

**RASEBORG**

**ÖN, STRANDETALJPLAN**

**BAGGBY (661)**

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

Projekt nr 7690

Planbeskrivning 11.9.2012



## BESKRIVNING AV STRANDETALJ-PLANEN

Beskrivning av stranddetaljplanen, som gäller den 11.9.2012 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 09.03.2011.

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 .....	3
3.1.2	Naturmiljön.....	3
3.1.3	Marköförhållanden .....	5
3.1.4	Miljöstörningar .....	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.....	7
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	Intråde av anhängighet .....	7
4.3.3	Deltagande och växelverkan .....	7
4.3.4	Myndighetssamarbete.....	7
4.4	<i>Målen för stranddetaljplanen</i> .....	8
4.4.1	Mål som fastställts i början av planeringsprocessen.....	8
4.4.2	Mål som preciserats under planeringsprocessen.....	8
4.4.3	Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden .	8
5	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN.....	10
5.1	<i>Planens struktur och beskrivning</i> .....	10
5.1.1	Justeringar i förslagsskedet.....	10
5.1.2	Kompletterande justeringar .....	12
5.2	<i>Granskningar av dimensionering och omfattning</i> .....	13
5.3	<i>Verkställandet av målen för miljöns kvalitet</i> ....	13
5.4	<i>Områdesreserveringar</i> .....	14
5.5	<i>Planens konsekvenser</i> .....	14
5.6	<i>Behovsprövning av Natura-bedömning</i> .....	15
5.6.1	Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (FI0100005).....	15
5.6.2	Anpassning av byggandet till Natura-värden .	15
5.6.3	Behov av Natura-bedömning.....	15
5.6.4	Kompletterande Natura-granskning och behovsprövning av Natura-bedömning.....	16
5.7	<i>Planbeteckningar och -bestämmelser</i> .....	16
5.8	<i>Namn</i> .....	16
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	16
6.1	<i>Planer som styr genomförandet</i> .....	16
6.2	<i>Genomförande och tidsplanering</i> .....	16
6.3	<i>Uppföljning av genomförandet</i> .....	16

#### 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
Bilaga 8:	Utlåtanden om planförslaget och plankonsultens bemötanden
Bilaga 9:	Samråd med myndigheterna i begynnelseskedet
Bilaga 10:	Natura-utlåtande och komplettering av utlåtandet
Bilaga 11:	Natura-området och området som hör till strandskyddsprogrammet

#### 1.5 Förteckning över andra bakgrundsutredningar

- Luontoselvitys (naturinventering), Silvestris luontoselvitys Oy, 2010-2011.
- Muinaisjäännöselvitys (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. Stranddetaljplaneområdets totala areal är 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 lindar 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 färska lundarna 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 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.

#### 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 blåsippaharsyratyp (*Hepatica-Oxalis*). I trädbeståndet ingår några resligare skogslindor, granar och sälgar. Det lägre trädbeståndet är unga skogslindor.

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 blåsippaharsyratyp (*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 skogslindsunge med flera träd vars stam mäter över 20 cm i diameter.

Värdeklass 3. Färsk, 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 slutningen i uddens mellersta del. Efter stormen röjde 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. Åschrönet i områdets norra del är jämn mark och trädbeståndet är i huvudsak grandominerad blandskog. Slutningarna 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 Luontoselvitys Oy 2010–2011) har man vid kartläggingsbesöken 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 Luontoselvitys 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 ekonomibygnaden 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 fornminnen

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, nr 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 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-rastrering). 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 vidsträckta 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 båthamnsområde och ett fristående område med en bastubyggnad. Enligt generalplanen får i RA-1-området uppföras 6 fritidsbostäder (en byggplats = 160 vy-m<sup>2</sup>/fritidsbostad och gäststuga samt 60 vy-m<sup>2</sup> för bastu och ekonomibyggnader), och i vu/2-området 2 strandbastubyggnader (à 50 vy-m<sup>2</sup>) och därtill en fristående strandbastu på 25 vy-m<sup>2</sup>. Enligt delgeneralplanen för Pojoviken uppgår byggrätten i planeringsområdet till sammanlagt 1 445 vy-m<sup>2</sup> (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 av stadsfullmäktige 7.6.2010.

### 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 09.03.2011.

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 miljöcentralen 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 Inträde av anhängighet

Planen anhängiggjordes 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 i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under tiden 18.4.2012–21.5.2012 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. Promemorian finns som bilaga till planhandlingarna.

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 begynnelsekedet 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 Jormanaisens 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 stranddetaljplanområdet 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 skyddsbeteckningar 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 bostä-

der 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 kunde 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.

#### Kommentarer och utlåtanden om planförslaget

Förslaget till stranddetaljplan för Ön var framlagt 18.4–21.5.2012. Om planförslaget inlämnades inga anmärkningar eller kommentarer. Sammanlagt 6 st. utlåtanden inkom. Sammandrag av utlåtandena och plankonsultens bemötanden finns som bilaga till planhandlingarna. De justeringar och preciseringar som har gjorts i planförslaget beskrivs i punkt 5.1.1.

## 5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 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 lu.*

Jämfört med delgeneralplanen har man i stranddetaljplanen lämnat objekt nr 1 i naturinventeringen och dess näromgivning helt i naturligt tillstånd (MY/s och lu) och det område som motsvarar den nordligare delen i RA-1-området i delgeneralplanen har fogats till den södra delen av RA-1-området. Byggande 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, VL-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.

#### 5.1.1 Justeringar i förslagsskedet

Förslaget till stranddetaljplan för Ön var framlagt 18.4–21.5.2012. Om planförslaget inlämnades inga anmärkningar eller kommentarer. Sammanlagt 6 st. utlåtanden inkom. Sammandrag av utlåtandena och plankonsultens bemötanden finns som bilaga till planhandlingarna.

De ändringar och justeringar som framförts i plankonsultens bemötanden (9.8.2012) har införts i planhandlingarna. Plankonsultens bemötanden finns som bilaga (Bilaga 8).

Följande justeringar har gjorts i planen. Naturaområdet illustreras med rastning ("dubbelbeteckning") i stället för med streck, varvid områdets omfattning är lättare att uppfatta. Om Natura-behovsprövning har en expert (Silvestris Oy) gett ett tilläggsutlåtande, som finns som bilaga till bemötandena (Bilaga: Natura-Tilläggsutlåtande-08-2012). I det utlåtandet konstateras utöver det tidigare utlåtandet att planlösningen inte orsakar sådana olägenheter eller skador för de naturvärden som utgör underlag för Natura-områdesreservering att det skulle finnas behov av en egentlig Natura-bedömning.

De allmänna bestämmelserna utökas med följande bestämmelse: "Lindförekomsterna bör

bevaras i planområdet. Bestämmelsen gäller inte kvartersområden för fritidsbostäder."

Del av MY-området på västra stranden och i planens sydvästra hörn/södra del har ändrats till MY/s-område.

När det gäller beteckningen "Kulturhistorisk miljö av riksintresse" har ellipsen och bokstavsbe-teckningarna (ma-1) justerats på plankartan så att (ma-1) ligger utanför linjen.

Västra Nylands landskapsmuseum fastslår följande i sitt utlåtande: "Planeringsområdet ligger på Pojovikens östra strand. Planprojektet har startat på markägarens initiativ och syftar till att planera om helheten av sex byggplatser för fritidsbostäder med gemensam strand som i delgeneralplanen för Pojoviken har anvisats för området vid Ön. I landskapsplanen är Ön en del av kulturlandskapet Fiskars-Antskog och Pojoviken, vilket är viktigt för värnandet om kulturmiljön och landskapet. I området finns en f.d. torpbyggnad som har byggts ut, två bodar som troligen har flyttats dit någon annanstans ifrån samt en ekonomibyggnad och en strandbastu av senare datum.

I planförslaget har gårdsområdet kring det gamla torpet anvisats med planbeteckningen RA-1/s och själva torpet med sr-beteckningen. Att området ligger i en kulturmiljö av riksintresse har beaktats med hjälp av ma-1-beteckningen. Därtill ger planen bestämmelser om exteriören och placeringen av nya byggnader. Landskapsmuseet anser att planbeteckningarna och bestämmelserna är bra och tillräckliga med hänsyn till skyddandet av den byggda kulturmiljön och landskapet.

I Museiverkets utlåtande fastslås att en inventering av fornlämningar har utförts (27.10.2011). Den grupp av tolv små svedjerösen (fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen) som observerades vid inventeringen ligger i RA-1-området i planen. Museiverket konstaterar i sitt utlåtande att man vid genomförandet av planen ska märka att ifall byggandet kommer att beröra fornlämningen, är den som genomför byggnadsprojektet enligt 15 § i lagen om fornminnen skyldig att stå för kostnaderna för undersökningarna, men genom god planering av byggplatserna kan man dock undvika att fornlämningen förstörs. Museiverket betonar i sitt

utlåtande även att verket bör kontaktas i ett så tidigt skede som möjligt när man planerar byggnadsprojekt eller grävningsarbeten. Planbestämmelsen om fornlämningen ändras i enlighet med Museiverkets utlåtande. Den något justerade planbestämmelsen lyder: "Fast fornlämning som är fridlyst med stöd av lagen om fornminnen. Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba området. Museiverkets utlåtande ska begäras om åtgärder som planeras i området."

I utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) konstaterades att centralen inte hade haft tillgång till promemorian från myndighetssamrådet och att den inte heller ingick i utlåtandehandlingarna. Promemorian över myndigheternas samråd om stranddetaljplanen för Ön (9.3.2011) har funnits som bilaga till planhandlingarna och funnits med under hela kommunbehandlingen och beslutsfattandet. Plankonsulten har för säkerhets skull skickat promemorian för kommentering och den finns också som bilaga till planhandlingarna.

ELY-centralen har också kommenterat beaktandet av Naturaområdena och strandskyddsprogrammet liksom sättet att presentera dem i planen. Redan tidigare konstaterades att Naturaområdet illustreras med rastering ("dubbelbeteckning") i stället för med streck, varvid områdets omfattning är lättare att uppfatta. Om Natura-behovsprövning har en expert (Silvestris Oy) gett ett tilläggsutlåtande, som finns som bilaga till bemötandena (Bilaga: Natura-Tilläggsutlåtande-08-2012). I det utlåtandet konstateras utöver det tidigare utlåtandet att planlösningen inte orsakar sådana olägenheter eller skador för de naturvärden som utgör underlag för Natura-områdesreservering att det skulle finnas behov av en egentlig Natura-bedömning." I plankonsultens bemötanden konstateras att strandskyddsprogrammet bara omfattar vattenområdet (vid udden av Ön) och en liten del av Öns västra strand. Strandskyddsprogrammet har tagits i beaktande redan i Pojovikens delgeneralplan med rättsverkningar. Stranddetaljplanen är förenlig med delgeneralplanen och förbättrar i vissa fall de lösningar som lagts fram i delgeneralplanen. Därtill ingår hela området för strandskyddsprogrammet i de senare fastställda områdesreserveringarna i Natura-programmet (med undantag för det nordligaste hörnet).

Stranddetaljplanen för Ön förbättra markanvändningslösningen (beträffande miljökonsekvenserna) jämfört med delgeneralplanen. I enlighet med plankonsultens bemötande införs gränsen för strandskyddsprogrammet på plankartan och i bestämmelserna i enlighet med ELY-centralens krav.

I Silvestris Oy:s utlåtande konstateras därtill att byggandet (i stranddetaljplanen) har anvisats till byggplatser som är förenliga med delgeneralplanen. I naturinventeringen ligger de i områden som hör till värdeklass 1 (delområdena 4 och 7). På ifrågavarande byggplatser förekommer inga Natura-naturtyper. Den nordligare platsen för en ny bastu har flyttats från stället i delgeneralplanen något längre mot nordost, bort från det i naturinventeringen fastställda värdefulla lundområdet. Plankonsulten konstaterar att den västligaste bastun är på den plats som har "fastställts" i delgeneralplanen och att den mittersta bastun redan har uppförts. Bastubyggnaden i den nordöstra delen ligger inte på ett värdefullt naturområde enligt naturinventeringen (ELY-centralen har tolkat den nordostliga bastuns placering fel, se Silvestris Oy:s utlåtande). För bastubyggnadernas del finns det inget behov av ändringar. Uppförandet av bastubyggnaderna har inga negativa konsekvenser för de natur- och miljövärden som har fastställts i området.

Del av MY-området på västra stranden och i planens sydvästra hörn/södra del har ändrats till MY/s-område (vilket konstaterades ovan).

ELY-centralen anför att ett förbud om vattenklosett ska fogas till planen. Plankonsulten konstaterar i sina bemötanden att planen har bra bestämmelser om hanteringen av avloppsvatten: "Anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska inlämnas i samband med ansökan om åtgärdstillstånd eller bygglov". Plankonsulten betonar att wc-bestämmelsen är förenligt med en motsvarande bestämmelse i Pojovikens delgeneralplan med rättsverkningar. I sig finns det ingen anledning att precisera bestämmelsen, men plankonsulten föreslår att följande text ändå läggs till i slutet av bestämmelsen: "Byggande

av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomterna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för behandlingen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosettarna samlas i slutna cisterner. Grått avloppsvatten kan avledas till en sluten cistern eller behandlas med markinfiltration eller en markfiltreringsmetod, ifall närmare undersökningar och planer visar att detta är möjligt. I planen har del av ett et-1-område anvisats i M-1-området för centraliserad behandling av avloppsvatten."

De justeringar och kompletteringar som har gjorts är av sådan natur att planförslaget inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

### 5.1.2 Kompletterande justeringar

Beträffande vissa punkter i utlåtandena om stranddetaljplanen för Ön hölls ytterligare ett myndighetsmöte på Nylands ELY-central 11.9.2012. Ett centralt ärende var att diskutera (även på allmän nivå) innehållet och formuleringen i de bestämmelser och riktlinjer som ska ges om vattenklosetter i strandområden. Frågan behandlades delvis med tanke på hela staden. På mötet behandlades även övriga kommentarer i utlåtandena om planförslaget för Ön.

I mötet deltog representanter för planläggningen, byggnadstillsynen och miljöenheten i Raseborgs stad samt plankonsulten. ELY-centralen företrädades av överinspektörerna Tuomas Aute-re och Kirsi Hellas. Över mötet har ingen separat promemoria sammanställts.

Sammanfattningsvis konstaterades (vad gäller bestämmelsen om vattenklosetter) att man kan tillåta byggande av vattenklosetter på Ön. Området har en befintlig, bra vägförbindelse, och därmed kan t.ex. tömning av cisterner och service på anläggningar anordnas på tillbörligt sätt. Vidare konstaterades att den fritidsbostadsbyggnad som redan har uppförts på planområdet Ön har försetts med vattenklosett. Allt avloppsvatten avleds till en sluten cistern som töms, och systemet underhålls enligt stadens anvisningar och föreskrifter.

Bestämmelsen angående vattenklosetter preciserades på mötet med utgångspunkt i de anförda åsikterna. Början av bestämmelsen bevaras

oförändrad: "Anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska inlämnas i samband med ansökan om åtgärdstillstånd eller bygglov". Tillägget som plankonsulten hade föreslagit i bemötandena 9.8.2012 justeras enligt följande: "Byggande av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomterna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för behandlingen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosetterna samlas i slutna cisterner. I planen har del av ett et-1-område anvisats i M-1-området för centraliserad behandling av avloppsvatten."

Utifrån de diskussioner som fördes på mötet lades följande bestämmelse till beträffande bastubyggnaderna på stranden av planområdet: "I bastubyggnaden får ingen vattenklosett byggas."

Utifrån de diskussioner som fördes på mötet lades inga nya krav fram när det gäller planen eller de justeringar och ändringsförslag som hade anförts i plankonsultens bemötanden (9.8.2012). Materialet (bl.a. plankonsultens bemötanden 9.8.2012) hade distribuerats till mötesdeltagarna i förväg.

#### Sammandrag

De justeringar och motiveringar som lagts fram i bemötandena har behandlats och beskrivits även i planbeskrivningen.

Plankonsulten anför att de justeringar och kompletteringar som föreslagits i bemötandena (9.8.2012 och 11.9.2012) är av sådan natur att planförslaget inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

Planhandlingarna har daterats 11.9.2012.

### **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-m<sup>2</sup> (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-m<sup>2</sup>/fritidsbostad och gäststuga samt 60 vy-m<sup>2</sup> för bastu och ekonomibyggnader), och i vu/2-området 2 strandbastubyggnader (à 50 vy-m<sup>2</sup>) och därtill en fristående strandbastu på 25 vy-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> = 90 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten i RA-1-kvartersområdet är sammanlagt 425 vy-m<sup>2</sup> och för RA-2-kvartersområdena sammanlagt 930 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten i planen är sammanlagt 1445 vy-m<sup>2</sup>. 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 3,5757 ha, MY-områdena till 0,3265 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.

Trädbeståndet på den del av kvarteret som blir utanför byggnadsytorna 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 tomterna 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 med-



föra 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, nr 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. 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 uppnås genom 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 dagvatten.

#### **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.

#### 5.6.4 Kompletterande Natura-granskning och behovsprövning av Natura-bedömning

Esko Vuorinen/Silvestris luontoselvitys Oy har gjort en kompletterande bedömning av vilka konsekvenser stranddetaljplanen för Ön har för Natura 2000-området vid Pojoviken (komplettering till behovsprövning av Natura-bedömning).

I Silvestris Oy:s kompletterande utlåtande konstateras att det faktum att även en del av markområdet hör till Natura 2000-området (FI0100005) förbisågs i den naturinventering som gjordes över området (Silvestris luontoselvitys oy 2011). Den del som ingår i Natura-området visas på karta 1 i utlåtandet. I det aktuella området förekommer Natura-naturtyperna 9010 (västlig taiga (naturskog)) och 9050 (närlingsrik granskog (lund)). Den förstnämnda typen är en prioriterad naturtyp.

Delområde 6 i naturinventeringen kan anses representera naturskog (9010). Dess naturtillstånd är av klass III, dvs. måttlig. Beträffande representativiteten hör området till klass C, dvs. betydande.

I inventeringen representerar delområdena 1, 2 och 3 naturtypen 9050 (närlingsrik granskog (lund)). Av dessa ligger bara område 2 delvis innanför Natura-avgränsningen. Lundarna uppvisar ett gott naturtillstånd (klass II) och god representativitet (klass B).

#### Planens konsekvenser för Natura-värdena i markområdet

När det gäller markområdet som ingår i planområdet genomförs Natura-skyddet enligt den lagkraftvunna delgeneralplanen för Pojoviken. De områden som representerar Natura-naturtyper har tagits i beaktande i planen med beteckningen MY (område 6) eller MY/s (område 2). Även delområdena 1 och 3 (utanför Natura-avgränsningen), vilka uppfyller naturtypskriterierna har i planen angivits med beteckningen MY/s. I nämnda områden har inget byggande anvisats.

Byggande har anvisats till byggplatserna enligt delgeneralplanen. I naturinventeringen ligger de i områden som hör till värdeklass 1 (delområdena 4 och 7). På ifrågavarande byggplatser förekommer inga Natura-naturtyper. Den nordligare platsen för en ny bastu har flyttats från stället i delgeneralplanen något längre mot nordost, bort

från det i naturinventeringen fastställda värdefulla landområdet.

#### Behov av Natura-bedömning

Planen har ingen nämndvärd försämrande effekt på de naturvärden de naturvärden för vars tryggnadsområde har inkluderats i Natura 2000-nätverket. Därmed behövs ingen egentlig 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**

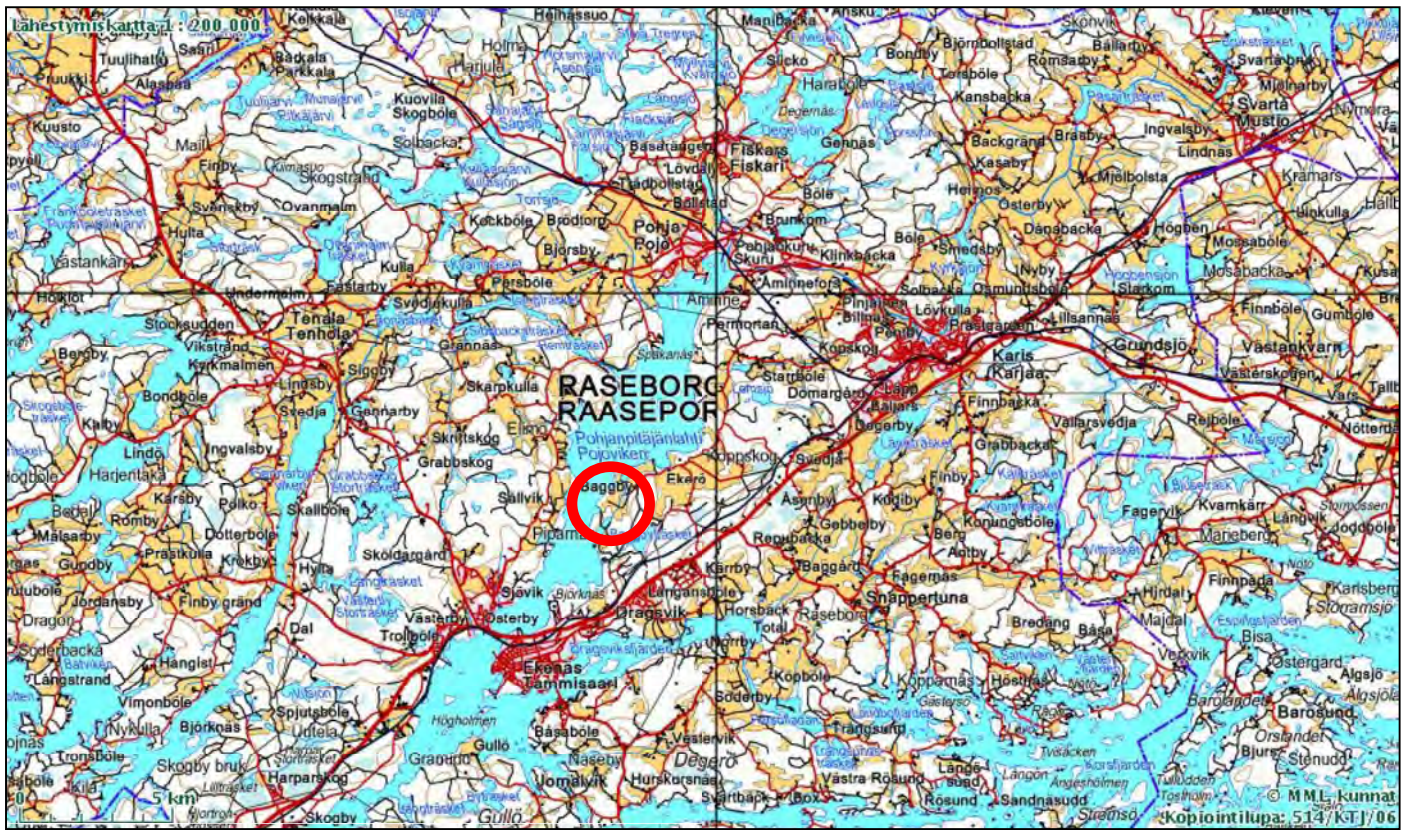
Raseborgs stad ansvarar för uppföljningen av planområdets genomförande.

**Esbo, 11.9.2012**

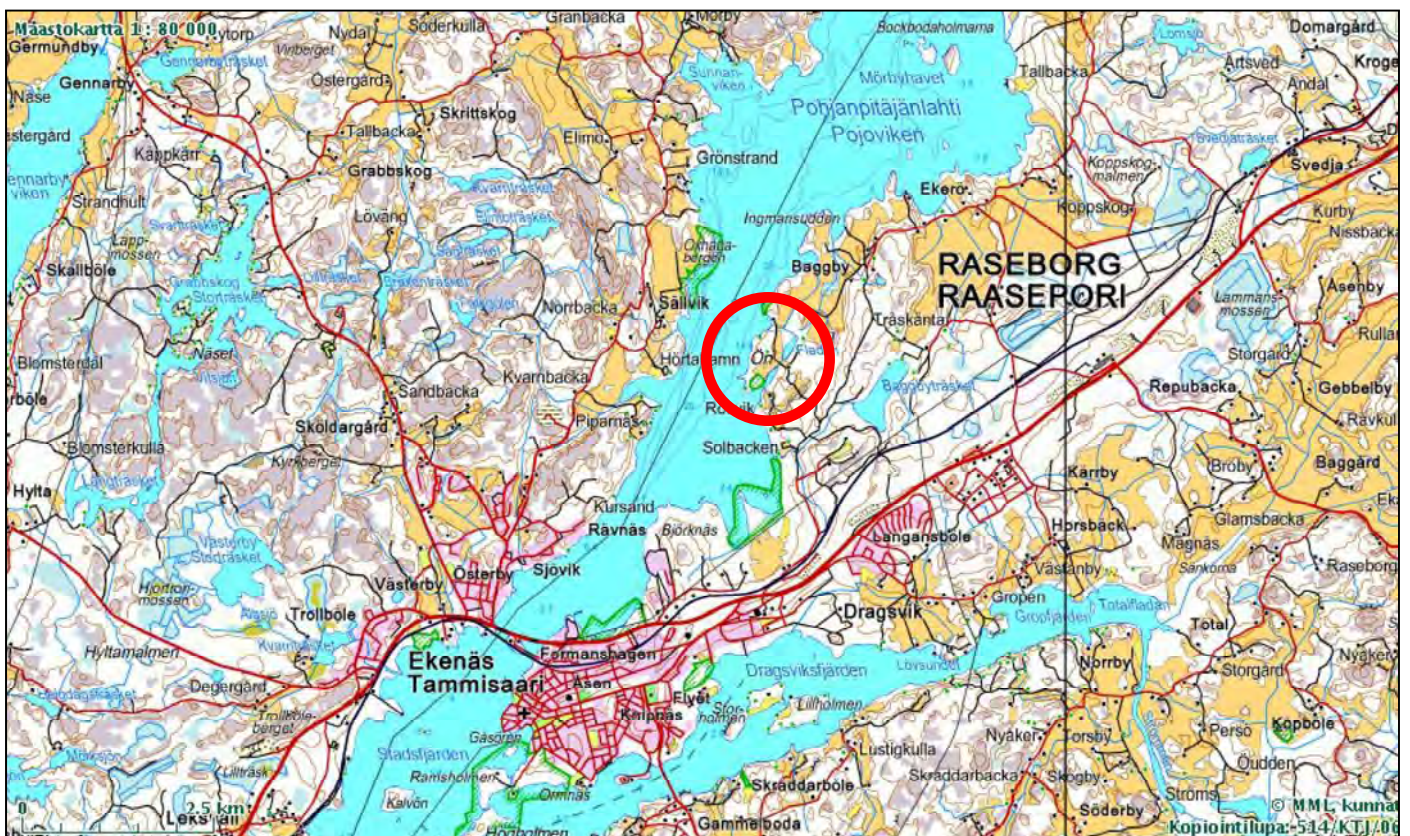
Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI





**BILAGA / LIITE: 1A**



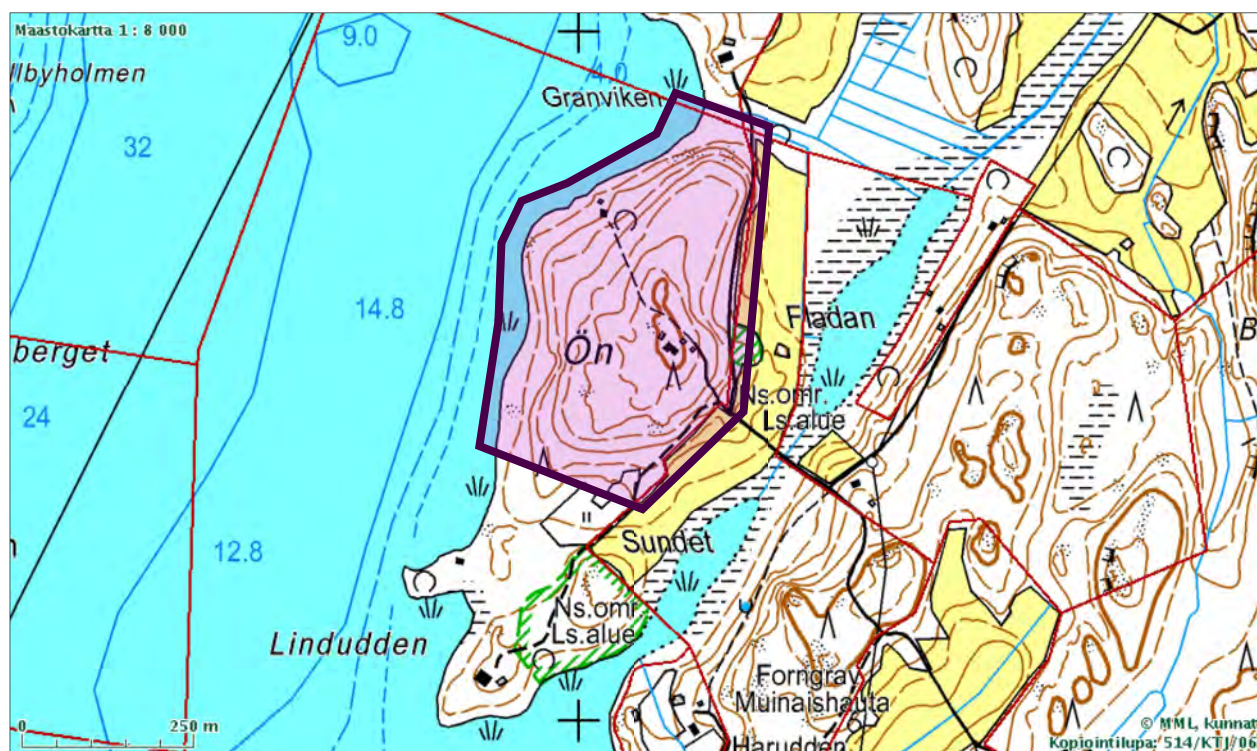
**BILAGA / LIITE: 1B**





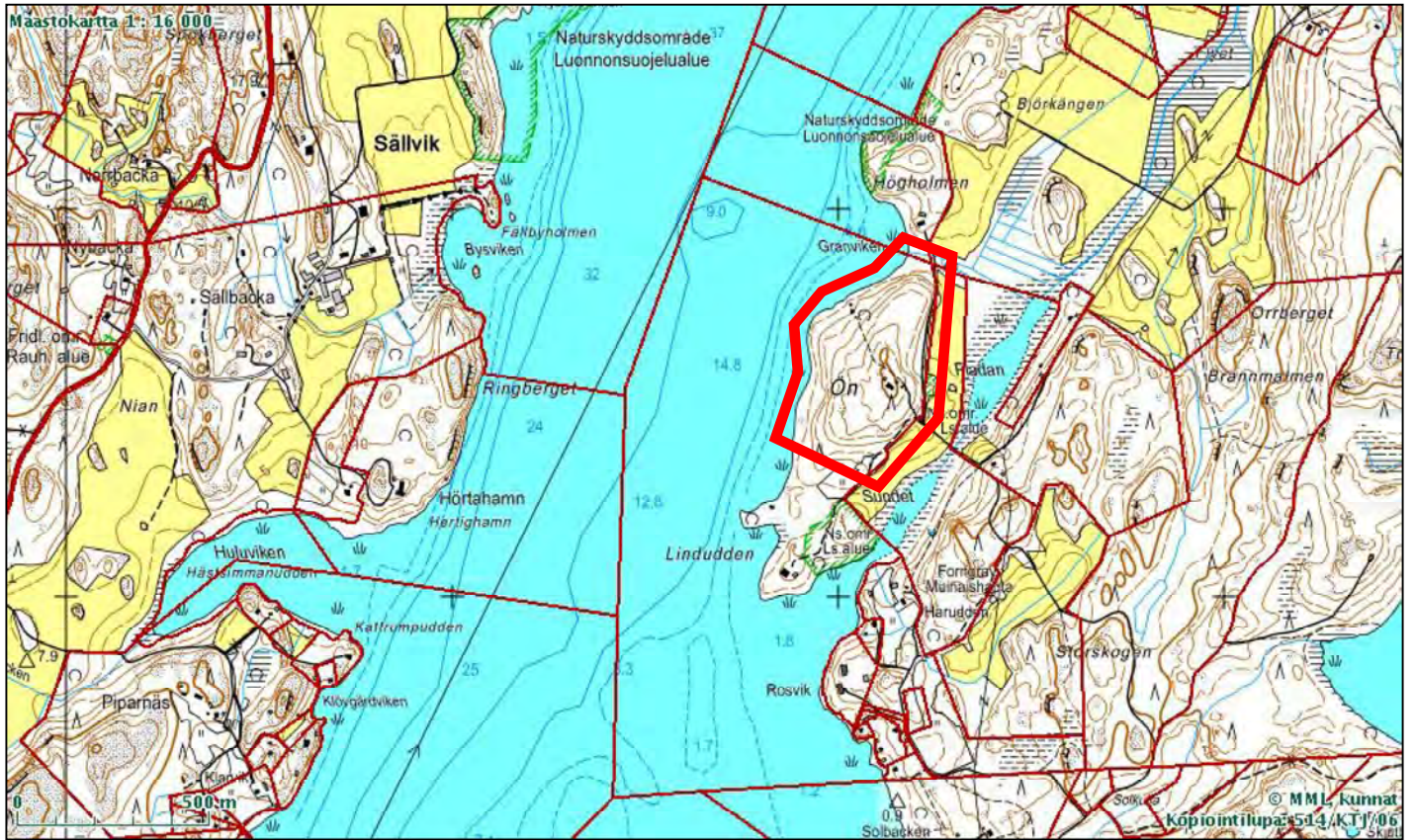
250 m | Opaskartta, (c) Raseborg stad & MML, lupanro 913/MML/07

## BILAGA / LIITE: 1C



## BILAGA / LIITE: 1D



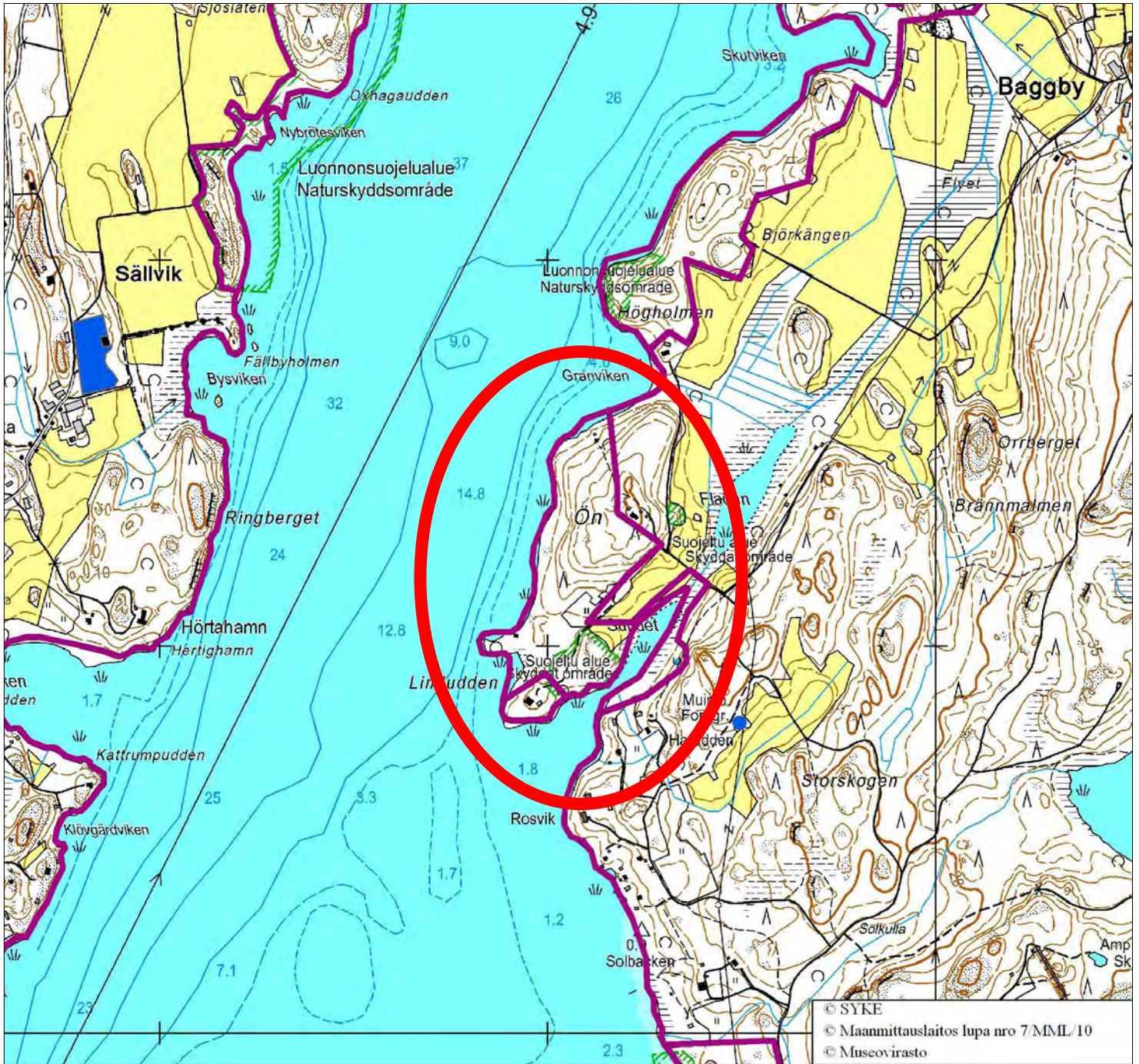


**BILAGA / LIITE: 1E**



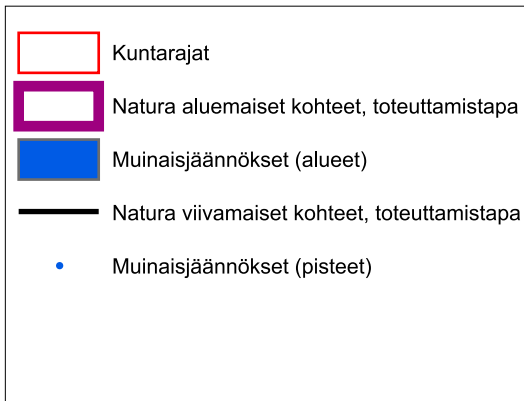
**BILAGA / LIITE: 1F**





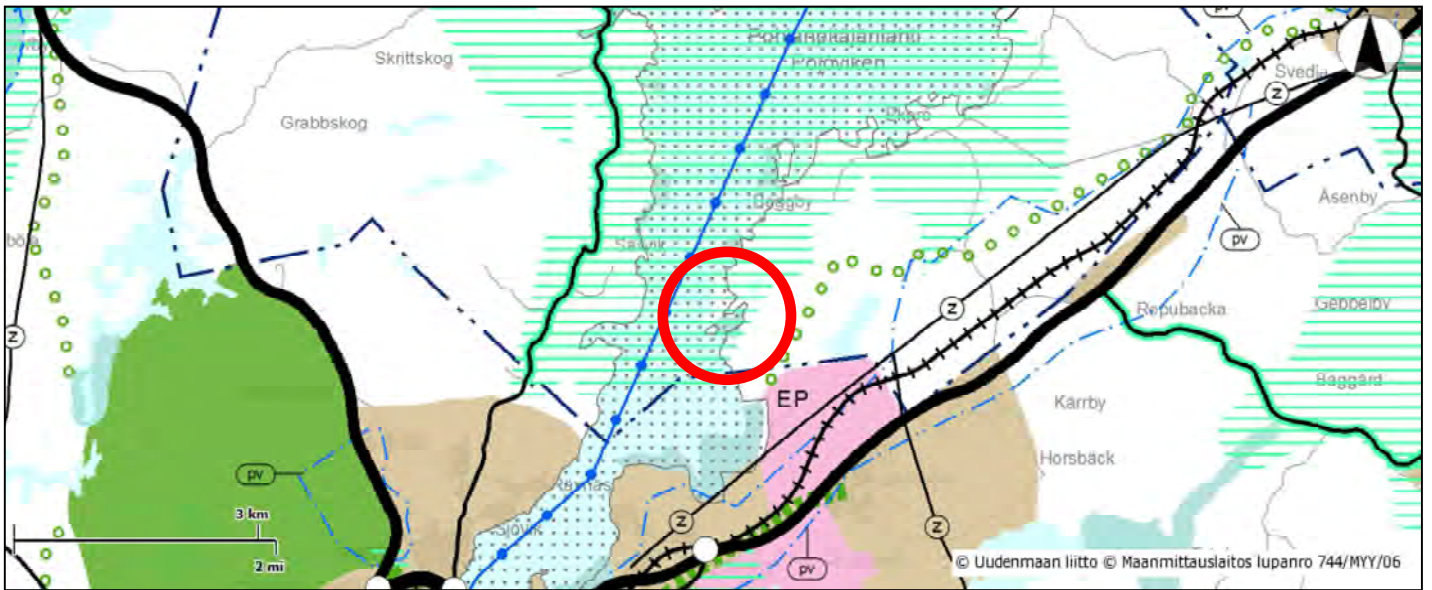
Koordinaattijärjestelmä: KKJ-yk

Nurkkapisteen koordinaatit: 6659917:3302599 - 6662662:3305509

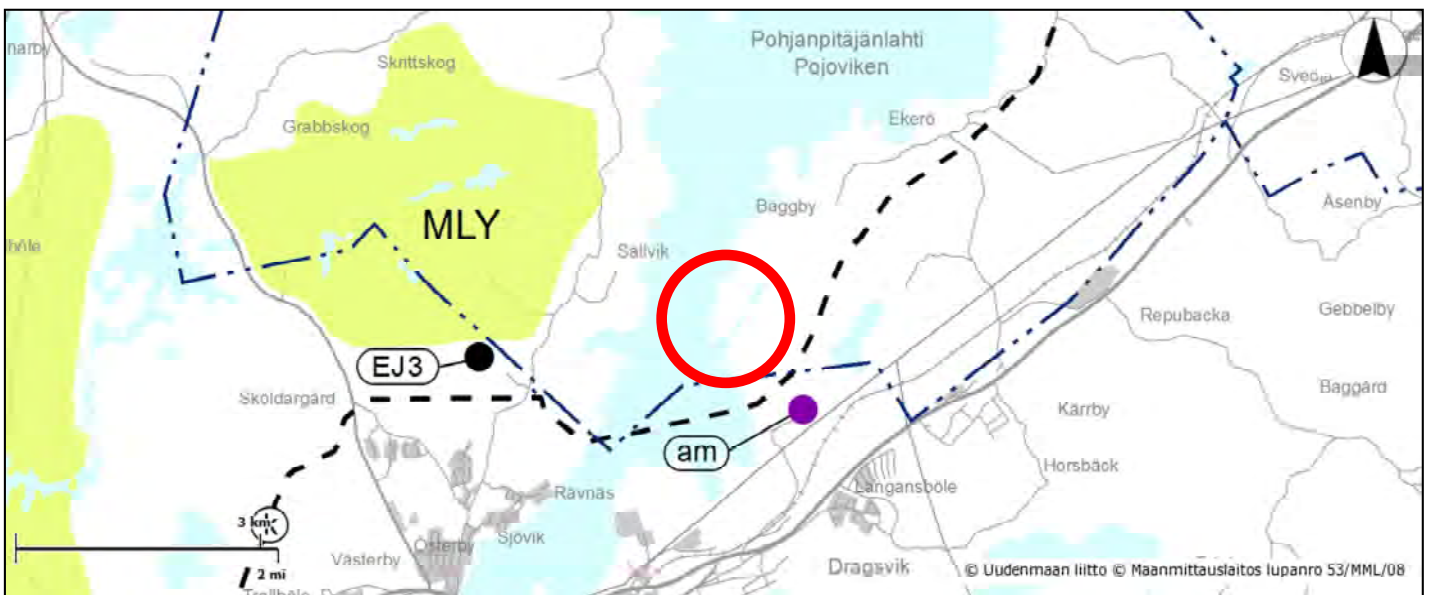


# BILAGA / LIITE: Herta



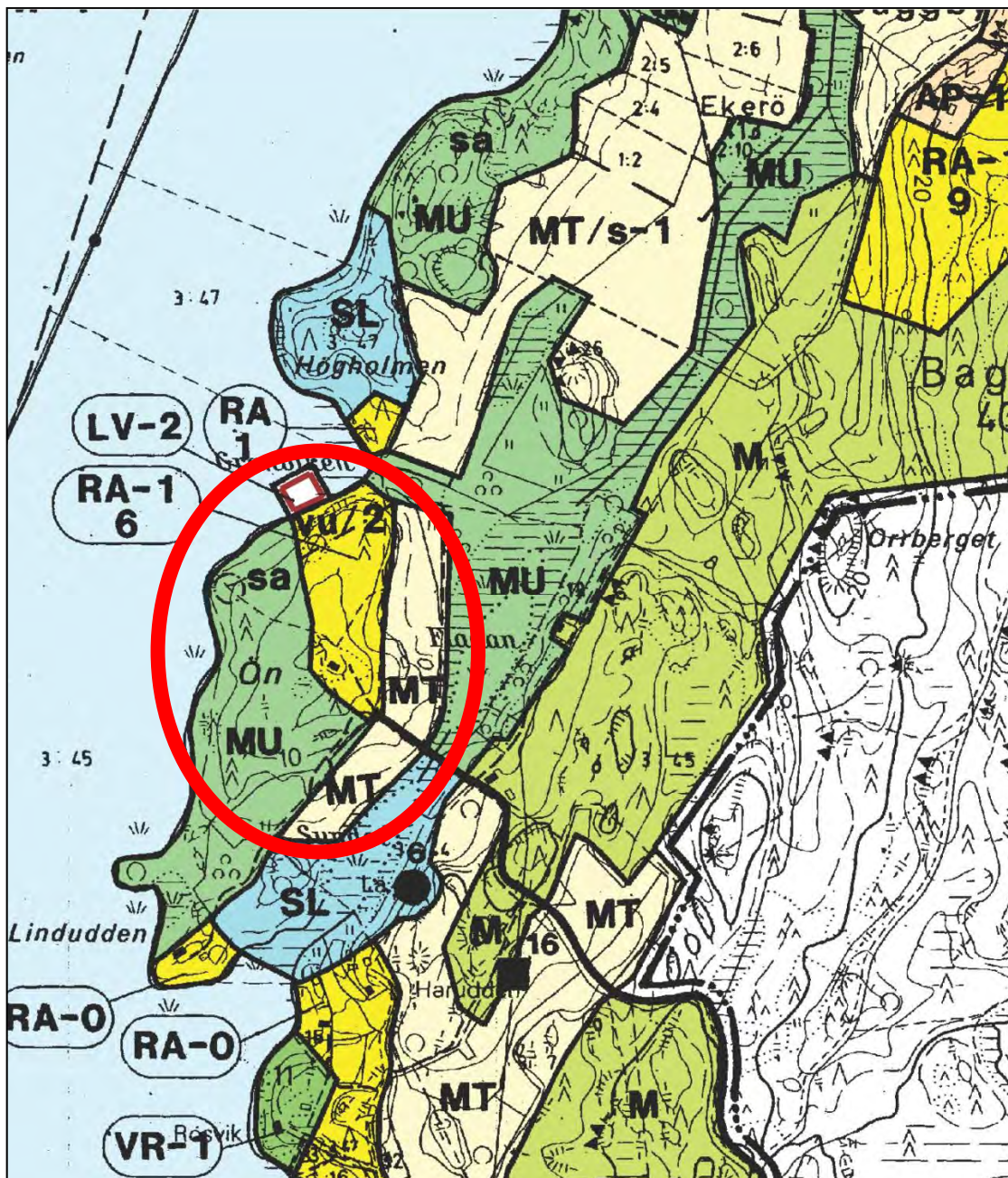


**BILAGA / LIITE: 3A**



**BILAGA / LIITE: 3B**





## BILAGA / LIITE: 4

**RA-1  
25**

YHTEISRANTAINEN LOMA-ASUNTOALUE.

LUKU MERKINNÄN RA-1 ALLA OSOITTA A LUEELLE RAKENNETTAVIEN LOMA-ASUNTOYKSIKKÖJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN. YHTÄ LOMA-ASUNTOYKSIKKÖÄ KOHDEN SAA ALUEELLE RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN VIERASMAJAN YHTEISPINTA-ALALTAAN ENINTÄÄN 160 M<sup>2</sup> KORKEINTAAN KAHTEN KERROKSEEN SEKÄ TARPELLISET ERILLISET SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSET YHTEISPINTA-ALALTAAN KORKEINTAAN 60 M<sup>2</sup>. VIERASMAJAN KOKO SAA OLLA KORKEINTAAN 30 M<sup>2</sup> JA SAUNARAKENNUKSEN KORKEINTAAN 20 M<sup>2</sup>.

RAKENNUKSET TULEE SIJOITTAA VÄHINTÄÄN 100 M ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA. TOTEUTETTAESSA RAKENTAMINEN ERILLISINÄ RAKENNUSPAIKKONA TULEE YHTÄ LOMA-ASUNTOYKSIKKÖÄ VARTEN MUOUSTETTAVAN RAKENNUSPAIKAN VÄHIMMÄISKOKO OLLA 2500 M<sup>2</sup>.

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

ALUEELLE TULEE OSOITTA A YHTEISKÄYTTÖISTÄ VAPAA-ALUETTA VÄHINTÄÄN 150 M<sup>2</sup> LOMA-ASUNTOA KOHDEN. ALUEELLE TULEE OSOITTA A YHTENÄINEN REITISTÖ SISÄISIÄ KULKUYHTEYKSIÄ VARTEN.

**MU**

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖARVOJA.

RAKENNUSLAIN 31 §:N 1. MOM:IN PERUSTEELLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE EI SAA RAKENTAA MITÄÄN RAKENNUKSI A, ELLEI KAAVASSA 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 SAADA N SUORITTA A NORMA ALEJA PELTOJEN MUOKKAUS-, OJITUS JA MUITA VASTAAVIA TOIMENPITEITÄ.

NE ALUEET TAI ALUEEN OSAT, JOTKA KUULUVAT RANTOJEN-SUOJELUOHJELMAN MUKAISII N ALUEISIIN TULISI MAAN-OMISTAJAN HAKEMUKSESTA RAUHOITTA A TAI MUOUSTAA LUONNONSUOJELULAIN MUKAISIKSI SUOJELUALUEIKSI.

**vu/2**

YHTEISKÄYTTÖINEN RANTA-ALUE.

ALUEELLE SAA RAKENTAA NUMERON OSOITTA MAN MÄÄRÄN SAUNARAKENNUKSI A. SAUNARAKENNUKSEN PINTA-ALA SAA OLLA ENINTÄÄN 50 M<sup>2</sup>. RAKENNUKSET TULEE SIJOITTAA VÄHINTÄÄN 35 M PÄÄHÄN KESKIVEDEN PINNAN MUKAISESTA RANTAVIIVASTA.

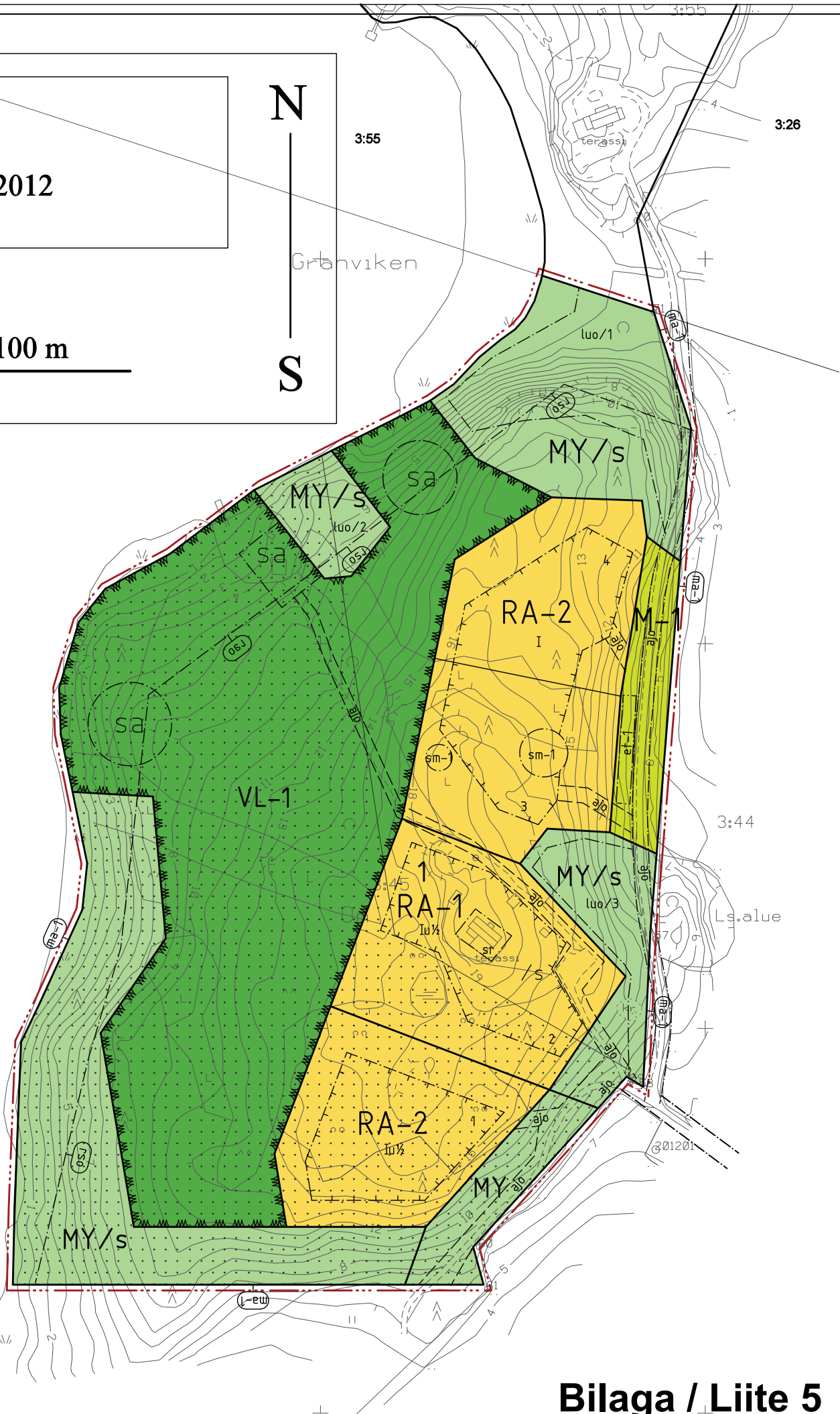


ÖN  
11.09.2012

100 m

N  
S

Gränviken



Bilaga / Liite 5

Planebestämmelser och beteckningar, Kaavamerkinnät ja määräykset:

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.  
På en byggplats är det tillåtet att uppföra ett fritidshus som omfattar en bostad och en sidofritidsbostad, en bastu och ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden får utgöra högst 80 vy-m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten för en byggplats är högst 425 vy-m<sup>2</sup>. Andelen lokaler som anvisats för fritidsbostadsbruk får sammanlagt uppgå till högst 300 vy-m<sup>2</sup>. Den separata bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m<sup>2</sup>. För sidofritidsbostaden får ingen självständig fastighet avskiljas. Det angivna riktgivande antalet byggplatser får inte överstridas.

Loma-asuntojen korttelialue  
Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja yhden sivuloma-asuinrakennuksen, yhden saunan ja talousrakennuksia. Sivuloma-asuinrakennuksen koko saa olla enintään 80 ka-m<sup>2</sup>. Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 425 ka-m<sup>2</sup>. Loma-asuntokäyttöön osoitettujen tilojen osuus saa olla yhteensä enintään 300 ka-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 ka-m<sup>2</sup>. Sivuloma-asunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. Alueelle ohjeellisenä esitetyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Kvartersområde för fritidsbostäder. †  
På en byggplats är det tillåtet att uppföra ett fritidshus som omfattar en bostad och en sidofritidsbostad, en bastu och ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden får utgöra högst 70 vy-m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten för en byggplats är högst 310 vy-m<sup>2</sup>. Andelen lokaler som anvisats för fritidsbostadsbruk får sammanlagt uppgå till högst 250 vy-m<sup>2</sup>. Den separata bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m<sup>2</sup>. För sidofritidsbostaden får ingen självständig fastighet avskiljas. Det angivna riktgivande antalet byggplatser får inte överstridas.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue  
Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja yhden sivuloma-asuinrakennuksen, yhden saunan ja talousrakennuksia. Sivuloma-asuinrakennuksen koko saa olla enintään 70 ka-m<sup>2</sup>. Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 310 ka-m<sup>2</sup>. Loma-asuntokäyttöön osoitettujen tilojen osuus saa olla yhteensä enintään 250 ka-m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 ka-m<sup>2</sup>. Sivuloma-asunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. Alueelle ohjeellisenä esitetyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Område för närrekreation  
Området är avsett uteslutande för gemensamt bruk av RA-1- och RA-2-områdena i kvarter 1. Området finns ingen annan byggrätt än de tre byggplatserna för bastur som anvisats till Pojovikens strand. Den övriga byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA-2-områdena

Lähivirkistysalue  
Alue on tarkoitettu yksinomaan korttelin 1 RA-1 ja RA-2 alueiden yhteiseen käyttöön. Alueella ei ole muuta rakennusoikeutta kuin Pohjanpitäjänlahden rantaan osoitetut kolme saunan rakennuspaikkaa. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA-2 alueille.

M-1

Jord- och skogsbruksområde  
Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA-2-områdena.

MY

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.  
Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA-2-områdena.

MY/s

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden, där miljön bevaras.  
Området bör bevaras i naturligt tillstånd. Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA-2-områdena.

---

Linje 3 m utanför planområdets gräns.  
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

\_\_\_\_\_

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · —

Gräns för delområde.  
Osa-alueen raja.

\_\_\_\_\_

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.  
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1

Kvartersnummer.  
Korttelin numero.

2

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.  
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

1

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

10%

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta alla- kon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

□ □ □ □

Byggnadsyta.  
Rakennusala.

sa

Byggnadsyta där det är tillåtet att bygga en bastubyggnad, vars storlek får vara högst 30 m<sup>2</sup>vy. Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet skall vara minst 15 m. Bastubyggnaden får ha täckt terrassutrymme som motsvarar högst 50 % av bastuens byggda våningsyta. Vattenklosett får inte byggas i bastubyggnaden.

sm-1

Rakennusala johon saa rakentaa yhden saunarakennuksen, kooltaan enintään 30 kerrosalaneliometriä. Saunarakennuksen etäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m. Saunarakennuksessa saa olla katettua terassitilaa enintään 50 % saunan rakennetusta kerrosalasta. Saunarakennukseen ei saa rakentaa vesivessaa.

Fast fornlämning som är fridlyst med stöd av lagen om fornminnen. Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba området. Museiverkets utlåtande ska begäras om åtgärder som planeras i området.

ma-1

Muinaisuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.  
Alueen kaivaminen, peittäminen muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.

sp

Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse. Vid byggande och miljövård på området skall det beaktas att särdragen i kulturmiljön främjas och existensen av betydande landskaps- och kulturvärden tryggas. Museimyndigheterna skall höras när det gäller projekt som i betydande grad inverkar på kulturlandskapet.

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Historiskt värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden skall utföras så att byggnadens historiskt värdefulla karaktär bevaras. Bestämelsen gäller den äldsta delen av byggnaden. Byggnaden kan byggas ut med beaktande av bevarandet av värdena i den äldsta delen.

Historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Määräys koskee rakennuksen vanhinta osaa. Rakennusta voidaan laajentaa ottaen huomioon vanhimman osan arvojen säilyttäminen.

luo/7

Område som är särskilt viktigt för naturens mångfald. Eventuellt ett objekt som avses i 10 § i skogslagen eller 29 § i naturvårdslagen eller något annat objekt som har betydande miljö- eller naturvärden. Objektets särdrag får inte försämrats. Siffran hänvisar till objektnummereringen i naturinventeringen, som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai jokin muu ympäristö- tai luonnonarvoiltaan merkityksellinen kohde. Kohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Numero viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevan luontonselvityksen kohdenumeroon.

Område där miljön bevaras. Nya byggnader ska avseende placering, dimensionering och färgsättning anpassas till den befintliga bebyggda omgivningen.

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennukset tulee sijoitukseltaan, mitoitukseltaan sekä väriykseltään sopeuttaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Område som ingår i det riksomfattande strandskyddsprogrammet. Pojovikens delgeneralplan med rättsverknningar gäller i området. Genomförandet av strandskyddsprogrammet har tagits i beaktande i denna delgeneralplan.

Valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan kuuluva alue. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava. Rantojensuojeluohjelman toteutus on otettu huomioon tässä osayleiskaavassa.

Körförbindelse inom området

Alueella oleva ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Del av område som har reserverats för uppförande av byggnad eller konstruktion för att anlägga vatten- och avloppsnät och annan kommunalteknik eller för placering av utrustning och ledningar.

Alueen osa, joka on varattu vesi- ja viemäriverkoston ja muun kunnallistekniikan toteuttamista varten tarvittavan rakennuksen tai rakennelman rakentamiseen tai laitteiden ja johtojen sijoittamiseen.

Övriga bestämmelser:

På området ska ett enhetligt byggnads sätt och en enhetlig färgsättning iaktas för varje byggnadsgrupp. Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller byggmassans dimensionering, färgsättning och placering.

Strandzonen skall skötas i så naturligt tillstånd som möjligt. En tillräckligt täckande skog och undervegetation skall särskilt bevaras så att naturens mångfald bibehålls och att landskapsbilden inte i betydande grad ändras. I kvartersområdena ska den naturliga vegetationen skyddas och bevaras, och delar av tomten som inte bebyggs eller används för rutter eller parkeringsplatser ska planteras.

Om byggnader placeras på en slutande del av en tomt, ska de terrasseras efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön.

Anskaffningen av rent vatten, hanteringen av avloppsvatten och hanteringen av hushållsavfall skall genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten, hanteringen av avloppsvatten och hanteringen av hushållsavfall skall inlämnas i samband med ansökan om åtgärds tillstånd eller bygglov.

Byggnade av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomlerna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för hanteringen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosetterna samlas i slutna cisterner. I planen har en områdesdel et-1 anvisats i M-1-området för centraliserad behandling av avloppsvatten.

Muuta määräyksiä:

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapa ja väritystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitteiden ja väriyksen ja sijainnin osalta.

Rantavyöhyke on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena. Erityisesti on säilytettävä riittävän kattava puusto ja aluskasvillisuus siten että luonnon monimuotoisuus säilyy ja maisemakuva ei merkittävästi muutu.

Korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä ja rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä kulkeutena tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava.

Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle rakennuspaikan osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.

Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä kotitalousjätteiden käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Puhdasta veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä sekä kotitalousjätteiden käsittelystä tulee esittää suunnitelma toimenpide- ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön. Kaavassa on M-1 alueelle esitetty et-1 alueenosa, joka on tarkoitettu jätevesien keskitettyä käsittelyä varten.

RASEBORG  
RAASEPORI

Stadsplaneringsavdelning  
Kaupunkisuunnitteluosasto

SKALA (officiell) 1 : 2 000  
MITTAKAAVA (virallinen)

0 10 20 40 60 80 100 m

ÖN, ÖN NIEMI

STRANDETALJPLAN  
Kommundel / By: Baggby, en del av fastighet Södergård RN:r 3:45  
Kvarteret 1 och rekreations-, samt jord- och skogsbruksområden.

RANTA-ASEMAKAAVA  
Kunnanosa / Kylä: Baggby, osa tilasta Södergård RN:0 3:45  
Kortteli 1 ja virkistys-, sekä maa- ja metsätalosalueet.

Beskrifningen för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning. Kaavituksen pohjakkarta täyttää kaavitusmittauksen vaatimukset. Mättningschef Mittauspäällikkö ROGER NYBERG

Offentligen framlegd Julkisesti nähtävillä 18.04. - 21.05.2012 (Förslag/Ehdotus) Stadsplaneringsarkitekt Kaupunkisuunnitteluarhitehti SIMON STORE

Godkänd i stadsfullmäktige Kaupunginvaltuuston hyväksymä Stadssekreterare Kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Laga kraft Lainvoimainen

Konsult Konsultti Seppo Lappu tmi Plan Kaava 11.09.2012

Beredare Valmistelija Diarienummer Diarinumero 2012/2012 Planebeteckning Kaavatunnus 7690 Arkiv Arkisto

**Basuppgifter och sammandrag**

<b>Kommun</b>	710 Raseborg	<b>Datum för ifyllning</b>	01.10.2012
<b>Planens namn</b>	Ön, Strandedetaljplan		
<b>Datum för godkännande</b>		<b>Förslagsdatum</b>	11.09.2012
<b>Godkännare</b>		<b>Dat. för meddel. om anh.gör.</b>	07.02.2012
<b>Godkänd enligt paragraf</b>		<b>Kommunens plankod</b>	7690
<b>Genererad plankod</b>			
<b>Planområdets areal [ha]</b>	13,4435	<b>Ny detaljplaneareal [ha]</b>	13,4435
<b>Areal för underjordiska utrymmen [ha]</b>		<b>Detaljplaneändringens areal [ha]</b>	

**Strandedetaljplan**      **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 <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>13,4435</b>	<b>100,0</b>	<b>1445</b>	<b>0,01</b>	<b>13,4435</b>	<b>1445</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	5,1660	38,4	90	0,00	5,1660	90
<b>R sammanlagt</b>	4,0131	29,9	1355	0,03	4,0131	1355
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>	4,2644	31,7			4,2644	
<b>W sammanlagt</b>						

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

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>13,4435</b>	<b>100,0</b>	<b>1445</b>	<b>0,01</b>	<b>13,4435</b>	<b>1445</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	5,1660	38,4	90	0,00	5,1660	90
VL-1	5,1660	100,0	90	0,00	5,1660	90
<b>R sammanlagt</b>	4,0131	29,9	1355	0,03	4,0131	1355
RA-1	1,2553	31,3	425	0,03	1,2553	425
RA-2	2,7578	68,7	930	0,03	2,7578	930
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>	4,2644	31,7			4,2644	
M	0,3622	8,5			0,3622	
MY	0,3265	7,7			0,3265	
MY/s-1	3,5757	83,9			3,5757	
<b>W sammanlagt</b>						

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	01.10.2012
Kaavan nimi	Ön niemi, Ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.09.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7690
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,4435	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,4435
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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>13,4435</b>	<b>100,0</b>	<b>1445</b>	<b>0,01</b>	<b>13,4435</b>	<b>1445</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,1660	38,4	90	0,00	5,1660	90
R yhteensä	4,0131	29,9	1355	0,03	4,0131	1355
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2644	31,7			4,2644	
W yhteensä						

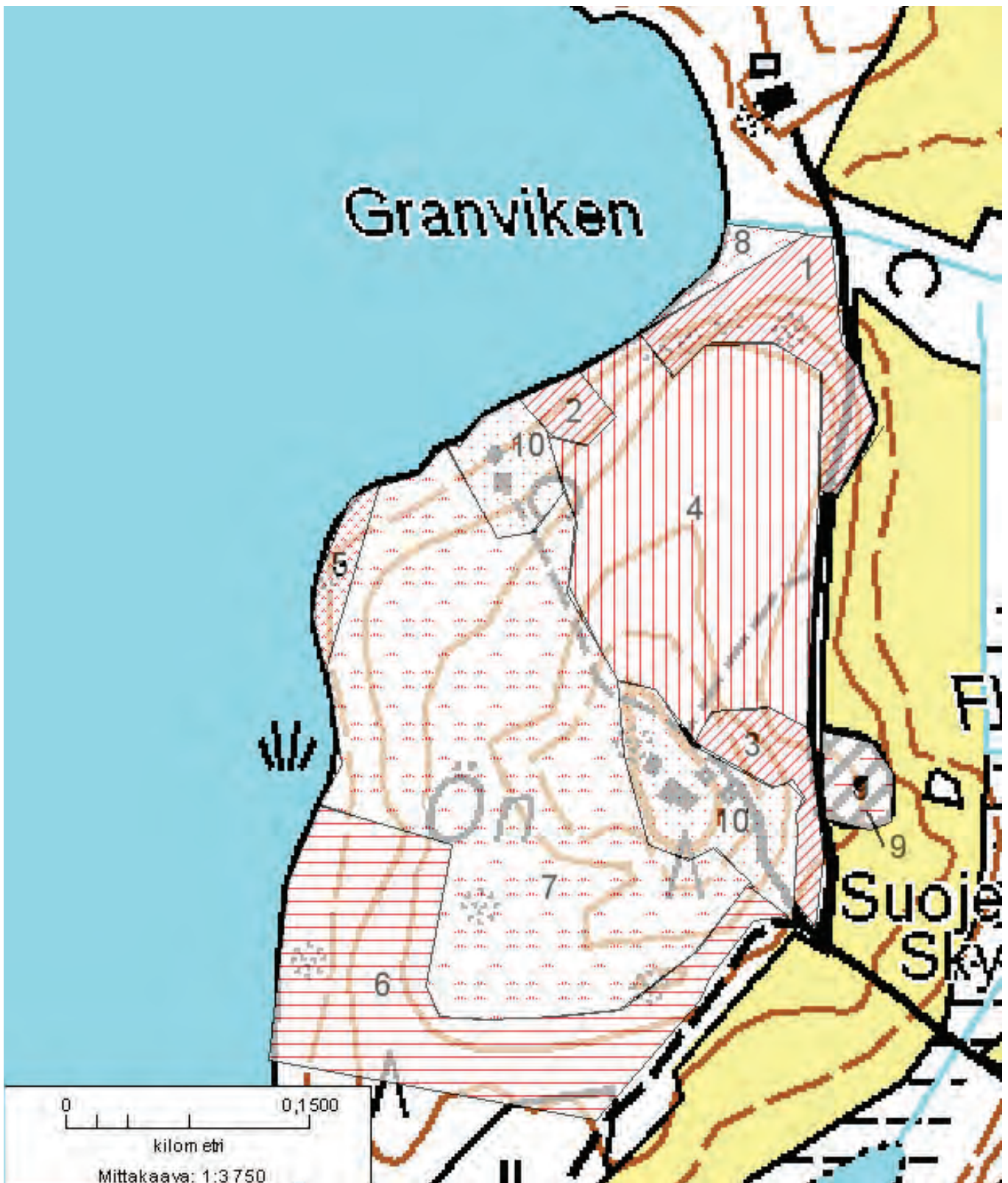
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>13,4435</b>	<b>100,0</b>	<b>1445</b>	<b>0,01</b>	<b>13,4435</b>	<b>1445</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,1660	38,4	90	0,00	5,1660	90
VL-1	5,1660	100,0	90	0,00	5,1660	90
R yhteensä	4,0131	29,9	1355	0,03	4,0131	1355
RA-1	1,2553	31,3	425	0,03	1,2553	425
RA-2	2,7578	68,7	930	0,03	2,7578	930
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2644	31,7			4,2644	
M	0,3622	8,5			0,3622	
MY	0,3265	7,7			0,3265	
MY/s-1	3,5757	83,9			3,5757	
W yhteensä						





Kuva 1: Raasepori Ön, osa-aluekartta



RASEBORG, POJO

ÖN, STRANDETALJPLAN

FÖRSLAG TILL STRANDETALJPLAN 12.3.2012

UTLÅTANDEN, ANMÄRKNINGAR, KOMMENTARER OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN

Sex utlåtanden lämnades in över planförslaget. Inga anmärkningar inkom.

## A. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN I RASEBORGS STAD

A.1. I motiveringarna till nämndens utlåtande (miljöfrågorna) konstateras att en noggrann naturinventering har utförts i området, att värdefulla biotoper har identifierats väl och beaktats i planen. Vidare sägs att förekomsterna av lindlundar är det som är mest iögonfallande i området. Nämnden föreslår att man för dessa lundar i stället för MY/s-beteckningen kunde använda SL-beteckningen, varvid markägaren enligt nämndens åsikt skulle kunna få ersättning för förlorad virkesinkomst. Enligt utlåtandet ska alla beteckningar, med undantag för RA-beteckningen, inkludera en bestämmelse om att lindförekomsterna ska bevaras i planområdet.

I utlåtandet konstateras därtill att området för fritidsbostadstomter med egen strand enligt delgeneralplanen (sex tomter och strandbastur) har ändrats till kvartersområde för fritidsbostäder, där antalet tomter har minskats (fyra tomter i stranddetaljplanen) och den totala byggrätten har bevarats oförändrad. Därmed är byggrätten per tomt större än i delgeneralplanen, men den totala byggrätten är densamma. Vidare konstateras att den föreslagna tomtbestämda byggrätten i det här skedet inte kommenteras desto närmare, eftersom stadsplaneringsavdelningen har befogenhet att granska denna aspekt av planen.

Avslutningsvis konstateras att det av planen inte framgår på vilken sida av den i planen uppritade Natura-gränsen som det området som ingår i Natura 2000-nätet ligger.

Byggnadstillsynen har inget att anmärka på planförslaget.

### B-A.1 Plankonsultens bemötande

Plankonsulten fastställer att miljö- och byggnadsnämndens kommentarer antecknas till kännedom till de delar som man i kommentarerna bara konstaterar vilka avgöranden som har gjorts och inte egentligen föreslår justeringar eller ändringar.

*Natura-området illustreras med rastering ("dubbelbeteckning") i stället för med streck, varvid områdets omfattning är lättare att uppfatta. Om Natura-behovsprövning har en expert (Silvestris Oy) gett ett tilläggsutlåtande, som finns som bilaga till bemötandena (Bilaga: Natura-Tilläggsutlåtande-08-2012). I det utlåtandet konstateras utöver det tidigare utlåtandet att planlösningen inte orsakar sådana olägenheter eller skador för de naturvärden som utgör underlag för Natura-områdesreservering att det skulle finnas behov av en egentlig Natura-bedömning.*

*Plankonsulten föreslår att följande bestämmelse läggs till de allmänna bestämmelserna: "Lindförekomsterna bör bevaras i planområdet. Bestämmelsen gäller inte kvartersområden för fritidsbostäder."*

*Plankonsulten föreslår att MY/s-områdesbeteckningen bevaras (och inte ändras till SL). I MY/s-områden har de mest värdefulla naturobjekten markerats med /s-x-beteckningar vilket särskilt tryggar bevarandet av naturvärdena. MY/s- och luo/x-områden bevaras i naturligt tillstånd.*

#### Övriga justeringar:

*Del av MY-området på västra stranden och i planens sydvästra hörn/södra del har ändrats till MY/s-område (se även ELY-centralens utlåtande).*

*När det gäller beteckningen "Kulturhistorisk miljö av riksintresse" har ellipsen och bokstavs-beteckningarna (ma-1) justerats på plankartan så att (ma-1) ligger utanför linjen.*

### B. VÄSTRA NYLANDS LANDSKAPSMUSEUM

B0,1. Västra Nylands landskapsmuseum fastslår följande i sitt utlåtande: "Planeringsområdet ligger på Pojovikens östra strand. Planprojektet har startat på markägarens initiativ och syftar till att planera om helheten av sex byggplatser för fritidsbostäder med gemensam strand som i delgeneralplanen för Pojoviken har anvisats för området vid Ön. I landskapsplanen är Ön en del av kulturlandskapet Fiskars-Antskog och Pojoviken, vilket är viktigt för värnandet om kulturmiljön och landskapet. I området finns en f.d. torpbyggnad som har byggts ut, två bodar som troligen har flyttats dit någon annanstans ifrån samt en ekonomibygnad och en strandbastu av senare datum.

I planförslaget har gårdsområdet kring det gamla torpet anvisats med planbeteckningen RA-1/s och själva torpet med sr-beteckningen. Att området ligger i en kulturmiljö av riksintresse har beaktats med hjälp av ma-1-beteckningen. Därtill ger planen bestämmelser om exteriören och placeringen av nya byggnader. Landskapsmuseet anser att planbeteckningarna och bestämmelserna är bra och tillräckliga med hänsyn till skyddandet av den byggda kulturmiljön och landskapet. Vad beträffar fornlämningar är Museiverket rätt instans att ge utlåtande.

#### B-B0,1 Plankonsultens bemötande

Landskapsmuseet anser att planbeteckningarna och bestämmelserna är bra och tillräckliga med hänsyn till skyddandet av den byggda kulturmiljön och landskapet. Antecknas till kännedom. Inga ändringar eller justeringar av planen.

### C. NYLANDS FÖRBUND

C.1. Nylands förbund konstaterar i sitt utlåtande att den lagkraftvunna delgeneralplanen för Pojoviken gäller i området (8.6.1992) och att den nu preciseras av stranddetaljplanen. Det väsentliga är att anpassa byggandet så att det är förenligt med målen för värnandet om kulturmiljön och landskapet. Nylands förbund har inget annat att anmärka på.

#### B-C0,1 Plankonsultens bemötande

Nylands förbund lägger inte fram några egentliga anmärkningar om planen. Förbundet konstaterar att "det väsentliga är att anpassa byggandet så att det är förenligt med målen för värnandet om kulturmiljön och landskapet". Till dessa delar hänvisas till utlåtande B och bemötande B-B.1: plankonsulten konstaterar att värnandet om kulturmiljön och landskapet har tagits i beaktande. Inga ändringar i planen, utlåtandet antecknas till kännedom.

## D. SYDSPETSENS MILJÖHÄLSA

D.1. I utlåtandet fastslås att syftet med planen är att ändra lösningen i delgeneralplanen så att antalet fritidsbostadstomter minskar. På samma gång bevaras den ursprungliga bygggrätten. Därmed ökar bygggrätten per tomt. Enligt planen ska vatten- och avloppsförsörjningen hanteras fastighetsspecifikt.

Enligt utlåtandet finns det inga funktioner i planeringsområdet som skulle medföra hälsorisker och därför kan planförslaget understödjas.

### B-D.1 Plankonsultens bemötande

Antecknas till kännedom. Inget behov av ändringar i planen.

## E. MUSEIVERKET

E.1. I Museiverkets utlåtande fastslås att en inventering av fornlämningar har utförts (27.10.2011). Den grupp av tolv små svedjerösen (fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen) som observerades vid inventeringen ligger i RA-1-området i planen. Museiverket konstaterar i sitt utlåtande att man vid genomförandet av planen ska märka att ifall byggandet kommer att beröra fornlämningen, är den som genomför byggnadsprojektet enligt 15 § i lagen om fornminnen skyldig att stå för kostnaderna för undersökningarna, men genom god planering av byggplatserna kan man dock undvika att fornlämningen förstörs. Enligt Museiverkets utlåtande bör planbestämmelsen om fornlämningen lyda så här: "Fast fornlämning som är fridlyst med stöd av lagen om fornminnen. Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba området. Museiverkets utlåtande ska begäras om åtgärder som planeras i området." I utlåtandet sägs vidare att det även till planbeskrivningen bör fogas uppgifter om fornlämningen och bestämmelserna om den och att det av beskrivningstexten bör framgå att Museiverket bör kontaktas i ett så tidigt skede som möjligt när det gäller byggnadsprojekt och grävningssarbete.

I e-korrespondens (Teija Tiitinen/Seppo Lamppu) som fördes vecka 31 om utlåtandet konstaterade Teija Tiitinen att planbestämmelsen om fornlämningen nog kan kvarstå också i den form som den är i planförslaget.

### B-E.1 Plankonsultens bemötande

*Förklaringar som gäller beaktandet och hanteringen av fornlämningar läggs till planbeskrivningen i enlighet med Museiverkets kommentar.*

*Planbestämmelsen om fornlämningen ändras i enlighet med Museiverkets utlåtande. Den justerade planbestämmelsen lyder: "Fast fornlämning som är fridlyst med stöd av lagen om fornminnen. Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba området. Museiverkets utlåtande ska begäras om åtgärder som planeras i området."*

## F. NÄRINGS-, TRAFIK- OCH MILJÖCENTRALEN I NYLAND (ELY-CENTRALEN)

F0,1. Nylands ELY-central konstaterar i sitt utlåtande att promemorian från myndigheternas samråd 9.3.2011 bör fogas till planbeskrivningen. Vidare sägs att både gränsen för strandskyddsprogrammet och rasteringen av Natura 2000-området saknas på plankar-

tan. Dessa bör uppdateras på plankartan och tas i beaktande i bestämmelserna. Därtill har man enligt ELY-centralens utlåtande inte motiverat i planbeskrivningen varför bastubyggnader har placerats i det område som omfattas av strandskyddsprogrammet, och konsekvenserna av detta har inte heller bedömts. Enligt ELY-centralens tolkning ligger den nordligare av bastubyggnaderna i en strandlund som i naturinventeringen har konstaterats vara värdefull, och därför har man i inventeringen föreslagit att strandlunden ska lämnas utanför byggandet. Enligt utlåtandet bör planbeteckningen vara MY/s (västra-sydvästra stranden) och till planbestämmelserna bör förbud mot vattenklosett tilläggas.

#### B-F.1 Plankonsultens bemötande

Plankonsulten fastslår att promemorian över myndigheternas samråd om stranddetaljplanen för Ön (9.3.2011) har funnits som bilaga till planhandlingarna och funnits med under hela kommunbehandlingen och beslutsfattandet. Däremot förefaller det som att promemorian (som bilagematerial) i utlåandeskedet inte har nått alla myndigheter, och att det "PM-utkast" som ELY-centralen nämner inte har nått alla kommentargivare. *Plankonsulten har för säkerhets skull skickat promemorian för kommentering och den finns också som bilaga till planhandlingarna.*

När det gäller Natura-områdena hänvisar plankonsulten till bemötandet B-A.1: "Natura-området illustreras med rastning ("dubbelbeteckning") i stället för med streck, varvid områdets omfattning är lättare att uppfatta. *Om Natura-behovsprövning har en expert (Silvestris Oy) gett ett tilläggsutlåtande, som finns som bilaga till bemötandena (Bilaga: Natura-Tilläggsutlåtande-08-2012). I det utlåtandet konstateras utöver det tidigare utlåtandet att planlösningen inte orsakar sådana olägenheter eller skador för de naturvärden som utgör underlag för Natura-områdesreservering att det skulle finnas behov av en egentlig Natura-bedömning.*"

I Silvestris Oy:s utlåtande konstateras därtill att byggandet (i stranddetaljplanen) har anvisats till byggplatser som är förenliga med delgeneralplanen. I naturinventeringen ligger de i områden som hör till värdeklass 1 (delområdena 4 och 7). På ifrågavarande byggplatser förekommer inga Natura-naturtyper. Den nordligare platsen för en ny bastu har flyttats från stället i delgeneralplanen något längre mot nordost, bort från det i naturinventeringen fastställda värdefulla landområdet.

*Plankonsulten konstaterar att den västligaste bastun är på den plats som har "fastställts" i delgeneralplanen och att den mittersta bastun redan har uppförts. Bastubyggnaden i den nordöstra delen ligger inte på ett värdefullt naturområde enligt naturinventeringen (ELY-centralen har tolkat den nordostliga bastuns placering fel, se Silvestris Oy:s utlåtande). För bastubyggnadernas del finns det inget behov av ändringar.*

Strandskyddsprogrammet omfattar bara vattenområdet (vid udden av Ön) och en liten del av Öns västra strand. Strandskyddsprogrammet har tagits i beaktande redan i Pojovikens delgeneralplan med rättsverkningar. Stranddetaljplanen är förenlig med delgeneralplanen och förbättrar i vissa fall de lösningar som lagts fram i delgeneralplanen. Därtill ingår hela området för strandskyddsprogrammet med undantag för det nordligaste hörnet i de senare fastställda områdesreserveringarna i Natura-programmet. Stranddetaljplanen för Ön förbättra markanvändningslösningen (beträffande miljökonsekvenserna) jämfört med delgeneralplanen. Plankonsulten anför att *gränsen för strandskyddsprogrammet markeras på plankartan och tas upp i bestämmelserna i enlighet med ELY-centralens krav.*

*I bemötandet B-A.1 framför plankonsulten därtill att en del av MY-området på västra stranden och i planens sydvästra hörn/södra del har ändrats till MY/s-område (vilket kommenterades även i ELY-centralens utlåtande).*

ELY-centralen anför att ett förbud om vattenklosett ska fogas till planen. Plankonsulten konstaterar att planen har bra bestämmelser om hanteringen av avloppsvatten: "Anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska inlämnas i samband med ansökan om åtgärdsstillstånd eller bygglov". Plankonsulten betonar att wc-bestämmelsen är förenligt med en motsvarande bestämmelse i Pojovikens delgeneralplan med rättsverkningar. I sig finns det ingen anledning att precisera bestämmelsen, men plankonsulten föreslår att följande text ändå läggs till i slutet av bestämmelsen: *"Byggande av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomterna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för hanteringen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosetterna samlas i slutna cisterner. Grått avloppsvatten kan avledas till en sluten cistern eller behandlas med markinfiltration eller en markfiltreringsmetod, ifall närmare undersökningar och planer visar att detta är möjligt. I planen har del av ett et-1-område anvisats i M-1-området för centraliserad behandling av avloppsvatten."*

## Sammandrag

De justeringar och motiveringar som lagts fram i bemötandena har behandlats och beskrivits även i planbeskrivningen.

Plankonsulten anför att de justeringar och kompletteringar som föreslagits i bemötandena är av sådan natur att planförslaget inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

Esbo, 9.8.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, plankonsult och planförfattare

## PRECISERING AV BEMÖTANDENA 11.9.2012

Beträffande vissa punkter i utlåtandena om stranddetaljplanen för Ön hölls ytterligare ett myndighetsmöte på Nylands ELY-central 11.9.2012. Ett centralt ärende var att diskutera (även på allmän nivå) innehållet och formuleringen i de bestämmelser och riktlinjer som ska ges om vattenklosetter i strandområden. Frågan behandlades delvis med tanke på hela staden. På mötet behandlades även övriga kommentarer i utlåtandena om planförslaget för Ön.

I mötet deltog representanter för planläggningen, byggnadstillsynen och miljöenheten i Raseborgs stad samt plankonsulten. ELY-centralen företrädades av överinspektörerna Tuomas Autere och Kirsi Hellas. Över mötet har ingen separat promemoria sammanställts.

Sammanfattningsvis konstaterades (vad gäller bestämmelsen om vattenklosetter) att man kan tillåta byggande av vattenklosetter på Ön. Området har en befintlig, bra vägförbindel-

se, och därmed kan t.ex. tömning av cisterner och service på anläggningar anordnas på tillbörligt sätt. Vidare konstaterades att den fritidsbostadsbyggnad som redan har uppförts på planområdet Ön har försetts med vattenklosett. Allt avloppsvatten avleds till en sluten cistern som töms, och systemet underhålls enligt stadens anvisningar och föreskrifter.

Bestämmelsen angående vattenklosetter preciserades på mötet med utgångspunkt i de anförda åsikterna. Början av bestämmelsen bevaras oförändrad: "Anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska inlämnas i samband med ansökan om åtgärdstillstånd eller bygglov". Tillägget som plankonsulten hade föreslagit i bemötandena 9.8.2012 justeras enligt följande: *"Byggande av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomterna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för behandlingen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosetterna samlas i slutna cisterner. I planen har del av ett et-1-område anvisats i M-1-området för centraliserad behandling av avloppsvatten."*

Utifrån de diskussioner som fördes på mötet lades följande bestämmelse till beträffande bastubyggnaderna på stranden av planområdet: *"I bastubyggnaden får ingen vattenklosett byggas."*

Utifrån de diskussioner som fördes på mötet lades inga nya krav fram när det gäller planen eller de justeringar och ändringsförslag som hade anförts i plankonsultens bemötanden (9.8.2012). Materialet (bl.a. plankonsultens bemötanden 9.8.2012) hade distribuerats till mötesdeltagarna i förväg.

## Sammandrag

De justeringar och motiveringar som lagts fram i bemötandena har behandlats och beskrivits även i planbeskrivningen.

Plankonsulten anför att de justeringar och kompletteringar som föreslagits i bemötandena (9.8.2012 och 11.9.2012) är av sådan natur att planförslaget inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

Esbo, 11.9.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, plankonsult och planförfattare

RAASEPORI, POHJA

ÖN NIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS 12.03.2012

LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET, KOMMETIT JA KAAVAN LAATIJAN VASTINEET

Kaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

#### A. RAASEPORIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

A.1. Lautakunnan lausunnon perusteluissa (ympäristöasiat) todetaan, että alueella on tehty tarkka luontoinventointi ja, että arvokkaat biotoopit on tunnistettu hyvin ja ne on huomioitu kaavassa. Lausunnossa todetaan lisäksi, että eniten silmäänpistävä on lehmuslehtojen esiintymät alueella. Lautakunta esittää näkemyksensä, että lehmusalueiden osalta MY/s-merkinnän sijaan voisi käyttää SL merkintää, jolloin maanomistaja voisi lautakunnan näkemyksen mukaan saada korvausta menetetyistä puutavaratuloista. Lausunnon mukaan kaikkiin merkintöihin, lukuun ottamatta RA -merkintää, tulee ottaa määräys siitä, että lehmusesiintymät säästetään kaava-alueella.

Lausunnossa todetaan myös, että osayleiskaavan yhteisrantaisten loma-asuntotonttien alue (6 tonttia ja rantasaunat) on muutettu loma-asuntojen korttelialueeksi, jossa tonttimäärää on vähennetty (ranta-asemakaavassa 4 tonttia) ja kokonaisrakennusoikeus on pidetty samana. Yhden tontin rakennusoikeus on näin ollen osayleiskaavaa isompi, mutta kokonaisrakennusoikeus pysyy täysin samana. Lausunnossa todetaan, että esitettyä tonttikohdasta rakennusoikeutta ei tässä vaiheessa kommentoida lähemmin, sillä kaupunkisuunnitteluosastolla on toimivalta tarkastaa ko. osa kaavaa.

Lausunnossa todetaan lisäksi, että kaavassa ei tule ilmi, kummalla puolella kaavaan piirrettyä Natura-rajaa Natuta-2000-verkkoon kuuluva alue on.

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

#### V-A.1 kaavan laatijan vastine

Kaavan laatija toteaa, että merkitään ympäristö- ja rakennuslautakunnan kommentit tiedoksi niiltä osin, kun kommentoissa vain todetaan tehdyt ratkaisut eikä varsinaisesti esitetä tehtäväksi tarkistuksia tai muutoksia.

*Natura alue esitetään viivamerkinnän sijasta rasterimerkinnällä ("pääallekkäismerkintä"), jolloin alueen kattavuus on myös paremmin todettavissa. Natura-tarveharkinnasta on asiointijärjestelmän toimesta (Silvestris Oy) annettu lisälausunto, joka on vastineiden liitteenä (Liite: Natura-Lisälausunto-08-2012). Lausunnossa todetaan aiemman lausunnon lisäksi, että kaavaratkaisusta ei aiheudu sellaista haittaa tai vahinkoa Natura aluevarauksen pohjana oleville luontoarvoille minkä perusteella olisi tarve laatia varsinaista Natura-arviota.*

*Kaavan laatija esittää, että kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys: "Lehmusesiintymät tulee säästää kaava-alueella. Määräys ei koske loma-asuntojen korttelialueita".*

*Kaavan laatija esittää, että MY/s aluemarkinta säilytetään entisellään (ei muuteta SL merkinnäksi). MY/s alueilla on arvokkaimmat luontokohteet merkitty /s-x merkinnöillä, jolla erityisesti turvataan luontoarvojen säilyminen. MY/s ja luo/x alueet säilyvät luonnontilaisina.*

Muita tarkistuksia:

*Länsirannassa ja kaavan lounaiskulmassa/eteläosassa oleva MY alueen osa on muutettu MY/s alueeksi (ks. myös ELY-keskuksen lausunto).*

*”Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö” kaavamerkinnän ”soikio ja kirjainmerkinnät (ma-1)” on tarkistettu kaavakartalla siten, että merkintä (ma-1) on sijoitettu viivan ulkopuolelle.*

B. LÄNSI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO

B.1. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan seuraavaa: ”Suunnittelualue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itärannalla. Kaavahanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja tarkoituksena on suunnitella Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa Ön niemen alueelle osoitettu kuuden yhteisrantaisten loma-asuntorakennuspaikan aluekokonaisuus uudestaan. Maakuntakaavassa Ön niemi on osa kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää Fiskarsin – Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa. Alueella sijaitsee entinen torpparakennus, jota on jatkettu, kaksi ilmeisesti muualta siirrettyä aittaa ja uudemmat talousrakennus ja rantasauha.

Kaavaehdotuksessa vanhan torpan pihapiiri on osoitettu kaavamerkinnällä RA-1/s ja torpparakennus sr-merkinnällä. Alueen sijaitseminen valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä on huomioitu ma-1-merkinnällä. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen ulkoasuun ja sijoitteluun liittyen. Maakuntamuseo katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelun näkökulmasta kaavamerkinnät ja määräykset ovat hyvät ja riittävät. Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

V-B.1 kaavan laatijan vastine

Maakuntamuseo katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelun näkökulmasta kaavamerkinnät ja määräykset ovat hyvät ja riittävät. Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia tai tarkistuksia kaavaan.

C. UUDENMAAN LIITTO

C.1. Uudenmaan liitto toteaa lausunnossaan, että alueella on lainvoimainen Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava (8.6.1992), joka tarkentuu ranta-asemakaavalla. Olennaista on sovittaa rakentaminen kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta sopivaksi. Uudenmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa.

V-C.1 kaavan laatijan vastine

Uudenmaan liitolla ei ole varsinaisesti huomautettavaa kaavasta. Liitto toteaa että: ”Olennaista on sovittaa rakentaminen kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta sopivaksi”. Näiltä osin viitataan lausuntoon B ja vastineeseen V-B.1 ja kaavan laatija toteaa, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaaliminen on otettu huomioon. Ei muutosta kaavaan, merkitään lausunto tiedoksi.

D. ETELÄKÄRJEN YMPÄRISTÖTERVEYS

D.1. Lausunnossa todetaan, että kaavan tarkoituksena on muuttaa osayleiskaavan mukaista ratkaisua siten, että loma-asuntotonttien määrää vähennetään. Samalla alkupe-



räinen rakennusoikeus säilytetään. Tällöin tonttikohtainen rakennusoikeus kasvaa. Kaavan mukaan vesi- ja viemärihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Lausunnon mukaan suunnittelualueella ei ole toimintoja, jotka aiheuttaisivat terveysriskejä ja kaavaehdotusta voidaan puoltaa.

#### V-D.1 kaavan laatijan vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutostarpeita kaavaan.

### E. MUSEOVIRASTO

E.1. Museoviraston lausunnossa todetaan, että alueelle on tehty muinaisjään-  
nösinventointi (27.10.2011). Inventoinnissa todettu kahdentoista pienehkön kaskiraunion  
ryhmä (muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös) sijoittuu kaavassa RA-1  
alueelle. Museovirasto toteaa lausunnossaan, että kaavaa toteutettaessa on huomioitava  
se, että mikäli rakentaminen tulee koskemaan muinaisjäänöstä, on rakennushankkeen  
toteuttaja muinaismuistolain 15 § pykälän mukaan tutkimusten rahoittaja, mutta hyvällä  
rakennuspaikkojen suunnittelulla muinaisjäänöksen tuhoutuminen on kuitenkin vältettä-  
vissä. Museoviraston lausunnon mukaan muinaisjäänöksen kaavamääräyksen tulee kuu-  
lua seuraavasti: ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivami-  
nen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen  
on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto”. Li-  
säksi lausunnossa todetaan, että myös kaavaselostukseen tulee liittää tiedot muinaisjään-  
nöksestä määräyksineen ja selostustekstistä on myös käytävä ilmi, että rakennushank-  
keista ja kaivutöistä tulee Museovirastoon ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vai-  
heessa.

Lausunnon pohjalta viikolla 31 käydyn sähköpostikirjeenvaihdon (Teija Tiitinen/Seppo  
Lamppu) pohjalta Teija Tiitinen totesi, että muinaisjäänöksen kaavamääräys voidaan kyl-  
lä säilyttää myös sellaisena kuin se on kaavaehdotuksessa.

#### V-E.1 kaavan laatijan vastine

*Lisätään kaavaselostukseen muinaisjäänösten huomioimista ja kohtelua koskevat selvi-  
tystekstit museoviraston kommentin mukaisesti.*

*Muutetaan muinaisjäänöstä koskeva kaavamääräys Museoviraston lausunnon mukai-  
seksi. Tarkistettu määräys kuuluu: ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.  
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu sii-  
hen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston  
lausunto”.*

### F. UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

F.1. Uudenmaan ELY—keskus toteaa lausunnossaan, että kaavaselostukseen  
tulee liittää viranomaisneuvottelun 9.3.2011 muistio. Lausunnossa todetaan myös, että  
kaavakartalta puuttuu sekä rantojensuojeluohjelman rajausta että Natura 2000 –alueen ras-  
teri, jotka tulee täydentää kaavakartalle ja huomioida määräyksissä. Lisäksi ELY-  
keskuksen lausunnon mukaan kaavaselostuksessa ei ole perusteltu, miksi rantojensuoje-  
luohjelman alueelle on sijoitettu saunoja eikä saunojen sijoittumisesta aiheutuvia vaikutuk-  
sia ole arvioitu. ELY-keskuksen tulokannan mukaan pohjoisempi saunoista sijaitsee luon-  
toselvityksen arvokkaaksi toteamalla rantalehdon alueella ja rantalehto on selvityksessä  
esitetty jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle. ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaa-

vamerkinnän tulisi olla MY/s (länsi-lounaisranta) ja kaavamääräyksiin tulee lisätä vesivesakielto.

#### V-F.1 kaavan laatijan vastine

Kaavan laatija toteaa, että Ön ranta-asemakaavan viranomaisneuvottelun (9.3.2011) muistio on ollut kaava-asiakirjojen ohessa ja myös koko kuntakäsittelyssä ja päätöksenteossa mukana. Mutta lienee niin, että muistio ei ole lausuntovaiheessa (liiteaineistona) tavoittanut kaikkia viranomaisia, joten ELY-keskuksen mainitsema ”muistioluonnos” ei ilmeisesti tavoittanut kaikkia kommentoijia. *Kaavan laatija on varmuuden vuoksi toimittanut muistion kommenteille ja muistio on kaava-asiakirjojen liitteenä.*

Natura alueiden osalta kaavan laatija viittaa vastineisiin V-A.1 jossa todetaan että: *”Natura alue esitetään viivamerkinnän sijasta rasterimerkinnällä (”päällekkäismerkintä”), jolloin alueen kattavuus on myös paremmin todettavissa. Natura-tarveharkinnasta on asiantuntijan toimesta (Silvestris Oy) annettu lisälausunto, joka on vastineiden liitteenä (Liite: Natura-Lisälausunto-08-2012). Lausunnossa todetaan aiemman lausunnon lisäksi, että kaavaratkaisusta ei aiheudu sellaista haittaa tai vahinkoa Natura aluevarauksen pohjana oleville luontoarvoille minkä perusteella olisi tarve laatia varsinaista Natura-arviota”.*

Silvestris Oy:n lausunnossa todetaan myös, että rakentamista on (ranta-asemakaavassa) osoitettu osayleiskaavan mukaisesti rakennuspaikkoihin. Ne sijaitsevat luontoselvityksessä arvoluokkaan 1 kuuluvilla alueilla (osa-alueet 4 ja 7). Kyseisillä rakennuspaikoilla ei esiinny Natura-luontotyyppejä. Pohjoisempi uusi saunan paikka on siirretty osayleiskaavan osoittamasta paikasta hieman koilliseen, pois luontoselvityksessä arvokkaaksi todetulta lehto-alueelta.

*Kaavan laatija toteaa, että läntisin sauna on siinä paikassa, johon se on ”vahvistettu” osayleiskaavassa ja keskimäinen sauna on jo rakennettu. Koillisosan sauna ei sijoitu luontoselvityksen mukaiselle arvokkaalle luontoalueelle (ELY-keskus on tulkinnut koillisosan saunan sijaintia väärin, ks. Silvestris Oy:n lausunto). Saunojen osalta ei ole tarvetta muutoksiin.*

Rantojensuojeluohjelma (RSO) käsittää vain vesialuetta (Ön niemen kohdalla) ja hieman Ön niemen länsirantaa. RSO-ohjelma on otettu huomioon jo Pohjanpitäjänlahden oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa. Ranta-asemakaava on osayleiskaavan mukainen tai parantaa osayleiskaavassa esitettyjä ratkaisuja. Lisäksi koko RSO alue, pohjoisinta kulmausta lukuun ottamatta sisältyy myöhemmin määriteltyihin Natura-ohjelman aluevarauksiin. Ön ranta-asemakaava parantaa osayleiskaavan maankäyttöratkaisua (ympäristövaiikutuksiltaan). Kaavan laatija esittää, että *RSO alueen raja merkitään kaavakartalle ja määräksi ELY-keskuksen vaatimuksen mukaisesti.*

*Vastineessa V-A.1 kaavan laatija esittää myös, että länsirannassa ja kaavan lounaiskulmassa/eteläosassa oleva MY alueen osa on muutettu MY/s alueeksi (esitetty kommenttina myös ELY-keskuksen lausunnossa).*

ELY-keskus esittää kaavaan liitettäväksi vesivessakiellon. Kaavan laatija toteaa, että kaavassa on hyvät määräykset jätevesien käsittelystä: ”Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä kotitalousjätteiden käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Puhtaan veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä sekä kotitalousjätteiden käsittelystä tulee esittää suunnitelma toimenpide- ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä”. Kaavan laatija korostaa, että vesivessamääräys on Pohjanpitäjänlahden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vastaavan määräyksen mukainen. Sinänsä ei olisi syytä määräystä täsmentää, mutta kaavan laatija esittää, että vesivessamääräystekstin loppuun lisätään seuraavaa määräysteksti: *”Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus*

*perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön. Harmaat jätevedet voidaan johtaa umpisäiliöön tai voidaan käsitellä myös maaperäimeytyksellä tai maaperäsuodatusmenetelmällä mikäli tarkemmat tutkimukset ja suunnitelmat osoittavat sen mahdolliseksi. Kaavassa on M-1 alueelle esitetty et-1 alueenosa, joka on tarkoitettu jätevesien keskitettyä käsittelyä varten."*

### Loppuyhteenveto

Vastineissa esitetyt tarkistukset ja perustelutekstit on käsitelty ja kuvattu myös kaavaselostuksessa.

Kaavan laatija esittää että vastineissa ehdotetut tarkistukset ja täydennykset ovat sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudelleen nähtäville

Espoo 09.08.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, kaavan laatija

### VASTINEIDEN TÄSMENNYS 11.09.2012

Ön niemen ranta-asemakaavasta annettujen lausuntojen eräiden kohtien osalta pidettiin vielä viranomaistyöpalaveri 11.09.2012 Uudenmaan ELY keskuksessa. Keskeisenä asiana oli keskustella (yleensäkin) ranta-alueille annettavien vesivessamääräysten ja ohjeiden sisällöstä ja sanamuodoista. Asiaa käsiteltiin osin koskien koko kaupungin aluetta. Työpalaverissa käytiin samalla läpi muitakin Ön kaavaehdotuksen lausunnoissa mainittuja kommenttikohia.

Työpalaverissa oli Raaseporin kaupungista läsnä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja ympäristöyksikön edustajat sekä kaavan laatija. ELY-keskuksesta paikalla olivat ylitarkastajat Tuomas Autere ja Kirsi Hellas. Työpalaverista ei laadittu erillistä muistiota.

Työpalaverin yhteenvedona (vesivessamääräyksen osalta) todettiin että Ön niemen alueella voidaan sallia vesivessojen rakentaminen. Alueella on rakennettuna hyvä tieyhteys joten esim. säiliöiden tyhjennys ja laitteistojen huolto voidaan asianmukaisesti järjestää. Todettiin myös että Ön kaava-alueella olemassa olevalla loma-asuntorakennuksella on jo käytössä vesivessa. Kaikki jätevedet johdetaan umpisäiliöön, joka tyhjennetään ja järjestelmä huolletaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Vesivessamääräystä täsmennettiin palaverissa esitettyjen mielipiteiden pohjalta. Määräyksen alkuosa säilytetään samana: "Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä kotitalousjätteiden käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Puhtaan veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä sekä kotitalousjätteiden käsittelystä tulee esittää suunnitelma toimenpide- ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä". Kaavan laatijan vastineissa 09.08.2012 esitetty määräyksen lisäosa tarkistetaan seuraavaan muotoon:

*"Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön. Kaavassa on M-1 alueelle esitetty et-1 alueenosa, joka on tarkoitettu jätevesien keskitettyä käsittelyä varten."*

Palaverissa käytyjen keskustelujen pohjalta kaava-alueen rantaan esitettyjen saunojen osalle lisättiin määräys: *"Saunarakennukseen ei saa rakentaa vesivessaa"*.

Palaverissa käytyjen keskustelujen pohjalta muilta osin kaavan ja kaavaan laatijan vastineissa (09.08.2012) esitettyjen tarkistusten ja muutosehdotusten osalta ei esitetty uusia vaateita. Materiaali (mm. kaavan laatijan vastineet 09.08.2012) oli toimitettu työpalaveriin osallistujille etukäteen.

### Loppuyhteenveto

Vastineissa esitetyt tarkistukset ja perustelutekstit on käsitelty ja kuvattu myös kaavaselostuksessa.

Kaavan laatija esittää että vastineissa (09.08.2012 ja 11.09.2012) ehdotetut tarkistukset ja täydennykset ovat sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudelleen nähtäville

Espoo 11.09.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, kaavan laatija

## MYNDIGHETERNAS SAMRÅD I BEGYNNELSESKEDET

Raseborgs stad

Ön, stranddetaljplan

Tid 9.3.2011

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen), Ympäristötalo, konferensrummet Letto (Stinsgatan 14, Böle).

### KALLADE

Kukka-Maaria Luukkonen	Raseborgs stad, närvarande
Niclas Skog	Raseborgs stad, -
Juhani Jormanainen	Raseborgs stad, närvarande
Gustav Munsterhjelm	Raseborgs stad, -
Rauli Ailus	Raseborgs stad, närvarande
Tellervo Saukonieni	V. Nylands landskapsmuseum, e-post*
Tuula Heikkurinen-Montell	Museiverket/ärkeol. avd., e-post*
Elina Kuusisto	Nylands förbund, -
Minna Immonen	ELY-centralen/L, -
Kirsi Hellas	ELY-centralen/Y, -, kommentar*
Henrik Wager	ELY-centralen/Y, -
Tuomas Autere	ELY-centralen/Y, närvarande
Seppo Lamppu	Seppo Lamppu tmi, närvarande
Därtill	
Minna Ahlqvist	Raseborg, miljöinspektör, närvarande

1. Tuomas Autere var ordförande för mötet och Seppo Lamppu sammanställer promemorian.
2. Seppo Lamppu presenterade, i egenskap av planförfattare, huvudprinciperna i programmet för deltagande och bedömning i anknytning till stranddetaljplanen för Ön. Programmet för deltagande och bedömning jämte bilagekartorna hade skickats till deltagarna i förväg. Seppo Lamppu konstaterade att det huvudsakliga syftet med utarbetandet av stranddetaljplanen är att omorganisera byggrätten i kvartersområdet för fritidsbostäder med gemensam strand som lagts fram för Ön i delgeneralplanen för Pojoviken. Enligt delgeneralplanen får sammanlagt sex "tomter" för fritidsbostäder med gemensam strand byggas i området, och därtill två strandbastur på kvartersområdets strand. Dessutom får en fristående bastubyggnad uppföras i västra kanten av halvön. Markägarens huvudsakliga mål är att utarbeta en stranddetaljplan som möjliggör byggande av något större fritidsbostäder. På samma gång kan antalet fritidsbostadsenheter minskas. Målet är dock att nyttja den i delgeneralplanen framlagda totala byggrätten. Seppo Lamppu presenterade också den preliminära natur- och miljöinventeringen som gjordes av Esko Vuorinens byrå hösten 2010. Syftet med utredningen var att preliminärt identifiera sedvanliga naturobjekt samt objekt som kräver noggrannare un-

dersökning. En mer exakt inventering har schemalagts till våren och försommaren 2011.

### 3. Diskussion

#### Kukka-Maaria Luukkonen

Kukka-Maaria Luukkonen fastslog att man inom Pojovikens delgeneralplaneområde här och där har börjat lyfta fram objekt där markägarna har framlagt önskemål om att justera lösningen i delgeneralplanen. I fortsättningen torde det finnas ett behov av att se över vissa delar av delgeneralplanen. För övrigt konstaterade Kukka-Maaria Luukkonen att en viss byggrätt har presenterats i delgeneralplanen och att denna också ligger till grund för stranddetaljplaneringen.

#### Rauli Ailus

Rauli Ailus berättade att han har besökt Ön och bekantat sig med området även i terrängen. Med utgångspunkt i målen i programmet för deltagande och bedömning och i den gjorda presentationen konstaterade Rauli Ailus att den föreslagna ändringen är motiverad och att den nya grupperingen av delgeneralplanen lämpar sig väl för området i fråga. Rauli Ailus underströk dock att kulturlandskapsmässiga och miljömässiga liksom övriga landskapsrelaterade omständigheter bör tas i beaktande vid planeringen. Ailus fastslog att området i delgeneralplanen och även det område som nu planerats i stranddetaljplanen är så långt borta från Pojovikens strand att byggande genom god planering kan placeras i området.

#### Minna Ahlqvist

Ahlqvist hade inget specifikt att kommentera eftersom natur- och miljöinventeringen inte ännu har distribuerats till deltagarna.

Seppo Lamppu konstaterade att natur- och miljöinventeringen på inventerarens begäran inte ännu har delats ut eftersom den är preliminär och ska kompletteras i vår. Utredningen har dock fungerat som underlag vid utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning och vid schemalagningen av planarbetet.

Kirsi Hellas\* konstaterade i början av det mötet som föregick myndigheternas samråd om Ön, att det är viktigt att utföra miljö- och naturinventeringar och att det är bra att den som gör utredningarna (om Ön) är en känd och tillförlitlig byrå.

#### Juhani Jormanainen

Juhani Jormanainen granskade målen med stranddetaljplanen främst ur byggnadstillsynens synvinkel. Jormanainen framhävde vikten av att tänka på tomtstorleken för de enskilda byggplatserna och på att byggnaderna ska placeras på 100 meters avstånd från stranden i enlighet med principerna i delgeneralplanen. Enligt Jormanainen bör man också fundera på den maximala storleken för enskilda

byggnader. Därtill bör man redan i planläggningskedet beakta energieffektiviteten samt övriga nutida krav på planering. I enlighet med Jormanaisens 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.

#### Kukka-Maaria Luukkonen

Kukka-Maaria Luukkonen 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.

I det här skedet konstaterade Seppo Lamppu 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.

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

#### Tuula Heikkurinen-Montell, Museiverket, Kulturmiljöskydd

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

#### Tellervo Saukoniemi, Västra Nylands landskapsmuseum

I landskapsplanen är Ön är en del av ett kulturlandskapsområde. 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 (i PDB nämns en gammal byggnad som flyttats någon annanstans ifrån) så, att eventuella skyddsbe-teckningar kan anvisas. När det gäller fornlämningar ska Museiverket höras.

Tuomas Autere konstaterade att myndigheternas synvinklar hade behandlats. Planeringsarbetet fortsätter i enlighet med programmet.

Seppo Lamppu tillade ännu, att kompletterande natur- och miljöinventeringar kommer att göras våren och försommaren 2011 och att planarbetet fortsätter med utgångspunkt i dessa.



**ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU**

Raaseporin kaupunki

Ön-niemi, ranta-asemakaava

Aika 9.3.2011

Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristötalo, kokoushuone Letto (Asemapääl-  
likönkatu 14, Pasila).**KUTSUTUT**

Kukka-Maaria Luukkonen	Raaseporin kaupunki, paikalla
Niclas Skog	Raaseporin kaupunki, -
Juhani Jormanainen	Raaseporin kaupunki, paikalla
Gustav Munsterhjelm	Raaseporin kaupunki, -
Rauli Ailus	Raaseporin kaupunki, paikalla
Tellervo Saukonieniemi	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, e- viesti*
Tuula Heikkurinen-Montell	Museovirasto / arkeol. osasto, e- viesti*
Elina Kuusisto	Uudenmaan liitto, -
Minna Immonen	Uudenmaan ELY-keskus/L, -
Kirsi Hellas	Uudenmaan ELY-keskus/Y, -, kommentti *
Henrik Wager	Uudenmaan ELY-keskus/Y, -
Tuomas Autere	Uudenmaan ELY-keskus/Y, paikalla
Seppo Lamppu	Seppo Lamppu tmi, paikalla
Lisäksi:	
Minna Ahlqvist	Raasepori, ympäristötarkastaja, paikalla

1. Tuomas Autere toimi kokouksen puheenjohtajana ja Seppo Lamppu laatii muisti-  
on.
2. Kaavan laatijan Seppo Lamppu esitteli Ön-niemen ranta-asemakaavan osallistu-  
mis- ja arviointisuunnitelman pääperiaatteet. Neuvotteluun osallistujille oli toimi-  
tettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen liittyvät liitekartta-aineistot.  
Seppo Lamppu totesi, että ranta-asemakaavan laatimisen päätarkoituksena on  
järjestellä uudestaan Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa Ön alueelle esitetty  
yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialueen rakennusoikeus. Osayleiskaavan  
mukaan alueelle saa rakentaa yhteensä kuusi yhteisrantaisten loma-asuntojen  
”tonttia” ja korttelialueen rantaan kaksi rantasaunaa. Lisäksi Ön-niemen länsireu-  
naan saa rakentaa yhden erillisen rantasaunan. Maanomistajan päätavoite on  
laatia ranta-asemakaava, joka mahdollistaa hieman isompien loma-asuntojen ra-  
kentamisen ja samalla loma-asuntoyksikköjen määrää voidaan vähentää. Tavoit-  
teena on kuitenkin hyödyntää osayleiskaavassa esitetty kokonaisrakennusoike-  
us. Seppo Lamppu esitteli myös alustavan luonto- ja ympäristöselvityksen, joka  
on tehty Esko Vuorisen toimiston työnä syksyllä 2010. Selvityksen tarkoituksena  
oli tunnistaa alustavasti tavanomaiset luontokohteet ja ne kohteet, jotka vaativat  
tarkempaa selvitystä. Tarkempi selvitys ajoittuu kevääseen 2011 ja alkukesään  
2011.

### 3. Keskustelua aiheesta

#### Kukka-Maaria Luukkonen

Kukka-Maaria Luukkonen totesi, että Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava-alueella alkaa paikka-paikoin nousta esiin kohteita, joissa maanomistajat ovat esittäneet toiveita osayleiskaavassa esitetyn ratkaisun tarkistamiseen. Jatkossa lienee tarvetta harkita, onko osayleiskaavaa syytä tarkistaa joiltain osin. Muilta osin Kukka-Maaria Luukkonen totesi, että osayleiskaavassa on esitetty tietty rakennusoikeus, joka on myös ranta-asemakaavas suunnittelun pohjana.

#### Rauli Ailus

Rauli Ailus totesi, että hän on käynyt Ön-niemen alueella ja tutustunut alueeseen myös maastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden ja tehdyn esittelyn pohjalta Rauli Ailus totesi, että esitetty muutos on perusteltu ja osayleiskaavan uusi ryhmittely sopii hyvin kyseessä olevalle alueelle. Rauli Ailus korosti kuitenkin, että kulttuurimaisemalliset ja ympäristölliset sekä muut maisemalliset seikat tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Ailus totesi, että osayleiskaavan mukainen ja nyt myös ranta-asemakaavassa suunniteltu alue on niin kaukana Pohjanpitäjänlahden rannasta, että rakentaminen voidaan hyvällä suunnittelulla alueelle sijoittaa.

#### Ympäristötarkastaja Minna Ahlqvist

Ahlqvistilla ei ollut tarkemmin kommentoitavaa, kun luonto- ja ympäristöselvitystä ei vielä ole jaettu neuvotteluun osallistujille.

Seppo Lamppu totesi, että luonto- ja ympäristöselvitystä ei selvittäjän pyynnöstä ole vielä jaettu, koska selvitys on alustava ja selvitystä täydennetään keväällä. Laadittu selvitys on kuitenkin ollut pohjana osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa ja kaavatyötä ohjelmoitaessa.

Kirsi Hellas\* totesi Ön-niemen kokousta edeltävän kokouksen alussa, että luonto- ja ympäristöselvitysten tekeminen on tärkeää ja kertoi, että on hyvä asia, että (Ön niemen) selvitysten tekijänä on tunnettu ja luotettava toimisto.

#### Juhani Jormanainen

Juhani Jormanainen tarkasteli ranta-asemakaavan tavoitteita lähinnä rakennusvalvonnan näkökannasta. Jormanainen korosti, että on hyvä miettiä, mikä tulee olemaan yksittäisen rakennuspaikan tonttikoko ja että rakennukset sijoitetaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti 100 metrin etäisyydelle rannasta. Jormanaisen mukaan on syytä myös miettiä, mikä tulee olemaan yksittäisten rakennusten enimmäiskoko ja lisäksi tulee ottaa energiatehokkuus sekä muut nykyaikaisen suunnittelun vaatimukset myös jo kaavavaiheessa huomioon. Jormanaisen kommenttien ja myös muiden samaan aikaan esitettyjen näkökantojen mu-

kaisesti kaavassa mietitään, mikä on järkevä asuinrakennusten ja muiden rakennusten koko, ettei tehdä liian pieniä rakennuksia mutta ei turhaan myöskään yli-  
mitoiteta rakennuksia ja ettei rakennuksista muodostu liian massiivisia. Rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan ympäristöön ja kulttuurimaisemaan sekä maisematilaan on tietenkin osa hyvää suunnittelua.

#### Kukka-Maaria Luukkonen

Kukka-Maaria Luukkonen nosti esiin vielä muissakin kaavoissa esiintyneen mahdollisuuden tai tarpeen miettiä, mikä on loma-asumisen ja ympärivuotisen asumisen suhde. Kaavatyön aikana on syytä tarkastella, onko tarvetta ympärivuotiseen asumiseen ja yleensä, onko mahdollista esittää alueelle ympärivuotista asumista.

Seppo Lamppu totesi tässä vaiheessa, että ensisijaisesti lähtökohtana on ollut loma-asumisen sijoittaminen alueelle. On selvää, että nykyään loma-asunnot suunnitellaan hyvin pitkälti samojen energiataloudellisten ja muiden suunnittelunormien mukaisesti kuin ympärivuotinenkin asuminen. Mutta kaavassa esitetty käyttötarkoitus tulee näillä näkymin ensisijaisesti olemaan suunnittelun lähtövoitteiden mukaisesti loma-asuminen (tutkitaan tarpeen mukaan myös ympärivuotinen asuminen). Loma-asunnoilla, etenkin näin lähellä pääkaupungin keskustaa, vietetään aiempaa pidempiä aikoja. Samalla käytetään osa vapaa-ajasta usein myös (etä-)työn tekoon. Loma-asuntorakennusten tilankäytölle onkin tullut uusia tarpeita. Tarvitaan esim. mahdollisuus työ/toimistotilaan ja myös enemmän tilaa ystävien ja yhteistyökumppanien tapaamiseen.

Maakuntamuseon ja museoviraston edustajat olivat estyneet saapumasta paikalle. Heiltä saatiin kommentit sähköpostilla:

#### Tuula Heikkurinen-Montell, Museovirasto kulttuuriympäristön suojele

Ön niemi, ranta-asemakaava-alueelta ei tunneta Museoviraston tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain rauhoittamia tai tarkoitamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta tullaan tarkastamaan maastossa keväällä 2011.

#### Tellervo Saukonieniemi, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Ön niemen alue on osa maakuntakaavan kulttuurimaisema-alueetta. Kaavassa tulee määrätä uudisrakennusten ulkonäöstä ja sopeuttamisesta maisemaan. Olevan rakennuskannan inventointi /esittely kaavaselostuksessa (OAS:ssa mainittu muualta siirretty vanha rakennus) siten, että mahdolliset suojelumerkinnot voidaan osoittaa. Muinaisjäännösten osalta on kuultava Museovirastoa.

Tuomas Autere totesi että viranomaisten näkökannat tuli käytyä läpi. Suunnittelutyö jatkuu ohjelman mukaisesti.

Seppo Lamppu totesi vielä, että kevään ja alkukesän 2011 aikana tehdään täydentävät luonto- ja ympäristöselvitykset ja niiden pohjalta jatketaan kaavatyötä.

## 8. Konsekvenser för Natura 2000-området (FI0100005)

(Behovsprövning av Natura-bedömning)

### Natura-grunder

Pojoviken ingår i ett Natura 2000-område som heter Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken, nr 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. Det är framför allt skyddet av naturtyperna och arterna i havsnaturen som har legat till grund för Natura-området.

Naturtyp 1650 (smala vikar i boreal Östersjökust) 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. Detsamma gäller ett sådant projekt eller en sådan plan utanför området som sannolikt har betydande skadliga verkningar som når området (65 § i naturvårdslagen).

### Anpassning av byggandet till Natura-värden

Ett mål för planläggningen bör vara att byggandet av området inte försämrar skyddsvärdena i havsområdet. Det här uppnås genom 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 dagvatten.

### Behov av Natura-bedömning

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

## 8. Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen (FI0100005)

(Natura-arvion tarveharkinta)

### **Natura-perusteet**

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Natura 2000 -alueeseen nimeltään Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, tunnus FI0100005, aluetyyppi SCI ja SPA (Ympäristöhallinto 2004). Kaava-alueeseen rajautuvan merialueen osalta toteuttamistapana on vesilaki ja Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Perusteena Natura-alueen perustamiselle ovat ennen kaikkea meriluonnon luontotyyppien ja lajien suojeleminen.

Pohjanpitäjänlahden Natura-perusteena on luontotyyppi 1650 (Itämeren borealiset kapeat murtovesilahdet).

### **Natura-arvio**

Luonnonsuojelulain (65 §) mukaan, jos suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

### **Rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin**

Tavoitteeksi kaavoitukselle tulee asettaa se, että alueen rakentaminen ei heikennä merialueen suojeluarvoja. Tämä toteutuu siten että:

- vesialueelle ei rakenneta,
- rantavesissä ei tehdä suurempia ruoppauksia,
- rantoja ei pengerretä eikä paaluteta,
- rakentamista ei osoiteta arvokkaimmille rantajaksoille,
- lähivesien vedenlaatu ei rakentamisen takia heikkene merkittävästi esim. jäte- tai hulevesien takia.

### **Natura-arvion tarve**

Jos yllä mainitut ehdot täyttyvät, ei kaavalla ole todennäköisesti merkittävää heikentävää vaikutusta alueen niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura-arviota ei tällöin tarvita.

***Bedömning av vilka konsekvenser stranddetaljplanen för Ön har för Natura 2000-området vid Pojoviken (komplettering till behovsprövning av Natura-bedömning)***

Esko Vuorinen/Silvestris luontoselvitys oy

**Natura-grunder**

I den naturinventering som gjordes över området (Silvestris luontoselvitys oy 2011) förbisågs det faktum att även en del av markområdet hör till Natura 2000-området (FI0100005). Den del som ingår i Natura-området visas på karta 1.

I det aktuella området förekommer Natura-naturtyperna 9010 (västlig taiga (naturskog)) och 9050 (näringsrik granskog (lund)). Den förstnämnda typen är en prioriterad naturtyp.

Delområde 6 i naturinventeringen kan anses representera naturskog (9010). Dess naturtillstånd är av klass III, dvs. måttlig. Beträffande representativiteten hör området till klass C, dvs. betydande.

I inventeringen representerar delområdena 1, 2 och 3 naturtypen 9050 (näringsrik granskog (lund)). Av dessa ligger bara område 2 delvis innanför Natura-avgränsningen. Lundarna uppvisar ett gott naturtillstånd (klass II) och god representativitet (klass B).

**Planens konsekvenser för Natura-värderna i markområdet**

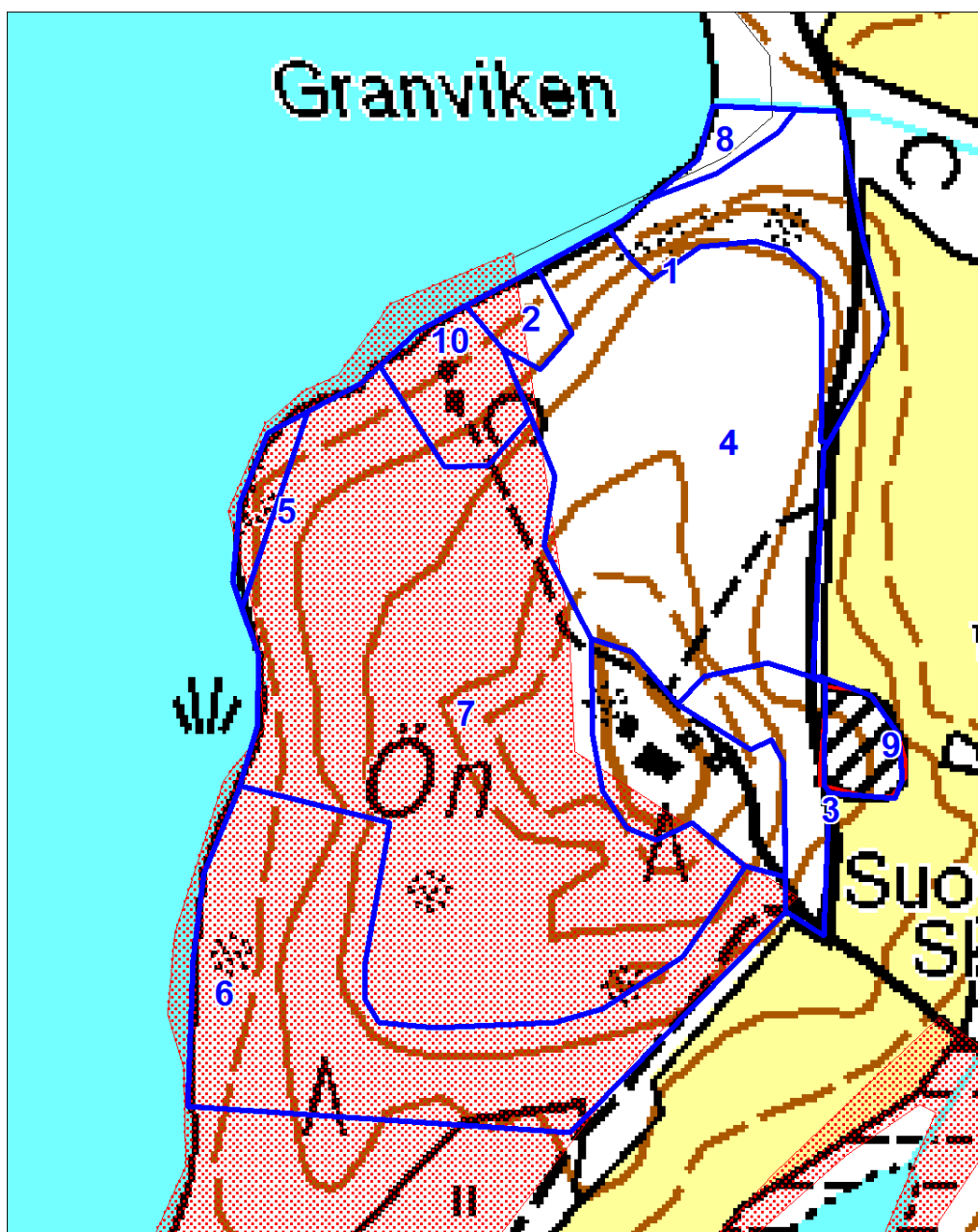
När det gäller markområdet som ingår i planområdet genomförs Natura-skyddet enligt den lagkraftvunna delgeneralplanen för Pojoviken. De områden som representerar Natura-naturtyper har tagits i beaktande i planen med beteckningen MY (område 6) eller MY/s (område 2). Även delområdena 1 och 3 (utanför Natura-avgränsningen), vilka uppfyller naturtypskriterierna har i planen angivits med beteckningen MY/s. I nämnda områden har inget byggande anvisats.

Byggande har anvisats till byggplatserna enligt delgeneralplanen. I naturinventeringen ligger de i områden som hör till värdeklass 1 (delområdena 4 och 7).

På ifrågavarande byggplatser förekommer inga Natura-naturtyper. Den nordligare platsen för en ny bastu har flyttats från stället i delgeneralplanen något längre mot nordost, bort från det i naturinventeringen fastställda värdefulla lundområdet.

**Behov av Natura-bedömning**

Planen har ingen nämnvärd försämrande effekt på de naturvärden för vars trygghet området har inkluderats i Natura 2000-nätverket. Därmed behövs ingen egentlig Natura-bedömning enligt naturvårdslagen.



Karta 1. Ön. Delområdena i naturinventeringen visas med blå linjer, Natura 2000-området med röd punktrastring. Skala 1: 3750

**Arvio Ön niemen ranta-asemakaavan vaikutuksista Pohjanpitäjänlahden Natura 2000-alueeseen (täydennys Natura-arvion tarveharkintaan)**

Esko Vuorinen/Silvestris luontoselvitys oy

**Natura-perusteet**

Kaava-alueelle tehdyssä luontoselvityksessä (Silvestris luontoselvitys oy 2011) on jäänyt huomioon ottamatta se, että myös maa-alueesta osa kuuluu Natura 2000-alueeseen (FI0100005). Natura-alueeseen kuuluva osa on esitetty kartalla 1.

Kyseisellä alueella esiintyy Natura-luontotyyppinä 9010 (luonnonmetsät) ja 9050 (lehdot). Luonnonmetsät on priorisoitu luontotyyppi.

Luontoselvityksen osa-alueen 6 voi katsoa edustavan luonnonmetsää (9010). Sen luonnontila on luokkaa III eli kohtalainen. Edustavuudeltaan alue on luokkaa C eli merkittävä.

Lehtoa (9050) edustavat selvityksen osa-alueet 1, 2 ja 3. Näistä vain alue 2 on osittain Natura-rajauksen sisäpuolella. Lehtoalueet ovat luonnontilaltaan hyviä (Ik II) ja edustavuudeltaan hyviä (Ik B).

**Kaavan vaikutukset maa-alueen Natura-arvoihin**

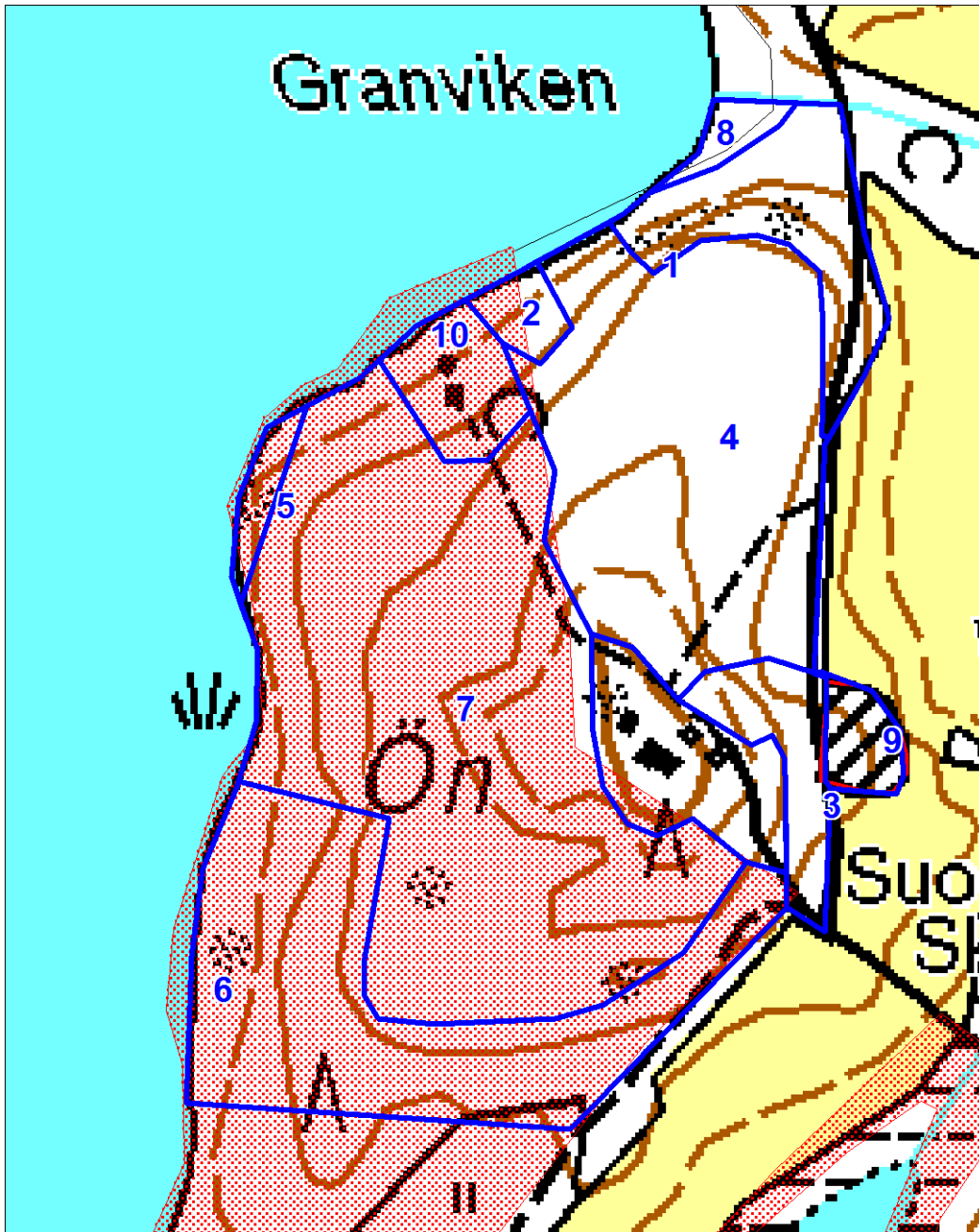
Kaava-alueeseen kuuluvan maa-alueen osalta Natura-suojelun toteuttamistapana on Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Natura-luontotyyppinä edustavat alueet on otettu huomioon kaavassa merkitsemällä ne merkinnällä MY (alue 6) tai merkinnällä MY/s (alue 2). Myös luontotyyppikriteerit täyttävät (Natura-rajauksen ulkopuoliset) osa-alueet 1 ja 3 on merkitty kaavaan MY/s-merkinnällä. Kyseisille alueille ei ole osoitettu rakentamista.

Rakentamista on osoitettu osayleiskaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin. Ne sijaitsevat luontoselvityksessä arvoluokkaan 1 kuuluvilla alueilla (osa-alueet 4 ja 7). Kyseisillä rakennuspaikoilla ei esiinny Natura-luontotyyppinä. Pohjoisempi uusi saunan paikka on siirretty osayleiskaavan osoittamasta paikasta hieman koilliseen, pois luontoselvityksessä arvokkaaksi todetulta lehtoalueelta.

**Natura-arvion tarve**

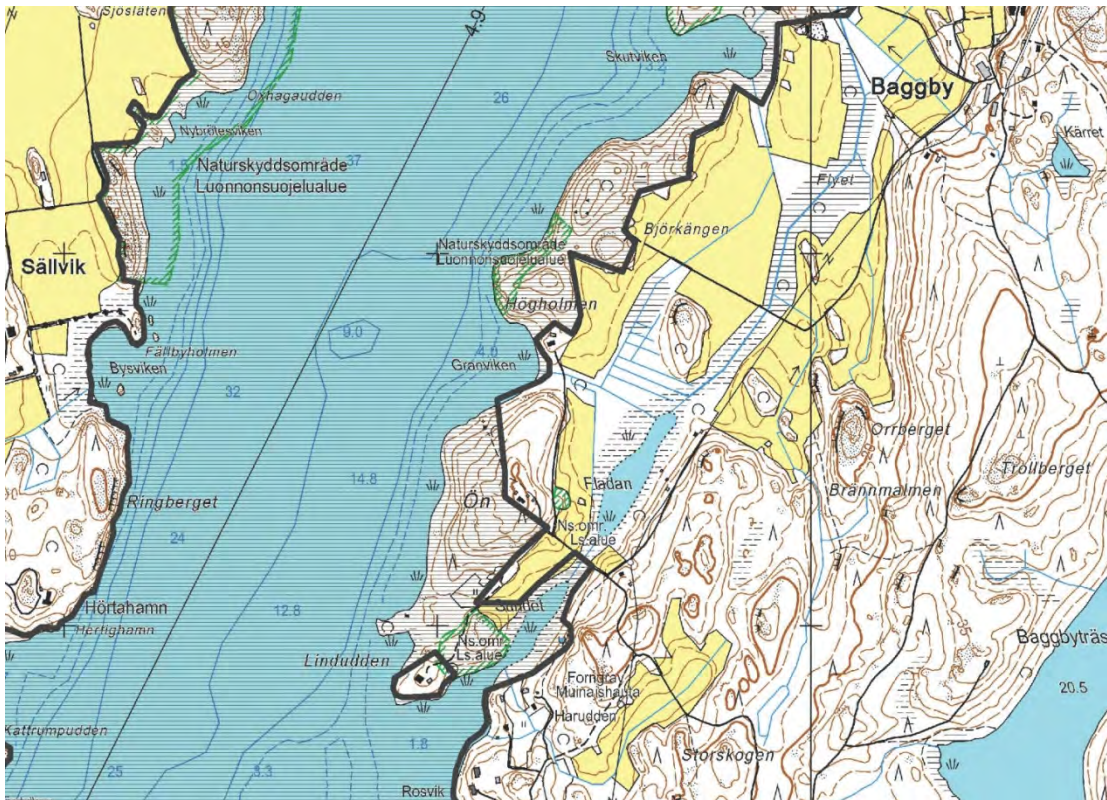
Kaavalla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura-arviota ei tarvita.



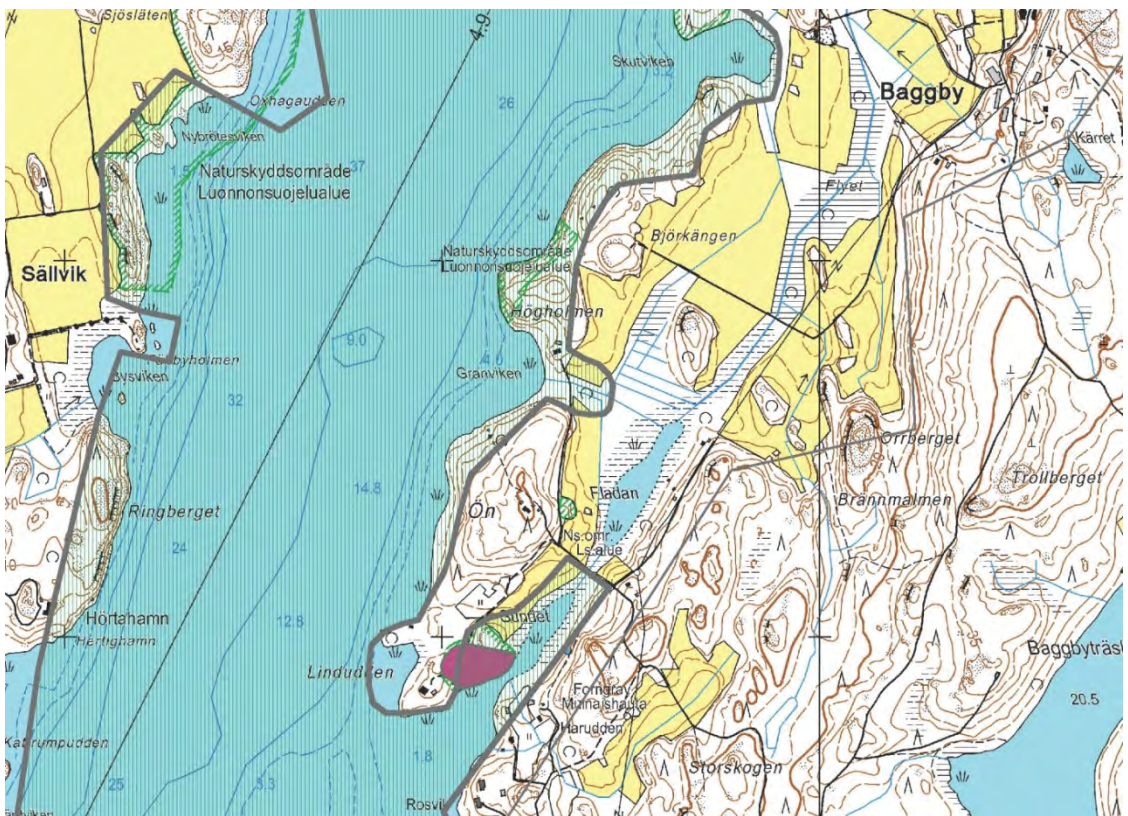


Kartta 1. Ön alue. Luontoselvityksen osa-alueajukset sinisin viivoin, Natura 2000 -alue punaisella pisterasterilla. MK 1:3750

## Bilaga / Liite 11

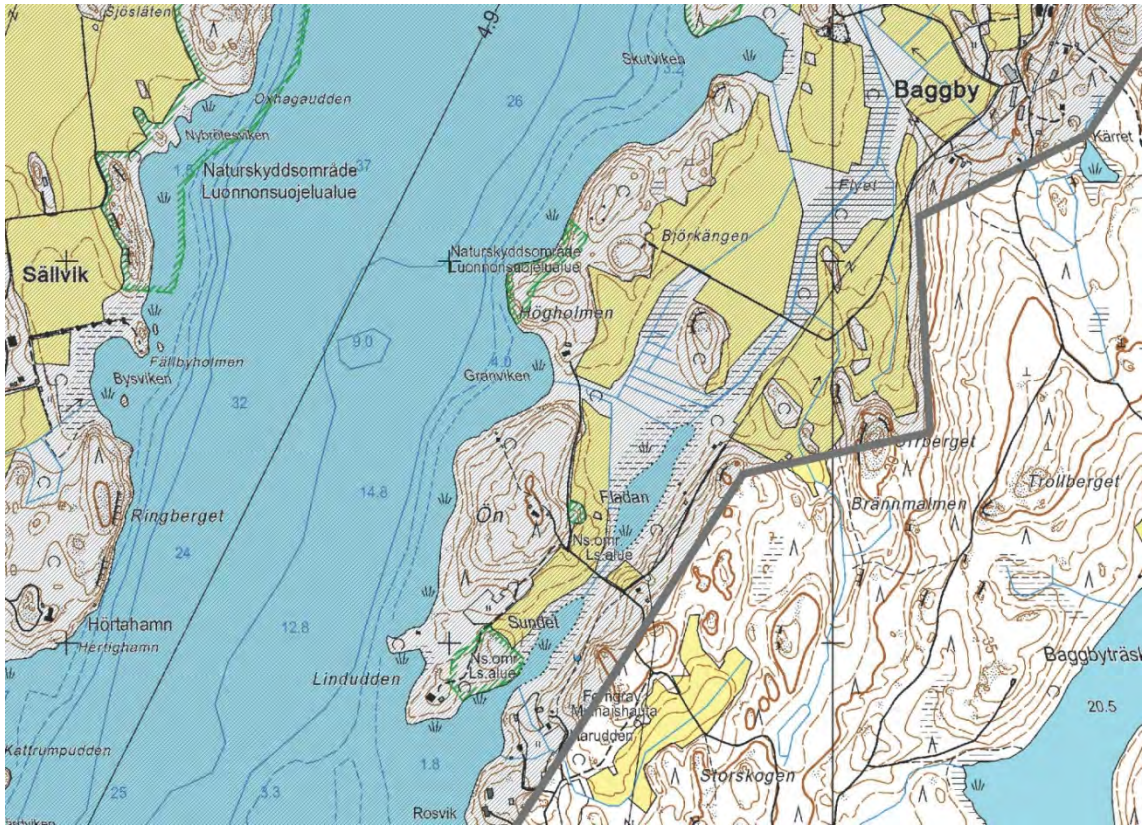


Natura områden / Natura-alueet



Strandskyddsprogrammets områden / Rantojensuojeluohjelman alueet





Landskapsområden / Maisema-alueet