

## Raseborg

### Stranddetaljplanebeskrivning för Bredvik



TVO

## Stranddetaljplanebeskrivning för Bredvik

Datum 10.8.2011  
Uppgjord av Markus Hytönen  
Granskad av Hannu Eerikäinen  
Referens 82127084

*Pärmbild: Skogsområde i mellersta delen av Storholmen.*

Ramboll  
Terveystie 2  
FI-15870 Hollola  
Finland  
Puhelin: 02075 7800  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

## INNEHÅLL

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	4
2.	SAMMANDRAG .....	5
2.1	PLANLÄGGNINGSPROCESSENS SKEDEN.....	5
2.2	STRANDETALJPLAN .....	5
2.3	INITIATIV .....	5
2.4	FÖRVERKLIGANDE AV STRANDETALJPLANEN .....	5
3.	UTGÅNGSPUNKTER .....	6
3.1	PLANERINGSSOMRÅDETS FÖRHÅLLANDEN.....	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området .....	6
3.1.2	Landskap och naturmiljö .....	7
3.1.3	Kulturhistoriskt värdefulla objekt och fornlämningar .....	7
3.1.4	Byggd miljö .....	8
3.1.5	Markägare.....	8
3.2	PLANERINGSSITUATION .....	8
3.2.1	Landskapsplan .....	8
3.2.2	Generalplan.....	9
3.2.3	Detaljplan .....	9
3.2.4	De riksomfattande målen för områdesanvändningen .....	11
3.2.5	Byggnadsordning .....	12
3.2.6	Byggförbud.....	13
3.3	BASKARTA .....	13
3.4	STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN .....	13
4.	STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN .....	14
4.1	BEHOV AV PLANERING AV EN STRANDETALJPLAN OCH PLANLÄGGNINGSTART .....	14
4.2	MYNDIGHETSSAMARBETE .....	14
4.3	ANHÄNGIGGÖRANDE AV PLANEN SAMT PLANUTKAST .....	14
4.4	PLANFÖRSLAG.....	14
4.5	DELTAGANDE OCH SAMVERKAN.....	14
5.	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEÄNDRINGEN.....	15
5.1	SAMNYTTJOOMRÅDEN .....	15
5.2	MAXIMAL BYGGRÄTT PÅ BYGGPLATSERNA FÖR FRITIDSHUS.....	15
5.3	ÄNDRING AV RM-OMRÅDET TILL SL-OMRÅDE OCH ÖVERFÖRING AV BYGGRÄTT .....	15
5.4	FÖRBUDET MOT VATTENKLOSETTER TAS BORT .....	16
5.5	ÖVERSVÄMNINGSRISK .....	16
5.6	KVARTERSREGLERING .....	16
5.7	OMRÅDESRESERVERINGAR .....	16
5.8	STRANDETALJPLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE NATIONELLA MÅLEN FÖR .....	16
	OMRÅDESANVÄNDNINGEN .....	16
5.9	STRANDETALJPLANENS FÖRHÅLLANDE TILL LANDSKAPSPLANEN .....	17
6.	PLANENS KONSEKVENSER .....	18

6.1	KONSEKVENSER FÖR LANDSKAPET .....	18
6.1	KONSEKVENSER FÖR NATUREN, NATURFÖRHÅLLANDENA OCH NATURSKYDDET .....	18
6.2	KONSEKVENSER FÖR REKREATIONEN.....	18
6.3	KONSEKVENSER FÖR KULTURARV OCH FORNLÄMNINGAR .....	18
6.4	KONSEKVENSER FÖR MÄNNISKORNAS LEVNADSFÖRHÅLLANDEN OCH MILJÖN .....	18
7.	FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN .....	19

## **BILAGOR**

BILAGA 1	Program för deltagande och bedömning
BILAGA 2	Natur- och landskapsutredning
BILAGA 3	Fritids- och bostadshus i näromgivningen
BILAGA 4	PM från myndigheternas samråd i inledningsskedet
BILAGA 5	Gällande stranddetaljplan

**Till beskrivningen hör en stranddetaljplanekarta med dess beteckningar och bestämmelser**

## 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Beskrivning av detaljplaneändring, gäller den stranddetaljplanekarta som är daterad 10 augusti 2011.

### **Specifisering av området**

Stranddetaljplaneändringen gäller:

Följande fastigheter i Bredvik by i Raseborgs stad:

RNr

1:7, 2:1, 2:111, 2:112, 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118,  
2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123, 2:124, 2:153, 2:154, 2:155, 2:156,  
2:157, 2:158, 2:159, 2:161, 2:162, 2:163, 2:164, 2:166, 2:167, 2:168,  
2:169, 2:171, 2:172, 2:173 samt samnyttjoområdena 876:8, 878:2,  
878:3 och 878:4.

Genom ändringen av stranddetaljplanen bildas:

Genom ändringen av stranddetaljplanen bildas:

I Bredvik by i Raseborgs stad

kvarteren 1, 2, 4 - 8, 21 - 22, 33 och 37 och till dem hörande  
rekreations-, trafik- samt jord- och skogsbruksområden.

## 2. SAMMANDRAG

Nedan ges en kort beskrivning av planlägningsprocessens skeden, syfte och hur de genomförts.

### 2.1 PLANLÄGGNINGSPROCESSENS SKEDEN

Skede	Tid
Myndigheternas samråd	9.11.2010
Information om att planen anhängiggjorts gavs per brev till markägarna på grannfastigheterna samt på anslagstavlan	18.11.2010
Programmet för deltagande och bedömning samt ett preliminärt planutkast var offentligt framlagda	från 19.11.2010
Staden beslutade om att framlägga planförslaget	
Planförslaget framlagt	
Stadsfullmäktige	

### 2.2 STRANDETALJPLAN

Genom planändringen ändras rekreationsområden som varit i gemensam användning (VP-yk) till jord- och skogsbruksområden. Området för tjänster som betjänar turismen (RM) avlägsnas och ersätts med tre separata byggplatser för fritidshus som placeras i västra delen av Bredvik Möön. Dessutom höjs byggrätten per byggplats till den nivå som nu tillåts. Samtidigt avlägsnas totalförbudet mot vattenklosetter på sådana områden som har vägförbindelse.

### 2.3 INITIATIV

Initiativet till att göra upp en stranddetaljplan har kommit från en av områdets markägare som äger största delen av stranddetaljplaneområdet. Markägaren har för avsikt att ändra de oförverkligade samnyttjoområdena enligt det som nu planläggs. Detta gör det på ett tydligare sätt möjligt att avstå från markägande på området. I samma planlägningsprocess möjliggörs också de önskemål om planändringar som framförts av andra markägare på planområdet.

### 2.4 FÖRVERKLIGANDE AV STRANDETALJPLANEN

Det beror främst på de privata markägarna om detaljplanen förverkligas.

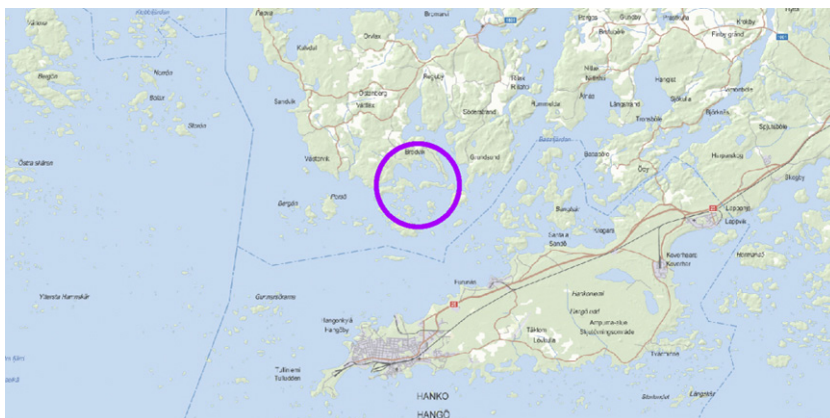


### 3. UTGÅNGSPUNKTER

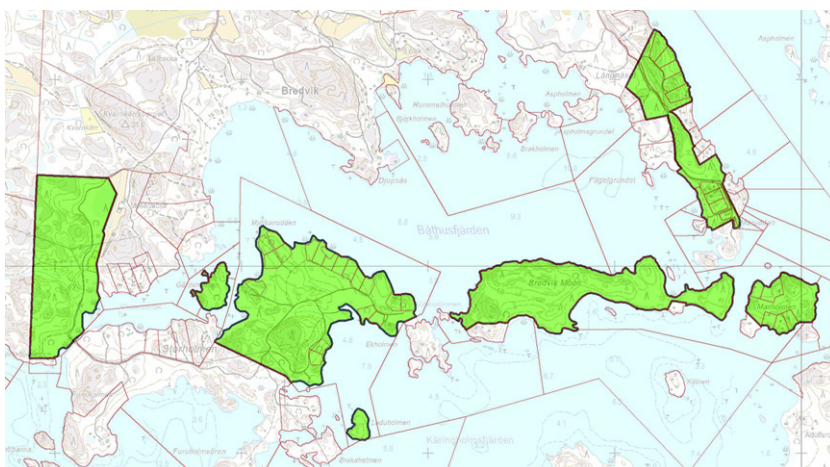
#### 3.1 PLANERINGSOMRÅDETS FÖRHÅLLANDEN

##### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området ligger i Raseborgs stad i Bredvik by. Området ligger cirka 7 kilometer norr om Hangö udd.



Figur 3-1 Planändringsområdets läge



Figur 3-2 Avgränsning av gällande planområde.

Till planändringsområdet hör inte den västligaste separata delen

### 3.1.2 Landskap och naturmiljö

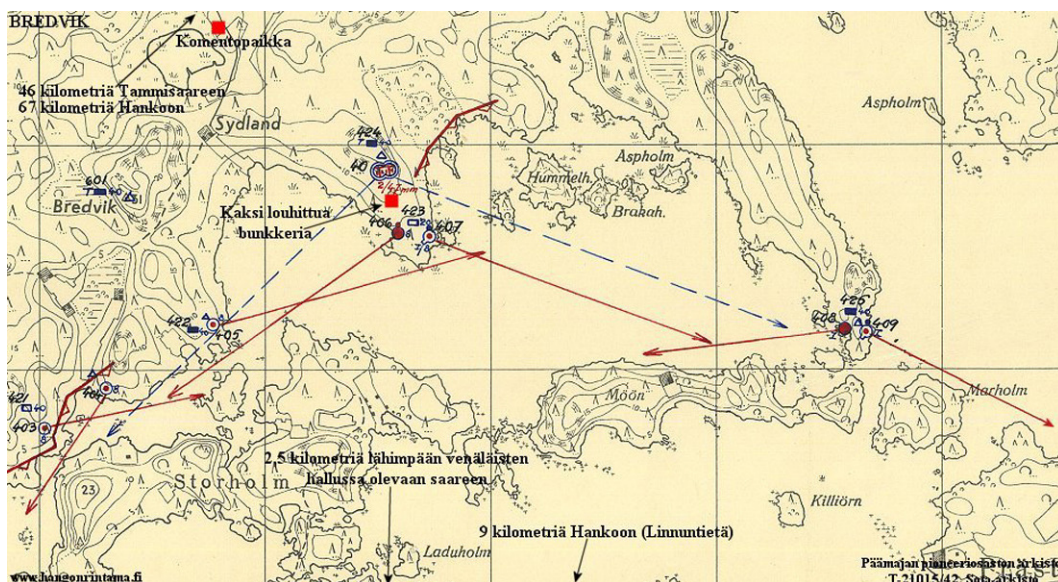
För ändringen av stranddetaljplanen har en separat natur- och landskapsutredning gjorts upp (BILAGA 2).



Figur 3-3 Södra stranden av Bredvik Möön

### 3.1.3 Kulturhistoriskt värdefulla objekt och fornlämningar

Omedelbart utanför planeringsområdet finns krigshistoriska objekt från andra världskriget. Det närmaste av dem finns på Marudden. Av objekten på Marudden finns objekt 408 (maskingevärsnäste), som är utmärkt på kartan, fortfarande kvar.



Figur 3-4 Läget för krigshistoriska objekt ([www.hangorintama.fi](http://www.hangorintama.fi))





Figur 3-5 Maskingevärnsnäste på Marudden, på kartan 408 ([www.hangonrintama.fi](http://www.hangonrintama.fi))

### 3.1.4 Byggd miljö

På området finns bebyggda byggplatser enligt stranddetaljplanen. Det finns sammanlagt 23 bebyggda byggplatser. På området har inga andra byggnader byggts. Fritids- och bostadshusen i näromgivningen framgår av bilaga 3.

### 3.1.5 Markägare

Planeringsområdet ägs av Industrins Kraft Abp samt privata markägare.

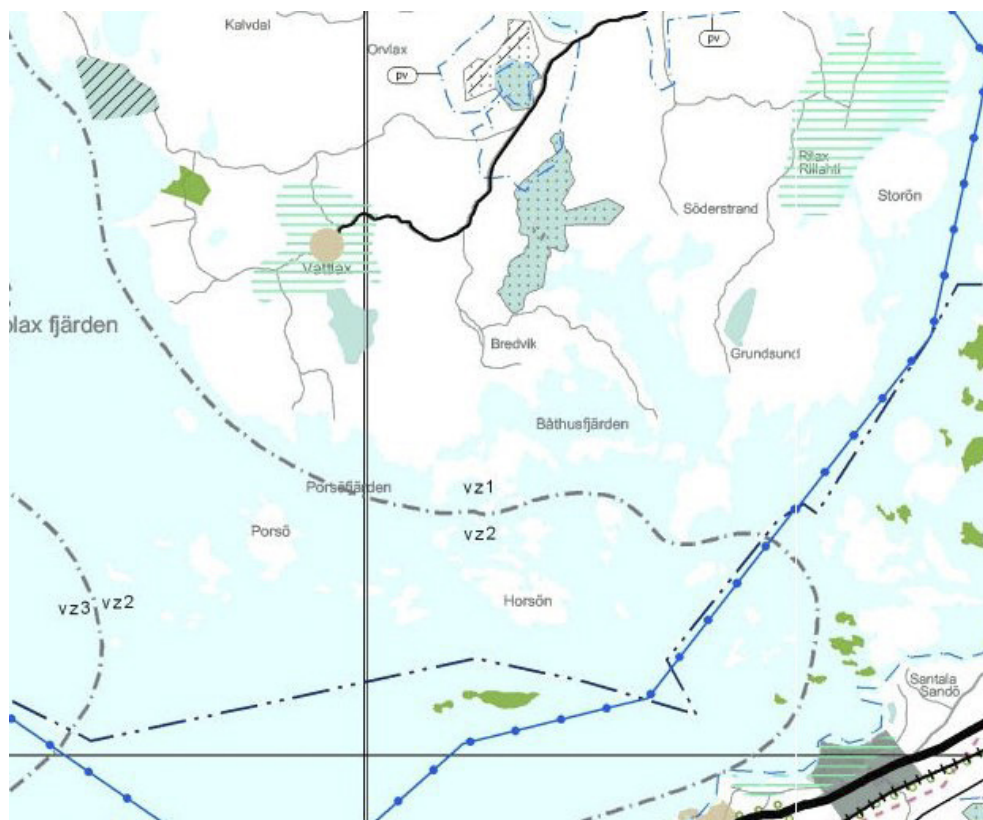
## 3.2 PLANERINGSSITUATION

### 3.2.1 Landskapsplan

På området gäller Nylands landskapsplan. Planen fastställdes av Miljöministeriet i november 2006. I landskapsplanen finns en anteckning som är väsentlig med tanke på ändringen av stranddetaljplanen. Området ligger enligt landskapsplanen i zonen med fastland/inre skärgård. För området gäller följande planeringsbestämmelse:

*"I den mera detaljerade planeringen av området ska man beakta kultur- och naturlandskapets värden samt bevarandet av värdefulla naturförhållanden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården samt rekreationsbehoven. I samband med den mera detaljerade planeringen ska man utreda och beakta viktiga fågelområden."*

Indelningen i skärgårdszoner visar dessutom hur tätt man kan bygga inom respektive skärgårdszon. I fastlandszonen/inre skärgården tillåts den tätaste byggnationen av de olika skärgårdszonerna. Detta har ofta angetts som antal byggplatser/kilometer omvandlad strandlinje. T.ex. i stranddelgeneralplanen för Sibbo är byggnadstätheten i motsvarande zon 6–8 byggplatser/kilometer omvandlad strandlinje.



Figur 3-6 Utdrag ur landskapsplanen

### 3.2.2 Generalplan

På området finns ingen gällande generalplan. Raseborgs stad har för avsikt att göra upp en stranddelgeneralplan för området under de närmaste åren. Stranddelgeneralplanens område omfattar flera hundra kilometer strandlinje. Med en stranddelgeneralplan går det inte att göra ändringar i en gällande stranddetaljplan, men den fungerar som anvisning, om man börjar göra ändringar i stranddetaljplanen.

### 3.2.3 Detaljplan

På området gäller en stranddetaljplan som gjordes upp på 1980-talet och som nu ändras genom den här planprocessen. I gällande stranddetaljplan har 32 byggplatser med egen strand och tre byggplatser med gemensam strand anvisats. Tre byggplatser med gemensam strand motsvarar i planens dimensionering en strandbyggplats. Dessutom har det anvisats ett område för tjänster som betjänar turismen. På det området får 600 v-m<sup>2</sup> byggas.

För gällande stranddetaljplan har ingen särskild dimensioneringsberäkning gjorts. Det antal byggplatser som har anvisats i planen är baserat på det antal som föreslogs av dåvarande Tenala kommunstyrelse och som har godkänts av olika myndigheter.

På en byggplats för en fritidsbostad får byggas en enfamiljs fritidsbostad med en våningsyta på högst 100 v-m<sup>2</sup>, en bastubyggnad på högst 30 v-m<sup>2</sup> samt en ekonomibyggnad med en byggnadsyta på högst 30 v-m<sup>2</sup>.

Byggrätt för byggplatserna på Marholmen: På en byggplats för en fritidsbostad får byggas en enfamiljs fritidsbostad med en våningsyta på högst 60 v-m<sup>2</sup>, en bastubyggnad på högst 15 v-m<sup>2</sup> samt en ekonomibyggnad med en byggnadsyta på högst 15 v-m<sup>2</sup>.

På kvartersområdet som ska betjäna inkvartering och sammankomster (RM) får inkvarterings- och samlingslokaler samt en enfamiljs bostadsbyggnad byggas. Byggnadernas sammanlagda våningsyta inklusive ekonomi- och lagerutrymmen får vara högst 600 v-m<sup>2</sup>.

Stranddetaljplanen har förverkligats nästan helt. Oförverkligat är dock fortfarande:

- Område som betjänar turism (RM)
- Flera VP-områden avsedda för gemensam användning samt därtill hörande funktioner
- En del av båthamnsfunktionerna

Enligt terrängsyn i februari 2009 fanns fortfarande helt obebyggda byggplatser enligt följande:

Plats	Kvarter	Tomt	Kvalitet
Storholmen	2	2	Väl lämpad för byggnation, byggplatser på en smal udde
Storholmen	3	2	Väl lämpad för byggnation, byggplatser på en smal udde
Storholmen	4	1	Låglänt byggplats, eventuell risk för översvämning, vassbevuxen strand
Storholmen	4	3	Låglänt byggplats, eventuell risk för översvämning, vassbevuxen strand
Storholmen	4	4	Låglänt byggplats, eventuell risk för översvämning, vassbevuxen strand
Storholmen	6	2	Väl lämpad för byggnation
Storholmen	7	1	RM-område. Låglänt byggplats. Låglänt, vassbevuxen strand
Storholmen	8	2	Väl lämpad för byggnation
Marholmen	21	2	Sammanlagan med tomt 3
Marudden	33	3	Byggplats med gemensam strand. Väl lämpad för byggnation
Långnäset	37	2	Väl lämpad för byggnation
Långnäset	37	3	Väl lämpad för byggnation

Det fanns 4 byggplatser som var dåliga med tanke på byggnation. Problemet på dem alla var låglänt strandterräng, vilket innebär att tomterna eventuellt kan bli stående under vatten vid översvämning. Byggplatsen med RM-beteckning på Storholmen var sämst. Stranden på den här byggplatsen saknade rekreativvärde på grund av eutrofiering och låglänt terräng. Genom utfyllnad på byggplatsen och muddring av stranden går det dock att bygga på byggplatsen.



Figur 3-7 Foto i strandens riktning på tomt 1 i kvarter 4





*Figur 3-8 Området för turisttjänster sett från udden mot nordväst.*

### **3.2.4 De riksomfattande målen för områdesanvändningen**

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (Statsrådets beslut 30.11.2000) trädde i kraft 26.11.2001. Dessutom reviderades de 2008 och revideringen trädde i kraft 1.3.2009.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av systemet för planering av områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen och -förordningen. Till systemet hör dessutom landskapsplan, generalplan och detaljplan. De riksomfattande målen för områdesanvändningen preciserar markanvändnings- och bygglagens allmänna mål och därav föranleda krav på innehåll i planerna från nationell synpunkt. I en generalplan ska man se till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas (MBL 24 §). De riksomfattande målen för områdesanvändningen är indelade i allmänna mål och särskilda mål. Av dessa är följande väsentliga i ändringarna av stranddetaljplanen för Bredvik:

- Kultur- och naturarv, rekreationsmöjligheter och naturresurser
  - De riksomfattande inventeringar som myndigheterna genomfört beaktas som utgångspunkter för planeringen av områdesanvändningen. På nationellt värdefulla platser och områden måste områdesanvändningen lämpa sig för deras historiska utveckling.
  - Bevarande av naturens mångfald
  - Vid planering av områdesanvändningen ska den strandnära fritidsbosättningen dimensioneras så att strandområden med värdefulla naturvärden bevaras och fritidsbosättningens trivsel tryggas.
- Enhetlig samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet
  - I planeringen av områdesanvändningen ska bosättningen på landsbygden samt turism- och andra fritidsfunktioner i möjligaste mån placeras så att de stöder landsbygdens tätorter och bynät samt utnyttjar infrastrukturen.
  - Klimatförändringen

### 3.2.5 Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes 7.6.2010. De väsentligaste aspekterna i byggnadsordningen i anslutning till ändringen av stranddetaljplanen för Bredvik är:

#### Placering av byggnaderna och anpassning av dem till miljön på strandområdet

*"Vid byggande på strandområden ska byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning samt möjligheterna till sakelig behandling av avloppsvatten beaktas särskilt. På byggplatsen ska strandzonens träbestånd huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Avloppsvattnet från en fastighet som ligger utanför vattentjänstverkets verksamhetsområde ska ledas och behandlas enligt bestämmelserna i miljö- och hälsoskyddslagstiftningen. [Det rekommenderade miniskyddsavståndet från utloppsplatsen vid behandling av avloppsvatten fastighetsvis är följande:*

- 30 meter till närmaste strandlinje (bastuvatten minst 15 meter från stranden)
- 50 meter till närmaste hushållsvattenbrunn
- 5 meter till grannens rå]

*Avståndet från ett bostadshus/en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen ska bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl ska andra byggnader än bastubyggnader och båthus placeras på minst 40 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, och en bostads lägsta golvnivå ska vara minst 1 meter över högvattenståndet. Om högvattenståndet inte är känt ska den lägsta golvnivån vara minst 2 meter över medelvattenståndet. En bastubyggnad med våningsyta på högst 30 m<sup>2</sup>, bottenyta på högst 45 m<sup>2</sup> och bastu- och tvättutrymmets andel av våningsytan minst en tredjedel får byggas närmare strandlinjen än vad som sägs ovan. Byggnadens avstånd från den ovan definierade strandlinjen ska dock vara minst 15 meter.*

*Bestämmelserna om en byggnads avstånd från stranden gäller inte båthus utan bastuutrymmen och i särskilda fall andra ekonomibyggnader som är nödvändiga för yrkesutövning. Vid beviljandet av bygglov för båthus ska särskild vikt fästas vid placeringen och miljöanpassningen."*

#### Byggnadsmängd

*(7) På en byggplats för fritidsbostad på strandområde är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad och en gäststuga med en sammanlagd våningsyta om högst 160 m<sup>2</sup>. Om byggplatsens storlek överskrider 8000 m<sup>2</sup>, är byggrätten högst 180 m<sup>2</sup>. Våningsytan för fritidsbostad får vara högst 160 m<sup>2</sup> och våningsytan för gäststugan högst 80 m<sup>2</sup>. Gäststugan får inte avskiljas till en separat fastighet. (8) På en byggplats för fritidsbostad på strandområde får man uppföra en bastubyggnad med en våningsyta om högst 30 m<sup>2</sup> och andra ekonomibyggnader så att den sammanlagda våningsytan för ekonomibyggnader får vara högst 130 m<sup>2</sup>, dock så att samtliga byggnaders sammanlagda våningsyta blir högst 220 m<sup>2</sup>. Om byggplatsens storlek överskrider 8000 m<sup>2</sup>, utökas byggrätten med 50 m<sup>2</sup> våningsyta. Med strandområde avses i regel ett område som sträcker sig 200 meter upp från strandlinjen vid medelvattenstånd."*

Enligt kartbilagan till staden Raseborgs byggnadsordning ligger området i zonen C, för vilken följande text gäller:

*"Skärgårds- eller strandnära område i behov av generalplanering huvudsakligen för reglerande av fritidsbosättningen. Planeringsbehov (MBL 16 §, på strandområde MBL 72 §) föreligger på hela området fram till generalplanens fastställelse, och efter detta inom sådana områden som enligt planbestämmelserna förutsätter uppgörande av mera detaljerad plan."*



### **3.2.6 Byggförbud**

På stranddetaljplanens område finns inga gällande byggförbud. I områdets omedelbara närhet finns byggförbud i ovannämnda byggnadsordning.

### **3.3 BASKARTA**

Stranddetaljplanens baskarta är uppgjord av Suuntakartta Oy från Joensuu. Staden Raseborgs geodet Tom Granström godkände baskartan 24.9.2010. Baskartan är uppgjord i mätklass 2.

### **3.4 STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN**

I närheten av planområdet finns inga faktorer som stör miljön.

## **4. STRANDEDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

Nedan beskrivs de lagstadgade skedena i planeringen av en ändring av stranddetaljplanen i huvuddrag.

### **4.1 BEHOV AV PLANERING AV EN STRANDEDETALJPLAN OCH PLANLÄGGNINGSTART**

En ändring av stranddetaljplanen har startat på initiativ av områdets största markägare. Avsikten har varit att modernisera stranddetaljplanen genom att öka byggrätten per byggplats samt avlägsna V-områden avsedda för gemensam användning. Numera märks områden för gemensam användning vanligen inte ut i stranddetaljplaner, eftersom de i allmänhet inte förverkligas.

Innan planläggningsarbetet startade gjordes en utredning av området där det undersöktes vilka alla ändringsbehov det finns i planen. Dessutom gjordes en separat enkät riktad till alla markägare på området. Avsikten med enkäten var att kartlägga alla önskemål om ändringar och att ta med i planläggningsprocessen sådana önskemål som enligt andan i lagar och förordningar kan godkännas.

I ändringsförslagen framkom önskemål om ökad byggrätt per byggplats, att förbudet mot vattenklosett ska avlägsnas, att gränserna för vissa byggplatser ska dras upp på nytt och att tilläggsmark ska skaffas.

### **4.2 MYNDIGHETSSAMARBETE**

I planens startskede (4.11.2010) hölls myndigheternas samråd där planändringens innehåll behandlades. PM från myndigheternas samråd finns i bilaga 3.

### **4.3 ANHÄNGIGGÖRANDE AV PLANEN SAMT PLANUTKAST**

Planen anhängiggjordes 19.11.2010 på staden Raseborgs anslagstavla samt på webbplatsen. Dessutom sändes brev till markägarna.

### **4.4 PLANFÖRSLAG**

Planförslaget har beretts med beaktande av markägarnas och myndigheternas önskemål samt enligt MBL.

### **4.5 DELTAGANDE OCH SAMVERKAN**

Mera information om planläggningsprocessens gång och intressenternas påverkningsmöjligheter finns i programmet för deltagande och bedömning (BILAGA 1).

## 5. BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEÄNDRINGEN

I gällande stranddetaljplan, som ska ändras, finns 32 byggplatser för fritidshus med egen strand och tre byggplatser för fritidshus med gemensam strand. Dessutom finns en RM-byggplats vars maximala byggrätt är 600 v-m<sup>2</sup>. RM-byggplatsen har ändrats till tre byggplatser för fritidshus med egen strand. På så sätt ökar det totala antalet byggplatser med två.

Enligt gällande plan gick det att bygga 5 780 v-m<sup>2</sup> på området. Efter planändringen får 6 700 v-m<sup>2</sup> byggas på området. Ändringen är alltså 920 v-m<sup>2</sup>. Till följd av planändringen förblir den fria strandlinjens andel oförändrad. Planändringen bryter inte de enhetliga avsnitten med fri strand i avgörande grad.

Genom ändringen av stranddetaljplanen görs följande ändringar:

### 5.1 SAMNYTTJOMRÅDEN

De rekreationsområden som inte har förverkligats och som var avsedda att utnyttjas gemensamt inom stranddetaljplanens område ändras till jord- och skogsbruksområden.

#### Motiveringar

Områdena har inte förverkligats. Det är enklare att byta fastighetsägare på områdena, då områdena är annat än område avsett att användas gemensamt.

### 5.2 MAXIMAL BYGGRÄTT PÅ BYGGPLATSERNA FÖR FRITIDSHUS

Maximibygggrätten på byggplatserna för fritidshus höjs med följande ändring av bestämmelsen för RA-byggplatser:

Kvartersområde för fritidsbostäder.

-I kvarteren RA 1-8, 33 och 37 får en enfamiljs fritidsbostad byggas på varje byggplats. Byggplatsens maximibygggrätt är 200 v-m<sup>2</sup>. En bastubyggnad samt en ekonomibygnad har en maximibygggrätt på 30 v-m<sup>2</sup>.

-I kvarteren RA 21 och 22 får man på varje byggplats bygga en enfamiljs fritidsbostad, vars maximibygggrätt för byggplatsen är 150 v-m<sup>2</sup>, en bastubyggnad på högst 15 v-m<sup>2</sup> samt en ekonomibygnad med en byggnadsyta på högst 15 v-m<sup>2</sup>.

#### Motiveringar

Användningen av byggplatserna för fritidshus i Finland har ändrats efter att planen gjordes upp. Numera tillåts bygggrätter av den storlek som ändringen medför. Det står i stadens byggnadsordning:

*"(7) På en byggplats för fritidsbostad på strandområde är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad och en gäststuga med en sammanlagd våningsyta om högst 160 m<sup>2</sup>. Om byggplatsens storlek överskrider 8000 m<sup>2</sup>, är byggrätten högst 180 m<sup>2</sup>. Våningsytan för fritidsbostaden får vara högst 160 m<sup>2</sup> och våningsytan för gäststugan högst 80 m<sup>2</sup>. Gäststugan får inte avskiljas till en separat fastighet. (8) På en byggplats för fritidsbostad på strandområde får man uppföra en bastubyggnad med en våningsyta om högst 30 m<sup>2</sup> och andra ekonomibygnader så att den sammanlagda våningsytan för ekonomibygnader får vara högst 130 m<sup>2</sup>, dock så att samtliga byggnaders sammanlagda våningsyta blir högst 220 m<sup>2</sup>. Om byggplatsens storlek överskrider 8000 m<sup>2</sup>, utökas byggrätten med 50 m<sup>2</sup> våningsyta."*

### 5.3 ÄNDRING AV RM-OMRÅDET TILL SL-OMRÅDE OCH ÖVERFÖRING AV BYGGRÄTT

RM-området ändras till SL-område. Byggrätten ändras till tre separata byggplatser för fritidshus. Dessa tre byggplatser placeras på Bredvik Möön.

#### Motiveringar

RM-områdets bygg rätt på 600 v-m<sup>2</sup> motsvarar tre separata byggplatser. Därför ändras området till tre separata byggplatser för fritidshus.

Den värdefulla lunden med ädla träd på RM-området kan då lämnas utanför byggområdena och det föreslås att den ska skyddas. För att överföra byggrätten har lämpliga områden för byggnation sökts. Lämpliga områden finns på Bredvik Möön. Å andra sidan finns det rikligt med fri strandlinje på den ön. Då nu gällande plan gjordes upp var en utgångspunkt också att lämna ön fri från byggnation. Det finns dock inga potentiella platser för överföring av bygg rätt. Det finns redan 3 bebyggda byggplatser på Bredvik Möön. Därför flyttas tre byggplatser till den här ön.

### 5.4 FÖRBUDET MOT VATTENKLOSETTER TAS BORT

Förbudet mot vattenklosetter avlägsnas från planbestämmelserna. Förbudet kvarstår på byggplatserna på Bredvik Möön.

#### Motiveringar

Systemen för vatten och avlopp har numera utvecklats så att detta förbud i allmänhet inte mera anges. För vissa byggplatser har undantag från det här förbudet redan beviljats. På öar som saknar vägförbindelse tillåts fortsättningsvis inte vattenklosett. Det anses inte heller vara bra att bygga avlopp på öarna, eftersom miljön då bearbetas onödigt mycket.

### 5.5 ÖVERSVÄMNINGSRISK

Den tomt som ligger längst till väster i kvarter 4 utvidgas västerut. Till planbestämmelserna görs ett tillägg i enlighet med byggnadsordningen med en bestämmelse om lägsta byggnadsrätt.

#### Motiveringar

Byggplatsen enligt gällande plan ligger på ett område med risk för översvämning på grund av den låglänta terrängen. En byggbar byggplats har i stället utsetts intill.

### 5.6 KVARTERSREGLERING

Kvarteren 2 och 3 sammanslås till ett kvarter, eftersom en vägförbindelse till uddens spets är onödig. Då avlägsnas kvartersnummer 3 ur planens kvartersnumrering.

### 5.7 OMRÅDESRESERVERINGAR

Stranddetaljplanens områdesreserveringar är fördelade på följande arealer:

Den väsentligaste arealändringen i gällande stranddetaljplan är att rekreativområdena avsedda för gemensam användning avlägsnas och i stället blir det jord- och skogsbruksområde och naturskyddsområden samt jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

Användning	Areal (ha)	Areal (%)
M	70,09	69,1 %
R	23,18	22,8 %
LV	0,49	0,5 %
SL	3,44	3,4 %
VU	0,14	0,1 %
MY	4,14	4,1 %
<b>Totalt</b>	<b>101,48</b>	<b>100,0 %</b>

## 5.8 STRANDETALJPLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE NATIONELLA MÅLEN FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN

Ändringen av stranddetaljplanen står inte i konflikt med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Jämfört med den gamla, gällande planen förbättrar ändringen av stranddetaljplanen förverkligandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen beträffande följande ämnesshelheter:

- Bevarad mångfald i naturen samt strandnära fritidsbosättning anvisad i planeringen av områdesanvändningen ska dimensioneras så att strandområden med värdefulla naturvärden bevaras och fritidsbosättningens trivsel tryggas.
  - Det värdefulla landområdet lämnas obebyggt och märks ut som skyddsområde.
- Klimatförändringen
  - Risken för översvämningar beaktas bättre genom att byggnation anvisas ovanför översvämningsriskens nivå.

## 5.9 STRANDETALJPLANENS FÖRHÅLLANDE TILL LANDSKAPSPLANEN

Gällande stranddetaljplan och stranddetaljplaneändringen är i enlighet med landskapsplanen.



## 6. PLANENS KONSEKVENSER

I bedömningen av planändringens konsekvenser är det inte ändamålsenligt att beskriva konsekvenserna av att planen förverkligas jämfört med nuvarande situation. I stället är det skäl att jämföra den gällande planens förverkligade situation med den situation som förverkligats efter planändringen. Nedan beskrivs konsekvenserna i betydelseordning.

### 6.1 KONSEKVENSER FÖR LANDSKAPET

Ökningen av byggrätten per byggplats påverkar framför allt landskapsaspekter. Då nya byggnader placeras vid en del av en öppen strand, kan byggnaderna ställvis synas bättre från terrängen. Konsekvenserna för landskapet påverkar de områden där byggnation sker på stranden. Skogsbehandlingen vid stranden har dock begränsats liksom i gällande stranddetaljplan.

De byggplatser som är anvisade till Bredvik-Möön placeras på en helt obebyggd plats, men de ligger vid den inre delen av en vik med omgivande skog, varvid de kan göras osynliga från havet sett.

Skogarna i området bildar nu en enhetlig landskapsbild på öarna och stränderna. Om skogarnas ägoförhållanden eventuellt splittras kan det fragmentera landskapsbilden, om skogen kommer att skötas på ett sätt som tydligt avviker från området intill.

### 6.1 KONSEKVENSER FÖR NATUREN, NATURFÖRHÅLLANDENA OCH NATURSKYDDET

Genom planändringen flyttas tre byggplatser till en helt ny plats och en byggplats flyttas med ett steg. Då flyttas byggnationen till ett område som tidigare har varit avsett att lämnas utan byggnation. Byggandet på de här områdena är begränsat så att värdefulla naturobjekt bevaras. De byggplatser som flyttats till Bredvik Möön är placerade i närheten av redan befintliga byggnader så att det obebyggda naturmiljöområdet på ön förblir så sammanhängande som möjligt.

Genom planändringen blir det möjligt att skydda den värdefulla lunden med ädla träd, vilket är det värdefullaste naturobjekten på hela området. I den gällande planen skulle området ha blivit bebyggt. Även övriga värdefulla naturobjekt har beaktats och de viktigaste har tryggats som skyddsområden, vilket den gällande planen inte gjorde.

### 6.2 KONSEKVENSER FÖR REKREATIONEN

Bredvik Mööns karaktär med tanke på rekreation i närheten av de flyttade byggplatserna förändras i någon mån på grund av användningen av byggplatserna. Bredvik Möön kommer dock fortsättningsvis att ha en betydande mängd fri obebyggd strand.

### 6.3 KONSEKVENSER FÖR KULTURARV OCH FORNLÄMNINGAR

Planändringen påverkar inte kulturarv och fornlämningar.

### 6.4 KONSEKVENSER FÖR MÄNNISKORNAS LEVNADSFÖRHÅLLANDEN OCH MILJÖN

På området får man möjlighet till högklassigt fritidsboende året runt.

## 7. FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN

Tidsplanen för att förverkliga ändringen av stranddetaljplanen beror på de privata markägarnas aktivitet. Med största sannolikhet kommer man att börja bygga ut eller förnya byggplatsernas byggnader inom de närmaste 10 åren. Vattenklosetter kommer troligen att byggas ganska snabbt på vissa byggplatser. Det krävs ingen aktiv roll av Raseborgs stad för att ändringen ska förverkligas.

Hollola 10 augusti 2011

**RAMBOLL FINLAND OY**

Matti Kautto  
enhetschef

Markus Hytönen  
planläggningsingenjör

## **Kontaktuppgifter**

### **Raseborg**

planläggningsingenjör

Niclas Skog

tel. 019 289 3840

niclas.skog@raseborg.fi

### **Ramboll Finland Oy**

planläggningsingenjör

Markus Hytönen

tel. 020 755 7827

markus.hytonen@ramboll.fi