



RASEBORG
RAASEPORI

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALJPLAN

9.9.2024



Planens namn	Ändring och utvidgning av stranddetaljplanen för Tenala • Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
Plan nummer	PLAN NUMMER 7007
Berör plankartan	9.9.2024
Typ av dokument	Beskrivning av utkastet till ändring och utvidgning av stranddetaljplanen, godkännandeskedet

Identifikationsuppgifter

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Kvarter 4 och 5 i stranddetaljplanen för Tenala samt ett icke-stranddetaljplanerat område.
Med planen bildas	Kvartersområde för fritidsbostäder samt vattenområde.
Utarbetare av planen	Nosto Consulting Oy
Anhängiggjord	Kungörelse 16.10.2023
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 27.9.2023 § 153 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 27.9.2023 § 153 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 27.3.2024 § 52 <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden __.__.202__ § __ Stadsstyrelsen __.__.202__ § __ Stadsfullmäktige __.__.202__ § __



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen gäller:

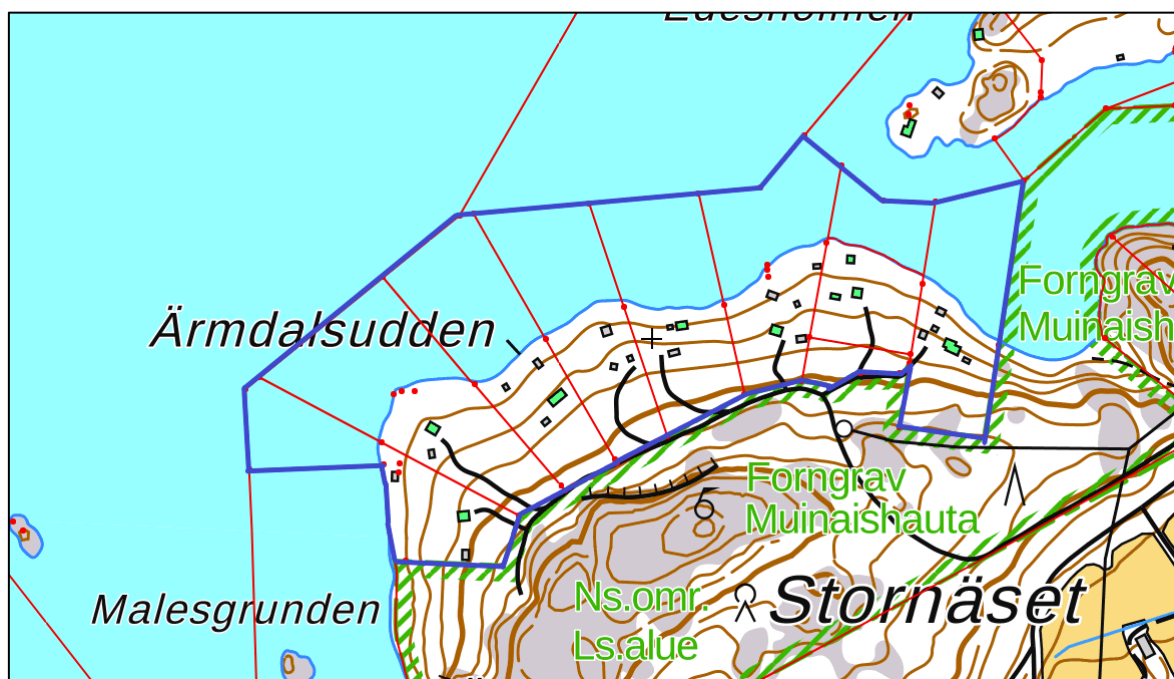
Fastigheterna 710-592-2-43 KV 4 T 1, 710-592-2-3 LÖFHYDDAN, 710-592-2-18 LÖVVATTEN, 710-592-2-41 Lövbacken, 710-592-2-51 OLLILA, 710-592-2-45 Peikonpesä, 710-592-2-46 KV 5 T 3, 710-592-2-47 Linnankoski, 710-592-2-48 KV 5 T 5 samt 710-592-2-49 KV 5 T 6.

Kvartersområden för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområden i den gällande stranddetaljplanen. Byggplats för fritidsbostad i icke-stranddetaljplanerat område samt vattenområden.

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal uppgår till ca 17,6 hektar.

Planområdet ligger i byn Trollshofda på Stornäset. En närmare beskrivning av läget ingår i programmet för deltagande och bedömning (PDB, bilaga 2.)



Planområdets läge avgränsat med blått på terrängkartan (Karta LMV).

1.2 Planens namn och syfte

Planen heter Ändring och utvidgning av stranddetaljplanen för Tenala. Genom planen bildas ett kvartersområde för fritidsbostäder samt ett vattenområde.



1.3 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	3
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	4
2.2	Stranddetaljplanen	4
2.3	Genomförandet av planen	4
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.2	Planeringssituation	8
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN	11
4.1	Behovet av stranddetaljplanen	12
4.2	Planeringsstart och anhängiggörande	12
4.3	Deltagande och samarbete.....	12
4.4	Mål för detaljplanen	13
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	13
5.1	Dimensionering	13
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	14
5.3	Områdesreserveringar	14
5.4	Planens konsekvenser.....	14
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	17
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	17
6.2	Genomförande och tidtabell.....	18
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	18
7	KONTAKTUPPGIFTER.....	19
1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	3
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	4
2.2	Stranddetaljplanen	4
2.3	Genomförandet av planen	4
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.1.1	Naturmiljön.....	6
3.1.2	Den byggda miljön	6
3.1.3	Markägoförhållanden	7
3.2	Planeringssituation	8
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN	11
4.1	Behovet av stranddetaljplanen	12



4.2	Planeringsstart och anhängiggörande	12
4.3	Deltagande och samarbete.....	12
4.3.1	Intressenter	12
4.3.2	Deltagande och växelverkan	12
4.3.3	Myndighetssamarbete	13
4.4	Mål för detaljplanen	13
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	13
5.1	Dimensionering	13
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	14
5.3	Områdesreserveringar	14
5.3.1	Kvartersområden	14
5.3.2	Övriga områden	14
5.4	Planens konsekvenser.....	14
5.4.1	Granskning på generalplanenivå	15
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön	16
5.4.3	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	16
5.4.4	Konsekvenser för samhällsstrukturen	17
5.4.5	Konsekvenser för klimatet	17
5.4.6	Ekonomiska konsekvenser	17
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	17
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	17
6.2	Genomförande och tidtabell.....	18
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	18
7	KONTAKTUPPGIFTER.....	19

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1. Uppföljningsblankett för detaljplanen
- Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 3. Plankarta och -bestämmelser
- Bilaga 4. Utlåtanden om planutkastet
- Bilaga 5. Bemötande av utlåtandena om planutkastet.

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

- Stranddetaljplan för Tenala (plan nummer 2026)
- Naturinventering (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

- Markägarna i området har tagit initiativ till planändringen.
- Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och antecknat PDB för kännedom 27.9.2023 § 153.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 16.10.2023
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 § 16.10.2023 - 14.11.2023.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § 15.4.2024– 15.5.2024

Planförslaget läggs fram i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 §. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<http://www.raseborg.fi/kungoerelser>

2.2 Stranddetaljplanen

Syftet med ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen är att uppdatera markanvändningen i det stranddetaljplaneområde som fastställdes i Tenala år 1983 samt i dess närområden, där det saknas en gällande stranddetaljplan. Strävan är att på byggplatserna anvisa största tillåtna byggrätt i enlighet med Raseborgs stads byggnadsordning.

2.3 Genomförandet av planen

Markägarna ansvarar för genomförandet av planen. Stranddetaljplanen kan genomföras när planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Området består i huvudsak av sedvanlig skärgårdsskog samt gårdsområden kring fritidsbostäder.

I området finns det sammanlagt åtta fritidsbostäder med ekonomibyggnader.



Beståndet av fritidshus.



3.1.1 Naturmiljön



Naturmiljön i planeringsområdet.

Jordmån

Ytjorden och alven består i huvudsak av morän med inslag av berggrund. (Källa: gtkdata.gtk.fi/maankamara)

Biologisk mångfald

En inventering av naturtyper och vegetation har utarbetats över området 26.7.2023 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, FM (biolog) Turkka Korvenpää). Vid inventeringen påträffades en hasselund som är en skyddad naturtyp enligt naturvårdslagen. Denna plats bör lämnas obebyggd. Även på andra håll i planeringsområdet bör man sträva efter att bevara hasselbuskar, skogslindar och övrig lundvegetation i den mån det är möjligt. Enligt naturinventeringen vore det också bra att bevara den ihåliga aspen i den östra kanten av utredningsområdet. Naturinventeringen har lagts till bland planens bakgrundsutredningar.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Uppgifter från Raseborgs miljöbyrås projekt Havsmanualen har införts i stadens karttjänst. Enligt karttjänsten berörs vattendragen i planeringsområdet och dess omgivning inte av några särskilda begränsningar. Strandområdena är ställvis vassbevuxna. Planeringsområdet ligger inte inom ett grundvattenområde.

Naturskydd

I den naturinventering som gjordes i samband med planeringsarbetet påträffades en hasselund som uppfyller kriterierna för en skyddad naturtyp i naturvårdslagen.

I planeringsområdets omedelbara närhet ligger Trollshovda naturskyddsområde samt ett värdefullt hållmarksområde (Ärmdalsberget).

3.1.2 Den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

Det finns fritidsbostäder i området.

Samhällsstruktur

Planområdet är i huvudsak ett bebyggt område med fritidsbostäder och även i närheten av det finns fritidsbebyggelse.

Boende

I området finns det sammanlagt åtta fritidsbostäder med ekonomibyggnader.

Service

Området stöder sig på servicen i Tenala kyrkoby som ligger på ett avstånd av ca 20 km från planeringsområdet. I Ekenäs centrum finns ett större serviceutbud.

Trafik

Till planområdet färdas man längs den enskilda vägen Ärmdalsudden samt Stornäsvägen.

Byggt kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det skulle finnas kulturmiljöobjekt eller fornminnen i området. I närheten av planområdet finns två fornlämningsobjekt. De är gravplatser från bronsåldern. Planen bedöms inte påverka forngravarna.

Planeringsområdet ingår i ett område där fornlämningarna enligt kartbilaga V10 till landskapsplanen har inventerats år 2005 eller senare. Enligt Västra Nylands museum gjordes en arkeologisk inventering i området år 2008 (Jouni Taivainen / Ekenäs museum, Tammisaari Tenhola, rantakaavainventointi 2008).

För att utreda behovet av en arkeologisk inventering gjorde Västra Nylands museum en terränginspektion i området tillsammans med en företrädare för Raseborgs stads planläggning 7.11.2023. Utifrån terränginspektionen konstaterade museet att det är osannolikt att man skulle hitta hittills okända arkeologiska objekt i området, och att ingen mer omfattande arkeologisk inventering behöver göras i planområdet. Ingen inventering behöver heller göras i fråga om kulturarvet under vatten.

Teknisk försörjning

Enligt Raseborgs stads miljöskyddsföreskrifter hör planeringsområdet till zon 3: Strandområde II. Enligt föreskrifterna ska det för avloppsvatten från vattenklosett finnas en sluten tank eller ett reningssystem som fyller strängare reningskrav. För behandling av grått vatten ska det finnas ett system som uppfyller strängare reningskrav.

I Nyland har man i stranddetaljplaner allmänt tillämpat ett förbud mot vattentoaletter i fritidsbostäder, förutom om fastigheten ansluts till ett avloppsnät som drivs av ett vattenverk som har verksamhet i området.

3.1.3 Markägförhållanden

Fastigheterna i planområdet är privatägda.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

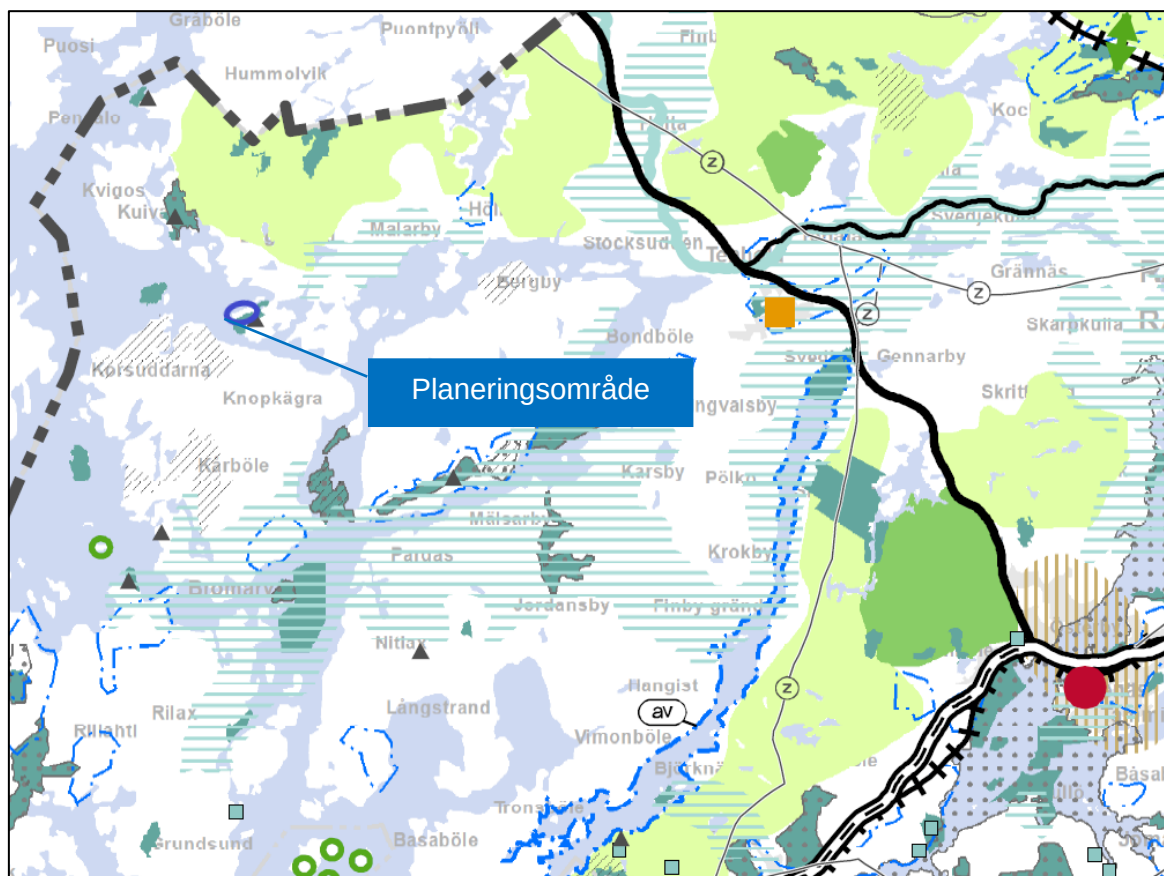
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på det nationella planet och fungerar som ledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen bidrar till att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de i lagen fastställda målen för planeringen av områdesanvändningen. Hållbar utveckling och en bra livsmiljö är de viktigaste målen bland dessa. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till planeringen på lokal nivå främst via landskapsplaneringen.

Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 omfattar tre etapplandskapsplaner som har utarbetats för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Landskapsplanen samlar alla centrala teman för markanvändningen och den var under beredning åren 2016–2020.

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Högsta förvaltningsdomstolen gav beslut om besvären och de etapplandskapsplaner som ingår i planhelheten vann laga kraft 13.3.2023.

I helheten av landskapsplaner finns inga beteckningar för planeringsområdet. Ett skyddsområde samt en värdefull geologisk formation anvisats i planeringsområdets omedelbara närhet.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

I helheten av landskapsplanen har dessutom getts allmänna planeringsbestämmelser. Av dem berörs planeringsområdet särskilt av följande:

Hållbar styrning av tillväxten samt färdssätt och logistik

- Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.
- Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen.

Miljöns resurser och dragningskraft

- I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla områden, objekt och förbindelser som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller register samt noggrannare gränser för områden och objekt.
- I den mer detaljerade planeringen ska vattenvården främjas och strävas efter att vattens ekologiska status förbättras.
- På skärgårdsområden ska skärgårdsnäringarnas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar, möjligheterna att använda områdena för rekreation, åretruntboende, fritidsboende och turism tas i beaktande. Därtill ska sjötrafik och teknisk försörjning av betydelse på landskapsnivå samt Försvarsmaktens och gränsbevakningens verksamhetsförutsättningar tas i beaktande. I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av naturens, landskapets och kulturmiljöns värden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården tas i beaktande.

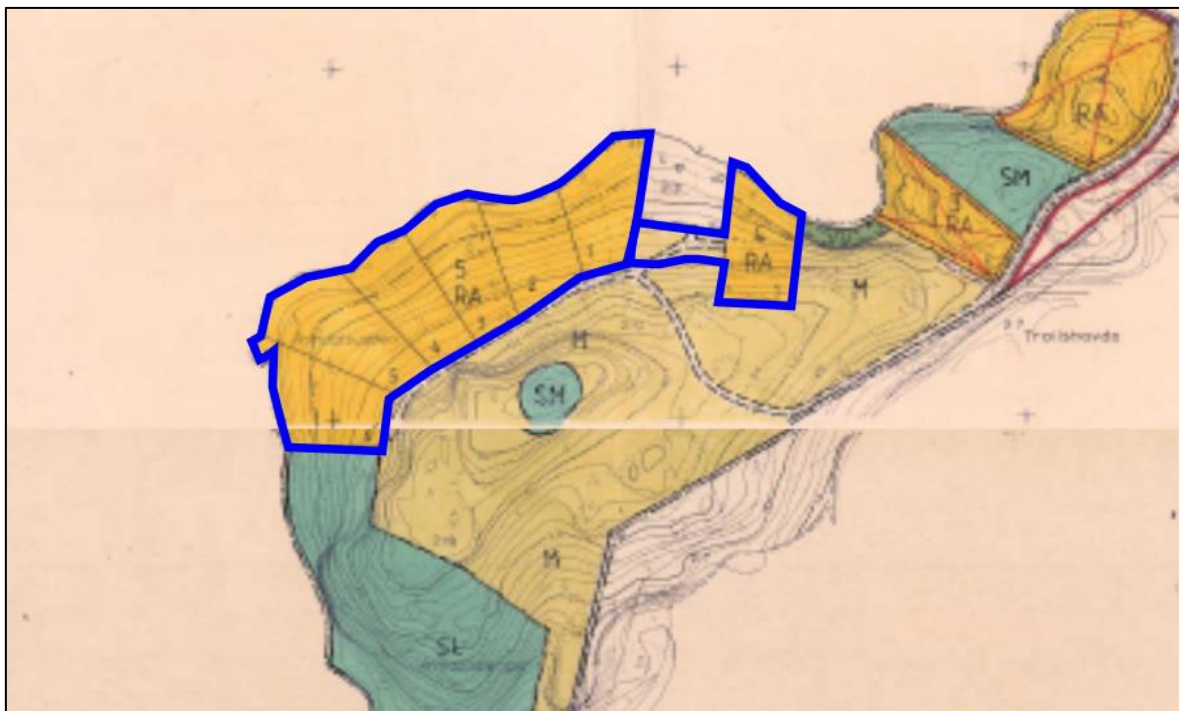
Generalplan

Det finns ingen gällande generalplan med rättsverkningar i området.

Stranddetaljplanen

Stranddetaljplanen för Tenala (godkänd som en strandplan som var förenlig med den upphävda byggnadslagen) är i kraft i en del av planeringsområdet. Planen fastställdes 27.9.1983. De delar av planeringsområdet som hör till nämnda plan har i stranddetaljplanen anvisats som ett kvartersområde för fritidsbostäder samt ett jord- och skogsbruksområde. En del av planeringsområdet är ett icke-stranddetaljplanerat område.

För byggplatserna för fritidsboende har i bygg rätt anvisats 150 vy-m² för fritidsbostaden samt 40 vy-m² för en fristående bastubyggnad. Byggnaderna ska åtminstone delvis placeras i skydd av det befintliga trädbeståndet, sett från havet, och byggnadernas färg ska lämpa sig för naturomgivningen. Fritidsbostadsområdets trädbestånd och övriga vegetation, terrängformer och strandlinje ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Träd på stranden får inte fällas utan tvingande skäl. Det är förbjudet att använda klara takmaterial.



Planändringsområdet i den gällande stranddetaljplanen.



Kvarterksområde för fritidsbostäder. På varje byggnadsplats får uppföras en enfamiljs fritidsbostad vars våningsyta är högst 150 m². Dessutom får på varje byggnadsplats uppföras på strandområdet en bastubyggnad vars våningsyta är högst 40 m². Avståndet från strandlinjen är då, oavsett våningsytan, minst 10 m. Vid planeringen av byggnaderna och vid byggandet samt vid placeringen av byggnaderna på byggnadsplatsen skall man särskilt iakttaga, att inte landskapsbilden fördärvas och att inte grannen åsamkas skada eller förfång. Byggnaderna skall åtminstone delvis placeras i skydd av befintligt trädbestånd från havet sett. Byggnadernas färgsättning skall vara avstämd till naturen. Trädbeståndet och annan växtlighet, terrängformen samt strandlinjen skall bevaras i möjligast naturliga tillstånd på området för fritidsbostäder. Strandens trädbestånd får inte fällas utan tvingande skäl. Användandet av blänkande ytmaterialer är förbjudet.	RA
Jord- och skogsbruksområde. På området får inte byggas annat än lagerbyggnader som betjänar jord- och skogsbruk. Strandens trädbestånd får inte fällas utan tvingande skäl.	M

Byggandet av vattenklosett på området är förbjudet. Torrklösetter eller motsvarande anläggningar skall byggas på byggnadsplatserna. Hushålls-, tvätt- och bastuvatten får inte avledas direkt i vattendraget. Behandlingen av hushålls-, tvätt- och bastuvatten skall anordnas på sätt som myndigheterna godkänner.

Torrt avfall skall komposteras eller transporteras till avstjälningsplats.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes 14.5.2018 i stadsfullmäktige och trädde i kraft 5.7.2018.

Följande gäller enligt byggnadsordningen:

- Vid byggande på strandområden ska byggnadernas och konstruktionernas höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning samt möjligheterna till sakelig behandling av avloppsvatten beaktas särskilt med tanke på miljön.
- På byggplatsen ska strandens trädbestånd huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas.
- En byggnads och en konstruktions placering på byggplatsen ska bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Byggnaden ska placeras på minst 40 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Då separat strandbastu får byggas ska dess avstånd från den ovan definierade strandlinjen vara minst 15 meter.
- Den lägsta byggnadshöjden bör vid havskusten vara minst +2,6 m + en reservation för vågbildning som fastställs skilt för varje byggplats (N2000).

Enligt lagen är byggnadsordningen är bindande anvisning när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Byggbud

Inga byggbud gäller i området.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN



4.1 Behovet av stranddetaljplanen

Markägarna i området har lagt fram behovet av en planändring.

4.2 Planeringsstart och anhängiggörande

Markägarna i området har lagt fram initiativet till planändringen. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och antecknat PDB för kännedom 27.9.2023 § 153.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 16.10.2023.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

En lista på intressenterna ingår i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastet kungjordes offentligt framlagda 16.10.2023.

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var offentligt framlagda 16.10–14.11.2023.

Intressenterna lämnade inga åsikter om planutkastet. Om planutkastet inkom utlåtanden från NTM-centralen i Nyland, Västra Nylands museum, Caruna Ab, Västra Nylands räddningsverk, byggnads- och miljönämnden i Raseborg, tekniska nämnden i Raseborg samt Sydspetsens miljöhälsa. Nylands förbund hade inget att uttala sig om i fråga om planutkastet. Utlåtandena finns som bilaga 4 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av utlåtandena finns som bilaga 5.

Planförslaget har varit offentligt framlagt i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § under tiden 15.4–15.5.2024. Inga anmärkningar om planförslaget inkom från intressenterna. NTM-centralen i Nyland, Västra Nylands räddningsverk, Västra Nylands museum, Caruna Ab, miljö- och byggnadsnämnden i Raseborg samt Sydspetsens miljöhälsa gav utlåtanden. Utlåtandena finns som bilaga 6 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 7.

Utifrån utlåtandena har följande ändringar gjorts på plankartan inför godkännandebehandlingen:

- Bestämmelsen för del av område som ska skyddas har ändrats till formen: "Del av område som ska skyddas då den omfattar hasselbuskage som avses i 64 § naturvårdslagen. Naturtypens särdrag får inte förstöras eller försämrats."
- Följande har lagts till bland planens allmänna bestämmelser: "På byggplats 1 i kvarter 4 ska vid all nybyggnad (husbyggnad samt jord- och vattenbyggnad) beaktas eventuella

naturvärden i vattenområdet utanför samt att området gränsar till ett naturskyddsområde. Eventuell muddring ska begränsas till byggplatsens västra del.”

Den 9.9.2024 omdaterade planen går vidare till behandling i godkännandeskedet.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Staden har begärt behövliga utlåtanden av myndigheterna i planutkast- och planförslagsskedet.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med ändringen och utvidgningen av planen är att uppdatera markanvändningen på fastigheterna i planeringsområdet. I den gällande detaljplanen är byggrätten 190 vy-m² på varje byggplats. I motsvarande områden är den största möjliga byggrätten enligt Raseborgs byggnadsordning 280 vy-m². Vid ändringen och utvidgningen av planen anvisas byggrätt enligt byggnadsordningen för byggplatserna i området. Därtill anvisas ett vattenområde, och de jord- och skogsbruksområden som hör till den icke-stranddetaljplanerade fastigheten anvisas som en del av en byggplats för fritidsboende. Vid planeringen av området beaktas dessutom byggrätten för en bastu i den gällande planen samt bevarandet av de uppförda båthusen.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planområdet består av fastigheterna 710-592-2-43, 710-592-2-18, 710-592-2-3, 710-592-2-41, 710-592-2-51, 710-592-2-45, 710-592-2-46, 710-592-2-47, 710-592-2-48 samt 710-592-2-49.

Vid ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder samt ett vattenområde.

5.1 Dimensionering

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (Bilaga 1).

Planområdets areal uppgår till ca 17,64 hektar.

Kvartersområdet för fritidsbostäder utgör sammanlagt ca 9,15 ha och vattenområdet ca 8,49 ha.

För varje byggplats för fritidsbostad anvisas 280 vy-m² i byggrätt. Det finns sammanlagt åtta byggplatser. I hela planområdet har sammanlagt 2 240 vy-m² anvisats i byggrätt. Vid



ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen ökar byggrätten med sammanlagt 910 vy-m².

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

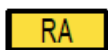
Ändringen av stranddetaljplanen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iakttas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt tryggt uppkomsten av en sund och säker miljö.

5.3 Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar. Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (Bilaga 3).

5.3.1 Kvartersområden

Kvarter 4



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På en byggplats får uppföras en fritidsbostad, en sidobostad, en bastu samt ekonomibyggnaden som tjänar området användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 280 vy-m². Fritidshusets och sidobostadens sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 40 vy-m² och ekonomibyggnaderna högst 120 k-m². På byggplatsen får man inom ramen för den totala byggrätten uppföra ett träbeklätt båthus utan värmeisolerings från strandlinjen mot land. Åsen på båthuset ska ligga vinkelrätt mot stranden. Båthusets våningsyta får vara högst 20 vy-m² och takåsen högst 3 meter hög. Utöver den tillåtna byggrätten får man på byggplatsen uppföra konstruktioner om högst 100 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, sivuasunnon, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä sivuasunnon yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 40 k-m² ja talousrakennusten kerrosala enintään 120 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden. Venevajan kerrosala saa olla enintään 20 k-m² ja harjan korkeus enintään 3 metriä. Sallittu rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa enintään 100 m² rakennelmia.

5.3.2 Övriga områden

Vattenområde



Vattenområde.
Vesialue.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms som en del av planeringen. Syftet med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. Enligt MBF 1 § ska utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för



RASEBORG
RAASEPORI

PLANLÄGGNING
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- boendemiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utifrån de utredningar och övriga material som produceras i samband med planeringsarbetet.

Konsekvensbedömningen görs som en expertbedömning i samarbete med staden och andra myndigheter utifrån bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och förhandlingar.

5.4.1 Granskning på generalplanenivå

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska det enligt markanvändnings- och byggplanen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Tabellen nedan visar hur planen tar fasta på dessa innehållskrav:

<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</i>	<i>Hur kraven på generalplanens innehåll beaktas i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	I området främjas en utveckling av samhällsstrukturen i och med att användningsgraden höjs. Det finns befintlig fritidsbebyggelse i området.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	I planen utnyttjas den befintliga samhällsstrukturen i och med att tilläggsbyggande tillåts på befintliga byggplatser.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Området stöder sig på servicen i Tenala kyrkoby och Ekenäs centrum.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Trafiken till planområdet sker över ett befintligt vägnät. I området iakttas lokala bestämmelser om avfallshantering.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Planen möjliggör uppkomsten av en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö.

<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</i>	<i>Hur kraven på generalplanens innehåll beaktas i detaljplanen:</i>
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	Planen har inga negativa konsekvenser för näringslivet i kommunen.
7) att miljöolägenheterna minskas	Man känner inte till att det i området skulle finnas verksamheter som medför miljöolägenheter.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Man känner inte till att det skulle finnas särskilda landskaps- eller naturvärden i planeringsområdet. En naturinventering kommer att utarbetas inför planförslagsskedet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	En liten del av jord- och skogsbruksområdet integreras i en byggplats för en fritidsbostad. I närheten av planområdet finns det rikligt med terräng som lämpar sig för rekreation.

Slutledningar

Planen uppfyller kraven på innehållet i en generalplan.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Planen bedöms inte ha någon betydande inverkan på den byggda miljön. Planändringen gör det möjligt att bygga till på byggplatserna för fritidsboende.

Enligt bestämmelsen om byggplatser för fritidsbostäder får båthus byggas vid byggplatserna. För närvarande finns det fyra båthus i planområdet och för att säkerställa en jämlik behandling av markägarna har det ansetts nödvändigt att anvisa byggrätt för båthus för samtliga byggplatser i planområdet. Byggnadsnämnden i Ekenäs har en gång i tiden gett ett rivningsbeslut i fråga om ett av båthusen i planområdet, då nämnden ansåg att det var en nybyggnad enligt 130 § i den byggnadslag som var i kraft år 1993 (370/1958). Länsrätten i Nyland har emellertid hävt nämndens beslut och ansett att båhuset varit en konstruktion förenlig med 131 § i nämnda byggnadslag, och att byggnadsnämnden inte haft någon rätt att besluta att båhuset ska rivas i egenskap av en olaglig byggnad. Även detta beslut talar för att båthus ska anvisas vid planändringen.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Området är bebyggt med fritidsbostäder. Planen bedöms inte ha någon betydande inverkan på naturen eller naturmiljön. I och med planändringen kan det hända att de nya byggnaderna



syns något ilandskapet, men byggandet bedöms inte medföra några särskilda negativa konsekvenser för landskapet eller naturmiljön. För varje byggplats anvisas våningstalet I u ½. I den naturinventering som gjorts i samband med planeringsarbetet har en hassellund som uppfyller definitionen i naturvårdslagen dokumenterats. Den visas som ett s-1-område på plankartan. Den ihåliga aspen, som också nämns i naturinventeringen, står utanför byggnadsytorna.

5.4.4 Konsekvenser för samhällsstrukturen

I planändringen uppdateras den gällande stranddetaljplanen samt fastställs en byggplats för en fritidsbostad som inte varit planlagd tidigare. Områdena framför byggplatserna anvisas i planen som ett vattenområde. Planändrings- och utvidgningsområdet ligger i närheten av befintlig fritidsbebyggelse och planändringen splittrar inte samhällsstrukturen.

5.4.5 Konsekvenser för klimatet

Planändringen bedöms ha smärre konsekvenser för klimatet i och med att mer byggrätt anvisas på byggplatserna för fritidsbostäder.

I planen har man strävat efter att dämpa klimateffekterna till exempel genom bestämmelsen om att nya byggnader ska anpassas till terrängförhållandena och naturlandskapet. De nya byggnaderna ska ha fasader av trä. Fasader av trä fungerar som kolförråd under en lång tid.

I området gäller även en bestämmelse om tillstånd för miljöåtgärder: Sådant jordbyggnadsarbete och trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplaneområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Denna bestämmelse bidrar till att området bevaras trädbevuxet och i naturligt tillstånd. I området har även anvisats en hassellund som avses i naturvårdslagen.

I planen har man skapat beredskap för extrema väderförhållanden genom att anvisa en höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte ska placeras samt genom att anvisa byggnadsytorna på ändamålsenligt avstånd från strandlinjen.

5.4.6 Ekonomiska konsekvenser

Ändringen och utvidgningen av planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

Vid byggandet ska utöver planbestämmelserna även lagstiftningen och tillämpliga delar av Raseborgs stads byggnadsordning iakttas.



6.2 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

Vid planeringen av byggplatserna ska man säkerställa att räddningsfordon kan köra fritt till olycksplatsen vid eventuella olyckor.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Raseborgs stad ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.



7 KONTAKTUPPGIFTER

Plankonsult:

Nosto Consulting Oy
Brahegatan 7
20100 Åbo
FO-nummer 2343223-6

Utarbetare av planen
Pasi Lappalainen, dipl.ing. YKS 742
Tfn 0400 858 101
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Planerare
Iiris Hongisto, byggnadsarkitekt
Tfn 050551 6777
iiris.hongisto@nostoconsulting.fi

Raseborgs stad:

Ledande planläggningsingenjör Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
Tfn 019289 3840
niclas.skog(at)raseborg.fi

Adress för skriftliga åsikter och anmärkningar:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller per e-post till adressen:
planlaggning(at)raseborg.fi

