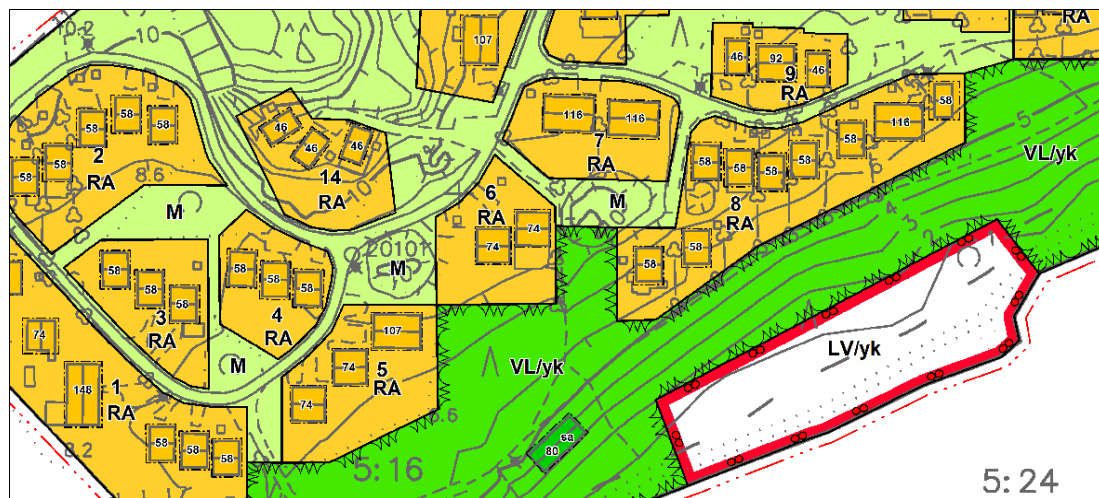


# RASEBORG

TEN-MAR OY

Stranddetaljplaneändring för Predium

## PLANEBSKRIVNING



21.11.2011

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen

Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors

p. 09-1481943, 0400-425390

email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Anhängiggörandet är meddelat ...

Utkastet till påseende (MBF 30 §) ...

Förslaget till påseende (MBF 27 §) ...

Godkänt av stadsfullmäktige ...

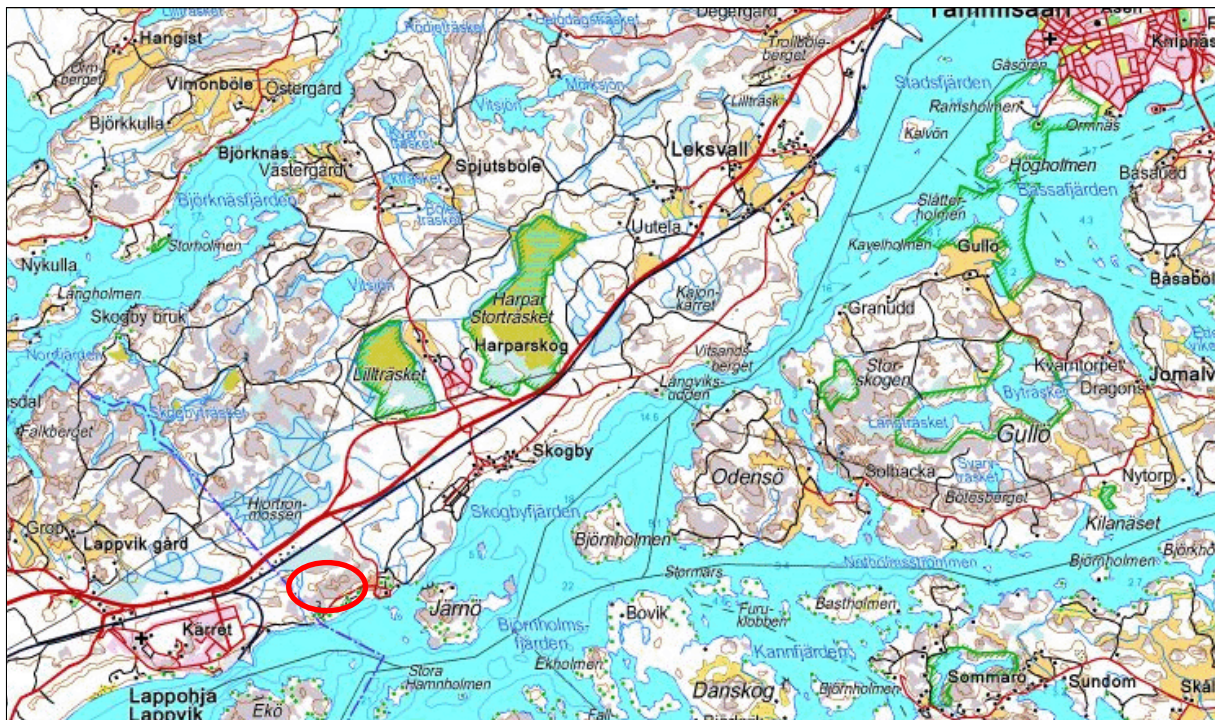
# 1 GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION

## 1.1 Definiering av området

BY: Skogby 584, Lägenheten: Ten-Mar 5:16.

Områdets areal är ca 6 ha.

Området angränsar till Hangö stad.



## 1.2 Kontaktuppgifter

Planläggare

KARTTAAGO OY, Pertti Hartikainen  
Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors  
tel. 09 1481943, 0400 425390, [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Raseborgs stad

Planläggningsingenjör Niclas Skog  
Torggatan 8, 10300 Karis  
tel. (019) 289 3840  
[niclas.skog@raasepori.fi](mailto:niclas.skog@raasepori.fi)

Ägare

Kiinteistö Oy Ten-Mar Ab,  
Koskenkyläntie 21 A 10300 Karjaa,  
tel. 019-236120 (Lasse Salmi).  
[billnas@mybusiness.fi](mailto:billnas@mybusiness.fi)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION.....	2
1.1	Definiering av området .....	2
1.2	Kontaktuppgifter .....	2
2	UTGÅNGSPUNKTER.....	4
2.1	Utredning av planområdets förhållanden .....	4
2.11	Allmän beskrivning .....	4
2.12	Naturmiljön och landskapet .....	4
2.13	Fornminnen .....	5
2.14	Den bebyggda miljön .....	5
2.14	Markägande.....	7
2.2	Planeringssituation .....	8
2.21	Landskapsplan.....	8
2.22	Generalplan .....	8
2.22	Stranddetaljplan .....	8
2.24	Baskarta.....	9
3	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN.....	9
3.1	Påbörjandet av planeringen och beslut angående det.....	9
3.2	Deltagande och samarbete .....	9
3.21	Intressenter .....	9
3.22	Förfarandet gällande deltagande och växelverkan.....	9
3.3	Stranddetaljplanens målsättningar .....	9
4	BESKRIVNING AV STRADDETALJPLANEN.....	9
4.1	Dimensionering .....	9
4.2	Områdesreserveringar .....	10
4.21	Kvartersområden .....	10
4.22	Rekreatiomsområde.....	10
4.23	Båthamn och parkeringsområde.....	11
4.24	Jord- och skogsbruksområde.....	11
4.25	Förbindelser .....	11
5	PLANENS KONSEKVENSER .....	11
5.1	Förhållandet till landskapsplanen.....	11
5.2	Förändringarna i förhållande till rådande situation.....	11
5.3	Jämlikhet och sociala konsekvenser .....	11
5.4	Natura-området och naturförhållandena .....	12
5.5	Ekonomiska konsekvenser .....	12
5.6	Allmän rekreation .....	12
5.7	Byggnadssätt .....	12

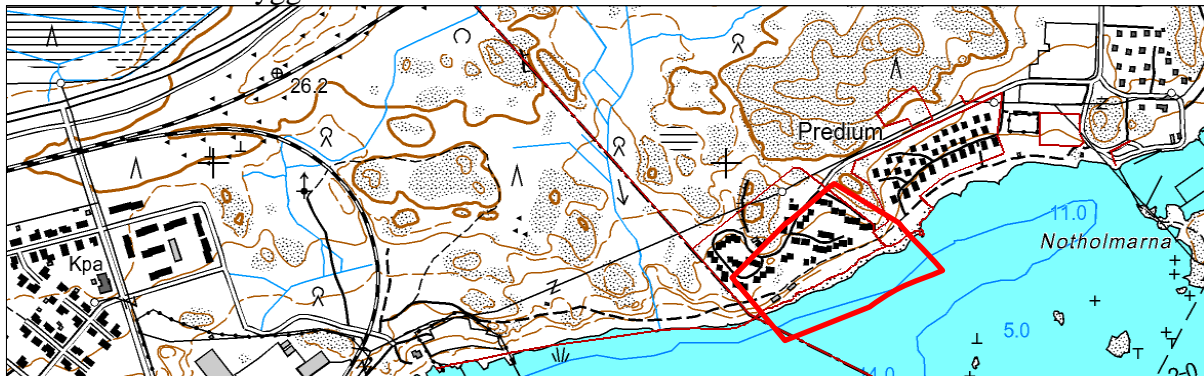


## 2 UTGÅNGSPUNKTER

### 2.1 Utredning av planområdets förhållanden

#### 2.11 Allmän beskrivning

Området är tätt bebyggt fritidsbostadsområde.



#### 2.12 Naturmiljön och landskapet

Havsområdet är Natura-område, men det egentliga planområdet ingår inte i detta. Natura-området (FI0100005) är 52 630 hektar stort och i det ingår i huvudsak vattenområden.

Strandområdet är i huvudsak sandmo. Längre upp från stranden övergår det till bergsterräng. Områdets trädbestånd är skött som park. Dominerande trädslag är tall och björk.

Strandområdet är i huvudsak sandmo.





Skogen är skött som park.



Längre upp från stranden utanför planområdet blir terrängen bergig (M-området).



### 2.13 Fornminnen

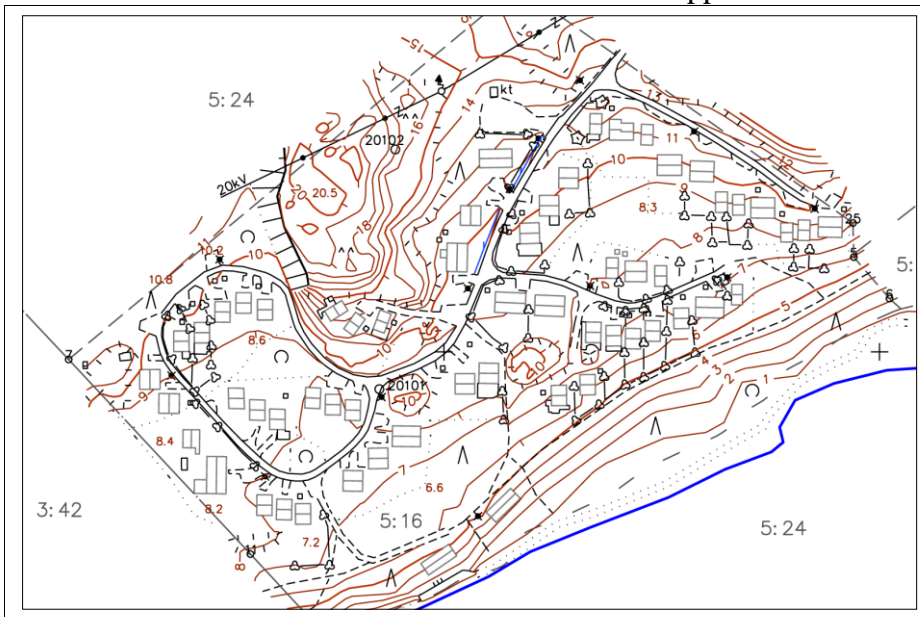
På området finns inga uppgifter om fornminnen.

### 2.14 Den bebyggda miljön



Området är bebyggt i enlighet med den gällande stranddetaljplanen. På området finns 61 fritidsbostäder, den minsta 38,5 m<sup>2</sup> och den största 91 m<sup>2</sup>. I stranden finns därtill två bastur.

Området har centraliserad vattendistribution och avlopp.



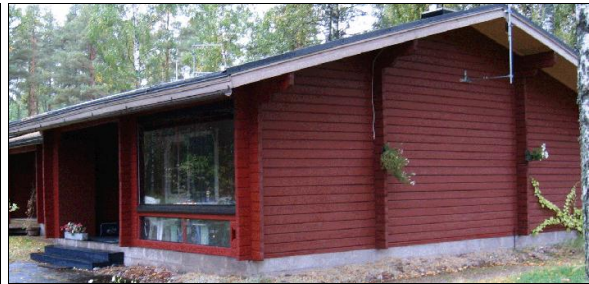
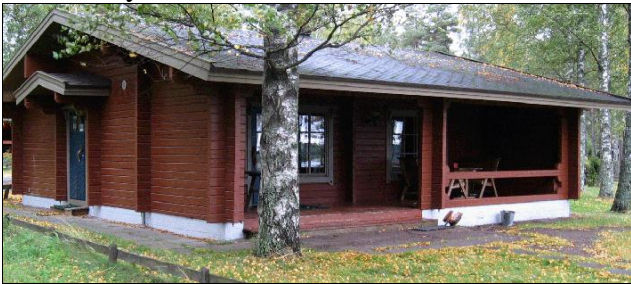
Området är enhetligt bebyggt med Puutalo typhus. Det enhetliga byggnadsstättet bildar en helhet värd att bevaras.







Byggnaderna har täckta terrasser. I vissa byggnader har terrassen i ett senare skede ombyggt till varma utrymmen.



I stranden finns två bastur.



Servicebyggnaden (RA-1) finns på M-område i den gällande planen. Bredvid finns parkeringsområde.

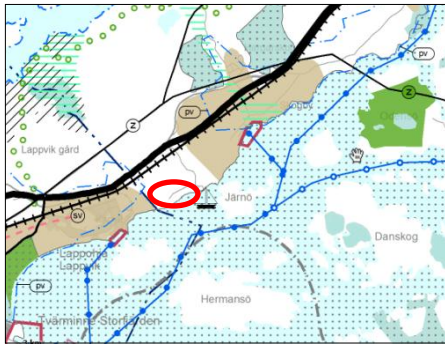


## 2.14 Markägande

Ägare: Kiinteistö Oy Ten-Mar Ab.



## 2.2 Planeringssituation



### 2.21 Landskapsplan

Landskapsplanen har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

Området har inte några anteckningar.

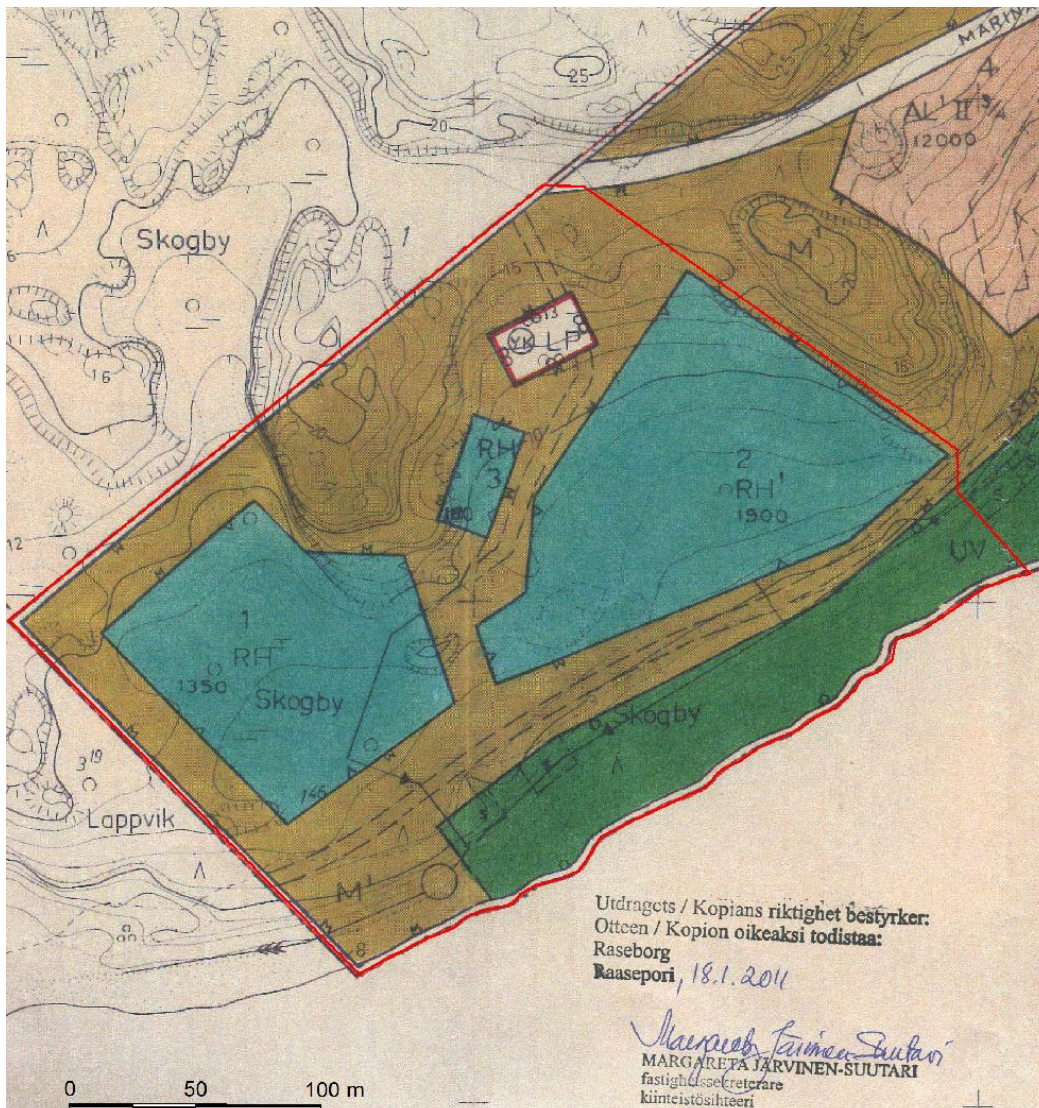
Det omliggande havsområdet ingår i Natura 2000- området.

### 2.22 Generalplan

Området har ingen generalplan. Generalplanen för Skogby-Leksvall angränsar till området.

### 2.22 Stranddetaljplan

Området är en del av den omfattande stranddetaljplanen för Predium, som är fastställd 13.5.1977. (följande bild). Planen har tidigare ändrats i fyra repriser, vilka inte berör det nu aktuella planändringsområdet. Ändringarna är fastställda 13.2.1984, 25.4.1984, 18.2.1089 och 23.11.1990.





I planen är anvisat sammanlagt 3430 v-m<sup>2</sup> byggrätt i tre kvarter (RH1). Planen bestämmer inte om bostädernas antal. Stranden utgör samnyttjoområde, där det finns byggnadsrätt (80 v-m<sup>2</sup>/bastu) för två bastur (s).

#### 2.24 Baskarta

För området är uppgjort ny numerisk baskarta. Kartan är godkänd 24.9.2010.

### **3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

#### **3.1 Påbörjandet av planeringen och beslut angående det**

Planeringen har initierats av markägaren.

Samhällstekniska nämnden i Raseborg behandlade programmet för deltagande och bedömning 5.10.2011.

Planens anhängiggörande är kunggjort ...

#### **3.2 Deltagande och samarbete**

##### 3.21 Intressenter

Intressenterna har utretts i programmet för deltagande och bedömning.

##### 3.22 Förfarandet gällande deltagande och växelverkan

Myndighetsöverläggning (MRF 26 §) hölls 25.1.2011. Som underlag för överläggningen fanns PDB.

Stranddetaljplaneutkastet till påseende (MBF 30 §)...

Förslaget till påseende (MBF 27 §)...

#### **3.3 Stranddetaljplanens målsättningar**

Planen är avsedd att ändras enligt följande principer:

- Hälften av den täckta terrassen för varje byggnad kan byggas ut till bostadsutrymmen. Målet är att behandla delägarna likvärdigt.
- Byggrätten anvisas per byggnad med byggnadsruta i enlighet med rådande situation.
- De obebyggda områdena bevaras i enlighet med gällande plan som rekreatiomsområden för samnyttjoändamål.

### **4 BESKRIVNING AV STRADDETALJPLANEN**

#### **4.1 Dimensionering**

Planens byggrätt grundar sig på den rådande situationen, varutöver hälften av den täckta terrassen för varje byggnad kan ombyggas till bostadsutrymme.



Planområdets areal är 6,2 ha. Strandlinjen uppgår till 300 m.

#### Dimensionering

	m	%	ha	%	v-m <sup>2</sup>
RA, RA-1	0	0	2,4190	38,7	3875
M	0	0	2,0266	32,4	0
VL/yk	180	60	1,3893	22,3	160
LV/yk	120	40	0,3297	5,3	0
LP/yk	0	0	0,0840	1,3	50
SAMMANLAGT	300	100,0	6,2486	100,0	3925

Jämförelse med byggrätten i den gällande planen:

#### Byggrätt v-m<sup>2</sup>

Nya/Gamla	Nuvarande	Planändringen	Kommentar
RA/RH	3430	3861	
RA-1/LP och M	0	107	Den befintliga servicebyggnaden med bostad.
LP/yk	0	50	
VL/VU	160	160	
Sammanlagt	3590	4178	

Förutom det ovanstående får utanför byggnadsytan placeras en kall gårdsbyggnad, vars storlek är högst 4 vånings-m<sup>2</sup>.

## 4.2 Områdesreserveringar

### 4.2.1 Kvartersområden

Som kvartersområde (RA, RA-1) har anvisats områden, som besitts av de befintliga bostäderna. I förhållande till den gällande planen blir kvartersområdena mindre.

Kvartersområdena är reserverade för fritidsbostäder (RA). På en byggnadsplats får placeras en bostad som betjänar service (RA-1/K13). Byggnaden är ursprungligen uppförd som gårdskarlsbostad samt tvättstuga mm. serviceutrymmen.

Planens byggrätt grundar sig på rådande situation, varutöver hälften av byggnadens täckta terrass kan ombyggas till bostadsutrymme. På grund av detta har byggrätterna anvisats skilt för varje byggnadsyta. Byggnadsytan följer byggnadens sockel.

Det största tillåtna våningstalet på byggnad är ett. Byggnaderna skall i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet.

Utanför byggnadsytan får placeras en kall gårdsbyggnad, vars storlek är högst 4 vånings-m<sup>2</sup>.

### 4.2.2 Rekreatiomsområde



Huvuddelen av stranden är anvisad om närreklamationsområde för samnyttjande (VL/yk). I förhållande till rekreatiomsområdet i den gällande planen (UV) har området utvidgats. På området har anvisats två byggrätter för bastu (sa) i enlighet med gällande plan och rådande situation, Bastuns byggrätt är 80 vånings-m<sup>2</sup>.

#### 4.23 Båthamn och parkeringsområde

I stranden är anvisad en båthamn för samnyttjande (LV/yk) i enlighet med rådande situation.

På området har i enlighet med rådande situation anvisats ett parkeringsområde (LP/YK) i enlighet med rådande situation. På området får placeras en servicebyggnad (t), vars storlek är 50 vånings-m<sup>2</sup>.

#### 4.24 Jord- och skogsbruksområde

Huvuddelen av M-områdena i den gällande planen har fortsättningsvis anvisats som jord- och skogsbruksområde (M).

Skogen bör skötas parkaktigt. På området får placeras nödvändiga tillfartsvägar samt planer och stigar, som betjänar friluftsliv.

#### 4.25 Förbindelser

På M-området får anläggas nödvändiga tillfartsvägar. De är redan byggda.

## **5 PLANENS KONSEKVENSER**

### **5.1 Förhållandet till landskapsplanen**

För fastlandsdelen finns inga beteckningar.

### **5.2 Förändringarna i förhållande till rådande situation**

De i planen ingående förändringarna är i förhållande till rådande situation ringa:

- RA-områdenas byggnadsytor och byggrätter är anvisade så, att hälften av den täckta terrassen kan ändras till utrymme som räknas som byggrätt. Byggnadsytan möjliggör inte en utvidgning av byggnaden. Ökningen av byggrätt är i förhållande till gällande plan 431 vånings-m<sup>2</sup>.
- De befintliga i bostadsanvändning varande byggnaden (RA-1/K13) innebär en utökning av byggrätten i förhållande till gällande plan. Byggnaden är uppförd på den gällande planens LP- och M-område.
- På LP-området har en tilläggsbyggrätt för ekonomibygnad anvisats (50 vånings-m<sup>2</sup>).

### **5.3 Jämlikhet och sociala konsekvenser**

I vissa byggnader har en del av terrassen omändrats till slutet utrymme som räknas till byggrätt. Ändringarna har försatt invånarna i bolaget i orättvis ställning, eftersom byggrätten i den gällande planen möjliggör inte en motsvarande ändring i alla bostäder. Utökningen av byggrätten korrigerar denna situation.



Byggrätten har placerats i byggnadsytor så, att det står i samklang med rådande situation och bodelagsordningen. I förhållande till gällande plan blir byggnadsrätten bättre definierad till plats. Den gällande översiktliga planen har lett till konflikter i tolkningen av planen och osämja mellan bolagets aktionärer.

#### **5.4 Natura-området och naturförhållandena**

Planområdet angränsar till Natura-området, som är skyddat i huvudsak på grund av vattenmiljön. Planområdet är anslutet till centraliserat avloppsnät. Enligt planbestämmelserna bör avfallsvattnet ledas i centraliserat avloppssystem. Ändringarna i planen är till den grad ringa, att de inte har någon inverkan på Natura-området och kan därmed inte äventyra grunderna för Natura-området.

Planen inbegriper inte förändringar, som skulle kunna försvaga områdets naturförhållanden.

#### **5.5 Ekonomiska konsekvenser**

Planändringen medför inga ekonomiska skyldigheter för staden.

#### **5.6 Allmän rekreation**

Planen inskränker inte på befintliga grönområden. I förhållande till gällande plan utvidgas rekreativsområdet (VL/yk) och de interna grönområdena (M, VL/yk) blir mångsidigare.

#### **5.7 Byggnadssätt**

Området är enhetligt bebyggt med Puutalos typhus (punkt 2.14). Det enhetliga byggnadssättet bildar en helhet värd att bevaras.

Planen har följande bestämmelse: Byggnaderna skall i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet.

Helsingfors, 21.11.2011

KARTTAAGO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ing.