

RASEBORG

ÖN, STRANDETALJPLAN

BAGGBY (661)

FASTIGHETEN SÖDERGÅRD RN:r 3:45 (710-661-3-45)

Projekt nr 7690

Planbeskrivning 12.3.2012

BESKRIVNING AV STRANDETALJ-PLANEN

Beskrivning av stranddetaljplanen, som gäller den 12.3.2012 daterade stranddetaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS-UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Raseborg

Kommundel: Baggby

Fastighet: Södergård, RN:r 3:45

Plan: Stranddetaljplan

Projekt nr: 7690

Kontaktuppgifter:

Raseborgs stad:

Raseborgs stad, planläggningsenheten:

Torggatan 8, 10300 Karis

Kontaktpersoner:

tfn 019 289 3842/planläggningsingenjör Leena Kankaanpää, leena.kankaanpaa@raseborg.fi

Plankonsult, planförfattare:

Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu, DI

Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo

GSM 040-867 4451, seppo.lamppu@kaavoitus.fi.

Anhängiggörande:

Utarbetandet av planen har startats på markägarens initiativ.

Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet har hållits 9.3.2011.

Beslutet om start och programmet för deltagande och bedömning behandlades av samhällstekniska nämnden 18.1.2012.

Planen gjordes anhängig och PDB lades fram offentligt 7.2.2012.

Godkännande av planen

Samhällstekniska nämnden __.__.2012

Stadsstyrelsen __.__.2012

Stadsfullmäktige __.__.2012

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget på Pojovikens östra strand, i ändan av Fladavägen (närmaste adressen enligt KTJ är Fladavägen 123). Från planområdet är det ca 6 km till Ekenäs centrum och ca 16 km till Karis centrum. Till Pojo kyrkby är avståndet via Ekenäs och Österby ca 25 km (enligt Eniros funktion för att söka rutter). Till centrum av Helsingfors är avståndet ca 91 km.

Planområdets läge beskrivs i bilagorna 1A–1F.

1.3 Planens namn och syfte

Planeringsområdets namn är: "Ön, stranddetaljplan". Arbetet med att utarbeta en stranddetaljplan har startat på markägarens initiativ.

Det främsta syftet med planarbetet är att planera om helheten av sex byggplatser för fritidsbostäder med gemensam strand som i delgeneralplanen för Pojoviken har anvisats för området vid Ön. Målet är att planlägga fritidsbostadstomter som möjliggör byggande av större fritidsbostäder än vad som anges i delgeneralplanen. På samma gång kan antalet tomter för fritidsbostäder minskas. En central utgångspunkt är den totala bygggrätten enligt delgeneralplanen, vilken omstruktureras i stranddetaljplanen, främst till byggområden som är förenliga med delgeneralplanen.

Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens namn och syfte	1
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över andra bakgrundsutredningar..	2
2	SAMMANDRAG	2
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	2
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	2

3.1.1	En allmän beskrivning av området	2
3.1.2	Naturmiljön.....	3
3.1.3	Markågförhållanden	5
3.1.4	Miljöstörföring	5
3.2	<i>Planeringssituationen</i>	5
3.2.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	5
3.2.2	Nylands landskapsplan	6
3.2.3	Etapplandskapsplan.....	6
3.2.4	Generalplan	6
3.2.5	Detaljplaner.....	6
3.2.6	Byggnadsordning	6
3.2.7	Samhällsteknik.....	6
3.2.8	Grundkarta och terrängdata	6
3.2.9	Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet.....	6
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN.....	7
4.1	<i>Behovet av planering</i>	7
4.2	<i>Planeringsstart och beslut som gäller denna</i>	7
4.3	<i>Deltagande och samarbete</i>	7
4.3.1	Intressenter.....	7
4.3.2	Anhängiggörande.....	7
4.3.3	Deltagande och växelverkan	7
4.3.4	Myndighetssamarbete.....	7
4.4	<i>Målen för stranddetaljplanen</i>	7
4.4.1	Mål som fastställts i början av planeringsprocessen.....	7
4.4.2	Mål som preciserats under planeringsprocessen.....	8
4.4.3	Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden .	8
5	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN.....	9
5.1	<i>Planens struktur och beskrivning</i>	9
5.2	<i>Granskningar av dimensionering och omfattning</i>	10
5.3	<i>Verkställandet av målen för miljöns kvalitet</i>	10
5.4	<i>Områdesreserveringar</i>	11
5.5	<i>Planens konsekvenser</i>	11
5.6	<i>Behovsprövning av Natura-bedömning</i>	12
5.6.1	Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (FI0100005).....	12
5.6.2	Anpassning av byggandet till Natura-värden .	12
5.6.3	Behov av Natura-bedömning.....	12
5.7	<i>Planbeteckningar och -bestämmelser</i>	13
5.8	<i>Namn</i>	13
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	13
6.1	<i>Planer som styr genomförandet</i>	13
6.2	<i>Genomförande och tidsplanering</i>	13
6.3	<i>Uppföljning av genomförandet</i>	13

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1A–1F:	Planområdets läge
Bilaga 2:	Utdrag ur Oiva (Hertta)-datasystemet
Bilaga 3A:	Utdrag ur Nylands landskapsplan

Bilaga 3B:	Utdrag ur Nylands etappplansplan
Bilaga 4:	Utdrag ur delgeneralplanen för Pojoviken
Bilaga 5:	Förminskning av stranddetaljplanen
Bilaga 6:	Statistikblankett för stranddetaljplanen
Bilaga 7:	Naturinventeringens karta

1.5 Förteckning över andra bakgrundsutredningar

- Luontoselvitys (naturinventering), Silvestris luontoselvitys Oy, 2010-2011.
- Muinaisjäänköselvitys (inventering av fornlämningar), Mikroliitti Oy, 2011.

2 SAMMANDRAG

Sammanställs i slutet av planeringsarbetet, om detta visar sig vara nödvändigt.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planeringsområdet omfattar del av lägenheten Södergård RN:r 3:45 (710-661-3-45) i Baggby (661), Pojo, Raseborgs stad. Hela lägenhetens markareal utgör 39,8700 ha och vattenarealen 82,1350 ha, dvs. sammanlagt 122,0050 ha. Stranddetaljplaneområdet utgör sammanlagt ca 13,44 ha.

I planeringsområdet genomfördes en natur- och miljöinventering hösten 2010 och våren/sommaren 2011. Hösten 2011 gjordes en utredning av fornlämningar.

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Ön är en åsliknande udde på östra stranden av Pojoviken. Planområdet gränsar i väster till havet. På östra sidan finns ett åkerområde som sträcker sig till Sundet och Fladan.

I norr avgränsas området av det dike och ett fuktigare område som kantar detta. Den nuvarande fritidsbostadstomten ligger på det högsta stället på udden. På tomten finns en gammal

fritidsbostad med gårdsbyggnader. Den äldre delen av bostadshuset är ett gammalt torp som står på sin ursprungliga plats. Byggnaden har byggts ut i den västra gaveln för ca 10–20 år sedan. Från gårdsplanen leder en stig till strandbastun på stranden av Pojoviken.

Södra delen av planområdet består av grandominerad ekonomiskog. I områdets västra del nära stranden är trädbeståndet en gammal grandunge. Mitt i planområdet växer en vidsträckt björkskog som planterades för ca 20 år sedan efter att en storm hade fällt trädbeståndet. I områdets norra del växer det grandominerad lundartad moskog uppe på åsen. I den norra delen finns också tre små lundar.

I väster gränsar området till Pojoviken. Pojoviken är en fjordliknande ca 15 km lång havsvik.

Öster om planområdet växer det lundar på ett privat skyddsområde som skyddats med stöd av ett naturtypsbeslut (LTA10346).

3.1.2 Naturmiljön

Beskrivningen av naturmiljön grundar sig i huvudsak på natur- och miljöinventeringar som gjordes hösten 2010 och våren/sommaren 2011 (Silvestris Oy).

Karakteristiska för det inventerade området är skogslindsdungar, som det inte finns så många av i Finland och som därför är lokalt värdefulla. För övrigt är skogarna i området sedvanliga, för området typiska lundartade moskogar.

Hela strandområdet hör till Pojovikens Naturaområde, vilket sätter begränsningar för användningen av området.

Av de vid inventeringen observerade fågelarterna är järpe och gråspett arter av särskilt stort bevarandeintresse enligt bilaga I i EU:s fågeldirektiv. Järpe hör till de missgynnade arterna på listan av utrotningshotade arter. Det är möjligt att arterna häckar i inventeringsområdet, men detta har inte verifierats.

Enligt naturinventeringsrapporten finns det tre områden/objekt i inventeringsområdet (planområdet) som särskilt ska beaktas vid planeringen. Mår det gäller naturvärdena är de färsklundarna som växer i delområdena 1, 2 och 3 viktiga objekt. Lundarna är värdefulla hotade eller sårbara naturtyper (se bilaga 7).

Lunden i områdets nordvästra del (Bilagekarta 7: figur 1, areal 0,6 ha).

Lunden ligger delvis på en sluttning och nedanför sluttningen som sänker sig relativt brant mot norr och nordost. Nedanför sluttningen sträcker den sig till vassruggarna och till diket som rinner ut i viken. Den västra delen är sluttande blockjord. Längre österut och nedanför sluttningen växer det stora aspar, en mycket reslig klibbal och stora granar. I den nedre delen förvandlas området stegvis till en lund med stora klibbalar. I den östra delen växer det stora aspar och på andra sidan av vägen som klyver området finns en ren aspdunge. Det lägre trädbeståndet består av en och annan gran samt i sluttningens nedre del även häggar.

I sluttningens nedre del finns en liten färsk lund av blåsippa-harsyratyp (Hepatica-Oxalis). I terrängen påträffas både rötskadade träd och lågor. Träd med hög förmultningsgrad förekommer bara i liten omfattning.

I området syns bara lite spår av mänsklig verksamhet. På grund av sitt naturliga tillstånd, den värdefulla vegetationen med många arter, de gamla resliga asparna, granarna och klibbalarna är modellen ett värdefullt naturtypskomplex beträffande naturens mångfald.

Värdeklass 3. Mångsidigt artbestånd och naturtypskomplex: den färsklund (Hepatica-Oxalis) som utgör det centrala elementet är en akut hotad (CR) naturtyp i södra Finland. Den mesotrofa lunden i den västra delen klassificeras som en sårbar (VU) naturtyp. I norr finns en klibbalslund (missgynnad, NT) och i öster en mesotrof lund med resliga aspar (sårbar, VU).

Området är ett bördigt mindre lundområde som avses i 10 § i skogslagen. Rekommendation: Inget byggande. Planbeteckningen luo.

Delområde 2. Strandlund (Bilagekarta 7, modell 2, areal 0,1 ha)

På stranden, på den norra sidan av bastubyggnaden, växer en liten färsk lund av blåsippa-harsyratyp (Hepatica-Oxalis). I trädbeståndet ingår några resligare skogslundar, granar och

sälgar. Det lägre trädbeståndet är unga skogslindar.

Värdeklass 3. Den mesotrofa lunden med färsk skogslind är en starkt hotad (EN) naturtyp. Rekommendation: *Inget byggande. Hantering som inte förändrar skogens särdrag.*

Lund mellan gårdsplanen och naturskyddsområdet (Bilagekarta 7, modell 3, areal 0,3 ha)

Norr om gårdsområdet växer en färsk lund av blåsipppa-harsyratyp (*Hepatica-Oxalis*). Det övre trädbeståndet består av gran. Lägre ner växer skogslind och i buskskiktet rikligt med skogstry och degbär.

Nära vägen vid naturskyddsområdet står en reslig skogslind. Längs vägen härifrån söderut växer en liten skogslindsdunge med flera träd vars stam mäter över 20 cm i diameter.

Värdeklass 3. Färska, mesotrofa lundar med riklig förekomst av skogslind är starkt hotade (EN) naturtyper. Rekommendation: Varsam hantering som inte förändrar skogens särdrag.

Landskapsbild, kulturlandskap

Ön är en del av ett vidsträckt värdefullt kulturlandskapsområde av riksintresse, Fiskars-Antskog och Pojoviken.

För ungefär 20 år sedan fällde stormvindar en stor del av skogen på den västra sluttningen i uddens mellersta del. Efter stormen røjde man också bort skadade träd och området omplanterades till björkskog. Björkarna har sedermera gallrats. Hela stranden av Pojoviken är en trädzon. I norr och i söder är zonen bred, och i det mittersta området smalare.

Byggandet har koncentrerats till grupper i enlighet med planeringsprinciperna i delgeneralplanen för Pojoviken och de övriga delarna av Pojovikens stränder har bevarats fria från byggande. På Ön ligger områdena för fritidsbostäder enligt delgeneralplanen för Pojoviken mitt på den låga åsen som går i riktning norr-söder samt på den östra kanten av åsen. Från åsen öppnar sig vyer västerut mot Pojoviken och mot åkerlandskapet i öster. I riktning mot Pojoviken består trädbeståndet i den mittersta delen av glest växande björkar och i norr av mogen blandskog. I den nordligaste delen av åsens östra kant (vid

området för fritidsbostäder) och i den södra delen växer mogen granskog.

När det gäller landskapsförhållandena och landskapsbilden ligger den största betydelsen i hur byggandet placeras sett från Pojoviken I delgeneralplanen finns det generellt sett två till tre tomter med egen strand per markägare och det övriga byggandet har placerats ut som ett område för fritidsbostäder med gemensam strand. På den gemensamma stranden är det tillåtet att uppföra strandbastur och båthamnsområden. Fritidshuset ska ligga på minst 100 meters avstånd från stranden.

Med tanke på landskapsbilden sedd från Pojoviken är det viktigt att de nya byggnaderna planeras så att landskapet inte avsevärt förändras. Byggnaderna får synas i landskapet men i synnerhet byggnadernas färgsättning och fasadmaterial ska anpassas till de omgivande förhållandena så att inga grälla och störande nya element uppstår i landskapsbilden. Avståndet mellan fritidshuset och den gemensamma stranden (100 m), vilket angetts i delgeneralplanen, är en bra utgångspunkt även för utarbetandet av stranddetaljplanen. Bastubyggnaderna kan placeras på stranden såsom visas i delgeneralplanen. Trädbeståndet och den övriga vegetationen ska upprätthållas och vårdas så att det inte uppstår några helt trädlösa strandavsnitt, framför allt inte mellan de områden som byggs och stranden. I naturinventeringen ges närmare anvisningar för hur vegetationen i olika delområden ska bevaras och vårdas.

Jordmån och byggbarhet

Planeringsområdet är en udde som sträcker sig mot sydväst mellan den grunda viken Fladan och Pojoviken. Åskränet i områdets norra del är jämn mark och trädbeståndet är i huvudsak grandominerad blandskog. Sluttningarna i den östra kanten av den nordöstra delen är ställvis branta. Mitt i planområden finns en klippig plåtå och här finns den befintliga gårdsplanen med fritidsbostad och gårdsbyggnader. Söder om gårdsområdet följer stenig moränjord ovanpå berg. Västra stranden av planområdet är en svagt sluttande brink där jordmånen består av fint material, ställvis blött och stenigt. Här växer en ung björkskog.

Jordmånen i planeringsområdet lämpar sig i sin helhet mycket bra för byggande (med undantag för den nordligaste stranden).

Flygekorrar, fåglar och andra djur

Enligt undersökningen av flygekorrar (Silvestris Luontonselvitys Oy 2010–2011) har man vid kartläggningens besöken inte upptäckt några tecken på att flygekorrar skulle ha levt i området på våren (2011), under den gångna vintern (2010–2011) eller föregående höst (2010).

Enligt undersökningen av fågellivet (Silvestris Luontonselvitys Oy 2010–2011) var de fåglar som observerades sedvanliga för naturtypen i det inventerade området. Lövsångare, trädpiplärka, taltrast, bofink, talgoxe, trädgårdssångare, svarthätta, svartvit flugsnappare och gråspett var arter som observerades och som antagligen också häckar i området. Järpe är i allmänhet en stannfågel och därför kan man anta att också järpar häckar i näromgivningen.

Vattendrag och vattenhushållning

Planområdet gränsar längs västra sidan till Pojoviken. Pojoviken är en fjordliknande ca 15 km lång havsvik. Pojoviken hör till *Havsskyddsområdet* för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (Natura 2000-område FI0100005). Området är en del av HELCOMs BSPA-nätverk och har i en rapport från den av miljöministeriet tillsatta arbetsgruppen för specialskydd av vattendrag klassificerats som ett havsområde som kräver särskilda skyddsåtgärder. Viken är den viktigaste representanten för smala brackvattenvikar i Nylands Natura 2000-objekt.

Planområdet har inga grundvattenområden och inga andra vattendrag eller vattenobjekt förutom diket i den norra delen och Pojoviken.

Den bebyggda miljön

Planeringsområdet är privatägt. Inom området finns ett gårdsområde som används som fritidsbostad. Den äldre delen av bostadshuset är ett gammalt torp som står på sin ursprungliga plats. Byggnaden har byggts ut i den västra gaveln för ca 10–20 år sedan. Staketet i gårdsområdet har uppenbarligen hämtats till platsen någon annanstans ifrån och ekonomibyggnaden i den västra ändan av gårdsplanen är av nyare datum. Vid Pojovikens strand finns en bastubyggnad och framför denna en badstrand/båthamn.

Befolkning och boende i området

Planområdet används i sin helhet för fritidsboende. Alla fastigheter i näromgivningen är likaså fritidsbostäder.

Den bebyggda kulturmiljön och fornlämningar

Man kände inte från förut till att det skulle finnas fornlämningar i inventeringsområdet. Undersökningen av fornminnen utfördes av Mikrolitti Oy hösten 2011 (rapporten finns som bilaga). I inventeringen undersöktes området på ett heltäckande sätt. 90 meter norrut från fritidshuset observerades en grupp av röjningsrösen i ett snävt område. Dessa betraktades preliminärt som fornlämningar. Därtill observerades en husgrund som dock inte kan betraktas som fornlämning.

Enligt s.k. Konungens kartverk (karta 19) fanns det ingen bosättning i området i slutet av 1700-talet. Tomtmarken i Baggby ligger ca 1,5 km mot nordost.

I det övriga planområdet fanns det enligt utredningen inga fornlämningar eller tecken på sådana.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i sin helhet privatägt.

3.1.4 Miljöstörningar

I området finns inga störande faktorer för miljön.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen främjas i all planläggning; de allmänna planernas betydelse framhävs dock.

Pojoviken ingår i ett Natura 2000-område som heter Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken FI0100005, områdestyp SCI och SPA (Miljöförvaltningen 2004). När det gäller havsområdet som gränsar till planområdet stödjer genomförandet sig på vattenlagen, och för Pojoviken har en delgeneralplan fastställts. Skyddet av naturtyperna och arterna i havsnaturen har legat till grund för Natura-området. Naturtyp 1650 (smala vikar i bore-

al Östersjökust) är Natura-motiveringen för Pojoviken.

Planeringsområdet är en del av ett vidsträckt värdefullt kulturlandskapsområde av riksintresse, Fiskars-Antskog och Pojoviken.

3.2.2 Nylands landskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands förbunds nya landskapsplan. Landskapsplanen för Nyland (landskapsfullmäktige 14.12.2004) har efter besvärprocesser trätt i kraft genom HFD:s beslut 9.11.2006. I landskapsplanen är planeringsområdets södra och västra delar Natura 2000-område (Natura-rastring). Det bebyggda gårdsområdet och området i norr-nordost är ett vitt område, dvs. det finns ingen primär områdesreserveringsbeteckning för området. Planeringsområdet är en del av det vidsträckt värdefulla kulturlandskapsområdet av riksintresse, Fiskars-Antskog och Pojoviken, vilket visas i landskapsplanen med rasterbeteckning för kulturområde.

Ett utdrag ur landskapsplanen finns som bilaga 3A.

3.2.3 Etapplandskapsplan

I etapplandskapsplanen har inga beteckningar eller reserveringar angivits för planeringsområdet. På östra sidan av planeringsområdet, på ungefär 1 km avstånd, går en riktgivande linje för en stamledning för naturgas, och på ungefär 1,5 km avstånd mot sydväst har en skjutbana märkts ut.

Ett utdrag ur etapplandskapsplanen finns som bilaga 3B.

3.2.4 Generalplan

Planeringsområdet ingår i delgeneralplanen för Pojoviken, som trädde i kraft 8.6.1992. I generalplanen är områdets södra-västra del MU-område (jord- och skogsbruksområde med miljövärden). I norr-nordost är området ett RA-1-område (fritidsbostadsområde med gemensam strand) samt vu/2-område (strandområde i gemensamt bruk). Vid stranden finns ett båt-hamnsområde och ett fristående område med en bastubyggnad. Enligt generalplanen får i RA-1-området uppföras 6 fritidsbostäder (en bygghägnad = 160 vy-m²/fritidsbostad och gäststuga

och 60 vy-m² för bastu och ekonomibyggnader), och i vu/2-området 2 strandbastubyggnader (à 50 vy-m²) och därtill en fristående strandbastu på 25 vy-m². Enligt delgeneralplanen för Pojoviken uppgår byggrätten i planeringsområdet till sammanlagt 1 445 vy-m² (6 fritidsbostäder, 6 gäststugor, 6 bastubyggnader inom bostadsområdet, 2 strandbastubyggnader samt 1 fristående strandbastu).

Ett utdrag ur generalplanen finns som bilaga 4.

3.2.5 Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan för området. Området gränsar i norr till Tegelbrukshagens stranddetaljplan, som håller på att bli klar.

3.2.6 Byggnadsordning

Raseborgs stads nya byggnadsordning har godkänts 07.06.2010 i stadsfullmäktige.

3.2.7 Samhällsteknik

Det allmänna vatten- och avloppsnätet sträcker sig inte till planområdet eller dess näromgivningar. Försörjningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvattnet bör anordnats specifikt för varje byggnad eller byggnadsgrupp.

Planområdet stödjer sig på det redan anlagda vägnätet.

3.2.8 Grundkarta och terrängdata

En ny grundkarta utarbetas för detaljplanen (1:2000). Grundkartan är numeriserad i MicroStation Stella-systemet och i kartkoordinatsystemet (KKJ). Grundkartan lämnas in till Raseborgs stad för godkännande i samband med den administrativa kommunbehandlingen av planförslaget.

3.2.9 Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet

Över området gjordes en naturinventering hösten 2010 och våren 2011. Hösten 2011 gjordes en utredning av fornlämningar.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN

4.1 Behovet av planering

Initiativet till att starta planläggningsarbetet har kommit från markägarna.

Delgeneralplanen anvisar ett område för fritidsbostäder med gemensam strand där det är tillåtet att uppföra sex fritidsbostäder och sex gäststugor samt bastu- och ekonomibyggnader. Markägaren har som mål att utvidga den befintliga fritidsbostaden och också att omfördela den övriga bygggrätten enligt delgeneralplanen så, att bygggrätten för en byggplats ökar och antalet byggplatser på samma gång minskar. I det här sammanhanget tar man även fasta på de nya natur- och miljöinventeringarna. Uppnåendet av målen förutsätter att en stranddetaljplan utarbetas.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Utarbetandet av planen har startats på markägarens initiativ.

Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet har hållits 9.3.2011.

Beslutet om start och programmet för deltagande och bedömning behandlades av samhällstekniska nämnden 18.1.2012.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är, i enlighet med 62 § i MBL, markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planen och uttala sin åsikt om planen.

Intressenter är:

- Planområdets ägare och innehavare samt markägarna och invånarna i närområdena.
- Myndighetsintressenter är förvaltningarna inom Raseborg, Närings-, trafik- och miljö-

centralen i Nyland, Nylands förbund samt museiverket/landskapsmuseet

- Som intressenter betraktas därtill eventuella företag, allmännyttiga föreningar och organisationer som har verksamhet i området.

4.3.2 Anhängiggörande

Planen gjordes anhängig och PDB lades fram offentligt 7.2.2012.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) samt det övriga materialet som knyter an till planeringen har delgetts grannarna och de övriga intressenterna i enlighet med Raseborgs stads delgivningspraxis.

Förslaget till stranddetaljplan lades fram offentligt för 30 dagar i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under tiden __.__.2012 – __.__.2012 och utlåtanden begärdes officiellt.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd i begynnelsekedet enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen hölls 09.03.2011 på Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

I förslagsskedet begärs utlåtanden av myndigheterna, och kring projektet hålls vid behov ett andra myndighetssamråd/en andra arbetsförhandling.

4.4 Målen för stranddetaljplanen

4.4.1 Mål som fastställts i början av planeringsprocessen

Markägarens mål

Det främsta syftet med planarbetet är att planera om helheten av sex byggplatser för fritidsbostäder med gemensam strand som i delgeneralplanen för Pojoviken har anvisats för området. Utgångspunkten är att placera byggandet främst till området för fritidsbostäder som har avgränsats i delgeneralplanen. Målet är att planlägga fritidsbostadstomter som möjliggör byggande av

större fritidsbostäder än vad som anges i delgeneralplanen. En central utgångspunkt är den totala byggrätten enligt delgeneralplanen, vilken omstruktureras i stranddetaljplanen. Enligt preliminära granskningar torde antalet fritidsbostadsenheter bli lägre än vad som tillåts i delgeneralplanen (delgeneralplanen: 6 fritidsbostäder och 6 sidofritidsbostäder).

I samband med planarbetet kan man utreda huruvida det är möjligt att lägga fram stranddetaljplanen för Ön och stranddetaljplanen för Tegelbrukshagen i samma takt.

De allmänna målen grundar sig på beaktandet av natur- och miljöfaktorerna som lades fram i punkt 3 och på de planer och program som styr planläggningen. Natura-området och kulturlandskapsområdet kräver särskilt uppmärksamhet. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en hörnsten för planeringen särskilt till de delar målen inte har beaktats i landskapsplanen och i delgeneralplanen.

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

Pojo kommun (numera en del av Raseborgs stad) utarbetat en delgeneralplanen för området. I planen anges de mål som kommunen ställer på planeringen (se närmare punkten 3.2.4). Enligt preliminära diskussionen finns det inget behov av att placera allmänna/kommunala rekreationsområden eller -objekt i området.

I enlighet med allmänna planeringsmål ska man vid planeringen därtill beakta de utgångspunkter som miljön ställer samt eventuella särskilda objekt som anges i natur- och miljöinventeringarna. Planeringen syftar till att skapa en variationsrik och med avseende på miljöbilden förstklassig boendemiljö.

4.4.2 Mål som preciserats under planeringsprocessen

Utifrån de arbetsmöten som hållits med markägarna vore den bästa lösningen att stranddetaljplanen för Ön och stranddetaljplanen för Tegelbrukshagen i förslagsskedet läggs fram som separata projekt. Behandlingen och framläggandet av planerna ska dock tidsmässigt ske så nära varandra som möjligt (t.ex. på samma

sammanträde eller på efterföljande sammanträden som nämnden håller).

4.4.3 Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden

De åsikter, ställningstaganden och utlåtande som har inlämnats om planprojektet (i förslagsskedet) samt plankonsultens bemötanden av dessa dokumenteras i en separat bilaga.

Myndighetssamråd 9.3.2011

Vi förhandlingen med myndigheterna i begynnelseskedet 9.3.2011 lyftes följande synpunkter fram (promemorian finns som bilaga till planhandlingarna):

Kommunens representanter

Kukka-Maaria Luukkonen konstaterade att en viss byggrätt har presenterats i delgeneralplanen och att denna också ligger till grund för stranddetaljplaneringen. Hon tog ytterligare upp möjligheten eller behovet av att behandla förhållandet mellan fritidsboende och åretruntboende. Denna fråga har varit aktuell i andra planer. Under planarbetet är det anledning att granska om det finns ett behov av åretruntboende och om det på det allmänna planet överhuvudtaget är möjligt att anvisa åretruntboende till området.

Rauli Ailus berättade att han har besökt Ön och bekantat sig med området även i terrängen. Han konstaterade att den föreslagna ändringen är motiverad och att den nya grupperingen i delgeneralplanen lämpar sig väl för området i fråga Kulturlandskapsmässiga och miljömässiga liksom övriga landskapsrelaterade omständigheter bör dock tas i beaktande vid planeringen. Det område som är förenligt med delgeneralplanen och som nu har planerats i stranddetaljplanen är så långt borta från Pojovikens strand att byggande genom god planering kan placeras i området.

Enligt Juhani Jormanainen bör man fundera på tomtstorleken och den maximala storleken för enskilda byggnader. Därtill bör man redan i planläggningsskedet beakta energieffektiviteten samt övriga nutida krav på planering. Enligt principerna i delgeneralplanen placeras byggnaderna på 100 meters avstånd från stranden (bastubyggnaderna behandlas separat). I enlighet med Jormanainens kommentarer och de övriga synpunkterna som lades fram samtidigt kommer

man i planarbetet att tänka igenom vad som vore en förnuftig storlek på bostadsbyggnaderna och de övriga byggnaderna, så att man inte bygger för smått men inte heller i onödan överdimensionerar byggnaderna och byggnaderna inte blir för massiva. Att anpassa byggnaderna till den befintliga miljön och kulturlandskapet samt landskapsrummet hör självfallet till god planering.

Representanterna för landskapsmuseet och museiverket var förhindrade att delta på myndigheternas samråd. De hade skickat in sina kommentarer per e-post:

Enligt de uppgifter som Museiverket har tillgång till för närvarande finns det i i stranddetaljplaneområdet Ön inga fasta fornlämningar som fredats med stöd av eller som avses i lagen om fornminnen. Området kommer att studeras i terrängen våren 2011.

Enligt meddelandet från Tellervo Saukoniemi (Västra Nylands landskapsmuseum) är Ön en del av ett kulturlandskapsområde i landskapsplanen. Planen bör innehålla bestämmelser om utseendet på nya byggnader och om att de ska anpassas till landskapet. En inventering/presentation av det befintliga byggnadsbeståndet bör ingå i planbeskrivningen så, att eventuella skyddsbestämningar kan anvisas.

Plankonsultens kommentarer på mötet

Seppo Lamppu konstaterade under diskussionens gång att den primära utgångspunkten har varit att anvisa fritidsboende till området. Det är klart att fritidsbostäder nuförtiden i hög utsträckning planeras enligt samma energiekonomiska planeringsnormer och övriga normer som bostäder för åretruntboende. Men det användningsändamål som har lagts fram i planen kommer, som det nu ser ut, att i första hand handla om fritidsboende, liksom fastsällts i utgångsläget för planeringen (vid behov kan även åretruntboende granskas). Nuförtiden vistas folk längre tider i sina fritidshus, särskilt om de ligger så här nära huvudstadens centrum. En del av fritiden används ofta även för (distans-)arbete. Därmed har nya behov uppkommit för disponeringen av rummen i fritidsbostäder. Man behöver t.ex. möjligheter att inreda ett arbetsrum/kontor och också mer plats för sammankomster med vänner och samarbetspartner.

Andra kommentarer som inlämnats under planprocessen

Landskapsmuseets företrädare Tellervo Saukoniemi besökte planområdet i februari 2012 och förmedlade följande kommentarer och preliminära anvisningar: Vackert gårdsområde. Den äldre delen av bostadshuset är ett gammalt torp som står på sin ursprungliga plats. Byggnaden har byggts ut i den västra gaveln för ca 10–20 år sedan. Staketet har uppenbarligen hämtats till platsen någon annanstans ifrån och ekonomibyggnaden i den västra ändan av gårdsplanen är av nyare datum. Planbeskrivningen borde innehålla bilder av gårdsområdet och byggnaderna och presentera byggnaderna och deras byggnadstidpunkter i korthet, liksom även platsens historia, om den kan spåras. För gårdsområdet torde planbeteckningen /s vara den rätta, och densamma har även föreslagits på kartan som ingår i utkastet till planförslag. I bestämmelsetexten kan man även nämna byggnaderna, särskilt bevarandet av de gamla byggnaderna i gårdsområdet, och att nya byggnader ska anpassas till det befintliga gårdsområdet och den befintliga miljön. I det här fallet kan det hända att /s-beteckningen i sig är tillräcklig. Det är också möjligt att anvisa de gamla byggnaderna med en egen sr-beteckning. Sr-beteckningen kunde gälla åtminstone bostadsbyggnaden, vars gamla del uppenbarligen har varit ett torp på en ursprunglig plats. Skyddet kunden framför allt gälla den äldsta delen av byggnaden. Beteckningen sr kunde övervägas även för staketet om det visar sig att det har funnits till redan under torptiden.

Det finns inget hinder för en utvidgning av bostadsbyggnaden eftersom byggnaden redan har genomgått ändringar. Till den lokala /s-beteckningen kan man inkludera en bestämmelse om att utvidgning/tilläggsbyggande ska anpassas till de befintliga byggnaderna och miljön.

5 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och beskrivning

Markanvändningen i stranddetaljplanen grundar sig i hög grad på de lösningar som gjordes redan i delgeneralplanen. Kvartersområdet för

fritidsbostäder ligger i planområdets östra kant så att tomterna inte har någon egen strand (kvartersområde för fritidsbostäder med gemensam strand). Enligt delgeneralplanen får tre strandbastur uppföras i området. I stranddetaljplanen har en strandbastu anvisats till mellersta delen av udden vid stranden av Pojoviken, samt den redan byggda strandbastun i den nordligare delen av udden och ytterligare en bastu på den norra sidan av den.

Enligt natur- och miljöinventeringarna är den norra ändan av RA-1-området som gränsar till Pojoviken i delgeneralplanen ett beträffande naturvärdena viktigt område som bör bevaras i naturligt tillstånd. Området anges med nr 1 i naturinventeringen (se naturinventeringen och punkt 3.1.2 i planbeskrivningen). Värdeklass 3. Mångsidigt artbestånd och naturtypskomplex: den färska, näringsrika lunden (Hepatica-Oxalis) som utgör det centrala elementet är en akut hotad (CR) naturtyp i södra Finland. Den mesotrofa lunden i den västra delen klassificeras som en sårbar (VU) naturtyp. I norr finns en klibbalslund (missgynnad, NT) och i öster en mesotrof lund med resliga aspar (sårbar, VU). *Området är ett bördigt mindre lundområde som avses i 10 § i skogslagen. Rekommendation: Inget byggande. Planbeteckningen luo.*

Jämfört med delgeneralplanen har man i stranddetaljplanen lämnat objekt nr 1 i naturinventeringen och dess näromgivning helt i naturligt tillstånd (MY/s och luo) och det område som motsvarar den nordligare delen i RA-1-området i delgeneralplanen har fogats till den södra delen av RA-1-området. Byggnad på RA-1-områdets södra sida faller på modellerna 6 och 7 i naturinventeringen och enligt inventeringen har dessa områden inga särskilda naturvärden.

Ett parkområde för gemensamt bruk, VPL-1, har anvisats mellan kvartersområdet för fritidsbostäder i stranddetaljplanen och stranden av Pojoviken. VL-1-området ligger i huvudsak i delområde 7 och delvis även i delområde 4 i naturinventeringen. Båda delarna har placerats i värdeklass 1. Enligt värdeklassificeringen i naturinventeringen är områdena i värdeklass 1 sedvanliga naturområden som inte ställer några begränsningar för markanvändningen.

5.2 Granskningar av dimensionering och omfattning

Strandlinjens längd är 0,66 men längden har ingen nämnvärd betydelse för dimensioneringen av byggrätten. Byggrätten har fastställts på ett bindande sätt i delgeneralplanen för Pojoviken.

Enligt delgeneralplanen för Pojoviken uppgår byggrätten i planeringsområdet till sammanlagt 1 445 vy-m² (6 fritidsbostäder, 6 gäststugor, 6 bastubyggnader inom bostadsområdet, 2 strandbastubyggnader samt 1 fristående strandbastu). I RA-1-området är det tillåtet att uppföra 6 fritidsbostäder (en byggplats = 160 vy-m²/fritidsbostad och gäststuga samt 60 vy-m² för bastu och ekonomibygnader), och i vu/2-området 2 strandbastubyggnader (à 50 vy-m²) och därtill en fristående strandbastu på 25 vy-m².

I stranddetaljplanen för Ön har en byggrätt som är förenlig med delgeneralplanen för Pojoviken tillämpats. Tre strandbastur har anvisats (varav en redan har byggts) med en gemensam yta på 3 x 30 ka-m² = 90 vy-m². Byggrätten i RA-1-kvartersområdet är sammanlagt 425 vy-m² och för RA-2-kvartersområdena sammanlagt 930 vy-m². Byggrätten i planen är sammanlagt 1445 vy-m². Högst fyra byggplatser för fritidsbostäder får placeras i planen. Byggplatserna för fritidsbostäder har en storlek på ca 1,00 i snitt.

5.3 Verkställandet av målen för miljöns kvalitet

Vid planeringen har man tagit fasta på de krav som miljön ställer samt särskilda objekt som anges i natur- och miljöinventeringarna. De mest värdefulla naturobjekten som nämns i naturinventeringen faller helt utanför det område som kan bebyggas (objekt 1, 2 och 3 i naturinventeringen). Därtill har objekten avgränsats i planen till större områden än vad som förutsätts i naturinventeringen. Vidare har kvartersområdet för fritidsbostäder placerats i östra delen av planområdet i enlighet med delgeneralplanen. Den västra delen av planen, som gränsar till stranden, har betecknats som MY-, VL-1- och MY/s-områden och bara tre strandbastur har placerats till stranden (i enlighet med delgeneralplanen).

I planen ges anvisningar om byggnadernas exteriör och arkitektur samt om att landskaps- och

miljöförhållandena ska tas i beaktande. För det befintliga fritidsbostadsområdet har skyddsbestämmelsen (/s) utfärdats, vilken säkerställer bevarandet av den vid olika tidpunkter anlagda gårdsplanen och dess värdefulla framtoning. Huvudbyggnaden har skyddsbeteckningen sr som avser att bevara särskilt det gamla torpet som utgör en del av byggnaden.

5.4 Områdesreserveringar

Planområdets totala areal är enligt plankartan 13,4435 ha. RA-1-området utgör 1,2553 ha och RA-2-områdena 2,7578 ha. VL-1-området är 5,1660 ha. MY/s-områdena uppgår till 1,9018 ha, MY-områdena till 2,0004 ha och M-1-områdena till 0,3622 ha. Mätt med hjälp av plankartan är strandlinjen 0,66 km.

5.5 Planens konsekvenser

Landskapsmässiga konsekvenser, grönområden och kulturhistoria samt fornlämningar, naturförhållanden

Ön ingår i delgeneralplanen för Pojoviken. Markanvändningen har avgjorts i delgeneralplanen. I stranddetaljplanen för Ön ligger kvartersområdena för fritidsbostäder i den östra delen av udden i enlighet med delgeneralplanen. De mest värdefulla naturobjekten enligt de nya naturinventeringarna har i planen bevarats i naturligt tillstånd och försetts med bestämmelser om skydd och vård i enlighet med rekommendationerna i naturinventeringen. Kvartersområdet för fritidsbostäder har bearbetats så att den norra delen i delgeneralplanen har "flyttats" och blivit en förlängning av kvartersområdets södra del. På det här sättet har ett av områdets mest värdefulla naturområden bevarats (se område nr 1 i naturinventeringen). De övriga objekten som konstaterats värdefulla i naturinventeringen har bevarats fria från byggande och i naturligt tillstånd.

Inventeringen av fornlämningar som gjordes i slutet av 2011 har tagits i beaktande och två objekt har markerats med beteckningen sm-1 i enlighet med inventeringen.

I planen ges anvisningar om byggnadernas exteriör och arkitektur samt om att landskaps- och miljöförhållandena ska tas i beaktande. I den allmänna bestämmelsen om kvartersområden för fritidsbostäder konstateras att ett enhetligt

byggsätt och en enhetlig färgsättning ska iaktas inom ett kvartersområde. Byggnadernas fasadmaterial ska vara naturmaterial som passar in i landskapet. Nya byggnader ska avseende placering, dimensionering och färgsättning anpassas till den befintliga bebyggda omgivningen. Träbeståndet på den del av kvarteret som blir utanför byggnadstorna ska vårdas så att dess särdrag bevaras.

Åtgärder som vidtas får inte äventyra vare sig landskapsbilden eller naturens mångfald.

För hela planområdet har utfärdats en allmän bestämmelse om att de kulturlandskapsmässiga förhållandena ska tas i beaktande.

Ovan nämnda lösningar och bestämmelserna i planen tryggar bevarandet av natur- och landskapsvärdena liksom en gynnsam utveckling av dem.

Vattenförsörjning

Som det nu ser ut kommer byggandet av tomtorna att ske under en lång period framöver och därför är det inte motiverat att bygga ett gemensamt vattenförsörjningssystem. Försörjningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvattnet kommer att i huvudsak grund sig på byggplats-specifika lösningar. Lösningarna för vattenförsörjningen läggs fram i samband med bygglovs-handlingarna och genomförs med iakttagande av stadens anvisningar och föreskrifter.

Vägar och gator

Fordonsförbindelserna grundar sig på befintliga, byggda vägar. Inga nya förbindelse- eller planvägar kommer att behövas.

Samhällsstruktur och service

I planen består markanvändningen i sin helhet av fritidsboende och därmed inverkar planen inte på samhällsstrukturen och förutsätter inte heller att den kommunala servicen ökas i området.

Ekonomi

Markägaren ansvarar för genomförandet av planen samt för byggandet och underhållet av vägarna och vattenförsörjningen. Genomförandet av planen medför därmed inga ekonomiska skyldigheter för Raseborgs stad.

Sociala konsekvenser

I planområdet finns redan idag en fritidsbostad med gårdsområde och strandbastu i användning. Boendeformen kommer även i planen att vara fritidsboende. Bostäderna i näromgivningen är likaså fritidsbostäder. Genomförandet av stranddetaljplanen för Ön kommer inte att medföra ändringar i allmänhetens rekreativsmöjligheter och möjligheter att röra sig i naturen.

Buller och andra miljölägenheter

I området finns inga miljömässiga störningsobjekt eller -faktorer.

Sammandrag

Lösningen i stranddetaljplanen för Ön bör i första hand jämföras med markanvändningen enligt delgeneralplanen. Delgeneralplanen har i tillräcklig omfattning använts som underlag för utarbetandet av stranddetaljplanen och de justeringar och ändringar som gjorts i detaljplanen förbättrar lösningen i delgeneralplanen i och med att de klart bättre beaktar naturvärdena. Stranddetaljplanen står inte heller i konflikt med landskapsplanen.

När det gäller dimensioneringen sänker stranddetaljplanen den totala byggrätten enligt delgeneralplanen med 30 procent (4 tomter i stället för 6 tomter). Mängden kvadratmeter våningsyta av byggrätten är oförändrad.

Sammanfattningsvis kan konstateras att planen är förenlig med de innehållskrav som markanvändnings- och bygglagen ställer för stranddetaljplanering, att tillräckliga natur- och miljöinventeringar har funnits tillhanda vid planarbetet och att de har tagits i beaktande i planen.

Behovsprövning av Natura-bedömning behandlas i punkt 5.6.

5.6 Behovsprövning av Natura-bedömning

5.6.1 Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (FI0100005).

Natura-grunder

Pojoviken ingår i ett Natura 2000-område som heter Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken FI0100005, områdestyp SCI och SPA (Miljöförvaltningen 2004).

När det gäller havsområdet som gränsar till planområdet stödjer genomförandet sig på vattenlagen, och för Pojoviken har en delgeneralplan fastställts. Skyddet av naturtyperna och arterna i havsnaturen har legat till grund för Natura-området.

Naturtyp 1650 (smala vikar i boreal Östersjö-kust) är Natura-motiveringen för Pojoviken.

Natura-bedömning

Om ett projekt eller en plan antingen i sig eller i samverkan med andra projekt eller planer sannolikt betydligt försämrar de naturvärden i ett område som statsrådet föreslagit för nätverket Natura 2000 eller som redan införlivats i nätverket, för vars skydd området har införlivats eller avses bli införlivat i nätverket Natura 2000, ska den som genomför projektet eller gör upp planen på behörigt sätt bedöma dessa konsekvenser (65 § i naturvårdslagen). Detsamma gäller ett sådant projekt eller en sådan plan utanför området som sannolikt har betydande skadliga verkningar som når området (65 § i naturvårdslagen).

5.6.2 Anpassning av byggandet till Natura-värden

Ett mål för planläggningen bör vara att byggandet av området inte försämrar skyddsvärdena i havsområdet. Det här förverkligas så att

- man inte bygger i vattenområdet,
- inga större muddringsåtgärder vidtas i strandvattnet,
- stränderna inte terrasseras eller pålas,
- byggande inte anvisas till de mest värdefulla strandavsnitten,
- kvaliteten på vattnet i de närliggande vattendragen inte försämras betydligt t.ex. på grund av avlopps- eller dagvattnet.

5.6.3 Behov av Natura-bedömning

Om ovan nämnda villkor uppfylls torde planen inte ha någon nämnvärd negativ effekt på de naturvärden för vars trygghet området har inkluderats i Natura 2000-nätverket. Därmed behövs ingen Natura-bedömning enligt naturvårdslagen.

Stranddetaljplanen för Ön genomförs i enlighet med villkoren i punkt 5.6.2 och därför har planen inte de ovan nämnda konsekvenserna. Därmed behövs ingen Natura-bedömning enligt naturvårdslagen.

5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och bestämmelserna presenteras i en bilaga.

5.8 Namn

Inga gator har anvisats till planområdet och därmed behövs inte heller några nya väg- eller gatunamn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr genomförandet

I planbestämmelserna ges anvisningar om planeringen av byggnaderna samt om att landskaps- och miljöförhållandena ska tas i beaktande.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Planeringsområdet är i sin helhet privatägt. När planen har vunnit laga kraft torde utvidgningen av den befintliga fritidsbostaden starta relativt snabbt.

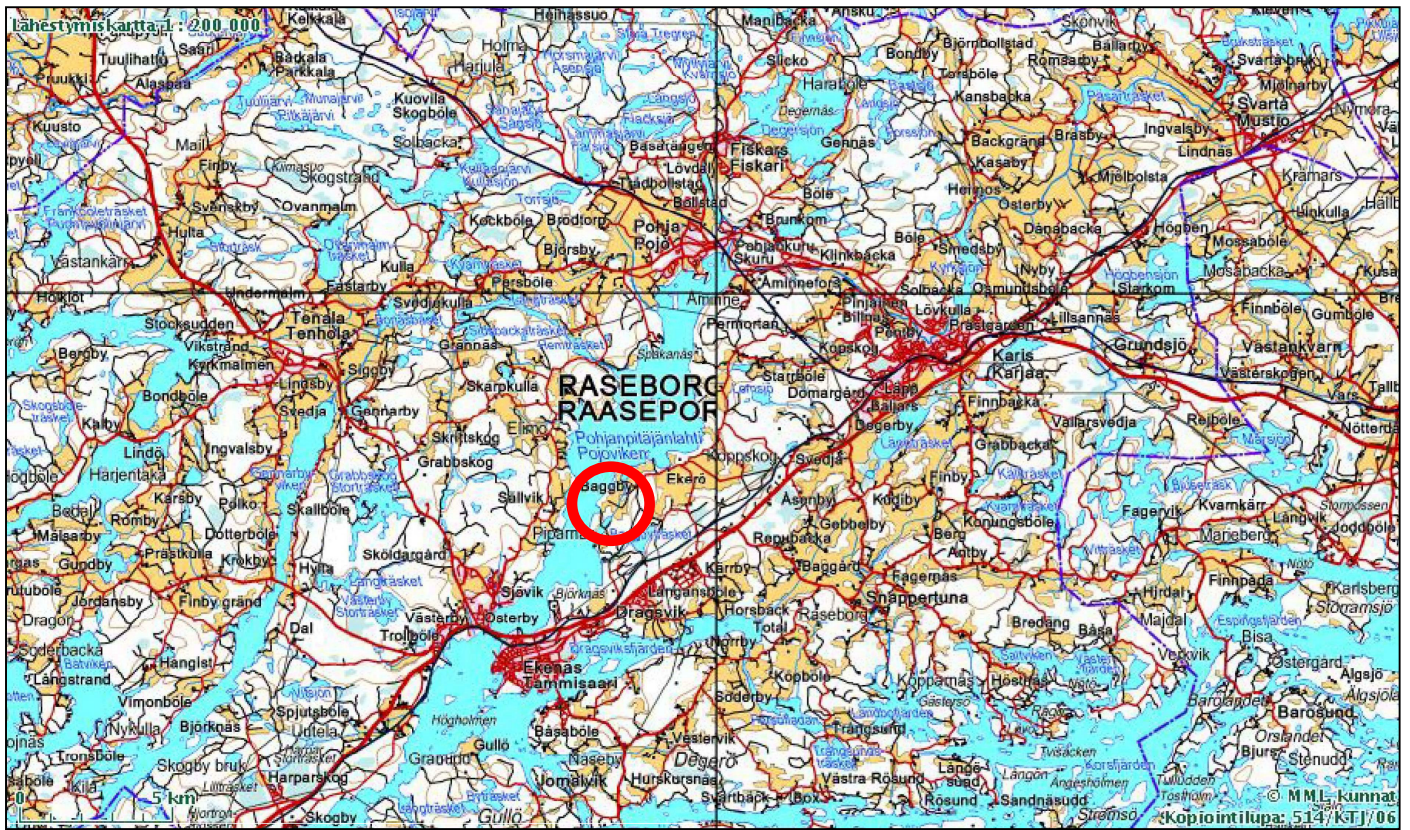
6.3 Uppföljning av genomförandet

Raseborgs stad ansvarar för uppföljningen av planområdets genomförande.

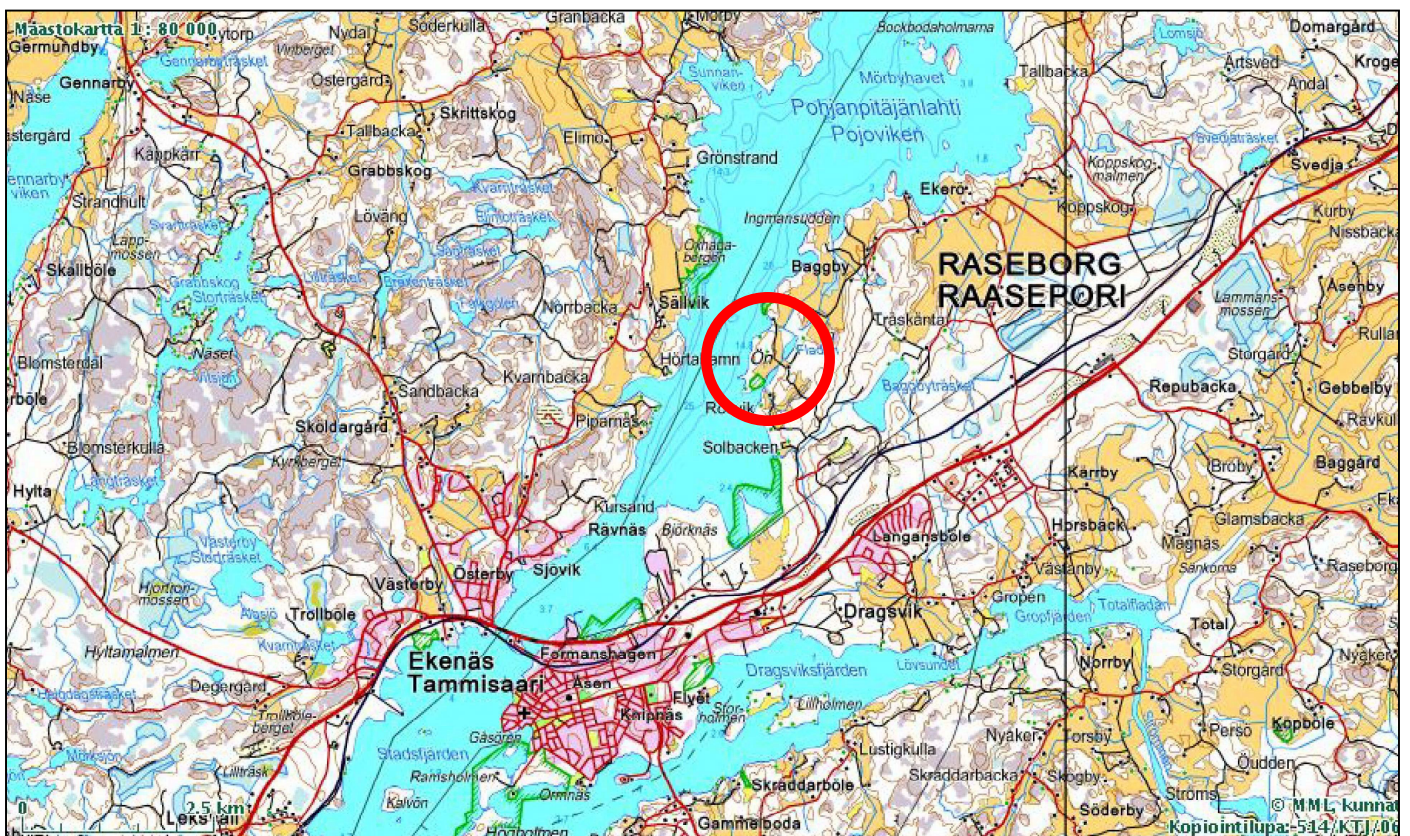
Esbo, 12.3.2012

Seppo Lamppu tmi

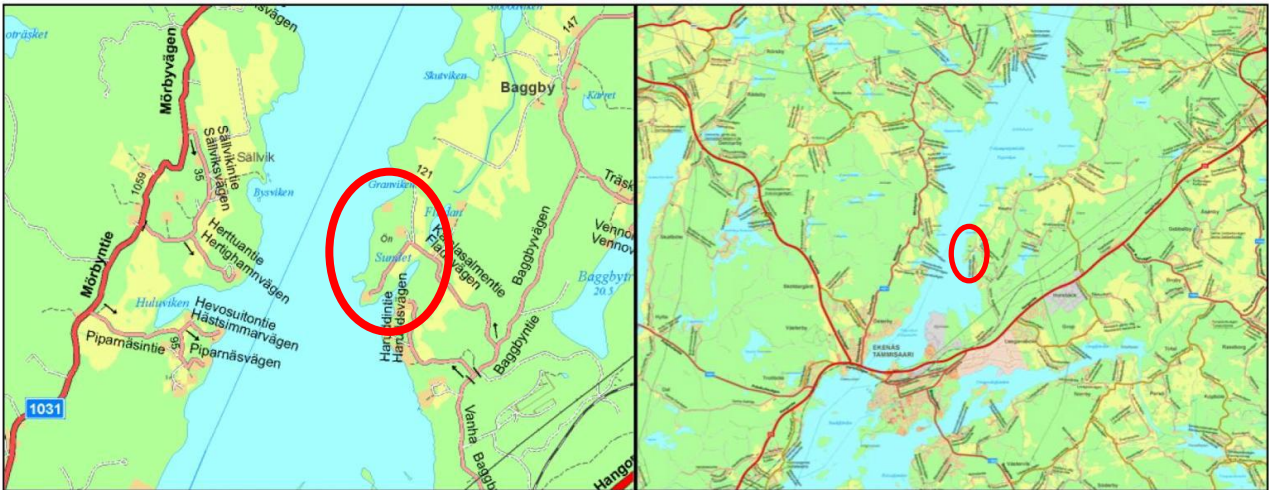
Seppo Lamppu DI



BILAGA / LIITE: 1A



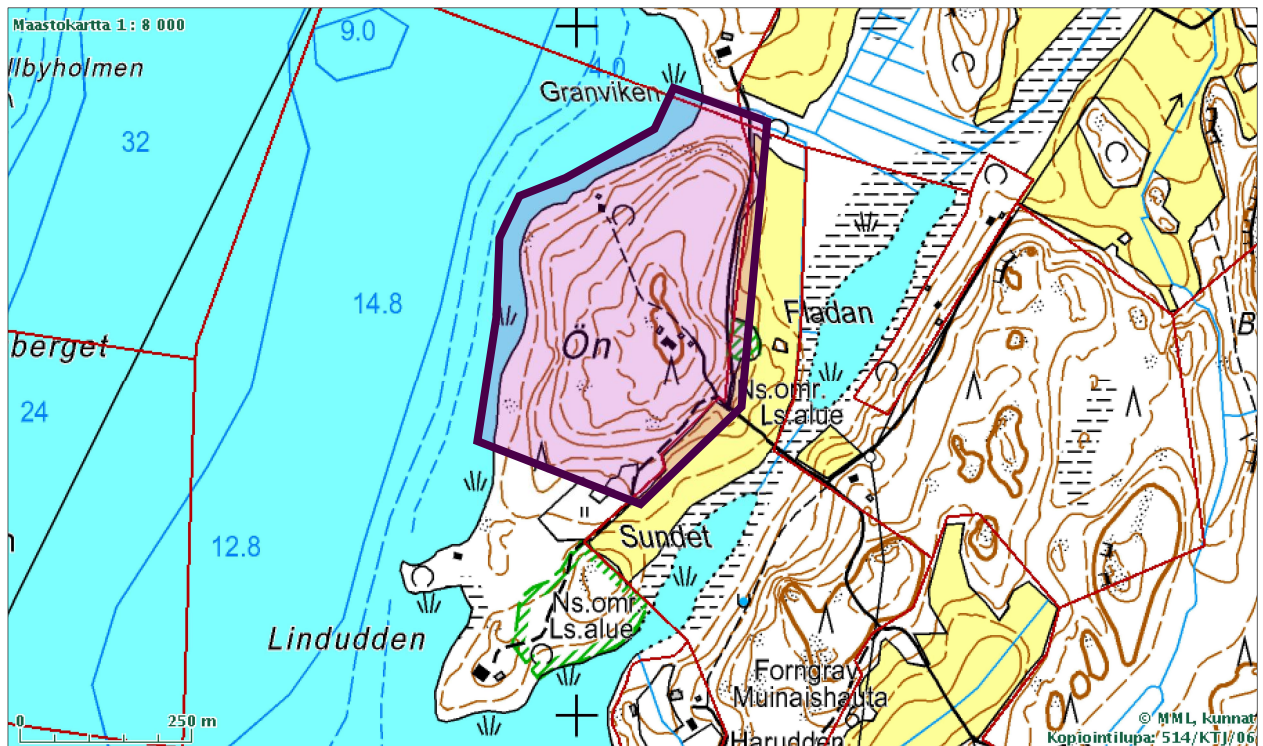
BILAGA / LIITE: 1B



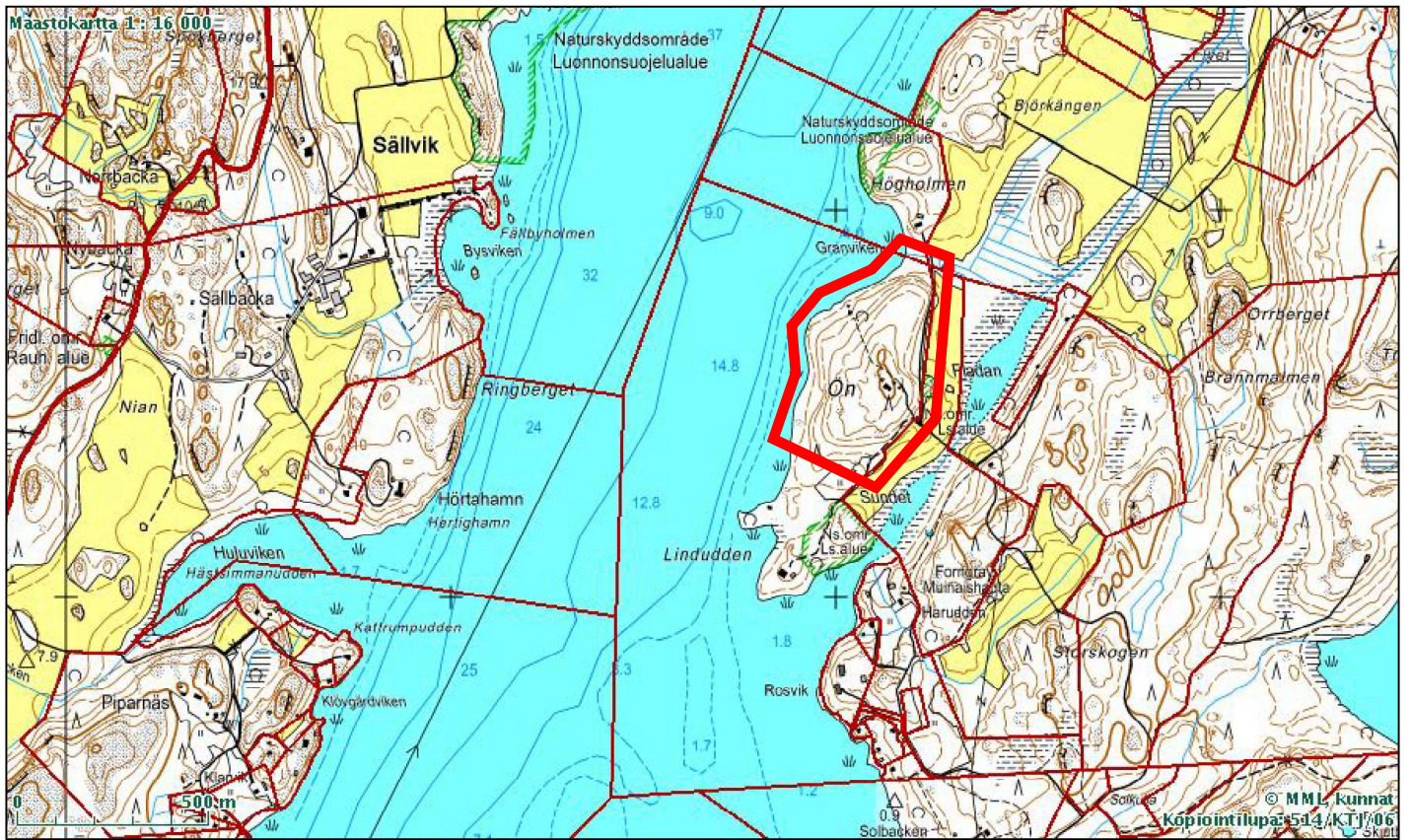
250 m

Opaskartta, (c) Raseborg stad & MML, lupanro 913/MML/07

BILAGA / LIITE: 1C



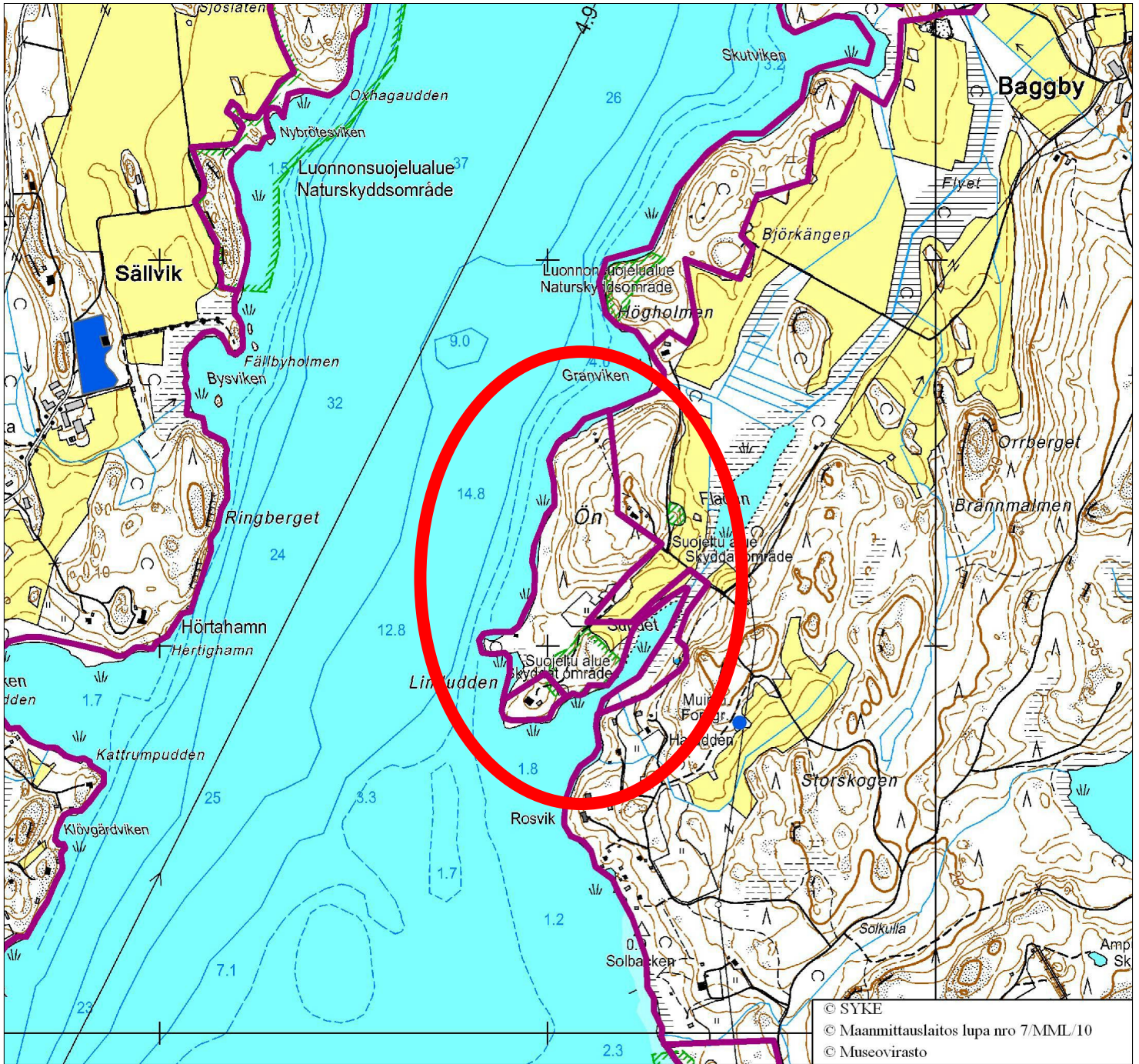
BILAGA / LIITE: 1D



BILAGA / LIITE: 1E

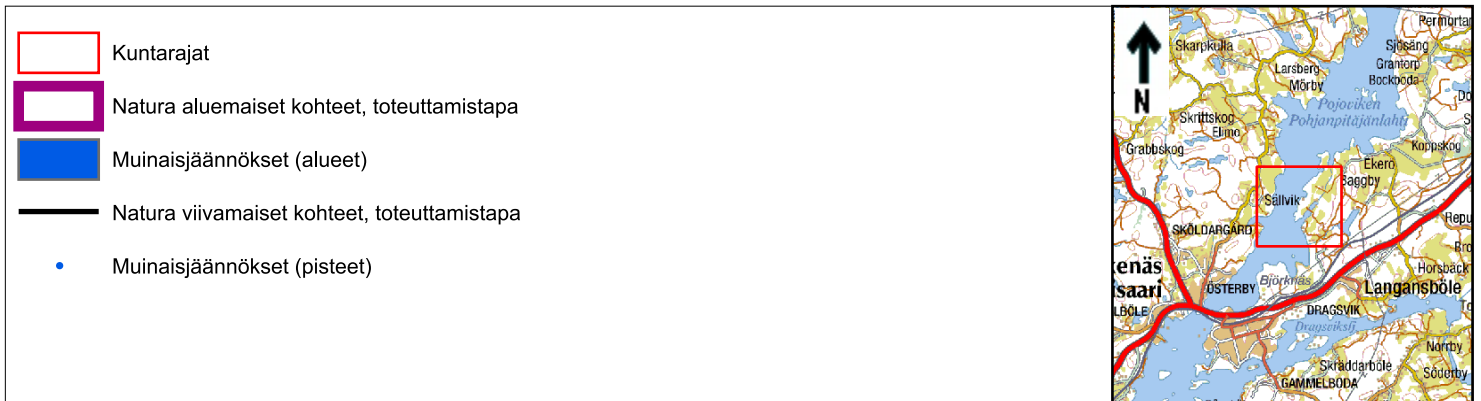


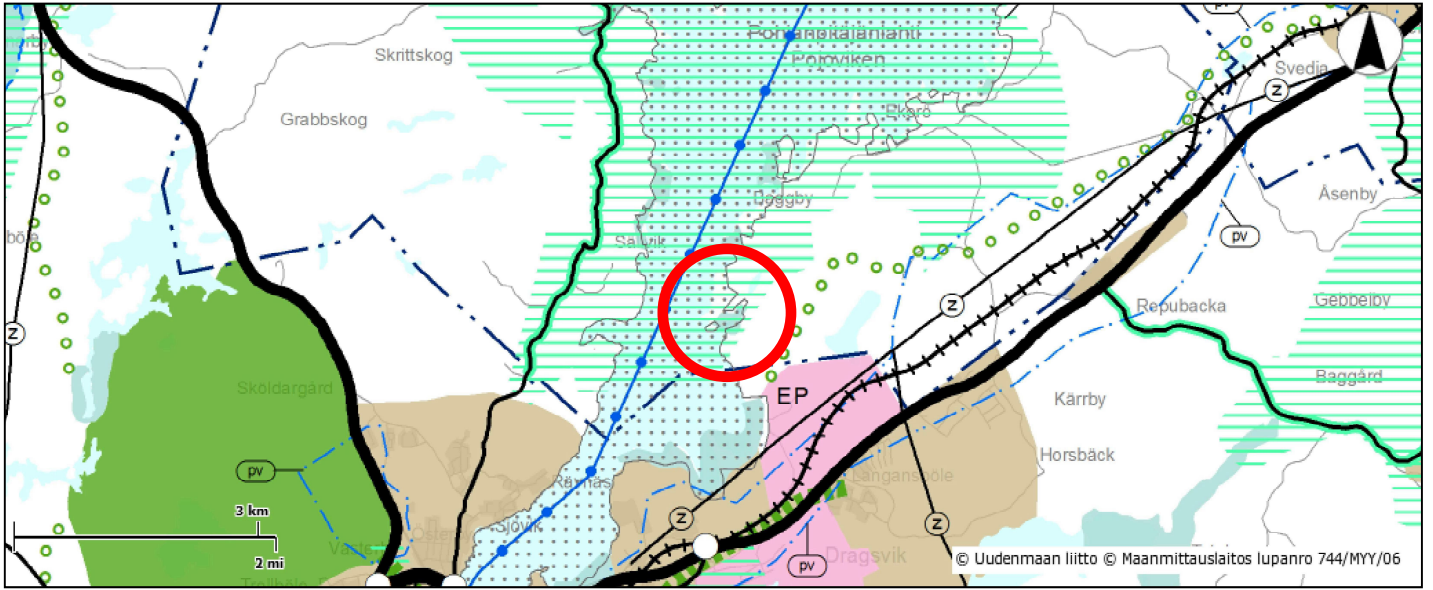
BILAGA / LIITE: 1F



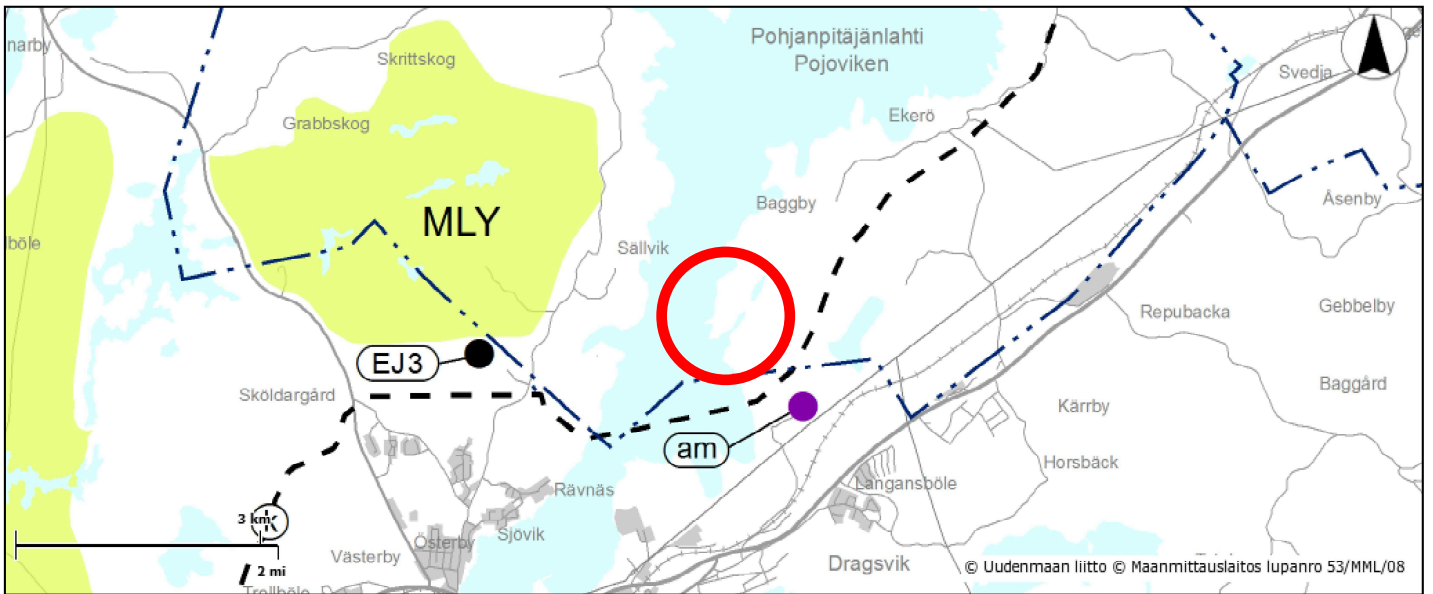
Koordinaattijärjestelmä: KKJ-yk

Nurkkapisteen koordinaatit: 6659917:3302599 - 6662662:3305509

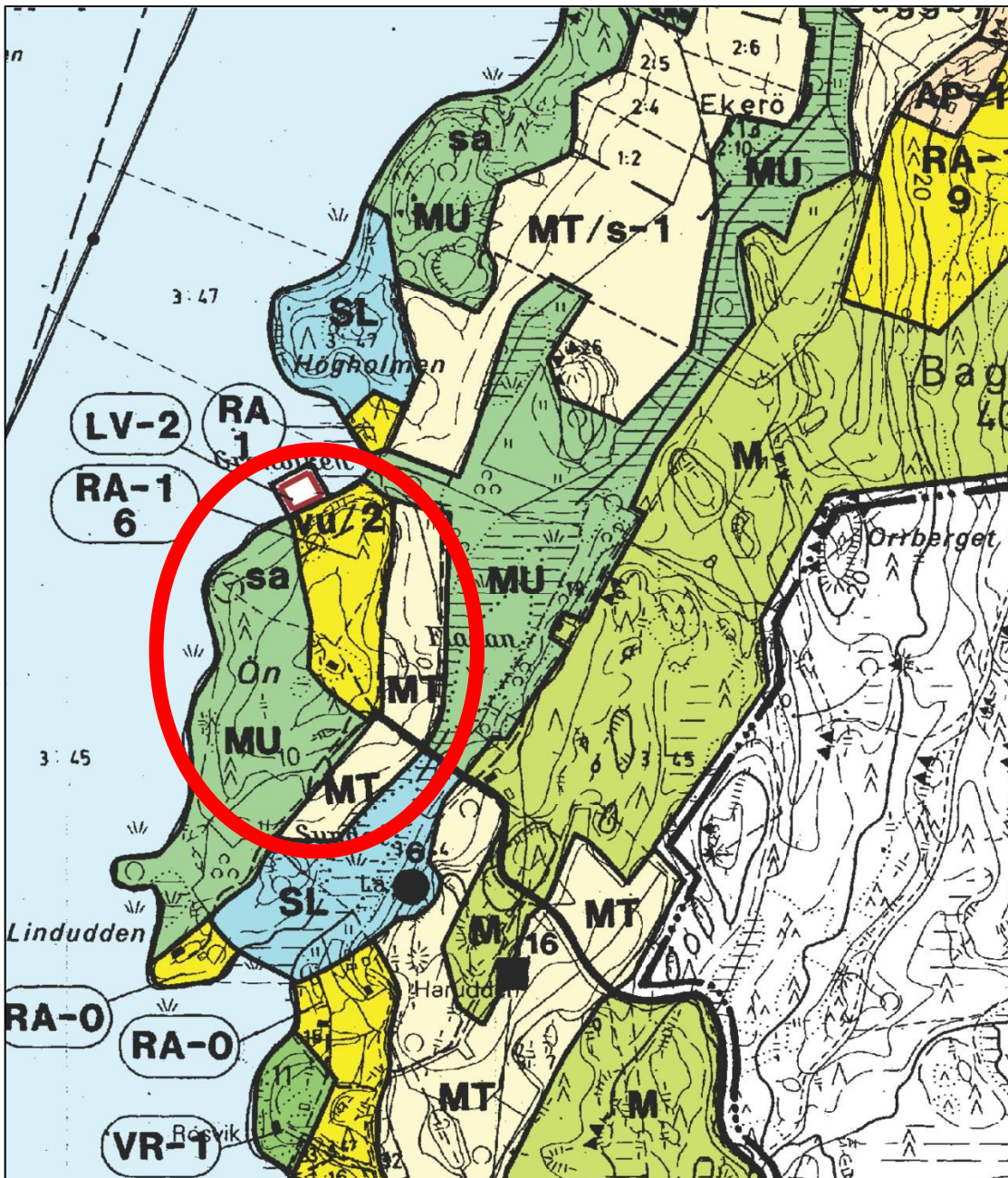




BILAGA / LIITE: 3A



BILAGA / LIITE: 3B



BILAGA / LIITE: 4

**RA-1
25**

YHTEISRANTAINEN LOMA-ASUNTOALUE.

LUKU MERKINNÄN RA-1 ALLA OSOITTA AALUEELLE RAKENNETTAVIEN LOMA-ASUNTOYKSIKÖJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN. YHTÄ LOMA-ASUNTOYKSIKÖÄ KOHDEN SAA ALUEELLE RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN VIERASMAJAN YHTEISPINTA-ALALTAAN ENINTÄÄN 160 M² KORKEINTAAN KAHTEN KERROKSEEN SEKÄ TARPELLISET ERILLISET SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSET YHTEISPINTA-ALALTAAN KORKEINTAAN 60 M². VIERASMAJAN KOKO SAA OLLA KORKEINTAAN 30 M² JA SAUNARAKENNUKSEN KORKEINTAAN 20 M².

RAKENNUKSET TULEE SIIJOITTA VÄHINTÄÄN 100 M ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA. TOTEUTETTAESSA RAKENTAMINEN ERILLISINÄ RAKENNUSPAIKKONA TULEE YHTÄ LOMA-ASUNTOYKSIKÖÄ VARTEN MUODOSTETTAVAN RAKENNUSPAIKAN VÄHIMMÄISKOKO OLLA 2500 M².

RANTAA RAJAAVA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUSTEN TULEE MUODOLTAAN, VÄREILTÄÄN JA MATERIAALEILTAAN SOPEUTUA LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN.

ALUEELLE TULEE OSOITTA YHTEISKÄYTTÖISTÄ VAPAAALUETTA VÄHINTÄÄN 150 M² LOMA-ASUNTOA KOHDEN. ALUEELLE TULEE OSOITTA YHTENÄINEN REITISTÖ SISÄISIÄ KULKUYHTEYKSIÄ VARTEN.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖARVOJA.

RAKENNUSLAIN 31 §:N 1. MOM:N PERUSTEELLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE EI SAA RAKENTAA MITÄÄN RAKENNUKSIA, ELLEI KAIVASSA TOISIN OSOITETA.

KAIKISSA ALUEELLE SUUNNITELTAVISSA TAI TAPAHTUVISSA TOIMINNOISSA ON KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA ALUEEN LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN SEKÄ YMPÄRISTÖHOITOON.

VESISTÖÄ JA PELTOJA RAJAAVAN PUUSTON HOIDOSSA ON ERITYISESTI OTETTAVA HUOMIOON ALUEEN LUONTO- JA MAISEMALOSUHTEET.

ALUEELLA ON VOIMASSA RAKL:N 124 a §:N MUKAINEN TOIMENPIDEKIELTO. ALUEELLA OLEVILLA PELTOALUEILLA SAADAAN SUORITTA NORMAALEJA PELTOJEN MUOKKAUS-, OJITUS JA MUITA VASTAAVIA TOIMENPITEITÄ.

NE ALUEET TAI ALUEEN OSAT, JOTKA KUULUVAT RANTOJEN-SUOJELUOHJELMAN MUKAISIN ALUEISIIN TULISI MAANOMISTAJAN HAKEMUKSESTA RAUHOITTA TAI MUODOSTAA LUONNONSUOJELULAIN MUKAISIKSI SUOJELUALUEIKSI.

vu/2

YHTEISKÄYTTÖINEN RANTA-ALUE.

ALUEELLE SAA RAKENTAA NUMERON OSOITTAMAN MÄÄRÄN SAUNARAKENNUKSIA. SAUNARAKENNUKSEN PINTA-ALA SAA OLLA ENINTÄÄN 50 M². RAKENNUKSET TULEE SIIJOITTA VÄHINTÄÄN 35 M PÄÄHÄN KESKIVEDEN PINNAN MUKAISESTA RANTAVIIVASTA.

BILAGA / LIITE 6

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	19.03.2012
Planens namn	Ön, Stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	12.03.2012
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	07.02.2012
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7690
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]		Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 0,66
Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand 4

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	13,4435		1445	0,01		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,1660	38,4	90	0,00		
R sammanlagt	4,0131	29,9	1355	0,03		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	4,2644	31,7				
W sammanlagt						

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	13,4435		1445	0,01		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,1660	38,4	90	0,00		
VL-1	5,1660	100,0	90	0,00		
R sammanlagt	4,0131	29,9	1355	0,03		
RA-1	1,2553	31,3	425	0,03		
RA-2	2,7578	68,7	930	0,03		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	4,2644	31,7				
M	0,3622	8,5				
MY	2,0004	46,9				
MY/s-1	1,9018	44,6				
W sammanlagt						

BILAGA / LIITE 6

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	19.03.2012
Kaavan nimi	Ön niemi, Ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.03.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7690
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,66
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset 4

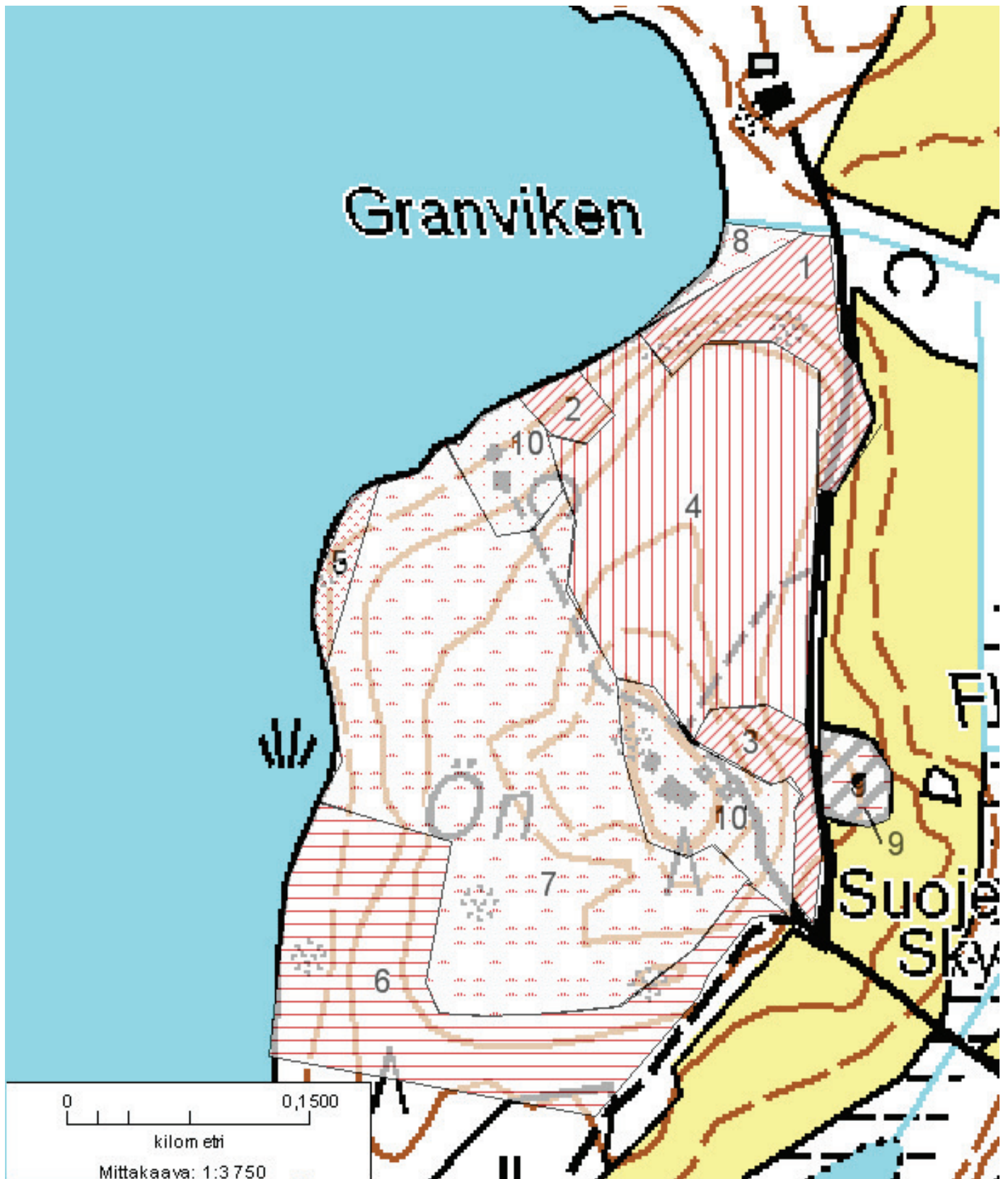
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,4435		1445	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,1660	38,4	90	0,00		
R yhteensä	4,0131	29,9	1355	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2644	31,7				
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,4435		1445	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,1660	38,4	90	0,00		
VL-1	5,1660	100,0	90	0,00		
R yhteensä	4,0131	29,9	1355	0,03		
RA-1	1,2553	31,3	425	0,03		
RA-2	2,7578	68,7	930	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2644	31,7				
M	0,3622	8,5				
MY	2,0004	46,9				
MY/s-1	1,9018	44,6				
W yhteensä						



Kuva 1: Raasepori Ön, osa-aluekartta