanför marknivå.

1/1 k l

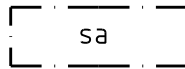
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan lueuttavaksi tilaksi. Kellarikerrosta ei saa sijoittaa pääasiassa maanpinnan yläpuolelle.

Byggnadsyta.



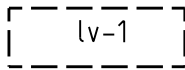
Rakennusala.

Byggnadsyta där en (1) fristående bastu/ekonomibyggnad får placeras.



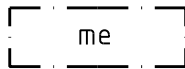
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden erillisen sauna/talusrakennuksen.

Riktgivande del av område där en småbåtsbrygga i sambruk kan byggas som betjäna kvarter 2 och 3.



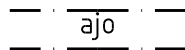
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa kortteleita 2 ja 3 palvelevan yhteiskäyttölaiturin pienveneille.

Landstigningsplats för paddlare. Konstruktioner som försvårar landstigning får inte byggas.



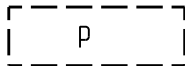
Melojien rantautumispaikka. Rannalle ei saa rakentaa rantautumista vaikeuttavia rakenteita.

Körförbindelse.



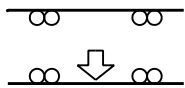
Ajoyhteys.

Riktgivande parkeringsplats.



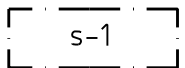
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

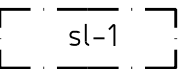
Annat kulturarvsobjekt (historisk bosättning). Västerudden (reg.nr. 1000023439). På området ska historiska konstruktioner bevaras. I samband med större planeringar som berör objektet bör man förhandla med museimyndigheten på området.



Muu kulttuuriperintökohde (asutushistoriallinen kohde).

Västerudden (rek.nro 1000023439). Alueella olevat asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen museoviranomaisen kanssa.

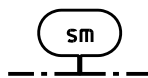
Rännil enligt vattenlag. Rännil, vars naturliga förhållanden är förbjudna att äventyras. På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.



Vesilain mukainen noro.

Noro, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Fornminnesområde. Bråtan (reg.nr. 1000023433). Fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen. Utgrävning, överhöjning, ändring, förstörelse eller avlägsnande av objektet eller andra ingrepp är förbjudna. Om planer och åtgärder som berör objektet bör utlåtande av museimyndighet begäras.



Muinaismuistoalue.

Bråtan (rek.nro 1000023433).

Muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- Byggnandet bör till sin placering, form och färgsättning anpassas till terrängen och omkringliggande naturlandskap.
- Byggnaderna ska ha trästomme, fasadmaterialen för byggnaderna bör vara trä och fasadernas färgsättning bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Ytor som på grund av sin färgsättning framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.
- Byggnadsplatsens obebyggda del bör bevaras naturenlig. Mellan byggnader och strandlinjen bör i kvarteren sparas eller dit planteras skyddande trädbestånd, om inte terrängförhållandena det hindrar.
- Det är förbjudet att ändra strandlinjen genom att gräva, deponera jord eller bygga vallar.
- Nivån på byggnadsplatsens markyta ska bibehållas så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Onödiga fyllningsavsatser och schaktningar bör undvikas. Ifall terrängen måste bearbetas, utformas den så naturligt som möjligt och planteras. PÅ RA-områden får inte byggplatser inhägnas.
- På alla områden, förutom på M-områdena, gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.
- Lägsta byggnadsnivå beaktar Lojosjöns högsta nivå med vågreservation i N2000 + 33,35 m. Under denna nivå får ej placeras konstruktioner som skadas eller orsakar skada när de blir våta. Bestämmelsen gäller allt byggande, även beträffande utrustning för teknisk försörjning (vattentjänster och eldistribution). Lägsta byggnadsnivå berör även fastighetsvisa avloppsanläggningar och eventuella utlopp.
- Avloppsvatten bör hanteras enligt gällande lagstiftning och i enlighet med ett av kommunens miljömyndighet godkänt sätt. Avloppsvattnet bör behandlas tillräckligt långt från stranden med tanke på översvämningsrisknivån. RA-fastighet kan förses med vattenklosett endast ifall den kopplas till vattentjänstverkets avloppsvattenledning eller ifall avloppsvatten från vattenklosett kan ledas till en sluten tank.
- På fastigheterna bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.



## YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Rakennusten on sijoittelultaan, muodoltaan ja värityksiltään sopeutettava maasto-olosuhteisiin ja ympäröivään luonnonmaisemaan.
- Rakennusten tulee olla puurakenteisia, julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja julkisivujen väritys hillitty ja maisemaan soveltuva. Sävyttään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.
- Rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisena. Rakennusten ja rantaviivan väliin tulee säästää tai sinne istuttaa suojaavaa puustoa, ellei maisemaolosuhteet sitä estä.
- Rantaviivan muuttaminen kaivamalla, läjittämällä tai pengertämällä on kielletty.
- Rakennuspaikan maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Tarpeettomia täytepenkereitä ja leikkauksia tulee välttää. Jos maastoa joudutaan muokkaamaan, maasto muotoillaan mahdollisimman luonnonmukaisesti ja istutetaan. RA-alueilla rakennuspaikkoja ei saa aidata.
- Kaikilla alueilla, paitsi M-alueilla, on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
- Alimmaksi rakentamiskorkeudeksi määritetään Lohjanjärven ylimmän pinnankorkeuden ja aaltoiluvaran huomioimiseksi N2000 + 33,35 m. Tämän korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Määräys tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa, myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto ja sähköjakelu) laitteiden kohdalla. Alin rakentamiskorkeus koskee myös kiinteistökohtaisia jätevesijärjestelmiä, sekä jätevesien mahdollisia purkupaikkoja.
- Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. RA-kiinteistö voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen viemäriin, tai mikäli vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa umpisäiliöön.
- Kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä.

Härmed intygar jag, att stranddetaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut  
-----20--, § -- i protokollet.

Täten todistan, että ranta-asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan -----20-- , §:n --  
tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

| Behandling/Käsittely  | Ritn.nr/Piir.nro  | Dat./Pvm.                               |
|---|---|---|
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
| Laga kraft / Lainvoimainen  |   |   |
| FGE / VALT  |   |   |
| STDS / KH   |   |   |
| PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen  |   |   |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus  |   |   |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus  | 26-21   | 15.12.2021                              |
|  RASEBORG<br>RAASEPORI | BRÅTAN-VÄSTERUDDEN STRANDETALJPLAN<br>FÖRSLAG<br>BRÅTAN-VÄSTERUDDEN RANTA-ASEMAKAAVA<br>EHDOTUS |   |
| Konsult/Konsultti   | stadsarkitekt<br>kaupunginarkkitehti<br>JOHANNA BACKAS  | Daterad/Päiväys<br>19.11.2021           |
| Beredare/Valmistelija<br>MP   | Diarienummer/Diarionumero<br>RBG/1478/10.02.10.00/2019  | Planbeteckning/Kaavatunnus<br>7785      |
| Ritad av/Piirtänyt<br>CL  |   | Ritningsnummer/Piirustusnumero<br>26-21 |

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

|                                       |                                     |                                  |            |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------|
| Kommun                                | 710 Raseborg                        | Datum för ifyllning              | 09.11.2021 |
| Planens namn                          | Bråtan-Västerudden stranddetaljplan |                                  |            |
| Datum för godkännande                 |                                     | Förslagsdatum                    |            |
| Godkännare                            |                                     | Dat. för meddel. om anh.gör.     | 12.02.2021 |
| Godkänd enligt paragraf               |                                     | Kommunens plankod                | 710-7785   |
| Genererad plankod                     |                                     |                                  |            |
| Planområdets areal [ha]               | 51,8057                             | Ny detaljplaneareal [ha]         |            |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] |                                     | Detaljplaneändringens areal [ha] |            |

**Stranddetaljplan** Strandlinjens längd [km] 2,37

Byggplatser [antal] Med egen strand 8 Utan egen strand 7

Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand 8 Utan egen strand 7

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|------------|-----------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt           | 51,8057    | 100,0     | 3100                           | 0,01                  |                          |  |
| A sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| P sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| Y sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| C sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| K sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| T sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| V sammanlagt         | 0,8284     | 1,6       |                                |                       |                          |  |
| R sammanlagt         | 6,2341     | 12,0      | 3100                           | 0,05                  |                          |  |
| L sammanlagt         | 0,1121     | 0,2       |                                |                       |                          |  |
| E sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |
| S sammanlagt         | 17,5680    | 33,9      |                                |                       |                          |  |
| M sammanlagt         | 27,0631    | 52,2      |                                |                       |                          |  |
| W sammanlagt         |            |           |                                |                       |                          |  |

| Underjordiska utrymmen | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m <sup>2</sup> vy] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-] |
|------------------------|------------|-----------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt             |            |           |                                |                          |  |

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader |                     | Ändring i skyddade byggnader |                         |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
|               | [antal]            | [m <sup>2</sup> vy] | [antal +/-]                  | [m <sup>2</sup> vy +/-] |
| Sammanlagt    |                    |                     |                              |                         |

## Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal<br>[ha] | Areal<br>[%] | Våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal<br>[e] | Ändring i areal<br>[ha +/-] | Ändring i våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| <b>Sammanlagt</b>    | 51,8057       | 100,0        | 3100                              | 0,01                     |                             |   |
| <b>A sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>P sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>Y sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>C sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>K sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>T sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>V sammanlagt</b>  | 0,8284        | 1,6          |                                   |                          |                             |   |
| VU-1                 | 0,8284        | 100,0        |                                   |                          |                             |   |
| <b>R sammanlagt</b>  | 6,2341        | 12,0         | 3100                              | 0,05                     |                             |   |
| RA-1                 | 3,9647        | 63,6         | 1700                              | 0,04                     |                             |   |
| RA-2                 | 2,2694        | 36,4         | 1400                              | 0,06                     |                             |   |
| <b>L sammanlagt</b>  | 0,1121        | 0,2          |                                   |                          |                             |   |
| LT                   | 0,1121        | 100,0        |                                   |                          |                             |   |
| <b>E sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>S sammanlagt</b>  | 17,5680       | 33,9         |                                   |                          |                             |   |
| SL                   | 17,5680       | 100,0        |                                   |                          |                             |   |
| <b>M sammanlagt</b>  | 27,0631       | 52,2         |                                   |                          |                             |   |
| M                    | 27,0631       | 100,0        |                                   |                          |                             |   |
| <b>W sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |



### Bilaga 3. Tabell över konsekvensbedömningen av förslaget till stranddetaljplan för Bråtan-Västerudden (7785)

| Objekt                                 | Miljöförändring/olägenhet   | Potentiella konsekvenser  | Typ av konsekvens   | Konsekvensens omfattning (färg), betydelse (1-4)*, sannolikhet (A-C)** före lindrande åtgärder | Lindrande av konsekvenser genom planläggning   | Konsekvensens omfattning (färg), betydelse (1-4)*, sannolikhet (A-C)** efter lindrande åtgärder |
|--|---|---|---|--|--|---|
| <i>Naturkonsekvenser</i>               |   |   |   |  |  |   |
| Naturskyddsområde                      | Ökning av fritidsboende och rekreationsbruk på närområdena, störning  | Minskning av livsmiljöer på grund av slitage och erosion, individer flyttar bort på grund av störningar   | Direkt och indirekt, kumulativ, potentiellt permanent                           | 4, B   | Placering av byggnadsplatser tillräckligt långt från skyddsområdet, styrning av rekreationsbruk  | 4, C  |
| Sjövattnets kvalitet                   | Avloppsvatten från byggplatserna, skötta gårdsområden, erosion p.g.a. borttagning av vegetation, belastning under konstruktionstiden, potentiell muddring | Förändring i vattenhabitatet p.g.a. ökad mängd fast substans och näringsämnen, förändringar i flora och fauna   | Direkt och indirekt, tillfällig, kumulativ, permanent, potentiellt synergistisk | 2, A   | Placering av byggnadsplatser tillräckligt långt från vattendraget, planbestämmelser gällande avloppsvatten, vegetation och strandlinje vid byggplatserna | 2, C  |
| Strandzon                              | Byggande, fritidsboende, ökad användning av strand och vattendrag för rekreationsändamål, störning  | Fragmentering och minskning av livsmiljöer i strandzonen, dödlighet bland individer och/eller individer flyttar bort från området                                   | Direkt och indirekt, permanent, kumulativ                                       | 3, A   | Placering av byggnadsplatser utanför strandzonerna, lämna fri strandlinje obbyggd, planbestämmelser gällande strandvegetation på byggplatserna           | 2, A  |
| Övriga områden (vanlig skogsbruksmark) | Byggande, ökning av fritidsboende och rekreationsbruk på närområdena, störning  | Minskning/fragmentering/förändring av livsmiljön på grund av byggande, erosion och slitage, dödlighet bland individer och/eller individer flyttar bort från området | Direkt, indirekt, permanent, tillfällig, kumulativ                              | 2, A   | Koncentrering av byggnadsplatserna, ett enhetligt område lämnas obbyggt, styrning av rekreationsbruk   | 2, A  |

\* Konsekvensens betydelse: 1=ej skadlig, 2=lite skadlig, 3= skadlig, 4=mycket skadlig

\*\* Sannolikheten att olägenheten förekommer: A=säker, B=sannolik, C=möjlig

**Bilaga 3. Tabell över konsekvensbedömningen av förslaget till stranddetaljplan för Bråtan-Västerudden (7785)**

| Objekt   | Miljö förändring/olägenhet   | Potentiella konsekvenser  | Typ av konsekvens                                   | Konsekvensens omfattning (färg), betydelse (1-4)*, sannolikhet (A-C)** före lindrande åtgärder | Lindrande av konsekvenser genom planläggning   | Konsekvensens omfattning (färg), betydelse (1-4)*, sannolikhet (A-C)** efter lindrande åtgärder |
|--|--|---|---|--|--|---|
| <i>Konsekvenser för kulturarvet</i>                                |  |   |   |  |  |   |
| Fornlämning  | Ökning av fritidsboende och rekreationsbruk på närområdet  | Förstörelse av fornlämning helt eller delvis till följd av skadegörelse eller oavsiktlig verksamhet | Direkt, permanent, kumulativ                        | 4, C   | Placering av byggnadsplatser på tillräckligt avstånd från fornlämning, planbeteckning och bestämmelser, styrning av rekreationsbruk  | 4, C  |
| Kulturarvsobjekt   | Byggande, ökning av fritidsboende och rekreationsbruk på närområdet  | Förstörelse av kulturarvsobjekt helt eller delvis avsiktligt eller oavsiktligt                      | Direkt, permanent, kumulativ                        | 3, B   | Placering av byggnadsplatser, planbeteckning och bestämmelser, styrning av rekreationsbruk   | 3, C  |
| <i>Sociala konsekvenser</i>  |  |   |   |  |  |   |
| Nuvarande (fritids)boende i närområdet                             | Förändring i områdets användningsgrad och användningssätt, förändring i landskapet   | Minskad trivsel, minskad användningsgrad  | Direkt, indirekt, potentiellt kumulativ             | 2, B   | Planbestämmelser gällande byggnadssätt och landskap  | 2, C  |
| Kommande fritidsboende i området                                   | Användning av allmänna områden, användning av skogsbruksområdet  | Minskad trivsel på grund av användning av allmänna områden och/eller under skogsvårdsåtgärder       | Direkt, indirekt, tillfällig, potentiellt permanent | 3, B   | Placering av byggnadsplatser, jord- och skogsbruksområden samt allmänna områden tillräckligt långt från varandra   | 2, C  |
| Områdets nuvarande (från närområdet kommande) rekreationsanvändare | Ändring av område från allmänt till delvis privat, förändring i användningsgrad och användningssätt, förändring i landskapet | Minskade rekreationsmöjligheter, minskad trivsel  | Indirekt  | 2, B   | Lämnande av fri strandlinje, anvisande av allmänna områden, placering av byggnadsplatser, planbestämmelser om byggnadssätt och landskap  | 1, C  |
| <i>Ekonomiska konsekvenser</i>                                     |  |   |   |  |  |   |
| Skogsbruk  | En del av den areal som för närvarande används för skogsbruk reserveras för annat bruk                                       | Minskade intäkter   | Direkt, permanent                                   | 3, A   | De områden där markanvändningen ändras koncentreras så att ett enhetligt skogsbruksområde återstår   | 2, A  |
| Kommun-ekonomi   | Ändring av områdets användningsändamål, ökad användningsgrad   | Underhåll och utveckling av infrastruktur (vägar, service, vattentjänster) medför tilläggskostnader | Indirekt, tillfällig, potentiellt permanent         | 4, B   | Utnyttjande av befintlig väg, dimensionering av och bestämmelser för allmänna områden, möjliggörande av fastighetsspecifik vattenförsörjning genom dimensionering och placering av byggnadsplatser, bestämmelser gällande vattentjänster, kompenserande effekt av planens positiva konsekvenser (inkomster av tomtförsäljning) | 2, B  |

\* Konsekvensens betydelse: 1=ej skadlig, 2=lite skadlig, 3= skadlig, 4=mycket skadlig

### Bilaga 3. Tabell över konsekvensbedömningen av förslaget till stranddetaljplan för Bråtan-Västerudden (7785)

\*\* Sannolikheten att olägenheten förekommer: A=säker, B=sannolik, C=möjlig

Omfattning av konsekvens = Olägenhetens betydelse / Sannolikheten för förekomst av olägenhet

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Red        | Outhärdlig konsekvens   |
| Orange     | Konsekvens ska lindras  |
| Yellow     | Uthärdlig konsekvens    |
| Green      | Liten konsekvens        |
| Blue       | Lindrig konsekvens      |
| Light Blue | Icke-skadlig konsekvens |

| Betydelse / sannolikhet | A = Säker | B = Sannolik | C = Möjlig |
|-------------------------|-----------|--------------|------------|
| 1 = Ej skadlig          | Blue      | Blue         | Blue       |
| 2 = Lite skadlig        | Yellow    | Green        | Blue       |
| 3 = Skadlig             | Orange    | Yellow       | Green      |
| 4 = Mycket skadlig      | Red       | Orange       | Yellow     |