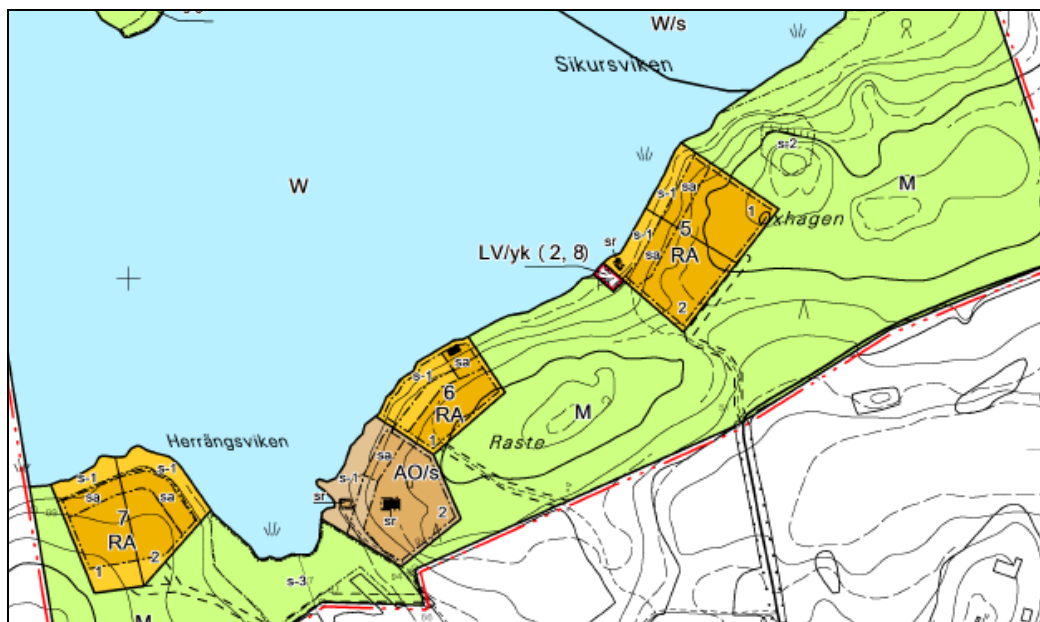


# RASEBORG

## GRÖNKULLA

### STRANDETALJPLAN

### PLANEBSKRIVNING



22.12.2014

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen

Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors

tel. 09-1481943, 0400-425390

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

Anhängiggörandet är meddelat med kungörelsen 16.1.2012

Utkastet till påseende (MBF 30 §) 12.5.- 13.6.2014.

Planförslaget till påseende (MBF 27 §) ...

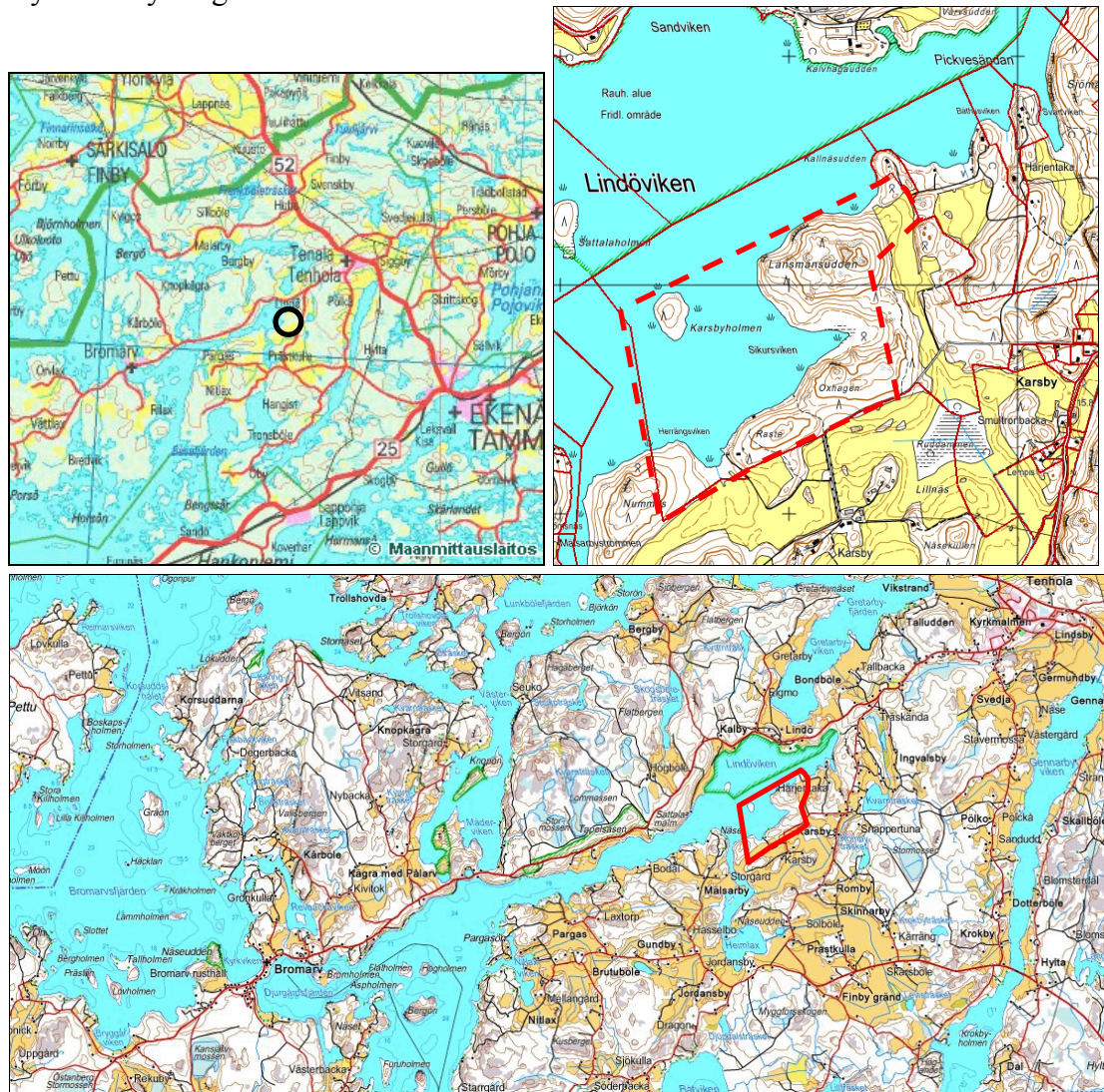
Godkänd av stadsfullmäktige ...

# STRANDETALJPLAN

## 1 GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION

### 1.1 Definiering av området

By: Eriksby. Lägenheten: Grönkulla 6:6



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION .....	1
1.1	Definiering av området .....	1
2	UTGÅNGSPUNKTER .....	3
2.1	Utredning av planområdets förhållanden .....	3
2.1.1	Naturmiljön och landskapet .....	3
2.1.1.1	Tidigare utredningar och Natura-området .....	3
2.1.1.2	Stranddetaljplanens naturutredning .....	3
2.1.2	Den bebyggda miljön .....	5
2.1.2.1	Kulturlandskapen .....	5
		1

2.13	Markägande .....	9
2.2	Planeringssituation .....	9
2.21	Landskapsplan .....	9
2.22	Generalplan .....	9
2.23	Grundkarta.....	10
3	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN .....	10
3.1	Påbörjandet av planeringen och beslut tagna för planeringen.....	10
3.2	Deltagande och samarbete.....	10
3.21	Intressenter .....	10
3.22	Förfarandet gällande deltagande och växelverkan .....	10
3.3	Stranddetaljplanens målsättningar.....	10
3.31	De riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	10
3.32	Markägarens målsättningar .....	11
3.4	Undersökta alternativ .....	11
	BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN.....	11
4.1	Dimensionering .....	11
4.11	Dimensioneringens grunder .....	11
4.111	Strandgeneralplanernas dimensioneringsgrunder.....	12
4.112	Granskning av moderfastighet.....	12
4.113	Konverterad strandlinje .....	13
4.114	Arealens betydelse.....	13
4.115	Dimensioneringsgrunder och dimensionerad strandlinje .....	13
4.12	Statistiska uppgifter.....	13
4.2	Områdesreserveringar .....	14
4.21	Kvartersområden .....	14
4.22	Jord- och skogsbruksområde .....	15
4.23	Vattenområde .....	15
4.3	Trafikförbindelser.....	15
5	PLANENS KONSEKVENSER.....	15
5.1	Landskapsplanen och kulturmiljön .....	15
5.2	Naturvärden och landskapet.....	16
5.3	Inverkan på vattendragen .....	17
5.4	Allmän rekreation.....	17
5.5	Ekonomiska konsekvenser .....	17
5.6	Sociala konsekvenser .....	17
5.7	Risken med högt vatten .....	17
5.8	Markägarnas jämlika behandling.....	18
5.9	Trafikpåverkan .....	18

## 2 UTGÅNGSPUNKTER

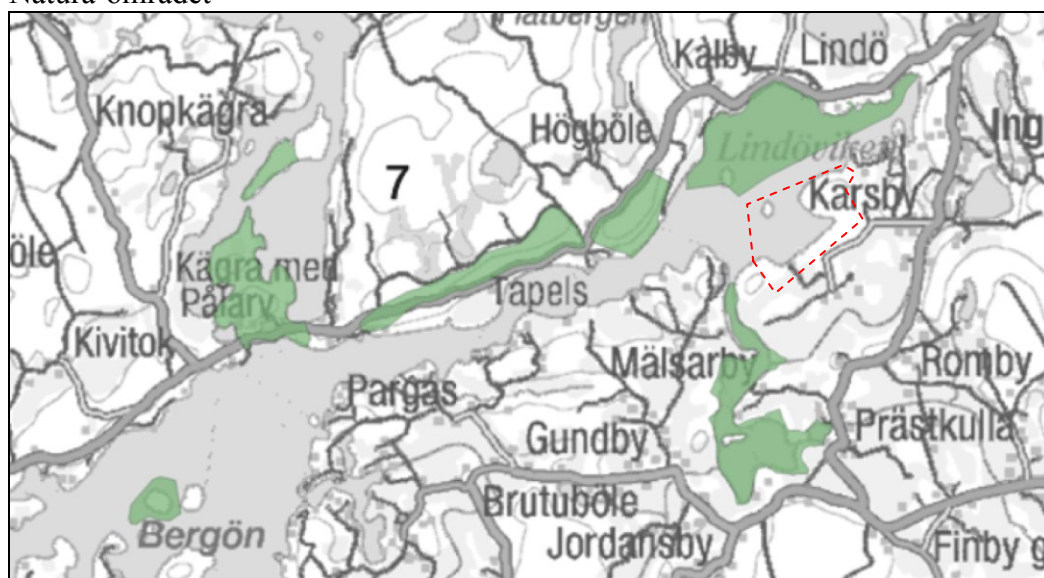
### 2.1 Utredning av planområdets förhållanden

#### 2.11 Naturmiljön och landskapet

##### 2.111 Tidigare utredningar och Natura-området

Området angränsar till Tapelsåsen- Lindövikens- Heimlax natura-området (FI0100002), för vars naturvärden rätt riklig information är tillgänglig (*Nylands miljöcentral*). Lindövikens naturskyddsområde samt Heimlax representerar värdefulla fågelvatten. Lindövikens är speciellt viktig som samlingsplats under flyttningen på hösten och under ruggningstiden. Antalet vilande knipa, vigg och salskrake är nationellt betydande. Som födoplatser för gäss och svanar är Heimlax viktigt. Lindövikens område (149 ha) är fredat år 1993 som ett privat naturskyddsområde för skyddandet av fågelfaunan.

##### Natura-området



Det har utförts flere miljöutredningar gällande Tenala skärgård och kuster (t.ex. *Bondestam & Bonn 1994, Rusanen 1994, Suunnittelukeskus Oy 2008*), men ingen av dessa upptar någon betydande information om gällande planeområde. Möjlig förekomst av utrotningshotade arter har kontrollerats genom Hertta-databasen.

##### 2.112 Stranddetaljplanens naturutredning

För planen har utförts en naturutredning .

Grönkullan ranta-asebakaava, luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 2012. Liito-oravatäydennys 2013 (utredning 1). På planeområdet gjordes terränginventering 31.7.2011 och 28.7.2012. Kartläggning för flygekorre utfördes 5.4.2013.

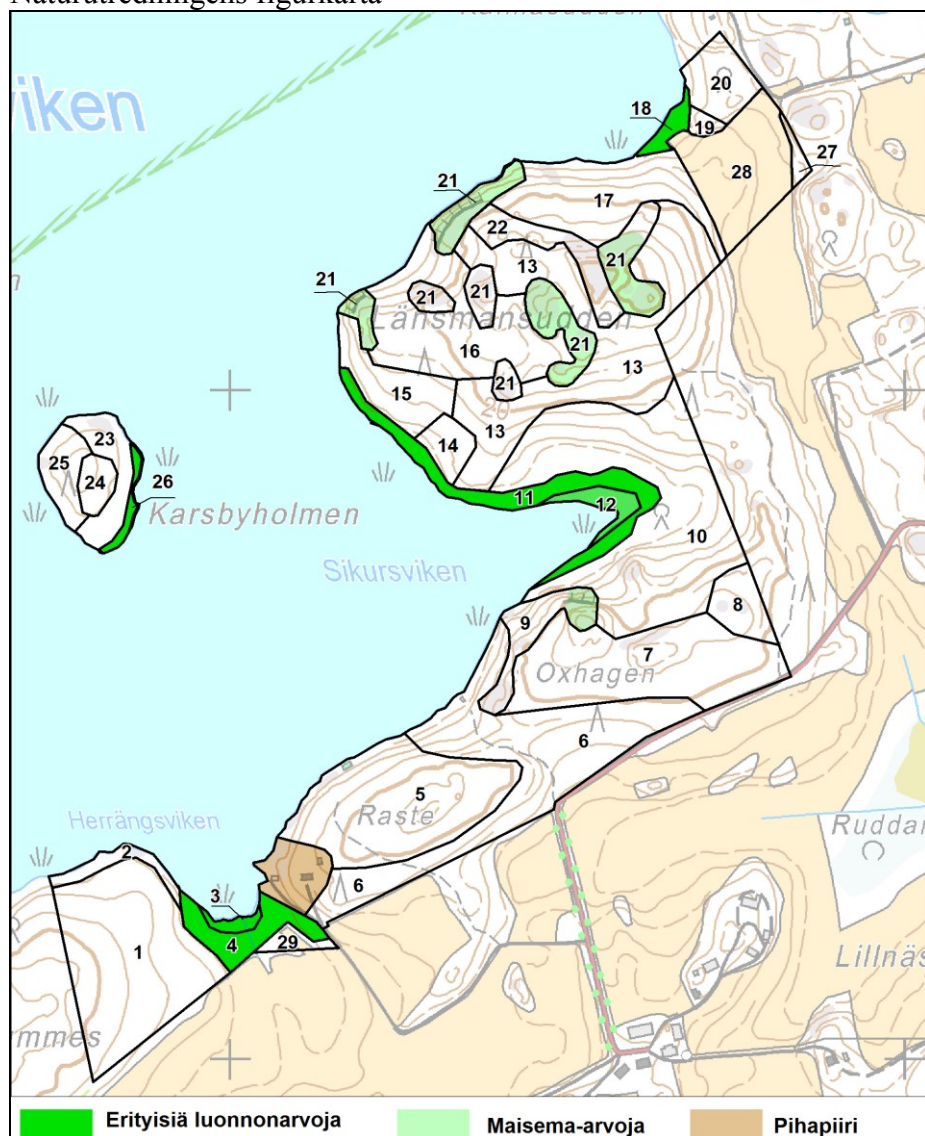
Karsbyholmens byggnations inverkan på Lindövikens naturskyddsområde (Lindövikens-området, beslut 355/31.12.1993) och Tapelsåsen-Lindövikens-Heimlax Natura-område (FI0100002, SCI) har behandlats i utredning 1a.

På området har idkats välplanerat och intensivt skogsbruk exceptionellt länge och systematiskt. Områdets skogstyp är därav kraftigt påverkat av ekonomiskt skogsbruk och inga nämnvärda



områden av skog i naturtillstånd förekommer. Undantag utgörs av havsstrandens klubbalsbälte och enskilda klippbestånd som i allmänhet lämnats helt utanför den ekonomiska skogsföringen.

Naturutredningens figurkarta



De mest betydande strandskogarna har bildats vid Sikursvikens botten och norra strand (Figur 11) samt vid botten av Herrängsviken (Figur 4). Dessa områden kännetecknas av ställvis mycket grov och gammal klubbalskog, som blandträd glasbjörk och välvuxen hägg. Lövträdsved med röta förekommer rikligt och kontinuiteten är god. I högre stubb i Figur 11 påträffades spår av hackspett (åtminstone mindre hackspett). Också andra områden vid strand bär delvis karaktär av skog i naturtillstånd, men på grund av topografin är detta bälte smalt.

Bestånd på klippor och berg som liknar skog i naturtillstånd är koncentrerade till Länsmansuddens norra sida (Figurgrupp 21). Vid avverkning har dessa bestånd behandlats varsamt eller inte alls. Figurerna kunde beskrivas som bergsknallsbestånd, men som enskilda områden är de rätt anspråkslösa. Fläckvis finns dock rikligt med torr tall och förmultnad ved. Ungefär hälften av området skogsmark upptas av bördig lundartad mo. På de bördiga områdena uppfins ingen gammal skog, ej heller någon betydande förekomst av ädlare lövträd.

Lindövikens är viktig som samlingsplats vid ruggningstid och under höstflyttningen. Mängden knipa, vigg, salskrake samt brun- och bergand är av nationell betydelse. Andra arter att beakta i

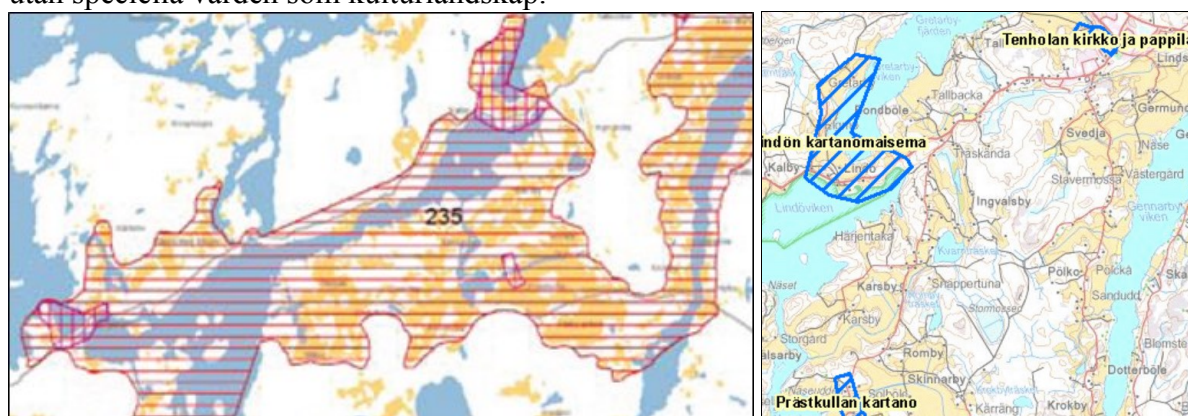
området är sädgås, sångsvan, stjärtand och rödbena. Planeområdets vasser är inte direkt anknutna till Lindövikens utbredda vassområden, men tjänar liksom dessa som skydd och födoplatser.

Kartläggning av flygekorre utfördes 5.4.2013. Inga tecken på förekomst av flygekorre kunde finnas.

## 2.12 Den bebyggda miljön

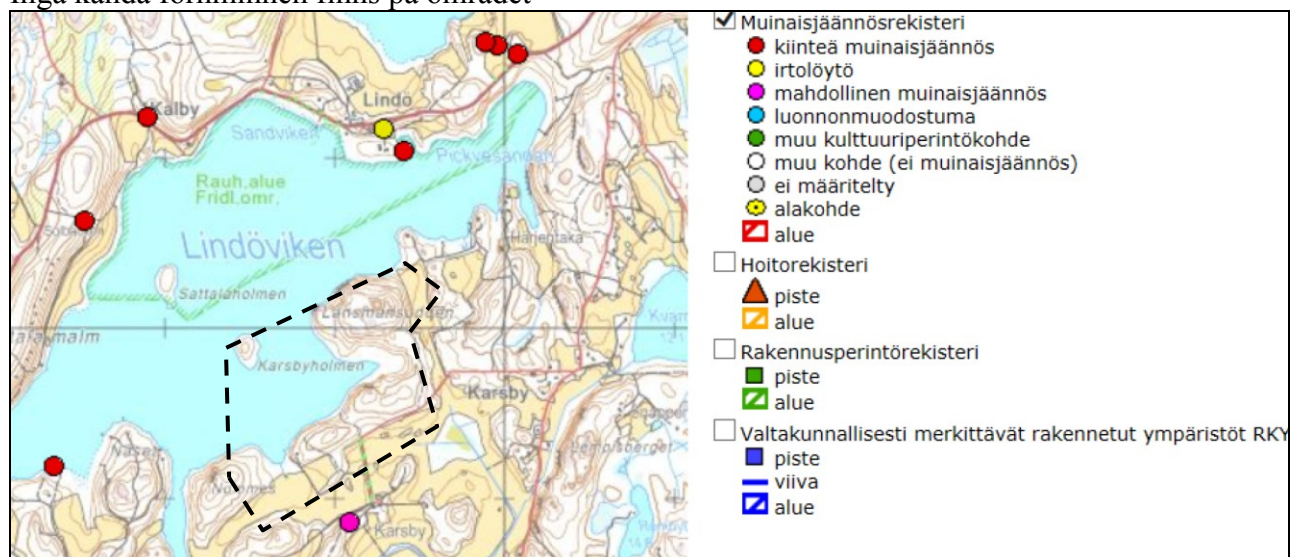
### 2.121 Kulturlandskapen

Området är en del av Lindövikens kulturlandskap, som i landskapsplanen har beteckningen "Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden". Området utgör dessutom en del av det mer omfattande Bromarv och Tenala kulturmiljöområdet (Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2012) (vänster bild, utredning 2). Lindö herrgårdsmiljö är av också nationell betydelse (höger bild). Området under planering är huvudsakligen skogsmark utan speciella värden som kulturlandskap.



### 2.122 Fornminnen

Inga kända fornminnen finns på området



Museiverkets utlåtande 11.8.2014:



”På basen av kartmaterial från historisk tid har Grönkulla stranddetaljplane-området varit bakgrundsskog till Karsby gård från åtminstone 1600-talet. Därför är det osannolikt att här kunde finnas fasta fornminnen från historisk tid. Däremot är de, i förhållande till havsnivån, högst situerade ställen i terrängen inom planeområdet typiska placeringar för bronstida (ca 1500 – 500 f.kr.) gravrös. Av den anledningen gjordes kontroll i terrängen 8.8.2014 (Museiverket: Teija Tiitinen och Satu Mikkonen-Hirvonen). På klippbranter och –hällar finns rikligt med naturliga stenrösen och tydlig fornstrand, men ingen antydning till sådana fasta fornlämningar som avses i fornminneslagen (295/1963) kunde upptäckas.”

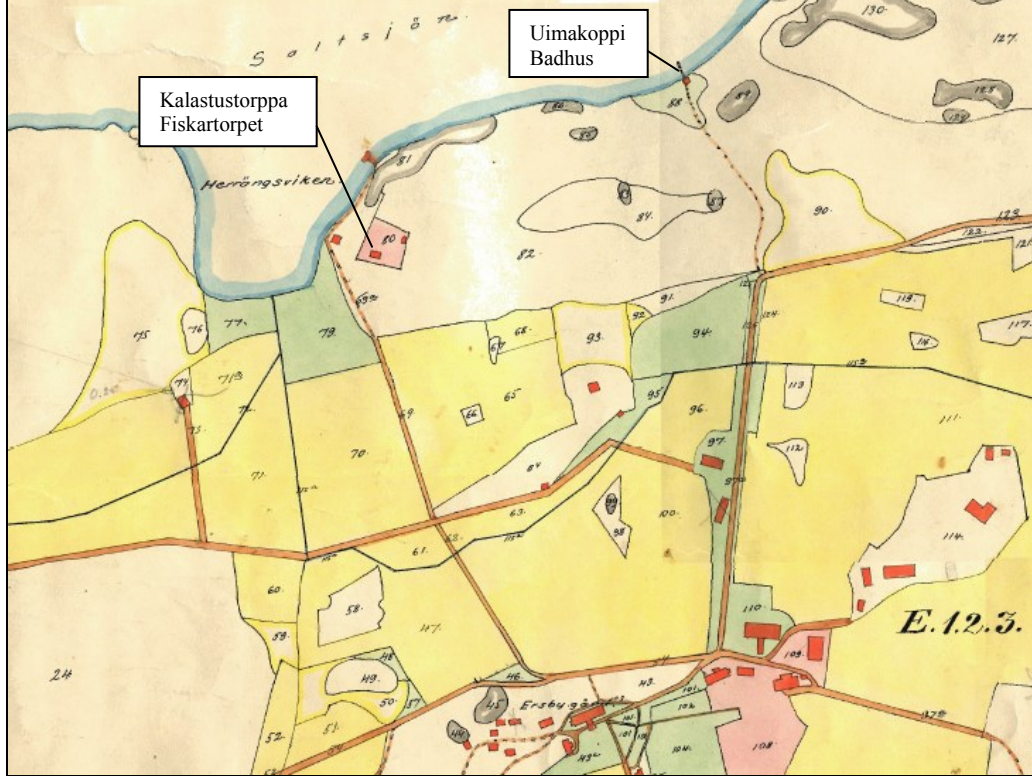
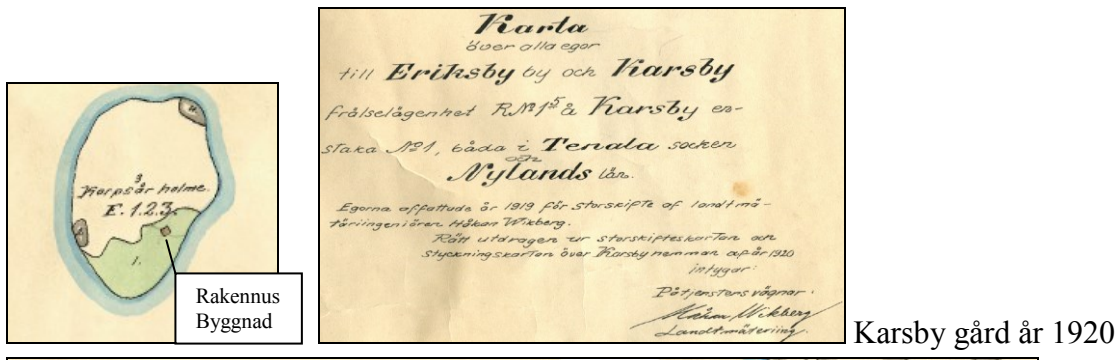
## 2.123 Historiskt kartmaterial

I historiskt kartmaterial framstår planeområdet som en del av Karsby gård.

Senatens karta 1872: gårdens badhus kan ses redan på denna karta.







Grundkarta 1966: Länsmansuddens område (RN:o 1:11) är ännu skild fastighet än Karsby (1,2,3).





## 2.124 Byggnadsbestånd

I kvarteret 6/2 finns ett egnahemshus, vars äldsta del (västra gaveln) är byggd 1909. Byggnaden är Karsby gårds gamla fiskartorp. Byggnadens brädfodring har förnyats 2012 (högra bilden).



På gårdstunet finns ett båthus och ekonomibyggnad. Båthuset i ”vikingastil” är byggt 1915. Arkitekt Hj. Åberg.



I kvateret 6/1 finns en bastu



I kvarteret 5/2 finns ett badhus som är byggt ca 1870. Väggarna har inskriptioner från den tiden.



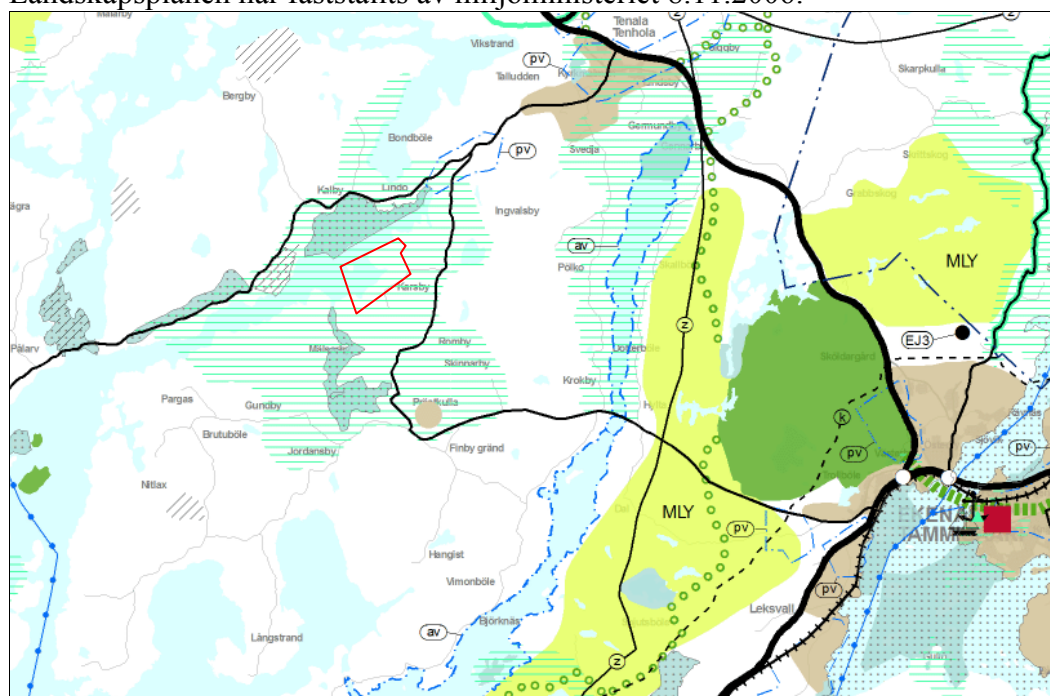
## 2.13            Markägande

Marcus Bruncrona  
Karsbyvägen 161, 10520 Tenala  
[marcus.bruncrona\(a\)surfnet.fi](mailto:marcus.bruncrona(a)surfnet.fi)

## **2.2**            **Planeringssituation**

### 2.21            Landskapsplan

Landskapsplanen har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.



För området gäller följande plananmärkning (turkosa vågräta streck): Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. För området gäller följande planeringsbestämmelse:

*”I den mera detaljerade planeringen av området skall värnandet om kulturmiljöns särdrag beaktas och bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden tryggas. I den mera detaljerade planeringen skall den i landskapsplanen åsyftade markanvändningen och landskaps- och kulturvärdena bedömas och samordnas.”*

Området ligger enligt landskapsplanen i zonen med fastland/inre skärgård. För området gäller följande planeringsbestämmelse:

*”I den mera detaljerade planeringen av området ska man beakta kultur- och naturlandskapets värden samt bevarandet av värdefulla naturförhållanden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården samt rekreationsbehoven. I samband med den mera detaljerade planeringen ska man utreda och beakta viktiga fågelområden.”*

Indelningen i skärgårdszoner visar dessutom hur tätt man kan bygga inom respektive skärgårdszon. I fastlandszonen/inre skärgården tillåts den tätaste byggnationen av de olika skärgårdszonerna.

### 2.22            Generalplan



Området har ingen generalplan.

### 2.23 Grundkarta

Som grundkarta har användts terrängdatabasen samt numerisk fastighetsgränskarta.

## **3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

### **3.1 Påbörjandet av planeringen och beslut tagna för planeringen**

Planläggandet har påbörjats genom markägarens initiativ.

### **3.2 Deltagande och samarbete**

#### 3.21 Intressenter

Intressenterna är utredda i skilt program för deltagande och bedömning.

#### 3.22 Förfarandet gällande deltagande och växelverkan

Inledningsskedets (MBF 26 § och MBF 35 §) myndighetsöverläggning ordnades 25.1.2012.

Anhängiggörandet är meddelat med kungörelsen 16.1.2012

Programmet för deltagande och bedömning (22.9.2011) har hållits till påseende från 22.9.2011.

Utkastet till påseende (MBF 30) 12.5.- 13.6.2014.

Förslaget till påseende (MBF 27 §)....

### **3.3 Stranddetaljplanens målsättningar**

#### 3.31 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (Statsrådets beslut 30.11.2000) trädde i kraft 26.11.2001. Dessutom reviderades de 2008 och revideringen trädde i kraft 1.3.2009.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av systemet för planering av områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen och -förordningen. Till systemet hör dessutom landskapsplan, generalplan och detaljplan. De riksomfattande målen för område användningen preciserar markanvändnings- och bygglagens allmänna mål och därav föranledda krav på innehåll i planerna från nationell synpunkt. I en stranddetaljplan ska man se till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas (MBL 24 §).

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är indelade i allmänna mål och särskilda mål. Av dessa är följande väsentliga för Grönkulla stranddetaljplan:

Kultur- och naturarv, rekreativsmöjligheter och naturresurser

- De riksomfattande inventeringar som myndigheterna genomfört beaktas som utgångspunkter för planeringen av områdesanvändningen. På nationellt värdefulla platser och områden måste områdesanvändningen lämpa sig för deras historiska utveckling.
- Bevarande av naturens mångfald.
- Vid planering av områdesanvändningen ska den strandnära fritidsbosättningen dimensioneras

så att strandområden med värdefulla naturvärden bevaras och fritidsbosättningens trivsel tryggas.

Enhetlig samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet

- I planeringen av områdesanvändningen ska bosättningen på landsbygden samt turism och andra fritidsfunktioner i möjligaste mån placeras så att de stöder landsbygdens tätorter och bynät samt utnyttjar infrastrukturen.

### 3.32 Markägarens målsättningar

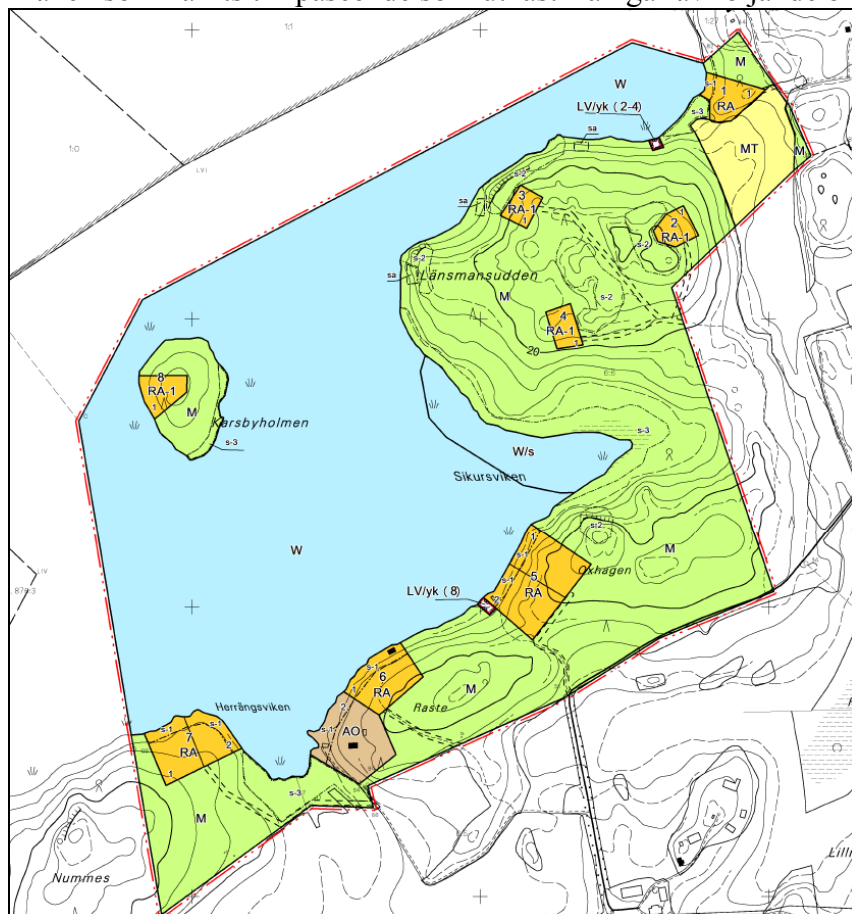
På området planeras gles fritidsfastighetsbyggnation så att valet av byggplatser står i harmoni med omgivningens natur-, miljö- och kulturvärden.

Grunderna för planens dimensionering skall färdigställas så att de är enstämmiga med de strandplaner som Ekenäs följer.

Det existerande bostadshusets tomt planeras för fortsatt fast boende.

## 3.4 Undersökta alternativ

Planen som hållits till påseende som utkast framgår av följande bild.



## BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 4.1 Dimensionering

#### 4.11 Dimensioneringens grunder



#### 4.111 Strandgeneralplanernas dimensioneringsgrunder

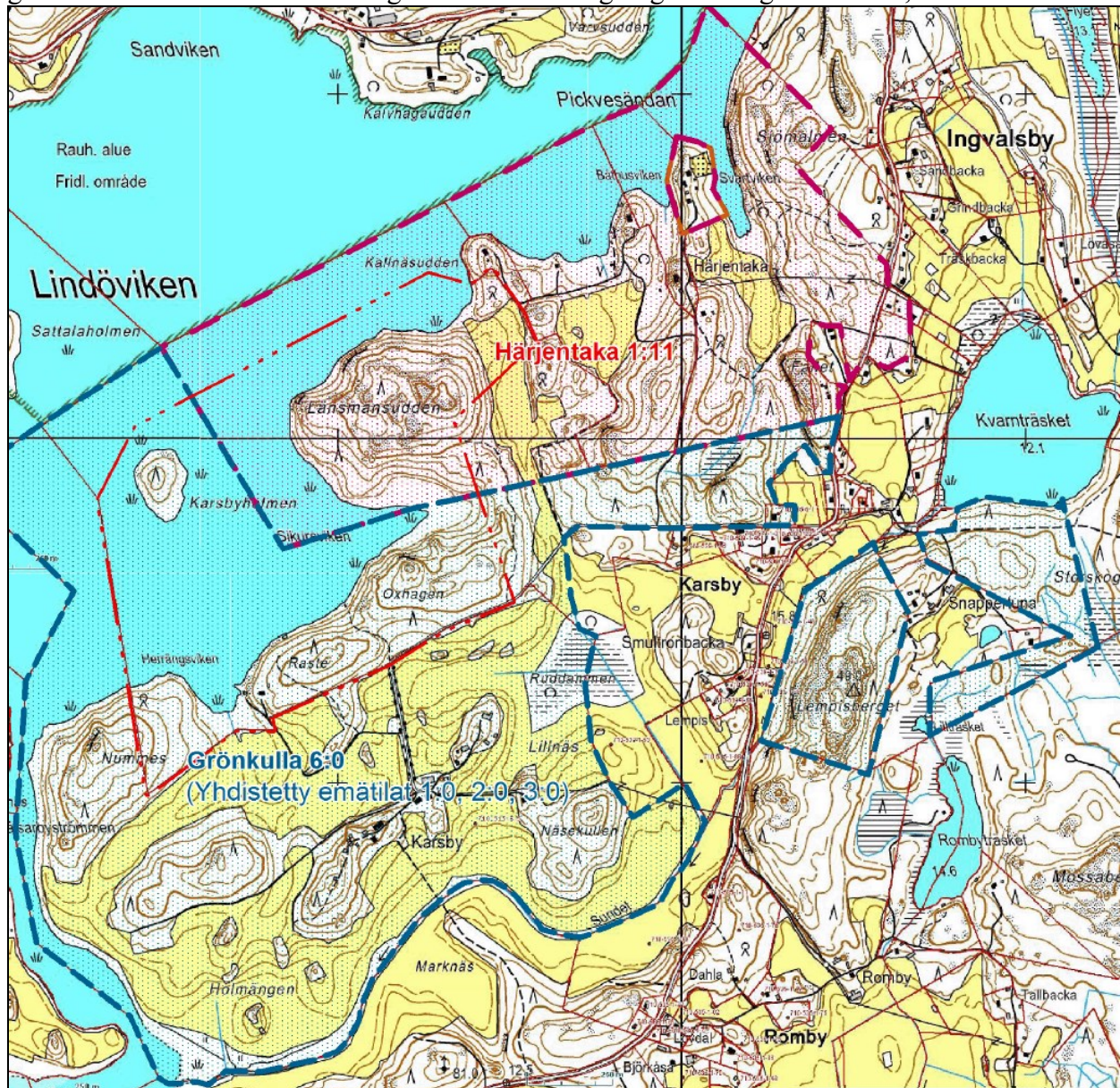
Planens dimensionering grundar sig på de två rättsverkande strandelgeneralplaner, vilka är lagfästa för Ekenäs området på 2000-talet:

- Den södra skärgårdens delgeneralplan
- Den östra skärgårdens delgeneralplan.
- Båda planerna följer samma dimensioneringsgrunder (bilaga 1).

Dessa gäller de i generalplaner avsedda områden av fastland och innerskärgård vari den tillämpade dimensioneringen är 5 byggplatser per konverterad strandkilometer.

#### 4.112 Granskning av moderfastighet

Med stamgård avses tillståndet 31.12.1959. Planeområdet befinner sig på två skilda stamgårdars område. Från stamgården Grönkulla har det inte bildats byggplatser. Från stamgården Härjentaka har det bildats tre bebyggda gårdar som befinner sig utanför planeområdet. Strandlinjen på dessa är såpass lång att det inte har någon inverkan på gällande plans dimensionering. Stamgården Grönkulla 6:0 har bildats genom sammanslagning av stamgårdarna 1:0, 2:0 och 3:0.



#### 4.113 Konverterad strandlinje

Enligt dimensioneringsgrunderna i generalplan (4.111) definieras den konverterade strandlinjen, genom att eliminera smala uddar och vikar, så att strandlinjen motsvarar verklig användbar strand

Konverteringen av strandlinjen i generalplan har utförts med programmet MapInfo enligt den matematiska formeln:

- Utgångspunkten är grundkartans strandlinje
- Grundkartans strandlinje har rätats ut enligt den matematiska formeln
- Av uddar smalare än 50 m har medtagits endast fästet.

I denna stranddetaljplan har den konverterade strandlinjen definierats med MapInfo-programmet enligt samma matematiska formler som generalplanernas strandlinje. Den konverterade strandlinjen presenteras i bilaga 2.

#### 4.114 Arealens betydelse

Enligt generalplanernas dimensioneringsgrunder räknas helhetsbyggrätten enligt gårdens dimensionerade jordareal. Längden på stamlägenhetens konverterade strandlinje avgör hur stor del av byggrätten som kan användas. På detta planeområde är byggrätten, som baserar sig på jordarealen (48,1 ha), större än rätten som baserar sig på strandlinjen (bilaga 4). Byggrätten räknas således enligt den konverterade strandlinjen.

#### 4.115 Dimensioneringsgrunder och dimensionerad strandlinje

Enligt generalplanernas dimensioneringsgrund är områdets dimensionering 5 byggplatser/konverterad strandkilometer.

Denna plan har dock en lägre dimensioneringsgrund tillämpats, så som mer detaljerat framgår i bilaga 2:

- Normal strandlinje: 5 byggplatser/konverterad strand-km.
- För fågellivet betydelsefulla Sikursviken: 3 byggplatser/konverterad strand-km.
- Holme (Karlsbyholmen): 2 byggplatser/konverterad strand-km.
- Branter: 0 byggplatser/konverterad strand-km.

**Den totala byggrätten är 10,7 strandbyggplatser (bilaga 2).**

#### 4.12 Statistiska uppgifter

Planområdets yta är 56,3 ha. På grundkartan är strandlinjens längd ungefär 3000 m.

Stranddetaljplanens strandlinje och jordareal fördelas enligt olika bruk enligt följande.

	m	%	ha	%
RA (område för fritidsbostäder)	760	25,3	7,61	13,51
AO (område för fristående småhus.)	130	4,3	1,41	2,51
M (jord- och skogsbruksområde.)	2094	69,8	44,94	79,83
MT (jordbruksområde.)	0	0	2,29	4,06
LV/yk(småbåtsplats/samfälld)	16	0,06	0,04	0,01
TOTALT	3000	100,0	56,29	100,00



För områden planerade för fritidsbyggnader är den genomsnittliga byggplatsstorleken 7611 m<sup>2</sup>. Den minsta strandbyggplatsen på fatlandet är 8055 m<sup>2</sup>.

Kvartersområdets (RA, AO) andel (890 m) av den totala strandlinjen (3000 m) är ca. 30 %.

Dimensionerad (konverterad) strandlinje sammanlagt 2811 m (bilaga 2).

I planen har utvisats 11 byggplatser. Av dessa har en byggplats placerats i terrängen i bakgrunden.

**Planens dimensionering är 3,6 byggplatser/konverterad strand-km (bilaga 2).**

På fastlandet är dimensioneringen 3,9 byggplatser och på holme 1,9 byggplatser/konverterad strand-km.

## 4.2 Områdesreserveringar

### 4.21 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus, där miljön bevaras (AO/s).

Nybyggnationen på gårdsområdet måste anpassas vad gäller placering, skala och material till det skyddade byggnadsbeståndet, landskapet och miljön.

Förutom bostadsbyggnaden som anvisas att skyddas (sr) får på byggnadsplatsen uppföras en högst 200 m<sup>2</sup> våningsyta stor bostad.

Ekonomibygnadernas sammanräknade våningsyta får uppgå till högst 100 m<sup>2</sup>.

Bastubyggnadens våningsyta får uppgå till högst 30 m<sup>2</sup>.

Det gamla torpet och båthuset har skyddats med beteckningen sr.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

RA-områdets byggnadsrätt är i överensstämmelse med strandgeneralplanerna i Ekenäs.

På RA-byggplats får uppföras

- en fritidsbostad på högst 100 m<sup>2</sup> våningsyta, med högst 40 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass,
- en bastubyggnad på högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta med högst 15 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass,
- en ekonomibygnad på högst 40 m<sup>2</sup> våningsyta och
- en gäststuga på högst 40 m<sup>2</sup> våningsyta med högst 1/4 av byggnadsytan som takförsedd terrass.

På RA-1- byggplats (holme eller bakgrundsteräng) får uppföras

- en fritidsbostad på högst 80 m<sup>2</sup>-vy, med högst 20 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass,
- en bastubyggnad på högst 15 m<sup>2</sup>-vy med högst 10 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass och
- en ekonomibygnad på högst 40 m<sup>2</sup>-vy.

Det gamla badhuset i kvarteret 5 har skyddats med beteckningen sr.

Minimivstånd av byggnader från strandlinjen (RA ja AO/s)

Byggnadsytan bestämmer minimiavstånd av byggnader från strandlinjen:

Bastubyggnad (sa): 10-15 m

Övriga byggnader: 40 m

#### Den lägsta höjden för byggnad

Den lägsta höjden för byggnad är +2,5 m.

#### 4.22 Jord- och skogsbruksområde

Skogar har anvisats med beteckningen M och fält med beteckningen MT.

#### 4.23 Vattenområde

För fågelbeståndet värdefullt vattenområde har betecknats med W/s och övrigt vattenområde med W.

### **4.3 Trafikförbindelser**

Trafikledernas läge är riktgivande (riktgivande infart).

En småbåtsplats för gemensamt bruk för kvarteren 2 och 8 har anvisats på området (LV/yk).

## **5 PLANENS KONSEKVENSER**

### **5.1 Landskapsplanen och kulturmiljön**

Området är en del av Lindövikens kulturlandskap, som i landskapsplanen har beteckningen "Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården". Området utgör dessutom en del av det mer omfattande Bromarv och Tenala kulturmiljöområdet (Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2012), punkt 2.121. Lindö herrgårdsmiljö är av också nationell betydelse (punkt 1.121). Kulturmiljöns värden har beskrivits i utredning 2.

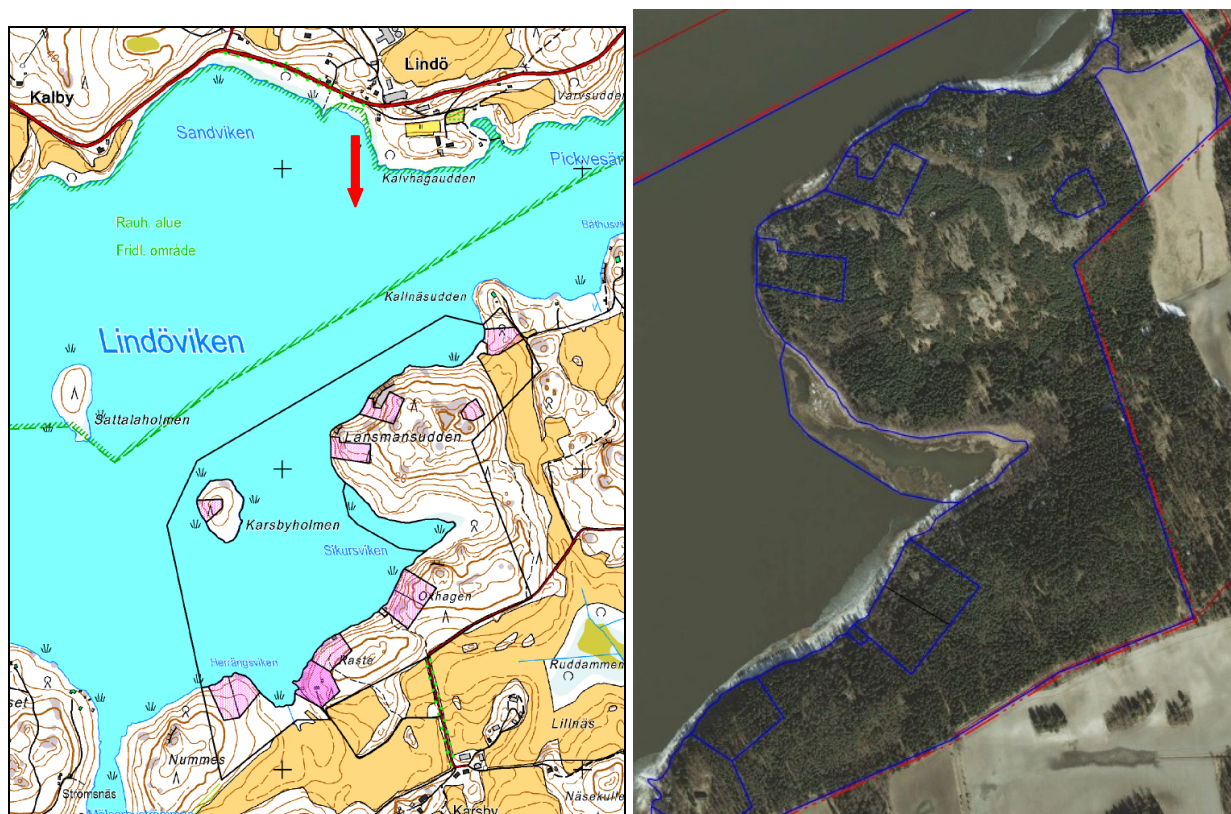
Det förhandenvarande planeområdet består huvudsakligen av skog. Områdets betydelse i kulturlandskapet baserar sig främst på skogsbälten som avgränsar åker och vattendrag.

Beaktandet av det gamla torpet (kvarter 6) har utretts i punkt 4.21. För planen gäller ytterligare följande planeringsbestämmelse:

- I byggandet bör beaktas, att hela planområdet ingår i en regionalt värdefull kulturhistorisk miljö.
- Nybyggande bör anpassas till naturmiljön och kulturmiljön.
- Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet.
- Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.



Länsmansuddens byggplatser har betydelse i Lindö kulturlandskap. I landskapet döljs de av terrängens formationer och skog. Från Karsby åkerlandskap döljs byggplatserna in i skog.



## 5.2 Naturvärden och landskapet

### Natura-området

Området angränsas av Tapelsåsen- Lindövikens- Heimlax natura-område (punkt 2.111). Natura-området består av sju delområden, som representerar tre slag av typområden. Närliggande Lindövikens naturskyddsområde utgör värdefullt vatten för sjöfåglar. Lindövikens är speciellt viktig som samlingsplats under flyttningen på hösten och ruggningsperioden.

Planeområdets vasser (Sikursviken) är inte direkt anknutna till Lindövikens rikliga vassområden, men utgör liksom de skydds- och födoplatser. Sikursvikens stränder förblir obebyggda. Lösningen stöder beskyddandet av Lindövikens..

Karsbyholmens byggnations inverkan på Lindövikens naturskyddsområde (Lindövikens-området, beslut 355/31.12.1993) och Tapelsåsen-Lindövikens-Heimlax Natura-område (FI0100002, SCI) har behandlats i utredning 1a.

### Andra områden

De i miljöutredningen upptagna natur- och miljövärdena har givits följande betäckningar:

s-2: Del av område som skall skyddas och vårdas så att landskapets karaktär inte väsentligt förändras. Speciellt bör uppmärksamhet fästas vid att sköta de stora tallarna.

s-3: Del av område som bör skyddas så, att klubbalslundens särdrag bevaras.

Den för sjöfågel värdefulla Sikursvikens vassområde har betecknats med W/s. På området får inte utföras åtgärder, som äventyrar områdets betydelse som häcknings- och viloområde för sjöfågel.

För byggplatsernas ca. 20-30 m breda strandzon gäller s-1-betäckningen:  
s-1: Del av område som skall skyddas och vårdas så att landskapets karaktär inte väsentligt förändras.

För planens byggplatser gäller också följande bestämmelser:  
Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet.

Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

I miljöutredningen konstateras att markanvändning i enlighet med stranddetaljplanen inte hotar områdets naturvärden.

### **5.3 Inverkan på vattendragen**

Planen innefattar följande bestämmelser gällande skydd av vattendrag:

- Behandling av avloppsvatten får inte förorsaka fara för vattendrag eller grundvatten.
- Avloppsvatten får inte ledas direkt i vattendrag.
- Vid behandling av avloppsvatten skall iaktas förordningen om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät (209/2011).

Vid de planerade byggplatserna är det djupt nog både för angöring och simning varvid inget behov för muddring föreligger. Vid dessa stränder finns heller ej sådan riklig växtlighet som kunde försvåra nyttjandet av dem.

### **5.4 Allmän rekreation**

På planeområdet finns inte tecken av bruk för allmän rekreation. Den fria strandlinjens andel är ca. 70 % (punkt 4.12). Byggplatsen på holmen begränsar holmens bruk i enlighet med allemansrätten och den upptar mer strand i förhållande till byggplatserna på fastlandet.

### **5.5 Ekonomiska konsekvenser**

Planen förorsakar inte ekonomiska förpliktelser för kommunen.

### **5.6 Sociala konsekvenser**

Inga sociala konsekvenser kan ses som följd av planen.

### **5.7 Risken med högt vatten**

Den lägsta höjden för byggnad är +2,5 m. Bestämmelsen avlägsnar högvattenrisken. (Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, ympäristöministeriö 2014).

## **5.8 Markägarnas jämlika behandling.**

Planens dimensionering är lägre än den som tillämpats i Ekenäs strandgeneralplaner (punkt 4.1). Planen hotar därmed inte en jämlik behandling av markägare.

## **5.9 Trafikpåverkan**

Till området leder en privatväg i gott skick. Tio nya byggplatsers ökning av trafikmängden är så ringa att det inte har någon inverkan på vägnätets framkomlighet.

Beslut gällande väganslutningars placeringar inom området fattas inte genom planen. Anslutningsvägars placering har angivits riktvisande (riktvisande väganslutning). Det är möjligt att dra väg till samtliga byggplatser via gårdens egna marker.

Ny väg behövs främst för kvarteren 2-4. Oberoende av planen kommer här att förverkligas ett sådant vägnät som avses i planen p.g.a. skogsbrukets behov.

Helsingfors 22.12.2014

KARTTAAKO OY      Pertti Hartikainen  
dipl. ing.

### **Bilagor**

1. Dimensioneringsgrunder för generalplaner
2. Dimensionerad strandlinje
3. Blankett för uppföljning av detaljplanen

### **Utredningar**

- |              |  |
|--------------|--|
| Utredning 1  | Luonto- ja maisemaselvitysselvitys   |
| Utredning 1a | Karlsbyholmenin saaren rakentamisen vaikutukset Lindövikenin luonnonsuojelualueeseen ja Natura-alueeseen |
| Utredning 2  | Missä maat on mainiommat- Uudenmaan kulttuuriympäristöt  |

### **Programmet för deltagande och bedömning**



### UTDRAG UR DIMENSIONERINGSGRUNDERNA FÖR STRANDGENERALPLANERNA I EKENÄS

#### 4.4 BERÄKNING AV BYGGRÄTTER

##### 4.4.1 Stomlägenhetsgranskning och fördelning av byggrätt

För att kunna bemöta markägarna likvärdigt tillämpas den s.k. stomlägenhetsprincipen vid beräkningen av byggrätt. Stomlägenhetsgranskningen sker enligt situationen den 1.7.1959, då den tidigare byggnadslagen trädde i kraft.

Den totala teoretiska byggrätten beräknas således stomlägenhetsvis.

Från den totala teoretiska byggrätten räknas sedan bort all utnyttjad byggrätt inom stomlägenhetens områden, vilken utnyttjats efter 1.7.1959.

Samma markägares områden utgör en s.k. markägoenhet, inom vilken det är möjligt att flytta byggrätter från en lägenhet eller ett skifte till en annan lägenhet eller skifte om man på detta sätt kan uppnå en mer ändamålsenlig planering.

För områden som ingår i olika riksomfattande skyddsprogram, Natura 2000-nätverket samt för områden som i olika naturinventeringar klassificeras värdefulla, beräknas byggrätten enligt vald dimensioneringsnorm. Inom privata fastställda naturskyddsområden sker dimensioneringen i enlighet med fredningsbestämmelserna.

#### 4.6 GRUNDER FÖR BERÄKNING AV BYGGRÄTT

##### 4.6.1 Total teoretisk byggrätt

Stomlägenhetens totala teoretiska byggrätt beräknas på basen av den dimensionerande markarealen. Stomlägenhetens tillämpade strandlinje avgör hur stor del av denna som kan utnyttjas.

##### 4.6.2 Dimensionerande areal

En markareal som används som grund för beräkningen är det område som stäcker sig 200 m in på land från strandlinjen. Detta område kallas för strandområde.

##### 4.6.3 Tillämpad strandlinje

Den tillämpade strandlinjen avgör hur många byggplatser som kan placeras vid strand. En stomlägenhets tillämpade strandlinje erhålls genom att avrunda smala uddar och vikar till att motsvara en realistisk användbar strandlinje.

##### 4.6.4 Avrundningsregler

Den teoretiska byggrätt som erhålls på basen av den dimensionerande markarealen avrundas i allmänhet inte uppåt, utan det fordras alltid fulla hektar för envar byggrätt.

#### 4.7 DIMENSIONERINGSNORM

##### 4.7.1 Dimensioneringsnormer inom strandområdet

Följande dimensioneringsnormer tillämpas inom strandområdet för de olika skärgårdszonerna:

- I Fastlandszonen: Högst 1 byggrätt/ 3 ha markareal (dimensionerande)  
Högst 5 byggrätter/ km strand (tillämpad)
- II Inre skärgårdszonen: Högst 1 byggrätt/ 3,5 ha markareal (dimensionerande)  
Högst 5 byggrätter/ km strand (tillämpad)
- III Yttre skärgårdszonen: Högst 1 byggrätt/ 3,5 ha markareal (dimensionerande)  
Högst 4 byggrätter/km strand (tillämpad)
- IV Havszonen: Ingen ny byggrätt.

Specialfall (såsom t.ex. insjöar och flador/grunda vattenområden):

Områdets dimensioneringsgrunder hänför sig till områdets speciella karaktär och bestäms närmare tillsammans med markägaren.

Högst 2-3 byggrätter/ km strand (tillämpad)



Liite 2  
Bilaga 2

#### MITOITTAVA RANTAVIIVA

Mitoitus 5 rakennuspaikkaa/km, 1911 m, 9,6 rp.

Mitoitus 3 rakennuspaikkaa/km, 370m, 1,1 rp.

Mitoitus 2 rakennuspaikkaa/km, 530 m, 1 rp.

**Mitoittava rantaviiva yhteensä 2811 m**

Mitoitus 0 rakennuspaikkaa/km, 185 m, 0 rp.

**Rakennusoikeus yhteensä 10,7 rp.**

Yleiskaavojen mitoittava rantavyöhyke  
(200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen

#### DIMENSIONERAD STRANDLINJE

Dimensionering 5 byggplatser/km, 1911 m, 9,6 bp.

Dimensionering 3 byggplatser/km, 370 m, 1,1 bp.

Dimensionering 2 byggplatser/km, 530 m, 1 bp.

**Dimensionerad strandlinje sammanlagt 2811 m**

Dimensionering 0 byggplatser/km, 185 m, 0 bp.

**Byggrätten är sammanlagt 10,7 byggplatser.**



Generalplanernas dimensionerande strandområde  
(200 m från stranden) påverkar inte dimensioneringen.



**Basuppgifter och sammandrag**

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	29.01.2015
Planens namn	Grönkulla stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	16.01.2012
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	113,0535	Ny detaljplaneareal [ha]	113,0535
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

<b>Stranddetaljplan</b>	Strandlinjens längd [km]	3,00
Byggplatser [antal]	Med egen strand	10 Utan egen strand 1
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	9 Utan egen strand 1

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	113,0535	100,0	2250	0,00	113,0535	2250
A sammanlagt	1,4078	1,2	300	0,02	1,4078	300
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	7,4923	6,6	1950	0,03	7,4923	1950
L sammanlagt	0,0464	0,0			0,0464	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	47,2262	41,8			47,2262	
W sammanlagt	56,8808	50,3			56,8808	

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	1	50	1	50

## Underbeteckningar

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>113,0535</b>	<b>100,0</b>	<b>2250</b>	<b>0,00</b>	<b>113,0535</b>	<b>2250</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,4078	1,2	300	0,02	1,4078	300
AO	1,4078	100,0	300	0,02	1,4078	300
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>	7,4923	6,6	1950	0,03	7,4923	1950
RA	7,4923	100,0	1950	0,03	7,4923	1950
<b>L sammanlagt</b>	0,0464	0,0			0,0464	
LV	0,0464	100,0			0,0464	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>	47,2262	41,8			47,2262	
M	44,9393	95,2			44,9393	
MT	2,2869	4,8			2,2869	
<b>W sammanlagt</b>	56,8808	50,3			56,8808	
W	56,8808	100,0			56,8808	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>1</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>50</b>
Detaljplan	1	50	1	50