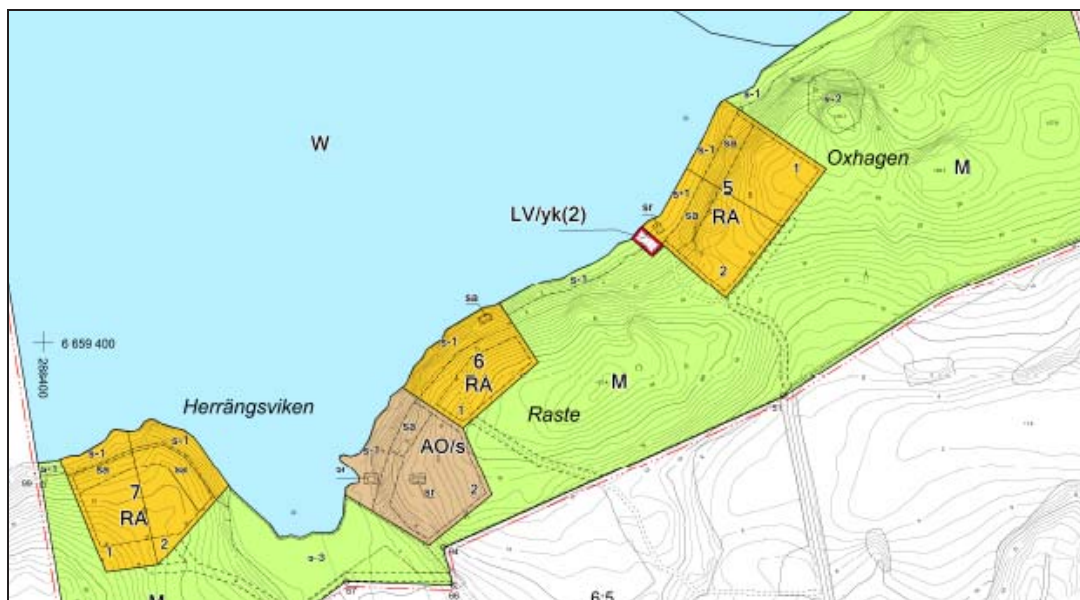


RASEBORG

GRÖNKULLA

STRANDDETALJPLAN

PLANEBSKRIVNING



22.12.2014. Korrigerad 12.2.2016



Pertti Hartikainen

Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors

tel. 09-1481943, 0400-425390

email: 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 §) 16.3.-17.4.2015

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
2.11	Naturmiljön och landskapet	3
2.111	Tidigare utredningar och Natura-området	3
2.112	Stranddetaljplanens naturutredning	3
2.12	Den bebyggda miljön	5
2.121	Kulturlandskapen	5
		1

2.13	Markägande	9
2.2	Planeringssituation	9
2.21	Landskapsplan	9
2.22	Generalplan	10
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.....	12
4.1	Dimensionering	12
4.11	Dimensioneringens grunder	12
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	14
4.12	Statistiska uppgifter.....	14
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.....	16
5.1	Landskapsplanen och kulturmiljön	16
5.2	Naturvärden och landskapet	17
5.3	Vattenförsörjning och inverkan på vattendragen	17
5.4	Allmän rekreation.....	18
5.5	Ekonomiska konsekvenser	18
5.6	Sociala konsekvenser	18
5.7	Risken med högt vatten	18
5.8	Markägarnas jämlika behandling.	18
5.9	Trafikpåverkan	18

2 UTGÅNGSPUNKTER

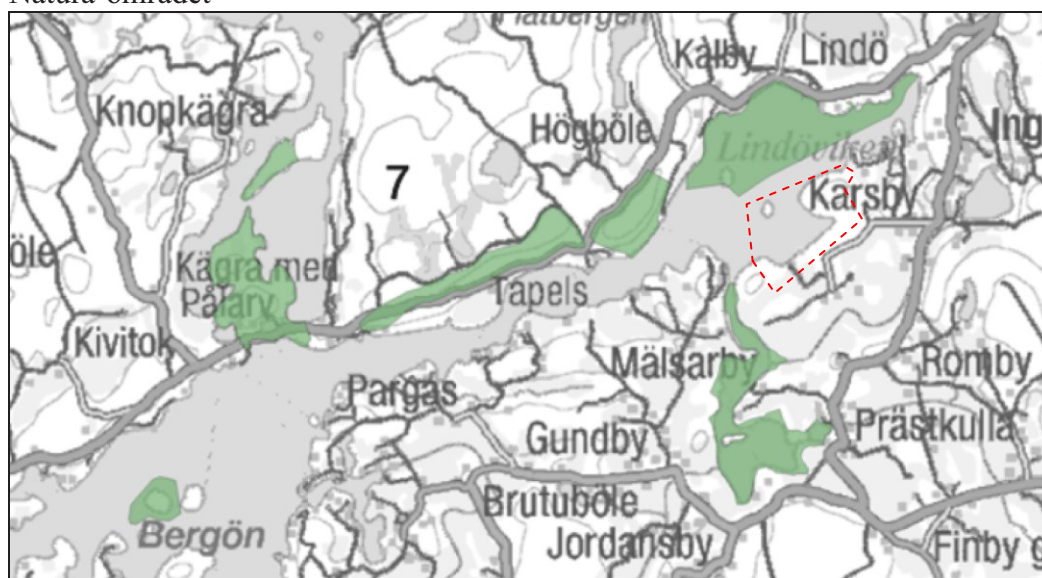
2.1 Utredning av planområdets förhållanden

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.

Fågelskådarens data finns också att tillgå gällande områdets fågelbestånd: Maakunnallisesti tärkeät lintualueet Uudellamaalla ja niiden tunnistaminen. Tringa 4/2010–1/2011 <http://www.birdlife.fi/finiba/index.html> (Lindövikens-Heimlax).

2.112 Stranddetaljplanens naturutredning

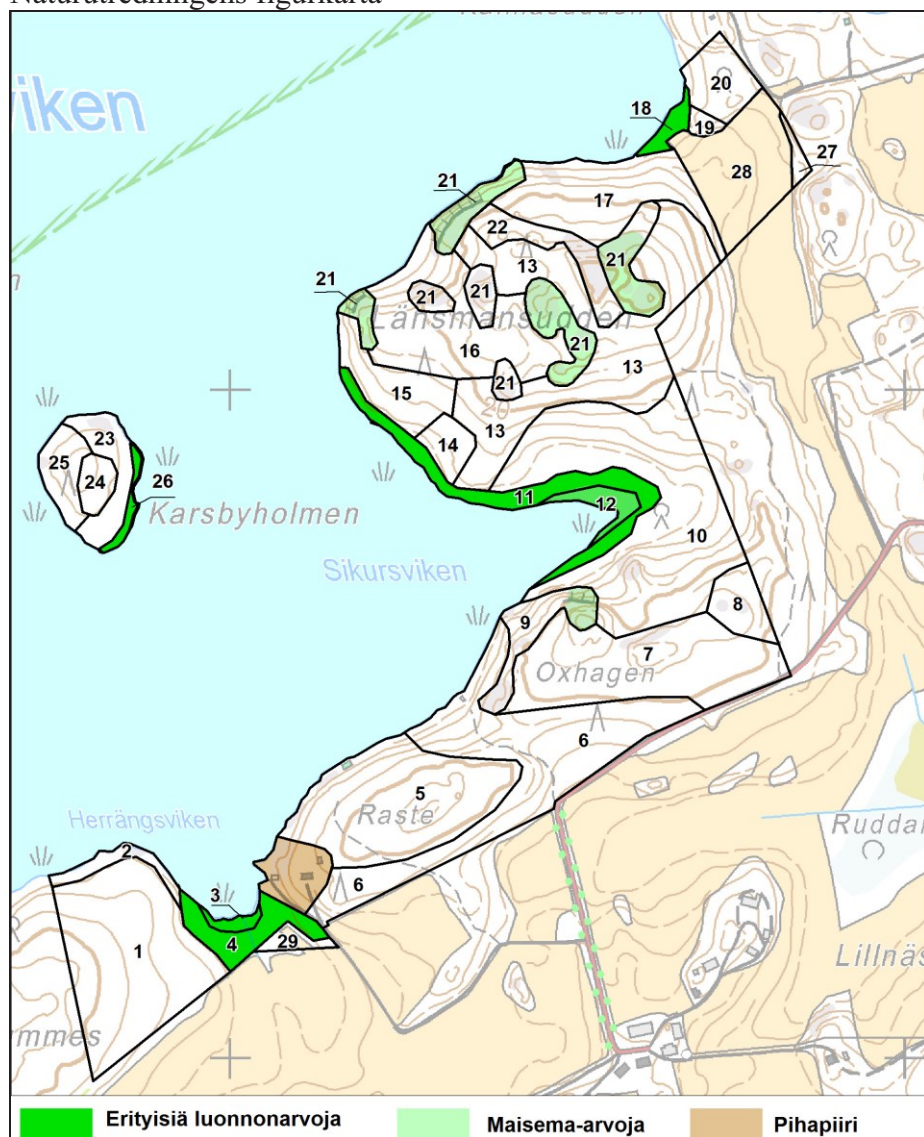
För planen har utförts en naturutredning .

Grönkullan ranta-asemakaava, 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.

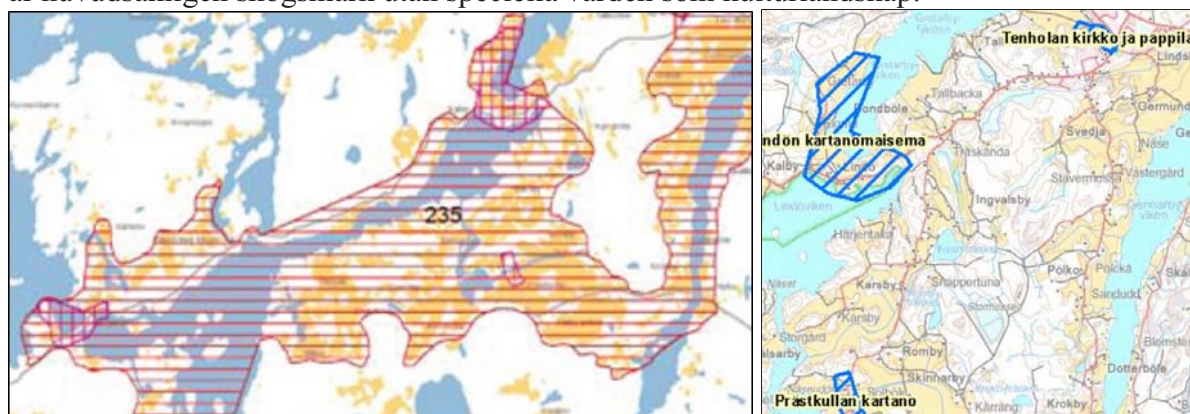
Lindövikens är viktig som samlingsplats vid ruggningstid och under höstflyttningen. Mängden knipa, vigg, salskrake samt brun- och bergand är av nationell betydelse. Andra arter att beakta i området är sädgås, sångsvan, stjärtand och rödbena. Planeområdets vasser är inte direkt anknutna till Lindövikens 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

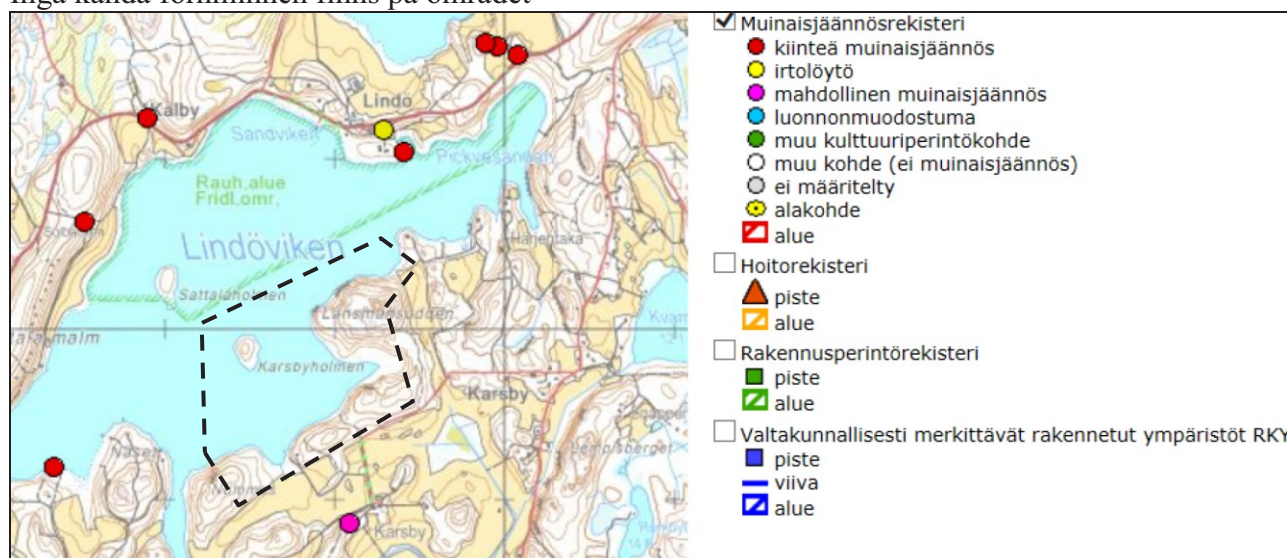
2.121 Kulturlandskapen

Hela planområdet ingår i en regionalt värdefull kulturmiljö. (Bromarvin ja Tenholan kulttuuri- maisema-alue, 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:

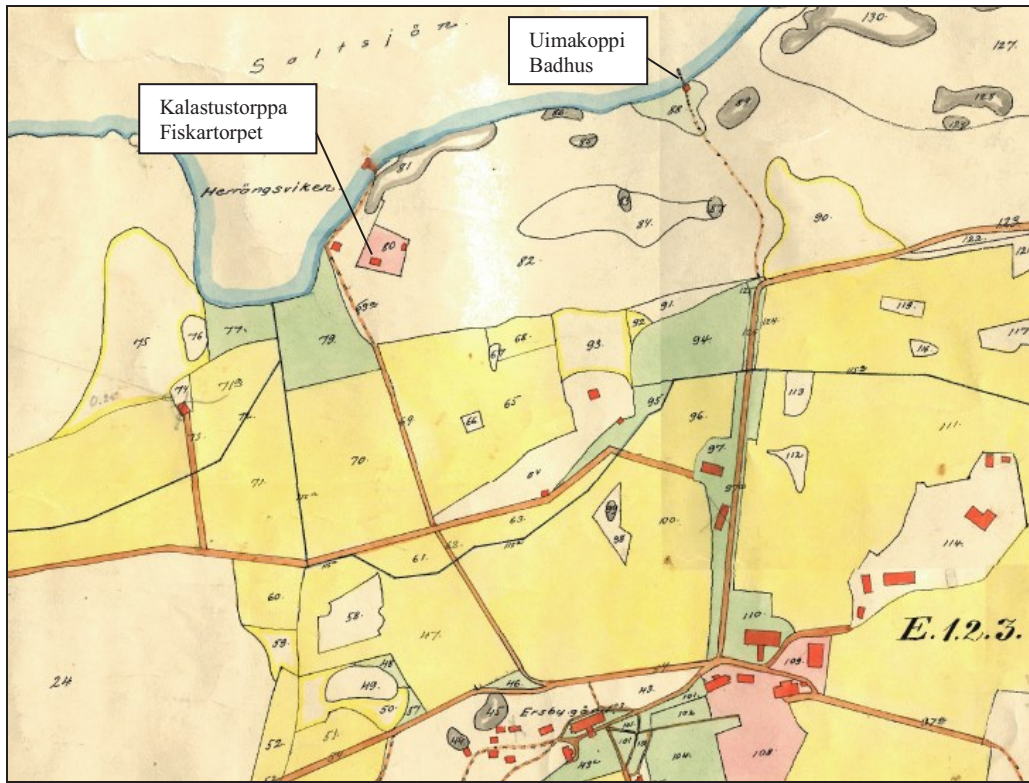
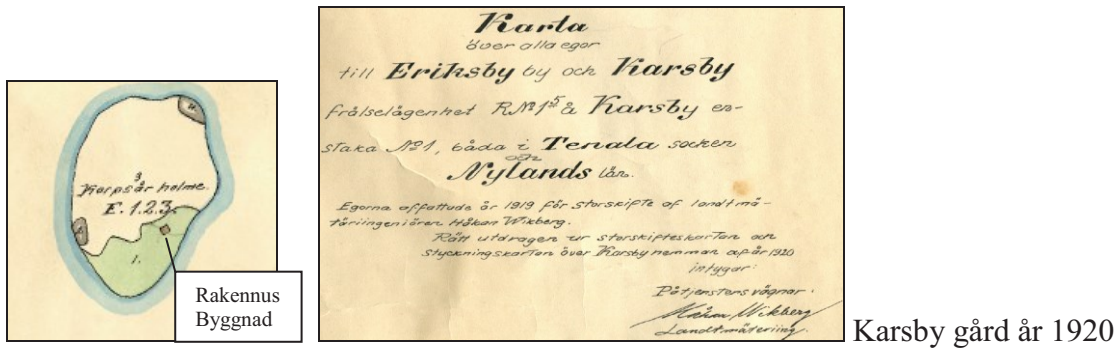
”På basen av kartmaterial från historisk tid har Grönkulla stranddetaljplane-området varit bakgrundsskog till Karsby gård från åtminstone 1600-talet. Därför är det osannolikt att här kunde finnas fasta fornminnen från historisk tid. Däremot är de, i förhållande till havsnivån, högst situerade ställen 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 (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. Byggningen är Karsby gårds gamla fiskartorp. Byggnadens brädfodring har förnyats 2012 (högra bilden).



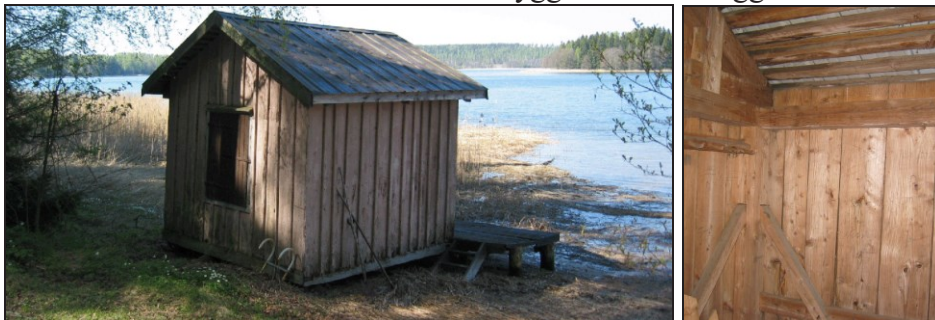
På gårdstunet finns ett båthus och ekonomibyggnad. Båthuset i ”vikingastil” är byggt 1915. Arkitekt Hj. Åberg.



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.



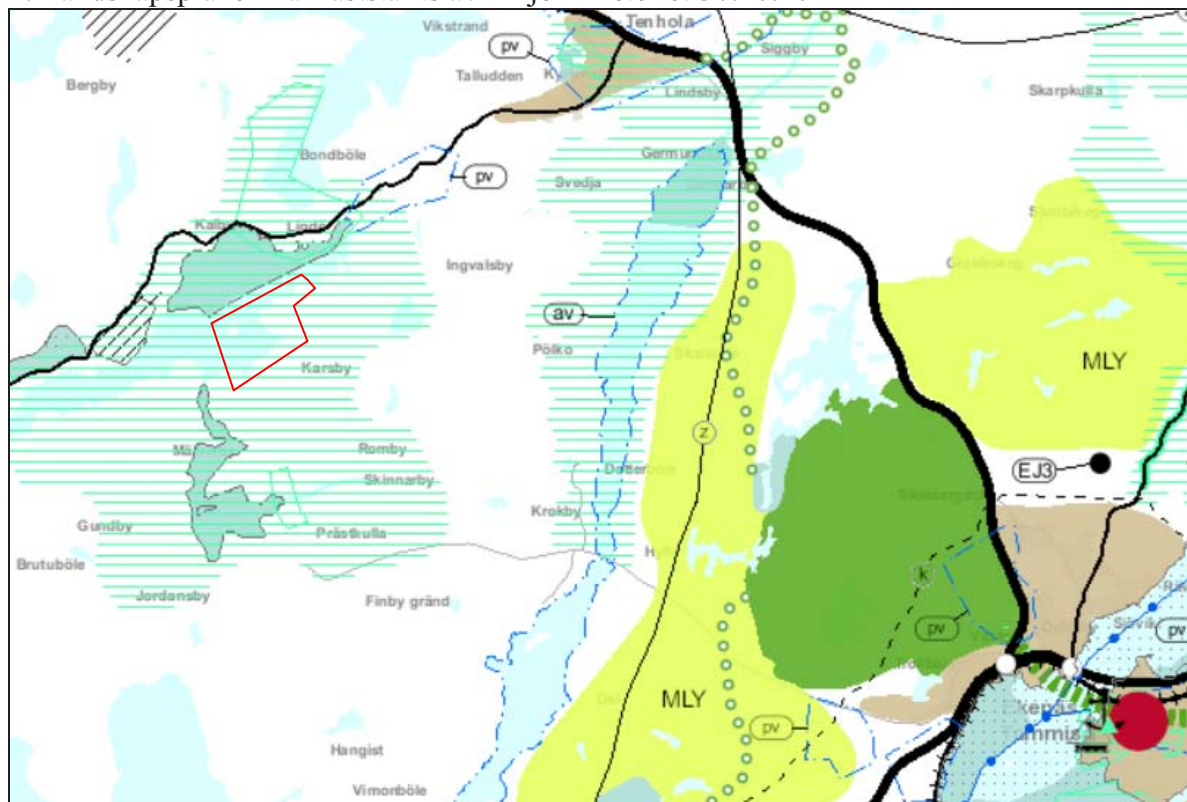
2.13 Markägande

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

2.2 **Planeringssituation**

2.21 Landskapsplan

2. Landskapsplanen har fastställts av miljöministeriet 30.10.2014



För området gäller följande plananmärkning (turkosa vågräta streck): Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. 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. Höjdkurvorna (1 m höjdkurvsdifferens) har givits av lantmäteribyråns laserskanningsdata.

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 §) 16.3.-17.4.2015.

Myndighetssamråd 8.10.2015.

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

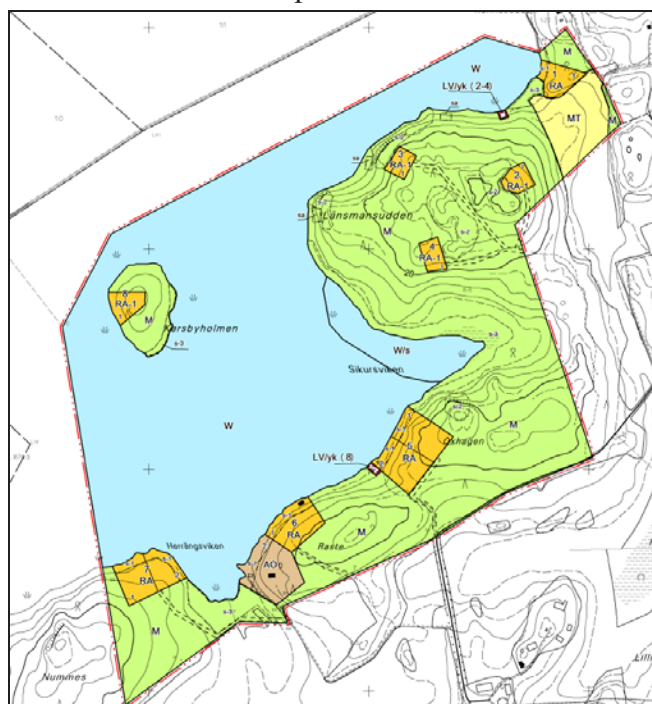
På området planeras gles fritidsfastighetsbyggnation så att valet av byggplatser står i harmoni med omgivningens natur-, miljö- och kulturvärden.

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

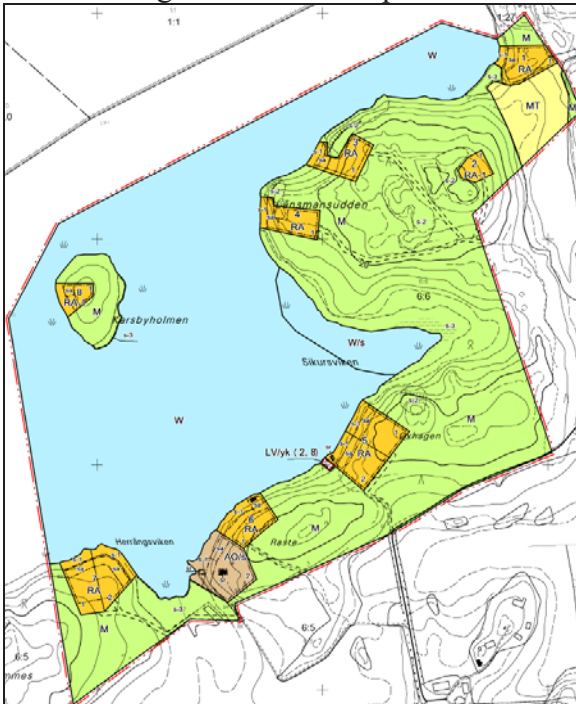
Det existerande bostadshusets tomt planeras för fortsatt fast boende.

3.4 **Undersökta alternativ**

Planen som hållits till påseende som utkast.



Planeförslag som funnits till påseende.



Efter att planeförslaget funnits till påseende gjordes följande ändringar och mindre förtydligande ändringar på basen av utlåtanden och myndigheternas samråd:

- Kvarter 8 (holmen) avlägsnades och ändrades till M-område. Där utmärktes en lo-byggplats på vilken får uppföras en som tänkarkoja avsedd ekonomibygnad (12 m² våningsyta). Byggnadens avstånd från strand är 40 m.
- Kvarter 3 förminskades i norr och utvidgades i söder.

- Kvarterens 3 och 4 byggnadsytor förminskades.
- s-1 och s-2- områdenas planebestämmelsers ordalydelse korrigerades.
- Vägarnas preliminära sträckning till kvarteren 2-4 korrigerades.
- Till M-områden tillsattes ett 15 m brett område från strand med beteckningen s-1.
- Tillades följande planebestämmelser:
 - Vattenklosettförbud gäller på RA- och RA-1-områden.
 - Hela planeområdet omfattas av åtgärdsförbud i enlighet med MBL 128 §.
 - Bastuns minimi-avstånd från strand är 15m.
 - Hela planeområdet ingår i en för landskapet betydande kulturmiljö

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.

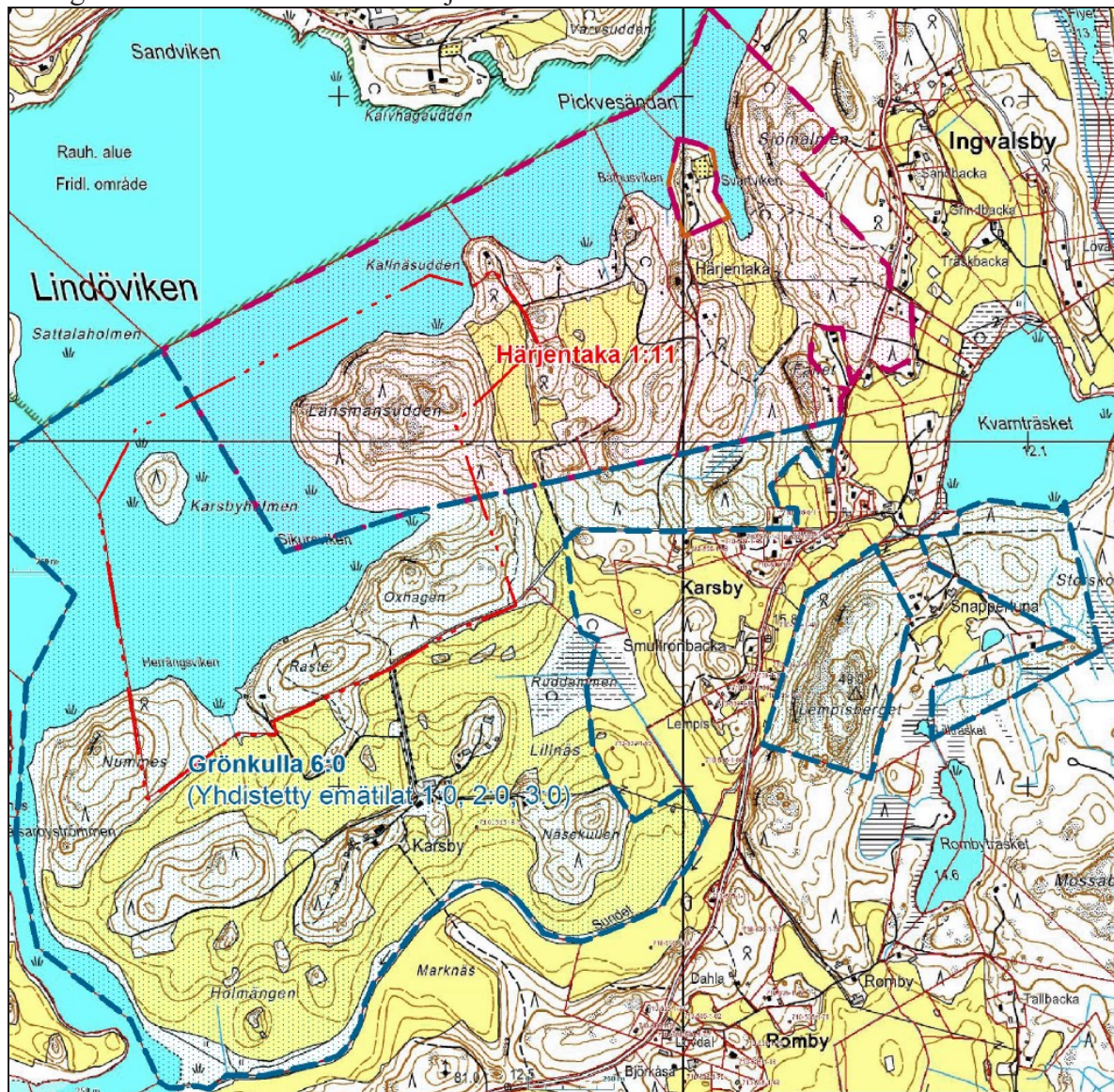
Planeområdet befinner sig på två skilda stamgårdars område:

- Grönkulla 6:0
- Härjentaka 1:11

Stamgården Grönkulla 6:0 har bildats genom sammanslagning av stamgårdarna 1:0, 2:0 och 3:0. Från stamgården Grönkulla har det inte bildats byggplatser.

Från stamgården Härjentaka har det bildats fyra bebyggda gårdar som befinner sig utanför planeområdet (1:21, 1:23, 1:24 ja 1:27). Av dessa har två byggplatser på strandområde (1:21 och 1:27). Fastigheten 1:21 har också en bastu som befinner sig utanför byggplatsen (gårdstunet). Fastigheternas 1:23 och 1:24 byggplatser är mer än 200 m från stranden, så det är inte fråga om byggplatser vid strand. Längden på fastigheternas 1:21, 1:23, 1:24 och 1:27 strandlinje är 1560 m. Av den fastighet som avses i planen har inte byggplatser bildats. På basen av strandlinjens längd av fastigheterna 1:21, 1:23, 1:24 och 1:27 uppstår betydligt mer byggrätt än de på området befintliga två byggplatserna och separat bastu. Den helhet som bildas av dessa fastigheter 1:21, 1:23, 1:24 och 1:27 kan därför inte påverka den förhandenvarande planens dimensionering.

Stamgården : Grönkulla 6:0 och Härjentaka 1:11



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.

I 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.

Dimensionerad (konverterad) strandlinje sammanlagt 2811 m (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)	670	22,3	7,18	12,75
AO (område för fristående småhus.)	130	4,3	1,41	2,51
M (jord- och skogsbruksområde.)	2184	72,8	45,37	80,60
MT (jordbruksområde.)	0	0	2,29	4,14
LV/yk(småbåtsplats/samfällid)	16	0,06	0,04	0,01
TOTALT	3000	100,0	56,29	100,00

För områden planerade för fritidsbyggnader är den genomsnittliga byggplatsstorleken 7997 m². Den minsta strandbyggplatsen är 8082 m².

Kvartersområdets (RA, AO) andel (800 m) av den totala strandlinjen (3000 m) är ca. 30 %. Dimensionerad (konverterad) strandlinje sammanlagt 2811 m (bilaga 2).

- I planen har utvisats 10 byggplatser. Av dessa har en byggplats placerats i terrängen i bakgrunden.
- Utöver detta har det på holmen utmärkts en byggplats på vilken det får uppföras en som tänkarkoja avsedd ekonomibygnad (12 m² våningsyta). Byggnadens avstånd från strand är 40 m. Den beräknas som 0,5 strandbyggnadsplatser.

I planen har sålunda utvisats 9,5 strandbyggplatser och en byggplats har placerats i terrängen i bakgrunden. Planens dimensionering är 3,4 strandbyggplatser/konverterad strand-km. Enligt generalplanernas dimensioneringsgrund, 5 b.p./konverterad strand-km, skulle planens byggnadsrätt vara 14 byggnadsplatser vid strand.

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 m² våningsyta stor bostad.

Ekonomibyggnadernas sammanräknade våningsyta får uppgå till högst 100 m².

Bastubyggnadens våningsyta får uppgå till högst 30 m².

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 m² våningsyta, med högst 40 m²:s takförsedd terrass,
- en bastubyggnad på högst 30 m² våningsyta med högst 15 m²:s takförsedd terrass,
- en ekonomibyggnad på högst 40 m² våningsyta och
- en gäststuga på högst 40 m² våningsyta med högst 1/4 av byggnadsytan som takförsedd terrass.

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

- en fritidsbostad på högst 80 m²-vy, med högst 20 m²:s takförsedd terrass,
- en bastubyggnad på högst 15 m²-vy med högst 10 m²:s takförsedd terrass och
- en ekonomibyggnad på högst 40 m²-vy.

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

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

Byggnadsytan och planebestämmelsen bestämmer minimivstånd av byggnader från strandlinjen:

Bastubyggnad (sa): 15 m. Övriga byggnader: 40 m

Den lägsta höjden för byggnad

Den lägsta höjden för byggnad är +2,5 m (N2000).

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 kvarteret 2 har anvisats på området (LV/yk).

5 PLANENS KONSEKVENSER

5.1 Landskapsplanen och kulturmiljön

Hela planeområdet ingår i *landskapet betydande kulturmiljö* (utredning 2).

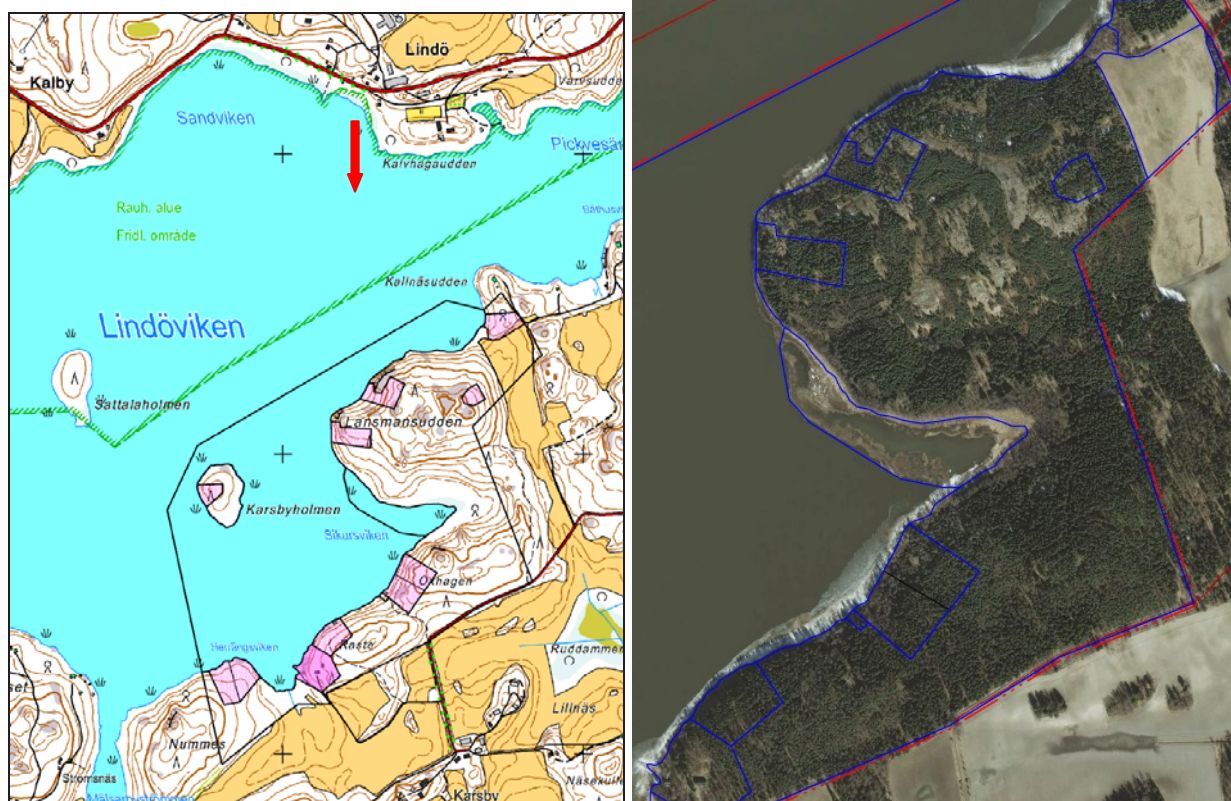
Lindö herrgårdsmiljö är av också nationell betydelse (punkt 1.121). Kulturmiljöns värden har beskrivits i utredning 2.

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 och konstruktionerna 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 födoplastser. Sikursvikens stränder förblir obebyggda. Lösningen stöder beskyddandet av Lindövikens..

Karsbyholmens byggnations (tänkarstuga) 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: Skyddat område i vars skötsel uppmärksamhet bör fästas vid att värna om de stora talarna, samt att bevara landskapsbilden.

s-3: Del av område som bör skyddas så, att klibbalslundens 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.

Byggplatsernas ca. 20-30 m breda strandområde, samt M-områdets 15 m breda strandzon omfattas av s-1 beteckningen:

s-1: Skyddat område i vars skötsel speciell uppmärksamhet bör fästas vid att bevara området möjligast naturenligen och så att landskapsbilden bibehålls. Vid gallring bör en tillräcklig mängd träd och undervegetation bevaras för bibehållande av naturens mångfald.

För planens byggplatser gäller också följande bestämmelser:

Fasadmaterialen 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.

Hela planeområdet omfattas av åtgärdsförbud i enlighet med MBL 128 §.

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

5.3 Vattenförsörjning och inverkan på vattendragen

Besörjning av hushållsvatten sköts genom ringbrunn eller borrhunn.

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 iakttagas förordningen om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät (209/2011).
- Vattenklosettförbud gäller på RA- och RA-1-områden.

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 (N 2000). 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. Korrigerad 12.2.2016

KARTTAAKO OY Pertti Hartikainen
dipl. ing.

Bilagor

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

Utredningar

- Utrdning1 Luonto- ja maisemaselvitysselvitys
Utredning1a Karlsbyholmenin saaren rakentamisen vaikutukset Lindövikenin
 luonnonsuojelualueeseen ja Natura-alueeseen
Utredning 2 Missä maat on mainiommat- Uudenmaan kulttuuriympäristöt

Annat material

- Programmet för deltagande och bedömning
Genmäle 22.12.2014, utkast
Genmäle 1.9.2015, förslaget

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

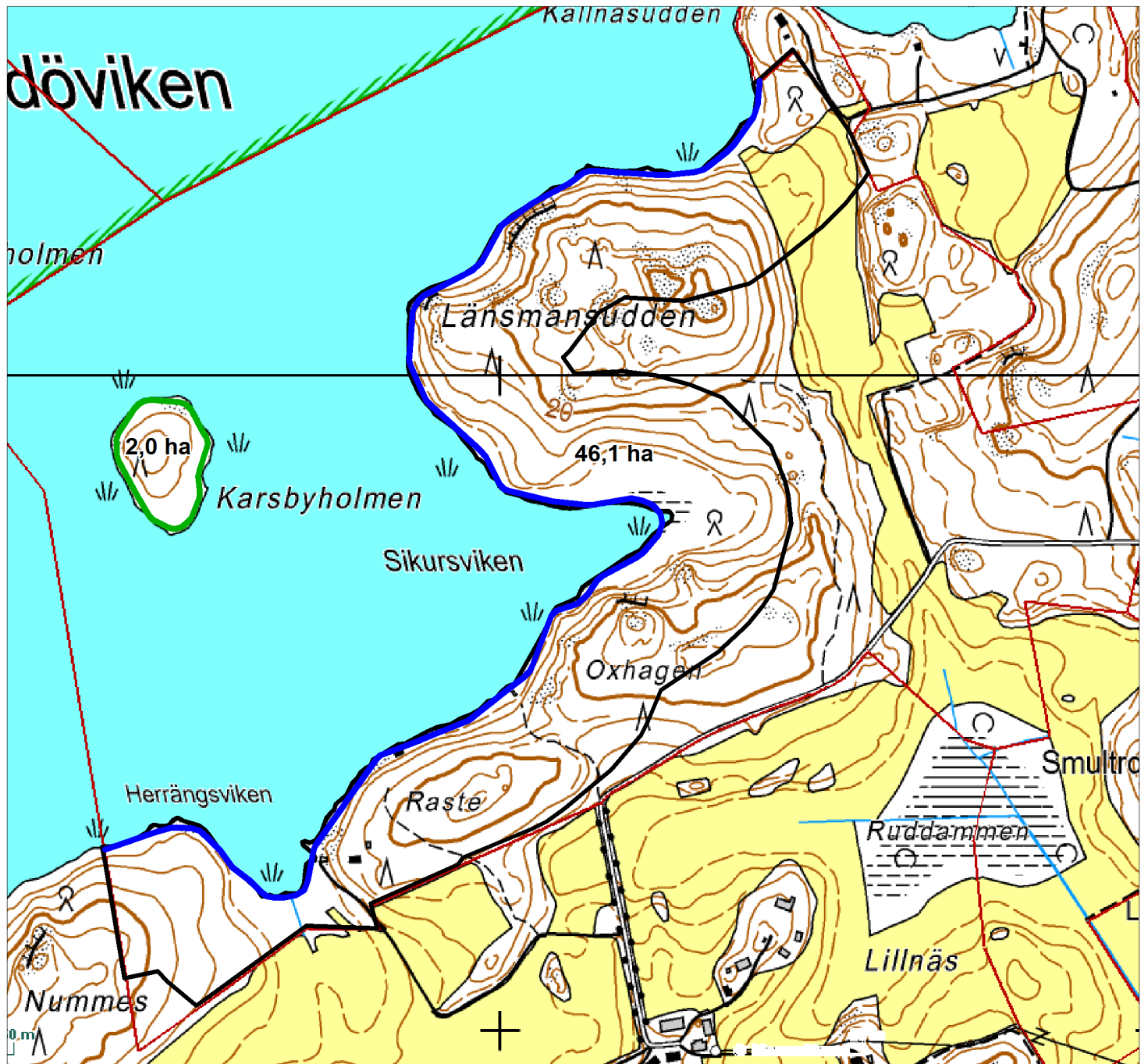
Följande dimensioneringsnormer tillämpas inom strandområdet för de olika skärgårdszonerna:

- 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

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva.


Mitoitus 5 rakennuspaikkaa/km, 2460 m, 12,3 rp.


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


Rakennusoikeus yhteensä 13,3 rp.

Yleiskaavojen mitoitettava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen


DIMENSIONERAD STRANDLINJE

 Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser.

 Dimensionering 5 byggplatser/km, 2460 m, 12,3 bp.

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

Byggrätten är sammanlagt 13,3 byggplatser.

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

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	26.02.2016
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]	113,1719	Ny detaljplaneareal [ha]	113,1719
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 3,00

Byggplatser [antal] Med egen strand 9 Utan egen strand 1

Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand 8 Utan egen strand 1

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	113,1719	100,0	2250	0,00	113,1719	2250
A sammanlagt	1,4078	1,2	300	0,02	1,4078	300
R sammanlagt	7,1800	6,3	1950	0,03	7,1800	1950
L sammanlagt	0,0464	0,0			0,0464	
M sammanlagt	47,6569	42,1			47,6569	
W sammanlagt	56,8808	50,3			56,8808	

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	113,1719	100,0	2250	0,00	113,1719	2250
A sammanlagt	1,4078	1,2	300	0,02	1,4078	300
AO	1,4078	100,0	300	0,02	1,4078	300
R sammanlagt	7,1800	6,3	1950	0,03	7,1800	1950
RA	7,1800	100,0	1950	0,03	7,1800	1950
L sammanlagt	0,0464	0,0			0,0464	
LV	0,0464	100,0			0,0464	
S sammanlagt						
M sammanlagt	47,6569	42,1			47,6569	
M	45,3700	95,2			45,3700	
MT	2,2869	4,8			2,2869	
W sammanlagt	56,8808	50,3			56,8808	
W	56,8808	100,0			56,8808	

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