

Calliola, ändring av stranddetaljplanen för Rågö

Ändringen berör kvarter 16 med tillhörande VL och VU områden

PLANFÖRSLAG



BESKRIVNING AV STRANDETALJPLAN

18.11.2015

Kommun: Raseborg
 Planläggare: Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
fl@arkitekturum.fi

Plannummer: 7709

Anhängiggjord: 1.7.2013

Behandling: Program för deltagande och bedömning
 Planläggningsnämnden 12.6.2013 § 83
Förslag till stranddetaljplan
 Planläggningsnämnden 18.11.2015 § xxx
Godkännande
 Planläggningsnämnden xx.xx.20xx § xxx
 Stadsstyrelsen xx.xx.20xx § xxx
 Stadsfullmäktige xx.xx.20xx § xxx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|-----|---|------|
| | Bas- och identifikationsuppgifter | s.1 |
| 1 | Sammandrag | s.3 |
| 1.1 | Planområde | s.3 |
| 1.2 | Planens innehåll | s.3 |
| 1.3 | Planeringens faser | s.4 |
| 2 | Utgångspunkter | s.4 |
| 2.1 | Allmän beskrivning av området | s.4 |
| 2.2 | Natur och landskap | s.4 |
| 2.3 | Fornminneslämningar | s.4 |
| 2.4 | Samhällsstruktur och den byggda miljön | s.5 |
| 2.5 | Samhällsteknisk service | s.6 |
| 2.6 | Planeringssituation | s.7 |
| 3 | Planeringens faser | s.9 |
| 3.1 | Stranddetaljplanens bakgrund och planeringens målsättningar | s.9 |
| 3.2 | Deltagande och samarbete | s.9 |
| 3.3 | Planeringens gång och arbetsprogram | s.9 |
| 4 | Beskrivning av stranddetaljplanen | s.10 |
| 4.1 | Planens struktur | s.10 |
| 4.2 | Dimensionering | s.10 |
| 4.3 | Planbeteckningar och bestämmelser | s.11 |
| 4.4 | Samhällsteknisk service | s.12 |
| 5 | Planens konsekvenser | s.12 |
| 5.1 | Förverkligandet av planen samt tidtabell | s.13 |
| 6 | Kontaktuppgifter | s.13 |

BILAGOR:

1. Statistikblankett (görs upp före planens godkännande)
2. PM för Stranddetaljplaneändring för en del av Rågö stranddetaljplan, kvarter 16, inledande myndighetssamråd
3. Kartbild över beskrivningens fotografier

1 Sammandrag

1.1 Planområdet

Planområdet är beläget i Ekenäs skärgård på Rågös västra strand. Området omfattas av fastighet RN:r 4:81 (710-443-4-81) samt del av fastighet 4:137 (710-443-4-137) i Rågö by. Områdets areal är ca 2,1 ha.



Planeringsområdet markerat med röd linje

1.2 Planens innehåll

Områdets stranddetaljplanering har sökts av områdets markägare. Målsättningen är att omdefiniera markanvändning på kvartersområde som i gällande plan är reserverat för gemensamma servicebyggnader avsedda för affärsverksamhet och olika slag av hobby. Det har visat sig att ekonomiska förutsättningar att driva affärsverksamhet och möjligheterna att fullfölja den nuvarande planbeteckningen på området är ringa. På basen av detta ändras planen enligt följande principer:

- Kvarteret reserverat för gemensamma servicebyggnader ändras till område för två byggplatser för fritidsbostäder.
- Byggrätten anvisas byggplatsvis i enlighet med RA-byggplatser i gällande stranddetaljplan för Rågö, vilken tillåter 120 vy-m² för fritidsbostad och tillsammans totalt 40 vy-m² för separat bastu och ekonomibyggnad. Den totala byggrätten på kvarteret överskrids i ändringen med 30 vy-m² i förhållande till gällande stranddetaljplan.
- Planändringsområdets övriga områden kvarstår i enlighet med gällande plan som rekreationsområden för gemensam användning och deras planbeteckningar uppdateras i enlighet med nuvarande praxis. Genom rekreationsområdet anvisas vägförbindelse till befintlig strandbastu.

1.3 Planeringens faser

- Inledningsfasens myndighetssamråd har hållits 13.5.2013.
- Planen för deltagande och bedömning (PDB) har behandlats i planläggningsnämnden 12.6.2013, § 83, och planändringen har anhängiggjorts 2013 (kungörelse 1.7.2013). PDB:n har därefter varit till påseende.
- Planförslaget behandlas i planläggningsnämnden xx.11.2015 §XX.
- Planförslaget sätts offentligt till påseende under senhösten 2015.

Kompletteras under processens gång.

2 Utgångspunkter

2.1 Allmän beskrivning av området

Området är beläget på västra stranden av Rågö i Raseborgs östra skärgård. Området ligger invid Rågövägen som förbinder Rågö med fastlandet. Avståndet till närmaste huvudknutpunkt för service, Karis, är ca 16km bilvägen.

Området är bergigt och kuperat. Växtligheten består till största delen av blandskog. Området används dels som gemensamt rekreationsområde för fritidsbosättningen på Rågö med bl.a. annat en gemensam strandbastu och tennisplan. En del av området är i gällande plan reserverat för gemensamma servicebyggnader.

2.2 Natur och landskap

Området hör till den hemiboreala regionen (1b, Sydöstra kusten) och områdets vegetation består till största delen av talldominerad blandskog. Vid stranden förekommer även öppna bergspartier och rikare strandvegetation. Stranden är långgrund och vassbevuxen. Jordmånen består av berg och på lägre partier av sandmorän. Området är inte grundvattenområde.

På området har uppgjorts en naturinventering hösten 2015 (Silvestris Oy). Inventeringsområdet är splittrat och där förekommer inte tillräckligt med trädbestånd som lämpar sig för flygekorrens fortplantning eller ekologiska korridorer för flygekorrens förflyttning. Trädpartierna lämpar sig som bytesområde fladdermöss. På ängarna syns spår av älg.

På inventeringsområdet har inte påträffats sådana arter som särskilt bör skyddas enligt naturvårdslagen 47§. På planeringsområdet förekommer inte särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagens 10 §. På området förekommer inte heller vattenlagsobjekt (vattenlagen 2. kapitel, 11§) eller skyddade naturtyper i enlighet med naturvårdslagen 29§. (Silvestris Oy).

2.3 Fornminneslämningar

På planområdet finns inga kända fornlämningar och objekt som finns medtagna i fornminneslämningsregistret.

2.4 Samhällsstruktur och den bebyggda miljön

Planområdets näromgivning är huvudsakligen utbyggd enligt den gällande stranddetaljplanen. Vid stranden på området för gemensamt bruk finns en bastu med brygga och lite längre bort från stranden en tennisplan. Inom kvarteret för gemensamma servicebyggnader har uppförts en servicebyggnad på ca 42 v-m² och en delvis täckt grillplats är placerad i närheten av den gemensamma bastun. Servicebyggnaden och grillplatsen rivs i samband med ändringen av planen och byggandet av fritidsbostäderna. Utanför området, på andra sidan av vägkorsningen vid kvarterets sydöstra hörn, är områdets sopcontainer placerad.



Bild 2. Nuvarande servicebyggnad.



Bild 3. Grillplatsen



Bild 4. Den gemensamma strandbastun.



Bild 5. Mot tennisplanens port.

2.5 Samhällsteknisk service

På området finns inget vatten- och avloppsnät. Områdets vatten- och avloppshantering sköts tomtvis. Invånarna komposterar det biologiska avfallet och det övriga återanvändbara avfallet förs till närmaste sorteringspunkt. Blandavfallet förs till områdets närmaste insamlingspunkt.



Bild 6. Områdets sopcontainer på andra sidan vägen.

2.6 Planeringssituation

Landskapsplan

Raseborg hör till Nylands förbunds verkningssområde. Nylands landskapsfullmäktige godkände Nylands landskapsplan 14.12.2004. Miljöministeriet fastställde Nylands landskapsplan 8.11.2006. Nylands etapplandskapsplan 1 har godkänts 17.12.2008. Nylands etapplandskapsplan 2 har godkänts 20.3.2013. Nylands etapplandskapsplan 3 har godkänts 14.12.2011. I landskapsplanen har planområdet inte getts beteckningar.

Beredningen av Nylands fjärde etapplandskapsplan är på gång. Planens syfte är att stöda hållbar konkurrenskraft och välmående inom Nyland. Den fjärde faslandskapsplanen kommer att vara mer strategisk än de tidigare landskapsplanerna. Sakområden som kommer att beröras är näringsformerna och innovationsverksamhet, logistik, vindkraft, grönstrukturer och kulturmiljöer. Ett utkast av landskapsplanen har varit till påseende i början av år 2015.



Utdrag ur sammanställning av de fastställda landskapsplanerna 2014, etapplandskap 1-3. Planeringsområdet markerat med röd linje.

Generalplan

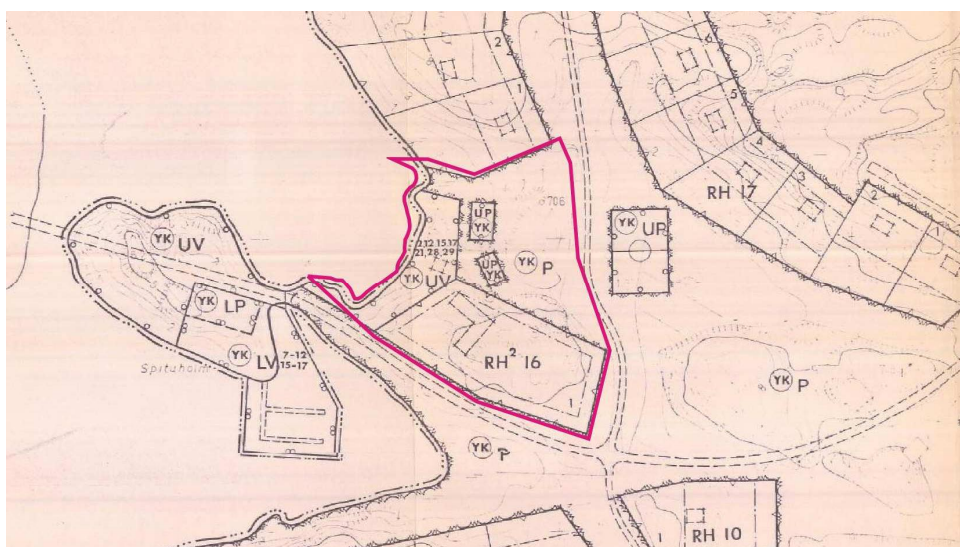
På området gäller delgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård som är godkänd 3.11.2008 och fått lagakraft 2009. Området har i delgeneralplanen noterats som område med gällande stranddetaljplan.



Utdrag ur östra skärgårdens generalplan. Planeringsområdet markerat med röd linje

Detaljplan

Området utgör en del av den helomfattande stranddetaljplanen för Rågö, som är fastställd 18.8.1970. I gällande stranddetaljplan är stranden anvisat som område för gemensamt bruk med byggrätt för bastu 30 v-m². I kvarteret, som planändringen berör, finns byggrätt för två servicebyggnader som betjänar företags- och fritidsaktivitet, totalt 240 v-m² samt för en ekonomibygnad 50 v-m².



Utdrag ur Rågös gällande stranddetaljplan. Planeringsområdet markerat med röd linje.

Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning är godkänd 7.6.2014.

Baskarta

Baskartan är uppgjord av Suuntakartta Oy och godkänd av stadsgeodeten 9.6.2015.

3 Planeringens faser

3.1 Stranddetaljplanens bakgrund och planeringens målsättningar

Områdets stranddetaljplanering har sökts av områdets markägare. Målsättningen är att omdefiniera markanvändningen på kvartersområdet som i gällande plan är reserverat för gemensamma servicebyggnader. Det har visat sig att ekonomiska förutsättningar att driva affärsverksamhet på området är ringa. Samtidigt är målsättningen att uppdatera de befintliga rekreatiomsområdenas planbeteckningar med bestämmelser i enlighet med dagens praxis.

3.2 Deltagande och samarbete

Intressenter är områdets markägare och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet berörs av planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen är:

- Planeringsområdets närbelägna invånare
- Planeringsområdets markägare
- Markägoförhållanden som angränsar till området och nära grannar

Myndigheter o. dyl. som hörs under planläggningen:

- NTM-centralen
- Nylands förbund
- Stadens förvaltningsenheter
- Museiverket
- Landskapsmuseet

Delaktiga får bedöma planlösningarnas verkningar och framföra sin åsikt om planändringen.

Myndighetssamarbete

Inledningsfasens myndighetssamråd hölls 13.5.2013. Under myndighetssamrådet framfördes bl.a. att ändrandet av byggrätten utan överskrida den befintliga bygg-rätten kan vara möjlig. Därtill behandlades planområdets omfång, beaktandet av rekreatiomsområdena samt behovet av att utreda områdets naturförhållanden. Enligt Landskapsmuseets kommentarer bör nybyggandet anpassas till landskapet och miljön.

3.3 Planeringens gång

Planen för deltagande och bedömning (PDB) har behandlats i planläggningsnämnden 12.6.2013, §83, och planändringen har anhängiggjorts 2013 (kungörelse 1.7.2013). PDB:n har varit till påseende efter det.

Angående PDB har inget gensvar lämnats in.

Planförslag

Planförslaget har behandlats i planläggningsnämnden xx.xx.2015. Förslaget har varit till påseende xx.xx.-xx.xx.2015.

Godkännandet av planen

Av planförslaget inlämnades xx anmärkningar och gavs xx utlåtanden. Planförslaget justerades enligt gensvaret.

Det justerade planförslaget har behandlats planläggningsnämnden xx.xx.2016 § och i stadsstyrelsen xx.xx.2016. Planen har godkänts av Raseborgs stads fullmäktige xx.xx.2016.

4 Redogörelse för stranddetaljplanen

4.1 Planens struktur

I planändringen har området reserverat för gemensamma servicebyggnader (RH²) ändrats till område för två byggplatser för fritidsbostäder (RA). Byggrätten har anvisats byggplatsvis i enlighet med RA-byggplatser i gällande stranddetaljplan för Rågö, vilken tillåter 120 vy-m² för fritidsbostad och tillsammans totalt 40 vy-m² för separat bastu och ekonomibygnad. Den totala byggrätten i gällande plan (240 + 50) på området där de nya byggrätterna placeras överskrider i ändringen med 30 vy-m². För övrigt bibehålls planändringsområdets strukturer i förhållande till gällande plan.

De nya byggplatsernas inverkan på strandlandskapet har beaktats så att tomten närmare stranden (tomt 1) har försetts med del av område som bör bevaras i naturtillstånd eller planteras. Byggplatsernas byggytor är placerade så att de inte sträcker sig ned till Rågövägen. Planen är försedd med bestämmelse som definierar lägsta konstruktionsnivå. Byggplatsernas och byggnadernas avstånd från strandlinjen, både till väst och i söder på andra sidan av Rågövägen är tillräckligt stort.

Områdets rekreationsområden kvarstår i enlighet med gällande plan som områden för gemensam användning och deras planbeteckningar har uppdaterats i enlighet med nuvarande praxis. Genom rekreationsområdet har anvisats vägförbindelse till den befintliga strandbastun. Den befintliga bastun på stranden är försedd med riktgivande byggnadsyta med byggnadsrätt i enlighet med gällande plan. På området för idrotts- och rekreationsanläggningar har bredvid den befintliga tennisplanen placerats en riktgivande byggandsyta, inom vilket får placeras en 40 m²vy stor servicebyggnad.

4.2 Dimensionering

Planändringen följer den gällande stranddetaljplanens dimensioneringsprinciper på området. På området bildas två nya byggplatser för fritidsbostäder och deras totala byggrätt är 320 vy-m². Byggplatserna bildas på område som har varit reserverade för gemensamma servicebyggnader och som tillåtit byggande av två byggnader avsedda för affärsverksamhet och olika slag av hobby med en sammanlagd yta på totalt 240 vy-m² samt ett uthus på 50 vy-m².

4.3 Områdesreserveringar

I planen anvisas ett 0,85 ha stort RA område, ett 0,75 ha stort VU område och ett 0,5 ha VL område. Planändringsområdets totala areal är ca 2,1 ha. Rekreatiomsområdets strandlinje är ca 150 m. I planen är lägsta konstruktionsnivå definierad till +2,9m (N2000).

För planområdets områdesreserveringar gäller följande bestämmelser:

Kvartersområde för fritidsboende - RA

I kvarteret får uppföras per tomt en envånings fritidsbostad i en bostad vars våningsyta uppgår till högst 120 m²vy samt en ekonomibyggnad vars våningsyta uppgår till högst 40 m²vy. En bastu får uppföras i samband med ekonomibyggnaden eller separat så att deras sammanlagda våningsyta uppgår till högst 40 m²vy. Ekonomibyggnaden och bastu kan placeras utanför den tomtvisa byggnadsytan, dock inte närmare än 15 meter från strandlinjen enligt medelvattennivå.

Område för idrotts- och rekreatiansanläggningar - VU

För gemensamt bruk och rekreation reserverat område som lämpar sig för bollspel, tennis och annan idrotts/rekreationsverksamhet. På området får placeras en 40 m²vy stor servicebyggnad.

Närrekreatiomsområde - VL

Område reserverat för närrekreatiom och gemensamt bruk. På området får placeras badbrygga och en 30 m²vy stor bastubyggnad. Vid bastuns placering följs byggnadsordningens bestämmelser. Därtill får på området anläggas stigar och byggas vägar till tomterna samt placeras konstruktioner och anläggningar som betjänar lek, idrott och rekreatiom.

Allmänna bestämmelser

Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön och den gamla byggnationen på ön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

Fasadmaterialen för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Taken bör vara mörka.

Anskaffningen av rent vatten, hantering av avloppsvatten och hantering av hushållsavfall skall genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. Anläggande av vattenklosett är tillåtet endast om den kan anslutas till avloppsnät.

Användning av bastubyggnaden på området för gemensamt bruk VL/yk är berättigade kvarteren 2, 12, 15, 17, 21, 28 och 29 i 15.4.1970 daterade stranddetaljplanen för Rågö och 23.8.1988 fastställda ändring av stranddetaljplanen för Rågö.

Lägsta konstruktionsnivå för bostadsbyggande bör vara minst +2,9m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

4.4 Samhällsteknisk service

Anskaffningen av rent vatten, hantering av avloppsvatten och hantering av hushållsavfall skall genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. Anläggande av vattenklosett är tillåtet endast om den ansluts till avloppsnätet.

5 Bedömning av konsekvenser

Konsekvenserna allmänt

I praktiken har det visats sig att behovet av service- och affärsbyggnader är på området litet och att ekonomiska förutsättningar för affärsverksamhet är små. På området anvisas två nya fritidsbosättningar och deras inverkan i omgivningen är liten med tanke på helheten. De nya byggplatserna bildas på område som hittills har varit anvisat som område för gemensamma servicebyggnader (RH²) och som har byggrätt i gällande plan. Områdets nuvarande totala byggrätt överskrider inte märkbart i och med planändringen. De nya byggplatsernas inverkan på strandlanskapet har beaktats. De nuvarande rekreationsområdena består. Byggrätten på strandens rekreationsområde har i stort sett redan förverkligats. På området har inga kulturhistoriska särskilda värden eller fornlämningar konstaterats.

Planen har inga märkbara konsekvenser med tanke på generalplanen, landskapsplanen eller de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT).

Konsekvenser för människans levnadsförhållanden och livsmiljö

Ändringen av Rågös stranddetaljplan har ringa konsekvenser för människans levnadsförhållanden och livsmiljö i förhållande till gällande plan. Den nuvarande grillplatsen rivs. Områdets invånarstruktur ändras inte märkbart i och med planändringen.

Konsekvenser för jordmån och berggrund, vatten, luft och klimat

Stranddetaljplanen har inga betydande konsekvenser för jordmån och berggrund, vattnen eller klimat. Områdets rekreationsanvändning består. De två nya byggplatserna för fritidsboende medför inte sådana ingrepp som skulle vara skadliga för miljön. På området får inte installeras vattenklosetter.

Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

På planområdet har uppgjorts en naturutredning i oktober 2015 (Silvestris Oy). Enligt utredningen förekommer på inventeringsområdet inte sådana arter som särskilt bör skyddas enligt naturvårdslagen 47§, inte särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagens 10 § samt inte heller vattenlagsobjekt (vattenlagen 2. kapitel, 11§) eller skyddade naturtyper i enlighet med naturvårdslagen 29§. (Silvestris Oy).

I inventeringen konstateras att området inte är lämpat som fortplantningsområde för flygekorre och att där inte förekommer ekologiska korridorer lämpliga för flygekorrans förflyttning. Trädpartierna lämpar sig som bytesområde fladdermöss.

Planändringen berör i främsta hand inventeringens figurer 5 och 6 där de nya fritidsbyggplatserna placeras och dessa är klassade i lägsta värdekategorin och innehåller inga särskilda naturvärden. Området närmast stranden på tomt 1 är i pla-

nen betecknat som del av område som bör bevaras i naturtillstånd eller planteras. På så sätt minskas byggplatsens inverkan på strandområdets naturförhållanden.

Konsekvenser för samhällsstrukturen, samhälls- och energihushållningen samt trafiken

Stranddetaljplanen ha inga betydande konsekvenser för samhällsstrukturen, samhälls- och energihushållningen eller trafiken. Området är anslutet till befintlig väg. Planens ändringar är dock så små att trafikens mängd inte märkbart ökar.

Konsekvenser för sociala och ekonomiska förhållanden

Stranddetaljplanen har inga betydande konsekvenser för områdets sociala och ekonomiska förhållanden. Markägaren ansvarar för genomförandet av planen. Genomförandet av planen medför inga nya ekonomiska förpliktelser för Raseborgs stad.

Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Ändringen av Rågös stranddetaljplan har ringa konsekvenser för landskapet. De två nya byggplatserna placeras på område som i gamla planen tillåter byggande. Den totala tillåtna byggnadsrätten ändras inte märkbart. Området närmast stranden på tomt 1 är i planen betecknat som del av område som bör bevaras i naturtillstånd eller planteras. På så sätt minskas byggplatsens inverkan på strandlandskapet.

I planens allmänna bestämmelser fastställs att nybyggandet bör anpassas till naturmiljön och den gamla byggnationen på ön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Taken bör vara mörka.

5.1 Förverkligandet av planen samt tidtabell

Tidpunkt för förverkligandet av planen är inte bestämd. Förverkligandet kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft och bygglov har beviljats för projekten. Till byggplatserna finns färdig vägförbindelse.

6 Kontaktuppgifter

Information om planläggningens beredning kan fås av följande personer:

Planläggare: Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
Arkitekturum Ab
Freeseatan 3 A 6, 00100 Helsingfors
tel. (09) 611660 eller 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Raseborg stad: Planläggningsarkitekt Aija Aunio
Elin Kurcksgatan 11, 2.vån, 10300 Karis
tel. 019-2893846
aija.aunio@raasepori.fi



23.5.2013

Närvarande Niclas Skog, Raseborgs stad
Dominicus Björkstam, db-arkitekter ab
Tuomas Autere, Nylands NTM-central
Mona Sundman, Nylands NTM-central

Kallelse till myndighetssamråd 13.5.2013

**PM för Strandedetaljplaneändring för en del av Rågö stranddetaljplan, kvarter 16,
ineldande skede**

1. Ordförande Tuomas Autere öppnade mötet, de närvarande presenterade sig.
2. Bonvikens behandling som skilt PM.
3. Calliola

Målsättningen är att ändra användningsändamålet för kvarter 16 till en eller två byggplatser för fritidsboende.

På stranden finns en bastu, som används av ca 6-7 familjer. En omorganisering av byggrätten för kvarter 6 utan att överskrida den nuvarande bygrätten verkar möjligt. Planområdets avgränsning lönar det sig att utvidga, då man på så sätt kan anvisa tillträdet till den i sambruk varande stranden. Genom att ta med de i allmänt bruk varande områdena säkras inlandets byggplatsers möjligheter till den fria stranden. Planläggaren besöker planområdet tillsammans med Gustav Munsterhjelm skilt.

Landskapsmuseet har i förväg skickat sina kommentarer. Nybyggnader bör anpassas till landskapet och miljön. Utlåtande för fornlämningarnas del ges av Museiverket.

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras.

4. Övriga ärenden
5. Mötets avslutande kl 15.25.

PM intygas av

Tuomas Autere

BILAGA 3



Calliola, ändring av stranddetaljplanen för Rågö
Flygbild 1:4000
18.11.2015



0 10 20 30 40 50 100 m