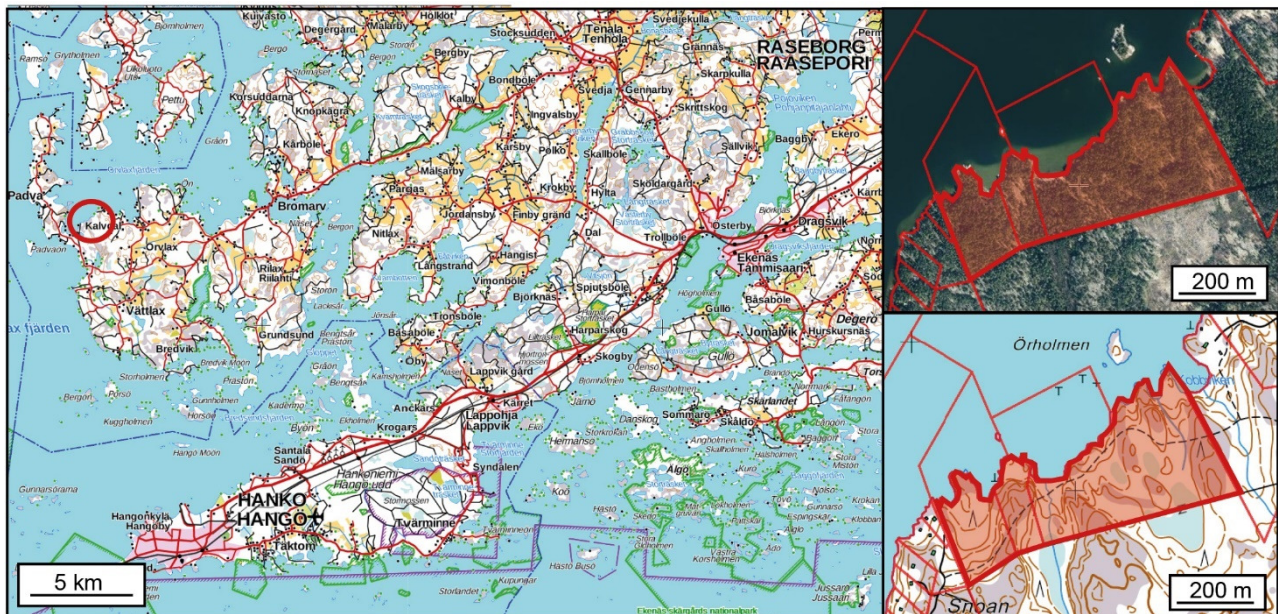


BESKRIVNING AV FÖRSLAGET TILL STRANDETALJPLAN

som gäller den 3.4.2018 daterade och 22.8.2018 samt 5.10.2018 reviderade plankartan



BESKRIVNING AV FÖRSLAGET TILL STRANDETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA BERGVIK, SANDVIK OCH ÖRNVIK

Förslaget till stranddetaljplan gäller fastigheterna Bergvik 710-537-1-78 och Sandvik 710-537-1-79 samt del av fastigheten Örnvik 710-537-1-77 i Raseborgs stad.

Genom stranddetaljplanen bildas kvartersområden 1–4 för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområde.

Planen utarbetas av: Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu
Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo, seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Anhängiggörande: Planläggningsnämnden 23.8.2017, kungörelse 6.10.2017

Behandling: Program för deltagande och bedömning (PDB), planutkast
Planläggningsnämnden 23.8.2017
Offentligt framlagt 6.10–6.11.2017

Förslag till stranddetaljplan
Planläggningsnämnden 18.4.2018
Offentligt framlagt 4.5–4.6.2018.

Godkännande av stranddetaljplanen
Planläggningsnämnden 24.10.2018
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige

Projekt nr: 7756

Ritning nr: 38–18 plankarta

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	3
1.1	Identifikationsuppgifter och planens namn	3
1.2	Planområdets läge	3
1.3	Planens syfte	3
1.4	Anhängiggörande av planen.....	3
2	SAMMANDRAG.....	3
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
3.1	En allmän beskrivning av området	3
3.2	Naturmiljö och landskap	4
3.3	Den bebyggda miljön	8
3.4	Ägarförhållanden	8
3.5	Miljöstörningar	8
3.6	Planeringssituationen	8
3.6.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen (RMO)	8
3.6.2	Landskapsplan.....	9
3.6.3	Generalplan	11
3.6.4	Detaljplaner.....	11
3.6.5	Grundkarta och terrängdata.....	11
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN	11
4.1	Behovet av planering	11
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	12
4.3	Deltagande och samarbete.....	12
4.3.1	Intressenter	12
4.3.2	Anhängiggörande	12
4.4	Målen för stranddetaljplanen	12
5	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN.....	13
5.1	Planens struktur och beskrivning.....	13
5.2	Granskningar av dimensionering och omfattning	13
5.3	Verkställandet av målen för miljöns kvalitet.....	15
5.4	Områdesreserveringar	17
5.5	Planens konsekvenser.....	18
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	21
5.7	Respons på planens beredningsskede och planförslag	22
5.8	Respons på förslagsskedet och justeringar i planen	25
5.9	Justeringen av förslaget till stranddetaljplan 19.9.2018 efter behandlingen i nämnden	26
6	GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN.....	27
6.1	Planer som styr genomförandet.....	27
6.2	Genomförande och tidtabell.....	28

FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN

Bilaga 1: Statistikblankett

Bilaga 2: Förminskning av stranddetaljplanen och planbestämmelser

Bilaga 3: Visualisering av stranddetaljplanen

ÖVRIGT BAKGRUNDSMATERIAL TILL PLANHANDLINGARNA

- Raasepori, Bergvik-Sandvik-Örnvik, Luontoselvitys 2016 (naturinventering), Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen, Sami Virta, Esko Vuorinen 31.8.2016 (vid hänvisning till denna inventering används formen: "Silvestris naturinventering ab, 2016").
- Raasepori, Bromarv kiinteistöjen Örnvik, Bergvik ja Sandvik ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2016, Timo Jussila och Johanna Rahtola, Mikrolitti Oy.
- Promemoria från myndigheternas samråd 10.3.2017.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter och planens namn

Identifikationsuppgifterna och planens namn anges på pärmbladet.

1.2 Planområdets läge

Fastigheterna 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 och Örnvik 710-537-1-77 är belägna i västra delen av Raseborgs stad, på västra kanten av byområdet Bromarv. Från planeringsområdet är avståndet till Bromarvs bycentrum ca 14 kilometer längs bilvägen. Till Ekenäs är avståndet ca 46 km och till Helsingfors centrum 137 km. Fågelvägen är fastigheterna belägna på havsstranden ca 9 kilometer västerut från Bromarv bycentrum och deras stränder vetter mot nord-nordväst. Planeringsområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1.

1.3 Planens syfte

Syftet med planen är att anvisa strandbyggrätt i form av byggplatser för fritidsbostäder med egen strand. Byggrätten har härletts från förhållandena i området och är förenlig med Raseborgs stads planeringsprinciper.

1.4 Anhängiggörande av planen

Att planen hade gjorts anhängig kungjordes 6.10.2017.

2 SAMMANDRAG

Ett sammandrag utarbetas vid behov i förslagsskedet.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 En allmän beskrivning av området

Enligt fastighetsdatasystemet FDS utgör Bergvik 710-537-1-78 1,7780 ha och Sandvik 710-537-1-79 3,280 ha mark. Dessa fastigheter ingår i sin helhet i planområdet och de har inga vattenområden. Enligt FDS omfattar fastigheten Örnvik 710-537-1-77 151,65 ha sammanlagt inklusive vattenområden. Av fastigheten Örnvik ingår bara fastlandsdelen i planområdet, vilket enligt plankartan har en areal på 12,5763 ha. Hela planområdet är således ca 17,6 ha. Den verkliga strandlinjen är 1,452 km och den dimensionerande strandlinjen 1,043 km.

Området är i sin helhet obebyggd skogsbruksmark. Genom området löper en liten stig från öster till väster. I planområdets sydvästra hörn byggdes en ny bilväg i slutet av år 2016. År 2016 grundades en vägrätt i form av ett servitut som sträcker sig till områdets sydöstra hörn. Vägen har tillsvidare inte byggts. På grannfastigheten i områdets södra gräns går en ellinje. Planområdet presenteras på pärmbilden och på bild 1.

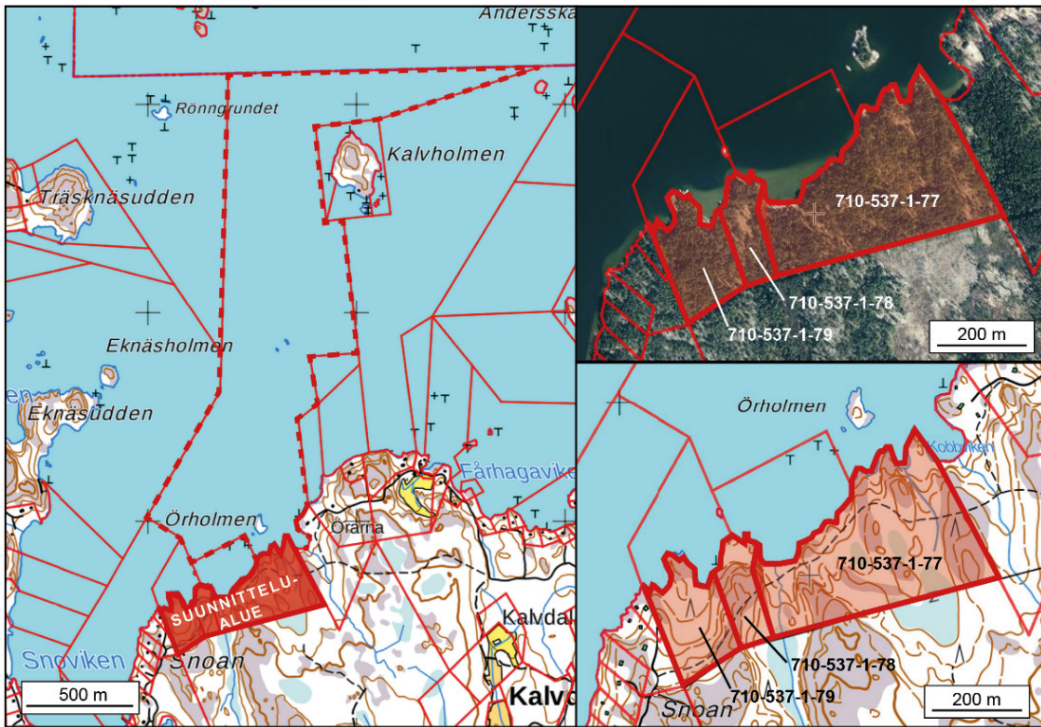


Bild 1: Planområdet visas med rött på bilden.

3.2 Naturmiljö och landskap

Flora och fauna

För området utarbetades en naturinventering (med rubriken Raasepori, Bergvik-Sandvik-Örnvik, Luontoselvitys 2016) (Silvestris naturinventering ab, Jorma Pennanen, Sami Virta, Esko Vuorinen 31.8.2016) under våren och försommaren 2016.

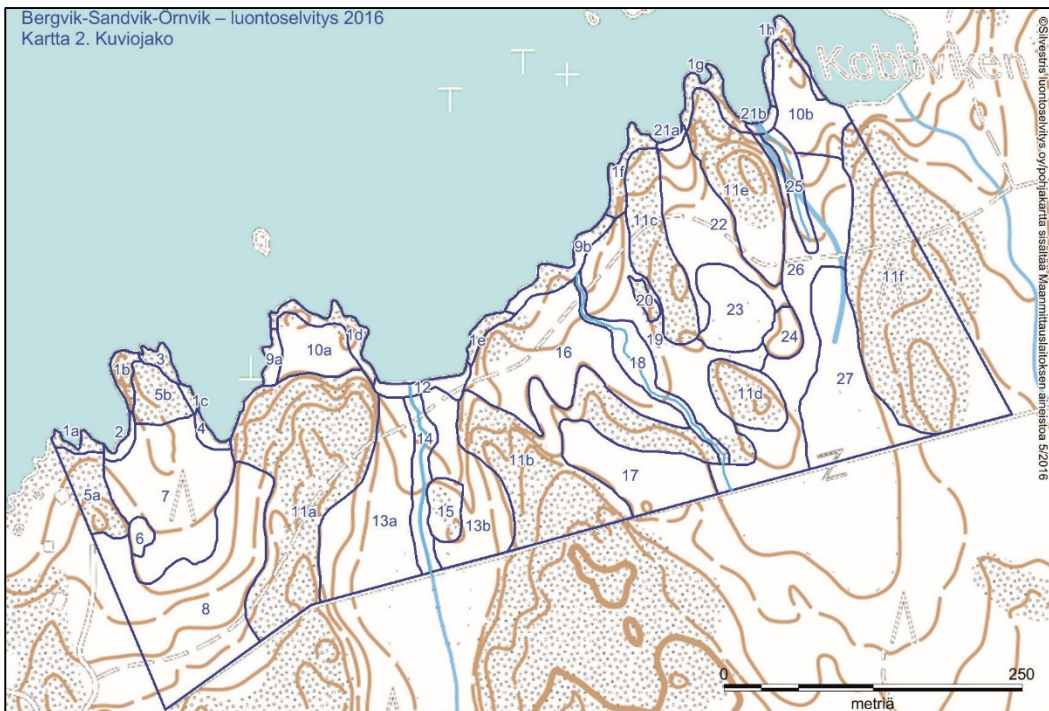


Bild 2: Figurerindelning i naturinventeringen, kartutdrag (Silvestris naturinventering ab, 2016, karta 2).

Naturtyper och artbestånd:

Enligt naturinventeringen kan följande tolkas som särskilt viktiga livsmiljöer som avses i 10 § i skogslagen:

- Områdena längs rännilarna på figurerna 14, 18 och 25 (omedelbara närmiljöer för rännilar).
- Delarna med glest trädbestånd på bergsområdena på figurerna 11a–11f (berg i dagen, stenbunden mark och blockfält).
- Tuvullsmynnen på figur 23 (trädfattiga myrar).

I området finns inga skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen. Följande hotade eller nära hotade naturtyper påträffas i området (Raunio m.fl. 2008):

- Starkt hotad (EN) naturtyp (sandstrand vid Östersjön) på figur 12.
- Sårbar (VU) naturtyp (starrmosse) på figur 20.
- Sårbar (VU) naturtyp (momyr) på figur 27.
- Nära hotad (NT) naturtyp (vegetationsklädda morän-, sten- och blockstränder vid Östersjön) på figur 3.
- Nära hotad (NT) naturtyp (tuvullsmyr) på figur 23.

På det inventerade området påträffades 160 kärllväxtarter (*bilaga 1 till inventeringen*). Artbeståndet utgörs av tämligen sedvanliga växter för havsstränder och moskogar. De mest beaktansvärda kärllväxterna är följande:

- Sårbar (VU) gulmåra (*Galium verum*) förekommer glest i de övre delarna av strandbiotopen (bl.a. på figurerna 1 och 3).
- Nära hotad (NT) stagg (*Nardus stricta*) på berg i dagen vid stigens kant (figur 11c). En tuva observerades.
- Regionalt hotad (RT) grönstarr (*Carex demissa*) på figur 6.
- Regionalt hotad (RT) korallrot (*Corallorhiza trifida*) längs kanten av rännen på figur 14.
- Knärot (*Goodyera repens*), en för gamla skogar typisk art, finns det rikligt av på moskogsfiguren.

I det inventerade området påträffades inga arter som kräver särskilt skydd enligt 47 § i naturvårdslagen.

(Silvestris naturinventering ab, 2016).

Fåglar:

Enligt naturinventeringen förekommer det sex (6) värdefulla fågelarter i området. Som värdefulla fågelarter klassificeras arter som nämns i bilaga I till EU:s fågeldirektiv och/eller fågelarter som nämnts i hotklassificeringen, arter som klassificerats som regionalt hotade samt Finlands internationella ansvarsarter. Med ansvarsarter avses arter av vars europeiska bestånd över 15 % häckar i Finland. För dessa arter redogörs mer ingående i naturinventeringen (Silvestris naturinventering ab, 2016).

Fågelarterna är följande:

- Tofsmes, lophophanes cristatus VU (sårbar), figurerna 7, 26 och 16 samt 11b
- Större korsnäbb, loxia pytyopsittacus SV (ansvarsart för Finland), figur 11b
- Rödstjärt, phoenicurus phoenicurus SV (ansvarsart för Finland), figurens tyngdpunkt utanför området
- Drillsnäppa, actitis hypoleucos SV (ansvarsart för Finland), figurerna 9a och 1h
- Spillkråka, dryocopus martius EU-D1 (art i bilaga I till fågeldirektivet), områdets södra/sydöstra sida, kanten av det avverkade området
- Nattskärra, caprimulgus europaeus EU-D1 (art i bilaga I till fågeldirektivet), figur 11b

(Silvestris naturinventering ab, 2016).

I naturinventeringen ingår fotografier på de olika naturtyperna och specialobjekten.

Övrig fauna

Ingen separat kartläggningen av djurlivet har gjorts i området. Utifrån de observationer som gjorts vid terrängbesöken kan man konstatera att området är populärt bl.a. bland hjortar och älgar. Dessa arter är typiska för regionen och förutsätter inga särskilda åtgärder. Det finns inget behov av att göra en separat utredning av djurlivet.

Terrängformer, jordmån och byggbarhet

Planområdet gränsar i norr till havsstranden och i söder till en ellinje. På den östra och den västra sidan finns fritidsbostadsfastigheter. Topografin varierar mellan högre, klippiga backar i riktningen nordväst-sydost och sänkor mellan dessa. De klippiga backarna är som högst på nivån +13–19 m. Nere i dalsänkorna varierar höjden mellan +2–6 m.

De områden som lämpar sig väl för byggande finns nära stranden på delar av planområdet som har de vanligaste naturvärdena. De tre bäckfårorna i sänkorna och deras omedelbara närområden är de mest värdefulla objekten. Av bergåsarna är området i mitten, som till största delen finns på grann, den mest betydande. Enligt naturinventeringen har nattskärorna tre revir i detta område (i huvudsak på grannens sida). Terrängformerna och huvuddragen i naturförhållandena presenteras på bild 3.

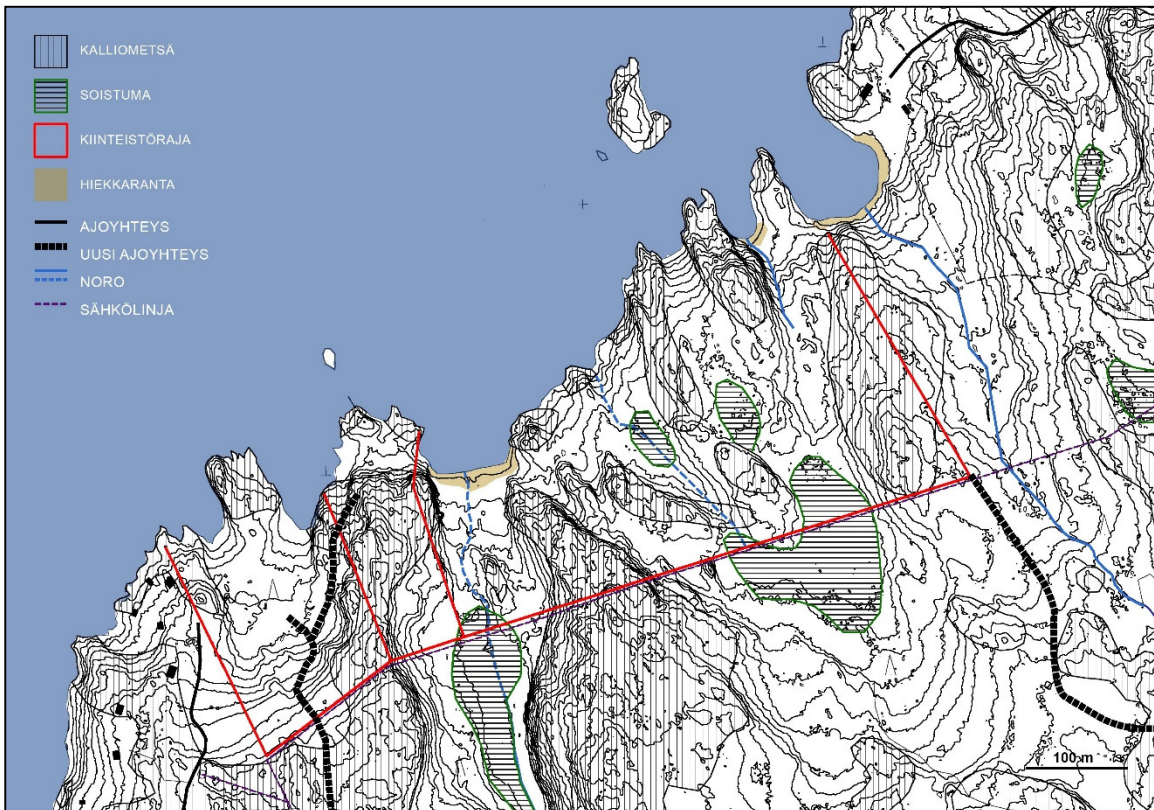


Bild 3: Terrängformer och -struktur.

Vattendrag och vattenhushållning

Rännilarna på figurerna 14, 18 och 25 är objekt enligt vattenlagen (2 kap. 11 § i vattenlagen). I planområdet finns inga andra vattendrag. Planområdet faller inte inom ett grundvattenområde. Planområdet gränsar längs hela norra kanten till havet.

Landskapsbild

Landskapsbilden är på det hela taget typisk för kustregionen i Raseborg och planeringsområdet sticker inte ut från näromgivningen sett ur ett fjärrperspektiv. Landskapet är till största delen slutet och inga vida vylinjer öppnar sig från den bakomliggande terrängen. Det ställvis mycket täta trädbeståndet avgränsar vyerna effektivt. Strax intill strandlinjen, från de snäva trädlösa avsnitten, uppkommer rätt så långa fria vyer i nordvästlig-nordlig riktning mot havet samt mot kusten bakom. De närmaste direkta vylinjerna sträcker sig till ett avstånd av ungefär 1 km och de längsta till ca 4 km. Dessa avstånd är emellertid så långa att man knappt kan utskilja något annat av dem än silhuetten av trädbeståndet.

Sammandrag

Utifrån de terrängbesöks som företagits både under naturinventeringen och planeringsarbetet kan två lokalt särskilt värdefulla objekt fastställas (objekt 14: rännil med omedelbar omgivning samt objekt 11b: klipporna/bergstallarna och den nordvästra spetsen av nattskärrans revir). Rännilarna vid objekt 18 och 25 har värderats till värdeklass 2. Till övriga delar består området enligt naturinventeringen av objekt som hör till värdeklass 1 eller 2 (Silvestris naturinventering ab, 2016). Det innebär att inga särskilda förbud eller begränsningar gällande naturförhållandena behöver fastställas för markanvändningen.

Utifrån slutsatserna som drogs i naturinventeringen och andra basutredningar är det vid planeringen motiverat att utreda och bedöma om det är möjligt att bilda ett sammanhängande och så stort område som möjligt av de delar som har naturvärden och andra (skogsklädda och klippiga) områden (i inlandet), som skulle falla helt utanför byggandet och andra åtgärder. På samma gång är det viktigt att trygga den oavbrutna ekologiska förbindelsen som består av rännilar längs dalarna och deras omedelbara omgivningar och som löper mellan den vidsträckta naturhelheten och havsstranden.

I och med att uppkomsten av en helhet av naturvärden prioriteras som ett planeringsmål är det möjligt att på ett fördelaktigare sätt placera fritidsbostadstomterna på stranden utan att fastställa ett egenvärdesmål om att koncentrera byggandet. I varje fall kan de värdefulla naturobjekten även på strandområdet bevaras i naturligt tillstånd och utanför byggandet.

3.3 Den bebyggda miljön

Samhällsstruktur, trafik, teknisk försörjning, befolkning och boende

Området består av obebyggd skogsbruksmark. På planeringsområdets östra och västra sida är stränderna bebyggda (med fritidshus) och det finns vägar som leder till dem. Genom planområdet i östlig-västlig riktning löper en anspråkslös stig som ställvis har vuxit igen. I slutet av 2016 byggdes en ny väg till planområdets sydvästra hörn. I planområdets sydöstra hörn bildades ett nytt vägservitut 2016. Vägen har tillsvidare inte byggts. Det finns inga andra vägförbindelser till planområdet. I planområdets näromgivning finns ingen service.

I området finns inget kommunalt eller lokalt vatten- eller avloppsnät.

Längs planeringsområdets södra gräns löper en ellinje. För närvarande finns den närmaste transformatorn på planområdets sydvästra sida.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Mikroliitti Oy gjorde en fornlämningsinventering i planeringsområdet hösten 2016 (terrängarbetet utfördes 22.9.2016). Man kände inte till några fasta fornlämningar i inventeringsområdet sedan tidigare. Vid inventeringen påträffades inga fasta fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar som skulle kräva skydd. (Raasepori, Bromarv kiinteistöjen Örnvik, Bergvik ja Sandvik rantasemakaavan muinaisjäännösinventointi 2016, Timo Jussila och Johanna Rahtola, Mikroliitti Oy).

Rapporten från inventeringen av fornlämningar innehåller fotografier på objekten i det inventerade området.

3.4 Ägarförhållanden

De två fastigheterna i planeringsområdets västra del ägs privat och fastigheten i östra delen ägs av ett bolag.

3.5 Miljöstörningar

I området finns inga störande faktorer för miljön.

3.6 Planeringssituationen

3.6.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen (RMO)

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen år 2000. Beslutet reviderades 13.11.2008 med hänsyn till innehållet i målen. För övrigt, till exempel beträffande rättsgrunden för målen och rättsverkningarna, förblev beslutet från år 2000 i kraft. Dessutom beslöt

statsrådet 22.12.2009 att Museiverkets inventering Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) ersätter inventeringen från år 1993 som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

RMO ger ett särskilt mål för dimensioneringen av fritidsbebyggelse: "I samband med planeringen av områdesanvändningen ska strändernas fritidsbebyggelse dimensioneras så att strandområden som är av betydelse på grund av deras naturvärde bevaras och att fritidsboendet upplevs som trivsamt." Målet ska tillämpas i strandområden där man styr och dimensionerar fritidsbebyggelse. När det gäller general- och detaljplaner som styr fritidsbebyggelse ger MBL 73 § (se punkt 2.2.4) särskilda innehållskrav som utöver andra innehållskrav ska tillämpas på dessa planer. I de särskilda innehållskraven ligger tonvikten på miljöhänsyn och naturskydd. Det riksomfattande målet för områdesanvändningen i fråga preciserar innehållskraven beträffande dimensioneringen genom att det lägger fram aspekten om att bevara strandområden med värdefulla naturvärden och värna om ett trivsamt fritidsboende.

(http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Riksomfattande_mal_for_omradesanvandningen)

3.6.2 Landskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands landskapsplan. Landskapsplanen fastställdes hos miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har planen kompletterats senare enligt följande:

1. Etapplandskapsplan, lagakraftvunnen 2012:
 - avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
 - områden för stenmaterials försörjning
 - motorsport- och skjutbanor
 - trafikdepåer och terminaler
 - omfattande enhetliga skogsbruksområden.
2. Etapplandskapsplan, lagakraftvunnen 2016:
 - en fungerande och hållbar samhällsstruktur
 - ett trafiksystem som stödjer strukturen
 - handelns servicenät
 - ett byanät på landskapsnivå.

Just nu är etapplandskapsplan 4 och den övergripande Nylandsplanen 2050 under beredning. Etapplandskapsplan 4 kompletterar de gällande landskapsplanerna med hänsyn till följande teman:

- Näringar och innovationsverksamhet
- logistik
- vindkraft
- grönstruktur
- kulturmiljöer.

Målet är att lägga fram etapplandskapsplan 4 för godkännande av landskapsfullmäktige under år 2017. Projektet Nylandsplanen 2050 startade år 2016.

I landskapsplanen berörs planeringsområdet av följande beteckningar och bestämmelser:

I sammanställningen av fastställda landskapsplaner för Nyland har planområdet anvisats med beteckningen vz-1 (Fastlandets strandzon och inre skärgården). Planbeteckningen beskrivs så här: *"Den norra gränsen för zonen utgörs av fastlandssidans kant av strandzonen, som sträcker sig*

från strandlinjen inåt landet. Zonen är avsedd att planeras som ett område med alla funktioner och alla typer av markanvändning". Planeringsbestämmelsen lyder så här: "I den mer detaljerade planeringen av området skall 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 mer detaljerade planeringen skall man utreda och beakta viktiga fågelområden".

I förslaget till etapplandskapsplan 4 för Nyland är planområdet ett s.k. vitt område (inga beteckningar). Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner för Nyland och ur förslaget till etapplandskapsplan 4 för Nyland visas på bild 4.

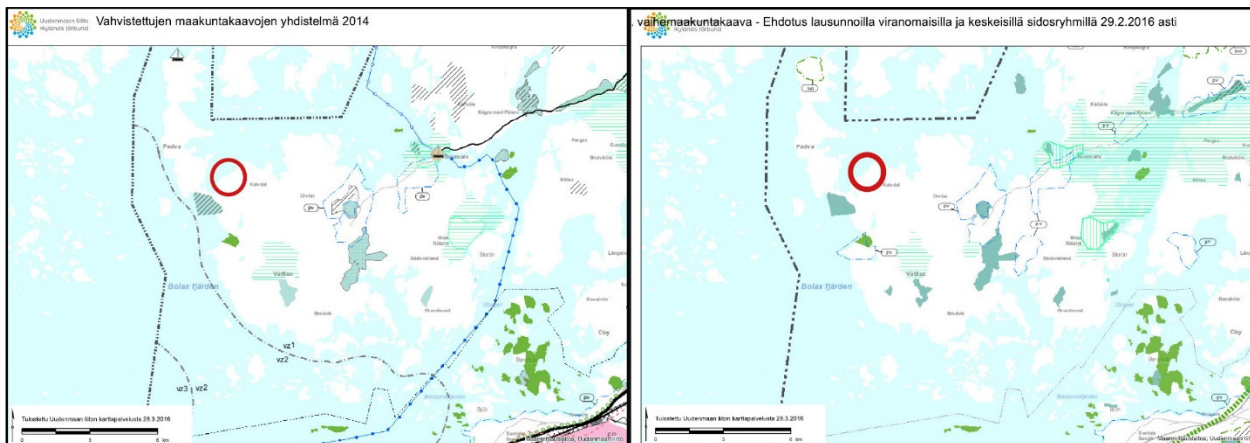


Bild 4: Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner för Nyland (till vänster) och ur förslaget till etapplandskapsplan 4 för Nyland (till höger).

Nylands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplan 4 för Nyland 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslöt 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den vinner laga kraft. Landskapsplanen har trätt i kraft och detta har kungjorts i de kommuner som ingår i landskapsplanens område.

Den fjärde etapplandskapsplanen är mer strategisk än de tidigare landskapsplanerna. Den kompletterar och reviderar de gällande landskapsplanerna med hänsyn till följande teman: näringar och innovationsverksamhet, logistik, vindkraft, grönstruktur och kulturmiljöer. Med lösningarna i planen säkerställer man Nylands konkurrenskraft och näringslivets förutsättningar långt in i framtiden samt stöder nylänningarnas välbefinnande och landskapets livskraft. I planen anvisas viktiga logistikområden på regionnivå och för logistiken viktiga tvärgående trafikförbindelser i mellersta Nyland. Därtill har man angett potentiella vindkraftsområden av betydelse på landskapsnivå. För att bevara naturens mångfald och trygga ekosystemtjänsterna anvisar man i planen ett nätverk på landskapsnivå som bildas av grönområden och förbindelserna mellan dem. Områdena anges som bland annat naturskyddsområden och rekreationsområden. I planen anges också kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå.

Nylandsplanen 2050 utarbetas i två faser, omfattar hela Nylands område och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I planen ingår alla centrala markanvändningsteman och den bereds under åren 2016–2019. Nylandsplanen är i beredningsfasen. Den är offentligt framlagd till 13.4.2018. För första gången utarbetas helheten med landskapsplanen i två faser. Nylandsplanen består av en översiktlig och långsiktig strukturplan som preciseras av regionala etapplandskapsplaner. I strukturplanen ges endast lösningar för frågor som är viktiga på riks- och landskapsnivå. Etappplanerna svarar i sin tur på regionernas olika och utarbetas för Helsingforsregionen, östra och västra Nyland.

3.6.3 Generalplan

Det finns ingen gällande generalplan eller delgeneralplan för området. Den närmaste gällande generalplanen finns i Bromarv kyrkby med näromgivning. Planen, som heter Delgeneralplan för Bromarv kyrkby (7642), vann laga kraft 1.7.2014. Bild 5 är en förminskning av delgeneralplanekartan.

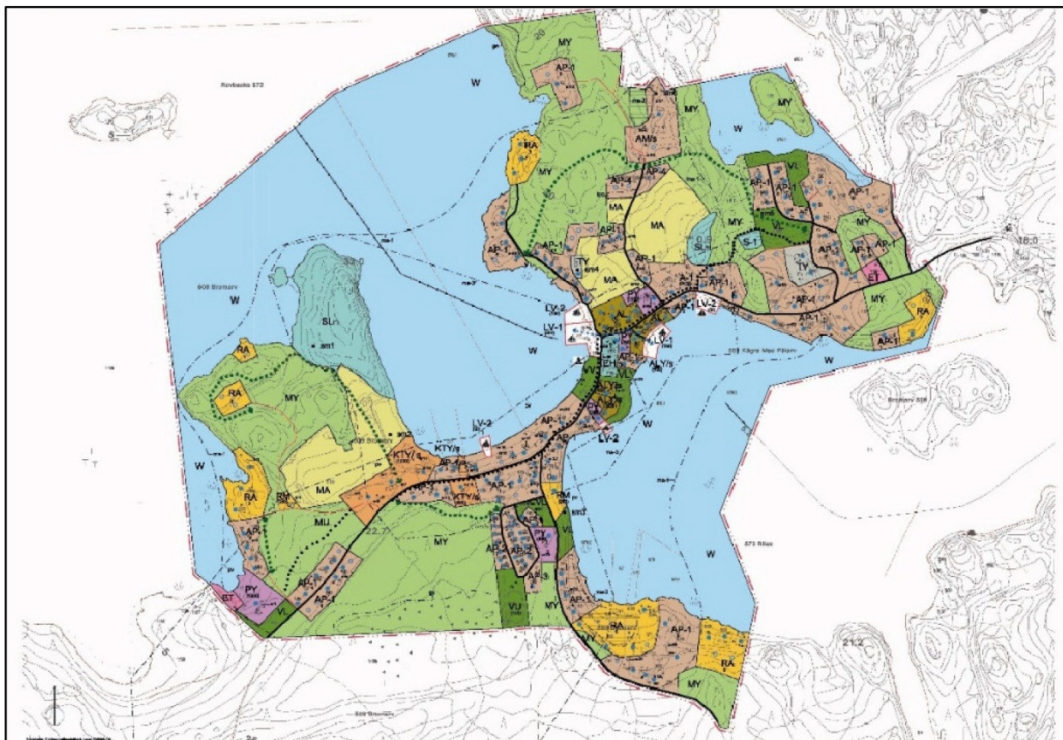


Bild 5: Förminskning av delgeneralplanen för Bromarv kyrkby (7642).

3.6.4 Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan för området. Inom Raseborgsområdet finns ett stort antal gällande stranddetaljplaner. Närmast planeringsområdet finns till exempel följande stranddetaljplaner: Bonviken (godkänd av stadsfullmäktige 10.11.2014 § 111, inte ännu lagakraftvunnen) och Odensö (lagakraftvunnen 20.5.2016).

3.6.5 Grundkarta och terrängdata

Som bakgrundsmaterial för planeringen används utredningar som gjorts för landskapsplaneringen, den nyaste ortoflygbilden och en exakt terrängmodell som grundar sig på laserskanning. Det finns inga byggnader eller vägar i planområdet. Fastighetsgränserna och vägarna (kontroll-)mäts i nödvändig omfattning i terrängen. En grundkarta i skala 1:2 000 sammanställs i koordinatsystemet GK24, N2000 som underlag för planeringen. Allt planeringsmaterial produceras i digitalt format i det koordinatsystem som staden tillämpar.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN

4.1 Behovet av planering

Enligt 72 § i markanvändnings- och bygglagen får byggnader inte uppföras i en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten utan en detaljplan eller en sådan generalplan med

rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. Därmed ska en stranddetaljplan utarbetas för att det ska vara möjligt för markägaren att utveckla planeringsområdet för byggande av fritidsbostäder.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planeringsarbetet har startat på markägarens initiativ. Att planen hade gjorts anhängig kungjordes 6.10.2017.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt MBL 62 § områdets markägare, samt de vars boende, arbete eller på annat sätt betydande påverkas 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:

Planläggningsområdets markägare och innehavare samt närområdets markägare och invånare, företag som har verksamhet på området, allmännyttiga föreningar och organisationer samt myndigheter:

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket

stadens myndigheter, bl.a.

- byggnadstillsynen och miljövården
- Raseborgs vatten
- Ekenäs energi.

Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet har hållits 10-03-2017. Om övriga nödvändiga samråd med myndigheterna avtalas separat. Den som önskar komplettera listan på intressenter och postningslistan kan anmäla detta till detaljplanläggningen.

4.3.2 Anhängiggörande

Programmet för deltagande och bedömning liksom planutkastet behandlades av planläggningsnämnden 23.8.2017. Att planen hade gjorts anhängig kungjordes 6.10.2017.

4.4 Målen för stranddetaljplanen

Planeringsområdet är i privat ägo. Markägarens mål är att anvisa strandbyggrätt i form av byggplatser för fritidsbostäder med egen strand. Byggrätten har härletts från förhållandena i området och är förenlig med Raseborgs stads planeringsprinciper. Gjorda naturinventeringar och miljöutredningar liksom inventeringen av fornlämningar tas i beaktande vid planeringen.

5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och beskrivning

I planlösningen har man strävat efter att bilda en så sammanhängande helhet som möjligt av de områden som har naturvärden och delarna mellan dessa. På samma gång tryggas möjligheterna till rekreationsbruk och friluftsliv (rekreationsbruket behandlas mer ingående i punkt 5.5). Merparten av planområdets inre delar har betecknats med skydds-beteckningen s-1 så att avgränsningen omfattar även sänkorna kring rännilarna som leder till stranden och den största sandstranden.

I planen anvisas 4 kvartersområden med sammanlagt 5 tomter för fritidsboende. Samtliga tomter för fritidsbostäder (RA) är belägna på stranden och tomtstorleken varierar mellan 5 005 m² och 8 870 m². Vid planeringen av tomterna har man tagit fasta på de naturvärden som konstaterats vid naturinventeringen och tomterna har förlagts till platser där det inte finns några särskilda naturvärden/områden som behöver skyddas. De värden som naturinventeringen visat på den smala strandremsan har tagits i beaktande genom luo-1-avgränsningar och ställvis även s-1-avgränsningar.

Tomterna har placerats ut med utgångspunkt i terrängens topografi, naturvärdena och särskilt de tre rännilarna som rinner ut mot stranden. Rännilarna och den dalliknande sänkan som omger dem har betecknats med dubbelbeteckningen s-1 i planens MY-område. Dessa tre friområden samt uddarna och viken i öster har tämligen exakt bestämt vart tomterna kan förläggas. Att bevara naturvärdena har betraktats som viktigare än en strikt koncentration av byggandet. Planområdets strandlinje (den av statistikföringen förutsatta verkliga strandlinjen) är sammanlagt 1 452 m. Längden på strandlinjen som blir fri från byggande (MY-områdena) är sammanlagt 834,5 m (planutkastskedet). Den fria strandlinjens andel av den totala strandlinjen är 57,5 % och den längsta sammanhängande delen av strandlinjen är 367,2 m (i planutkastet). I planförslaget är längden på den strandlinje som är fri från byggande sammanlagt 924 m, vilket är 64 % av den totala strandlinjen. Den sammanhängande strandlinjen som förblir fri från byggande på grannfastigheten i öster och östra delen av planområdet utgör sammanlagt 480 meter. Detta är en särskilt lång strandlinje och en värdefull helhet även med tanke på rekreation och friluftsliv. Detta område uppfyller tillsammans med de övriga fria strandsnitten i planområdet särskilt väl de krav som MBL ställer på en sammanhängande, obebyggd strand, både kvantitativt och kvalitativt.

5.2 Granskningar av dimensionering och omfattning

Utgången av år 1959 har tillämpats som moderfastighetsår. Fastigheterna Bergvik 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 och Örn timer 710-537-1-77 hör till moderfastigheten Kalfdal 842-486-1-27 Kalfdal och till fastigheten Kalfdalskog 842-486-1-33 som hade bildats av Kalfdal 7.10.1953.

Fastigheten **842-486-1-33 Kalfdalskog** är moderfastighet för planprojektet Bergvik 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 och Örn timer 710-537-1-77.

Uppgifter om moderfastigheten:

842-486-1-33 KALFDALSKOG, Registreringsdag: **7.10.1953** (upphörde: 30.1.1962): total areal 462,9 ha, markareal: 298,1 ha, vattenareal: 164,84 ha.

I följande granskning är vsr = verklig strandlinje, ksr = korrigerad/dimensionerande strandlinje, markareal = fastighetens areal på stranden (200 m strandområde) och byggr = byggrätt (st.).

Fastigheter som bildats av moderfastigheten:

- a.) 30.01.1962 bildades fastigheten 842-486-1-40, som nuförtiden är 710-537-1-40. Fastigheten är i inlandet långt från stranden. Ingen betydelse för strandbyggrätten. Fastighetens areal är 2,04 ha.
- b.) 30.1.1962 bildades fastigheten 842-486-1-41, som är en fastighet i moderfastighetskedjan.
- c.) Av fastighet 842-486-1-41 bildades 7.12.1970 fastigheterna 842-486-1-50 och 842-486-1-51.
- d.) Fastighet 842-486-1-50 är nuförtiden 710-37-1-50 (kommunändringarna). Markareal 1,08 ha, vsr = 0,264 km och ksr = 0,235 km. Enligt strandlinjen är byggrätten följande: $\text{ksr}/0,235 \text{ km} \times 5 \text{ fbe/km} = 1,18 = \underline{\mathbf{1,2 \text{ byggrätter}}}$. En fastighet kan behandlas som en egen enhet när byggrätten överskrider 1 (förbrukar inte moderfastighetens byggrätt).
- e.) Fastigheten 842-486-1-51 har 29.6.1983 styckats till 6 fastigheter som överförts till den nya kommunen 1.1.1993 och därefter anslutits till Raseborg 1.1.2009. Alla dessa fastigheter gränssar till stranden. Uppgifter som gäller för närvarande (fastigheterna visas i bilaga A i planmaterialet):

710-537-1-75: vsr = 0,133 km, ksr = 0,129 km, markareal = 0,3390 ha

710-537-1-76: vsr = 0,959 km, ksr = 0,694 km, markareal = 4,520 ha

710-537-1-77:

710-537-1-78:

710-537-1-79:

Fastigheterna 77-79 totalt: vsr = 1,452 km, ksr = 1,043 km, markareal = 17,6343 ha

710-537-1-80 vsr = 0 km, ksr = 0 km, areal = 272,6 ha. Fastigheten 1-80 ligger i sin helhet i inlandet.

DIMENSIONERING

Enligt strandlinjen (dimensioneringstal 5 bygg/ksr-km):

Den korrigerade strandlinjen för fastigheterna 75-79 är sammanlagt 1,866 km (vsr = 2,544 km). Enligt den har fastigheterna en total byggrätt på 1,866 km x 5 bygg/km = **9,33 byggrätter** Den verkliga strandlinjen mäter sammanlagt 2,544 km.

Fastigheternas 77-79 ksr = sammanlagt 1,043 km. Fastigheterna på planområdet, 77-79, skulle ha en andel på 1,043 km/1,866 km x 9,33 bygg = 5,215 bygg = **5 byggrätter**. Om fastigheternas andel fastställs utifrån det totala antalet 9 byggrätter, har fastigheterna i planområdet andelen 1,043 km/1,866 km x 9 bygg = 5,03 bygg = **5 byggrätter** För de övriga fastigheterna som bildats av moderfastigheten återstår 4 byggplatser.

I bägge fallen är byggrätten för Bergvik-Sandvik-Örnvik stranddetaljplan på basis av dimensioneringen enligt strandlinjen 5 byggplatser.

Enligt arealen (dimensioneringstal 1 byggr/3 ha 200 m strandområdets areal):

Strandskiftena av fastigheterna 75-79 och arealerna inom 200 m utgör sammanlagt ca 22,5 ha. Och enligt arealsnormen 1 byggr/3 ha vore den totala byggrätten $22,5 \text{ ha} / 3 \text{ ha/byggr} = 7,5$ byggrätter. Fastigheterna 77-79 skulle ha andelen $17,6343 \text{ ha} / 22,5 \text{ ha} \times 7,5 \text{ byggr} = 5,88 \text{ byggr} = \underline{6 \text{ bygg- rättter}}$. Och uttryckt som heltal $17,6343 \text{ ha} / 22,5 \text{ ha} \times 8 \text{ byggr} (7,5 \text{ avrundat till } 8 \text{ byggr}) = 6,23 \text{ bygr} = \underline{6 \text{ byggrätter}}$.

I alla alternativ är byggrätten för Bergvik-Sandvik-Örnvik stranddetaljplan, fastställd enligt strandlinjen och enligt arealen, **minst 5 byggrätter**.

Sammandrag:

I stranddetaljplanen för Bergvik-Sandvik-Örnvik är antalet byggplatser för fritidsbostäder med egen strand enligt dimensioneringsgranskningarna 5 byggplatser.

Förutom dimensioneringsgranskningen är det väsentligt att man beaktar kraven på innehåll enligt 73 § i markanvändnings- och bygglagen:

"MBL 73 §: Särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden:

När en generalplan eller detaljplan (stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, ska det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt*
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att*
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.*

Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner. Vad som i 60 § bestäms om bedömning av detaljplaners aktualitet gäller dock inte stranddetaljplaner."

5.3 Verkställandet av målen för miljöns kvalitet

De miljö kvalitetsfaktorer som konstaterats i naturinventeringen och kartlagts vid terrängbesök har beaktats på ett heltäckande sätt vid utarbetandet av planen. Byggnaderna finns på 40 meters avstånd från stranden så att ett område med ett täckande trädbestånd blir kvar mellan byggnaderna med gårdsplaner och stranden. Endast bastubyggnader får uppföras på 15 meters avstånd från stranden. I kvarter 2 är byggnadsytan för bostadshuset delvis på mindre än 40 meters avstånd från stranden. I kvarter 2 tillåts inge sidobostad och den totala byggrätten är mindre än i de andra kvarteren (på de andra tomterna). De rymliga tomterna gör det möjligt att bygga så att byggnaderna smälter bra in i landskapet: trädbeståndet, som bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt, förhindrar att vidsträckta vyer uppkommer mot havet eller omgivningen i övrigt.

Byggplatserna som placerats ut i enlighet med värderingen i naturinventeringen faller antingen inom områden i värdeklass 2 (*Lokalt värdefull, objektet har vissa naturvärden vars bevarande kan förutsätta något slags begränsningar i markanvändningen*) eller värdeklass 1 (*Ringa naturvärden, sedvanlig natur, inga begränsningar i användningen av området*). Eftersom byggeffektiviteten är så låg kommer natur- och landskapsvärdena inte att minska i betydande grad. Byggandet anpassas till landskapet även beträffande färgsättningen och valet av material, varvid konsekvenserna för miljön är ringa. Även trädbeståndet och den övriga vegetationen bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

De värdefulla naturobjekt och områden som konstaterats i naturinventeringen finns i terrängen bakom planeringsområdet. Dessa objekts värde grundar sig också på den helhet som uppkommer av olika element tillsammans. Denna helhet tryggas genom att byggandet enligt rekommendationerna förläggs närmare stranden. Värdefulla objekt som ställvis sträcker sig ända till stranden, såsom rännilarna med sina omedelbara omgivningar, har i planen tryggats med skyddsbezeichnungar och faller jämte skyddszonerna helt utanför de områden som ska bebyggas.

Bild 6 visar värdekartan från naturinventeringen med figurer och figurnummering. Gränserna för s-1-områdena enligt plankartan kompletterar bilden. Av bilden framgår klart att de mest värdefulla områdena (grön temafärg och röd rutastrering) har tagits i beaktande och att områdesavgränsningen s-1 även innehåller andra områden i betydande omfattning.

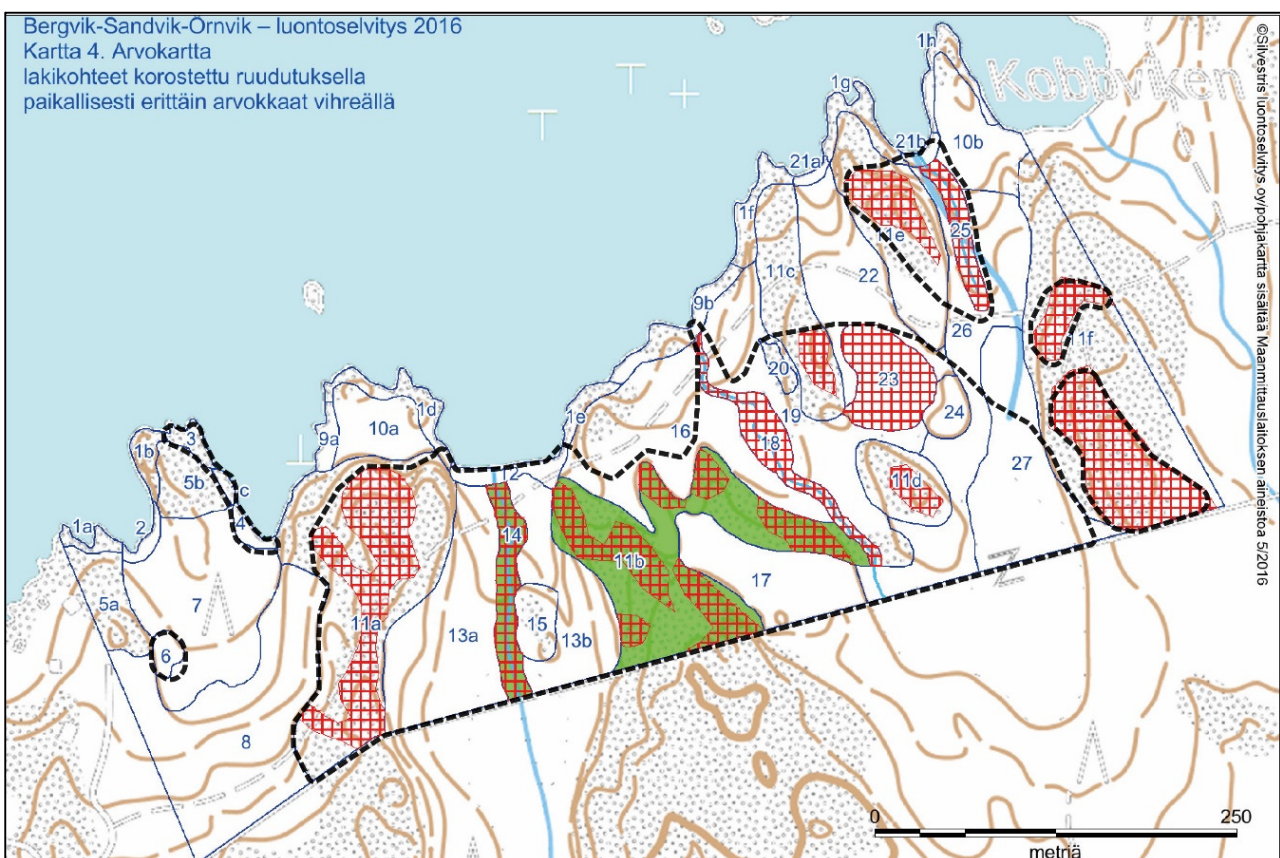


Bild 6: Värdekarta från naturinventeringen (Silvestris naturinventering ab, 2016, karta 4). Planutkastets s-1-områden visas med svart, streckad linje.

På bild 7 har naturinventeringens figurgränser infogats ovanpå ortoflygbilden. Bilden visar tydligt trädbeståndet i planområdet. De klippiga skogsområdena framträder som områden med glesare trädbestånd. Skogen är tät i den största delen av planområdet. Dalarna mellan klippåsarna är täckta av mycket tät skog. Rännilar löper längs dalsänkorna. Enligt planlösningen kommer skogarna i huvudsak att bevaras i sitt nuvarande tillstånd. RA-tomterna är förlagda till de ställen i strandområdet vars naturförhållanden tål byggandet bäst.

På flygfotografierna syns också skogsförnyelsen på grannfastigheten (som gjorts inom ramen för normalt skogsbruk). Området är nu i plantskogsskedet.

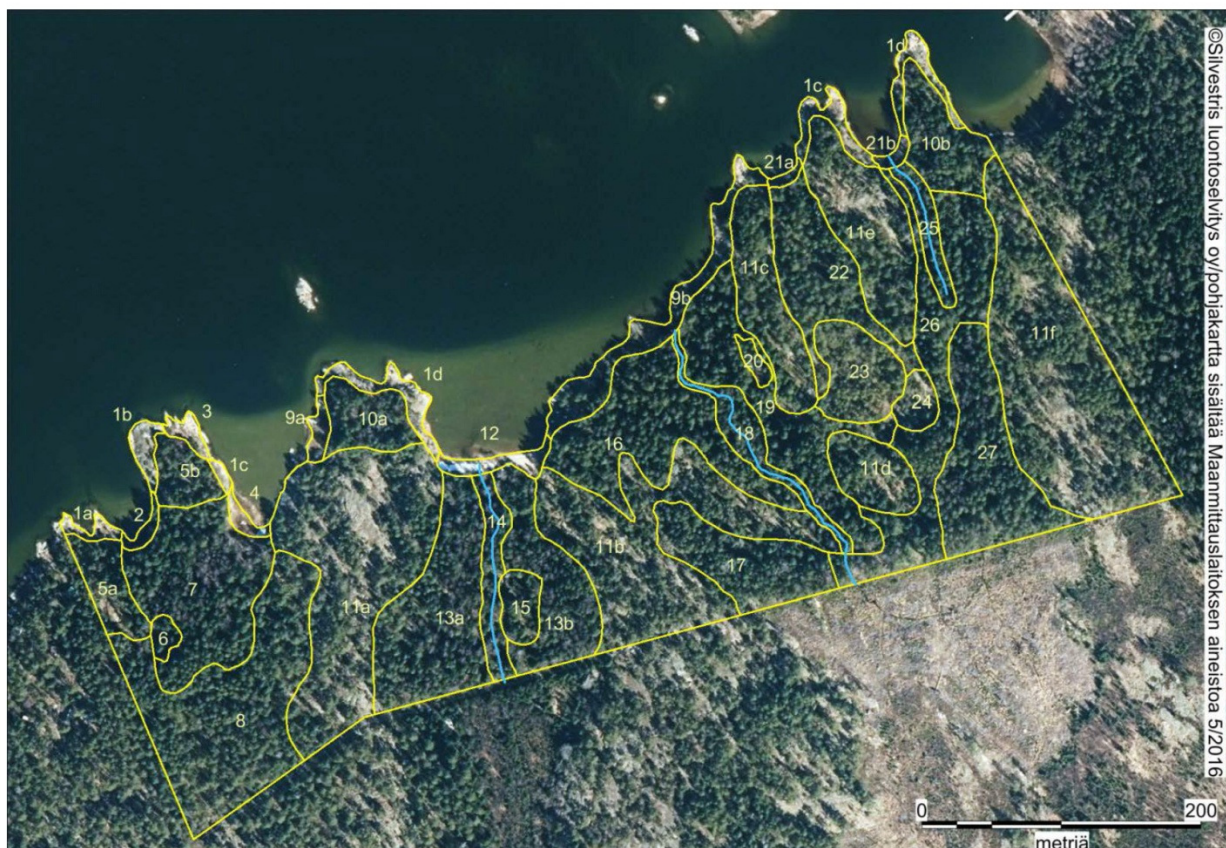


Bild 7: Naturinventeringens figurgränser ovanpå ortoflygbild (Silvestris naturinventering ab, 2016, karta 4).

5.4 Områdesreserveringar

Förslaget till stranddetaljplan omfattar sammanlagt 4 RA-kvartersområden. Resten av planområdet är MY-områden. RA-kvartersområdena och RA-tomterna har följande arealer: K1/8870 m², K2/3601 m², K3/4858 m², K4/t1/ 5132 m² och K4/t2/5102 m². RA-områdenas areal är sammanlagt 2,7563 ha. Byggrätten i planen är sammanlagt 1 120 vy-m². I den totala byggrätten kan byggrätt för fritidsbostäder ingå för högst 770 vy-m². Byggrätten för bastubyggnader kan utgöra högst 150 vy-m².

MY-området är 148 780 m² (14,8780 ha). Planområdets totala areal är 17,6343 ha (enligt plankartan). Enligt det sätt att mäta som förutsätts i den officiella statistikblanketten är (den verkliga) strandlinjen 1,452 km.

Utifrån de utlåtanden som gavs om planutkastet har kvartersområde 2 gjorts smalare längs västra och östra sidan och kvartersområde 3 längs västra sidan. Jämfört med planutkastet har detta minskat RA-områdenas areal med sammanlagt 0,1829 ha och ökat MY-områdets areal i samma mån. De siffror som angetts ovan är arealer och byggrätter som är förenliga med planförslagskartan.

5.5 Planens konsekvenser

Landskapsplan och generalplan

I sammanställningen av fastställda landskapsplaner för Nyland har planområdet anvisats med beteckningen vz-1 (*Fastlandets strandzon och inre skärgården*, se 3.7.2 i landskapsplanen). I planutkastet har planbeteckningen tagits bra i beaktande genom att man tryggtat området natur- och rekreationsförhållanden liksom andra värden, såsom fågelbeståndet och kulturvärden. Utan stranddetaljplan skulle området i huvudsak användas för jord- och skogsbruk. I etapplandskapsplan 4 är området ett vitt område. Dimensioneringen av strandbyggrätten baserar på de planeringsprinciper som staden iakttar på strandområdena på fastlandszonen och på nivån av byggefektiviteten i planer som genomförts i motsvarande områden.

Det finns ingen gällande generalplan eller delgeneralplan för området.

Rekreatjonsbruk, friluftsliv, fri strand

Möjligheterna till rekreation i området är fortsatt utmärkta. Stranddetaljplanen bidrar till att trygga rekreationsvärdena i och med att de värdefulla naturobjekten bevaras i naturligt tillstånd. De värdefulla delarna av stranden bevaras i naturligt tillstånd och förbindelsen till inlandsdelarna bevaras beträffande de viktigaste avsnitten (s-1-avgränsningarna). Det viktigaste sandstrandsområdet bevaras helt orört tillsammans med de övriga mer speciella naturobjekten. Även de övriga mest värdefulla objekten i strandområdet ingår i s-1-avgränsningarna.

Bevarandet av och värnandet om natur-, landskaps- och rekreationsvärdena har tagits väl i beaktande i planlösningen. Placeringen av byggplatserna är motiverad och den fria strandlinjen finns på de bästa platserna om man ser till naturvärdena och rekreationsbruket. I västra delen av Bromarv i Raseborg handlar rekreationsbruket främst om att röra sig i naturen, göra utflykter, plocka bär och svamp. Alla övriga områden i strandplanen Bergvik, Sandvik, Örnvik förutom byggnadskvarteren har betecknats som MY-områden. Planbestämmelsen för MY-områdena framhäver naturvärdena och särskilt också rekreationsbruket enligt följande:

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY). Rekreatjonsbruket ska tas i beaktande vid de åtgärder som utförs i området. Likaså ska de särskilda värden som konstaterats i naturinventeringarna tas i beaktande och det ska säkerställas att dessa värden bevaras. Vegetationen på klipphöjderna ska bevaras i naturligt tillstånd. Kalavverkning eller avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA-områden. Vid skogsvård och vid övrig behandling av områdena ska särskild uppmärksamhet fästas vid tilläggsbestämmelserna i anslutning till s-1- och lu-1-beteckningarna.

Inlandsområdena lämpar sig särskilt väl för rekreation och friluftsliv. Kortare och längre obebyggda strandavsnitt som är kopplade till den bakomliggande terrängen höjer avsevärt rekreationsbruket i hela området. I planens östra del finns ett mycket långt strandavsnitt som är fritt från byggande. Enbart den östra delens fria, sammanhängande strandlinje är med beaktande av grannfastighetens områden mycket lång, sammanlagt 480 meter. Denna strandterräng är ett utmärkt område för rekreation och motion om man ser till den mångformiga natur- och terrängförhållandena och även höjdskillnaderna. De som rör sig i området har fantastiska vyer från klipphöjderna.

Sandstranden i mitten av strandområdet har natur- och miljövärden som varit anledning till att den i första hand har föreslagits förbli i naturligt tillstånd och fri från byggande. Användningen av området för rekreation grundar sig på normalt färdande i området på basis av allemansrätten. I planen och i bemötandena har det i och för sig redan klargjorts att också sandstranden är fin med tanke på utflykter som görs med allemansrätten, men att områdets särskilda värde ligger i dess natur-

och miljöfaktorer. Det är inte motiverat att styra/koncentrera effektivt rekreationsbruk (som sliter på miljön) till sandstranden.

De obebyggda avsnitten av strandlinjen omfattar viktiga naturvärden (bl.a. bäckar, sandstränder och andra värdefulla stränder) och särskilt områdeshelheter som lämpar sig bra för rekreation. Utflykter och att överlag röra sig i naturen framhävs särskilt i området. Enligt naturinventeringen är sandstranden i mitten av strandområdet ett viktigt objekt och bäcken som rinner ut från terrängen bakom accentuerar strandens värde som ett naturobjekt. Sandstränderna, bäcken och de övriga naturvärdena har beaktats särskilt väl i planlösningen och de har betecknats som skyddsområden eller andra områden som ska värnas uttryckligen på basis av sina naturvärden.

Naturförhållanden

Slutledningarna och rekommendationerna från naturinventeringen har beaktats väl vid planeringen. Byggandet (RA-tomterna) har förlagts till platser som beträffande naturförhållandena tål byggande bra. Hela det övriga planområdet har anvisats som ett MY-område. För MY-området gäller heltäckande specialbestämmelser. De mest värdefulla delarna och naturelementen säkerställs med beteckningarna lu0-1 och s-1. Delområdet som har skydds-beteckningen s-1 är i själva verket mycket vidsträckt. Förutom de värdefulla naturobjekten omfattar det även andra områden som ligger mellan objekten. På det hela taget bildar delområdet s-1 en fin och stor naturmiljö som även tryggar behoven hos dem som söker rekreation och idkar friluftsliv. Naturförhållandena har även granskats i punkt 5.3.

För MY-området och delområdena lu0-1 ges följande planbestämmelser:

MY-område:

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY). Rekreativ bruket ska tas i beaktande vid de åtgärder som utförs i området. Likaså ska de särskilda värden som konstaterats i naturinventeringarna tas i beaktande och det ska säkerställas att dessa värden bevaras. Vegetationen på klipphöjderna ska bevaras i naturligt tillstånd. Kalavverkning eller avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA-områden. Vid skogsvård och vid övrig behandling av områdena ska särskild uppmärksamhet fästas vid tilläggsbestämmelserna i anslutning till s-1- och lu0-1-beteckningarna.

s-1-delområde:

Del av område som ska skyddas. Enligt naturinventeringen omfattar området viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen (10 §), objekt enligt vattenlagen (2 kap. 11 §) samt hotade eller missgynnade naturtyper. För tryggheten av områdets natur- och miljövärden samt landskapsmässiga värden och rekreativvärden har även sedvanligare skogs- och bergsområden fogats till området.

Tillsammans bildar dessa områden en beträffande natur-, miljö-, landskaps- och rekreativvärdena särskilt värdefull helhet, och de värden som fastställts i naturinventeringen får inte försämrats. Området bör bevaras i naturligt tillstånd.

lu0-1-delområde:

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området omfattar klippiga uddar, grusmark, stenig mark och små vikar. Området har landskapsmässiga värden och ringa naturvärden. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som

möjligt och får inte bearbetas med byggåtgärder så att naturvärdena eller landskapsvärdena försämras avsevärt.

I planförslaget har tilläggsbestämmelser lagts till för delområdena s-1 och luo-1 beträffande behandlingen av stränderna (se bemötandena och punkt 5.7). Bestämmelserna gäller delvis också de övriga delarna av stranden. Följande bestämmelser har lagts till i planförslaget:

För delområdena s-1- och luo-1 har följande bestämmelse lagts till: *Strandzonerna ska bevaras i naturligt tillstånd.*

Följande har lagts till i de allmänna bestämmelserna:

- *De grunda, innersta vikarna mellan kvarter 1 och 2 samt 2 och 3 får inte muddras.*
- *Det är förbjudet att ändra strandlinjen genom att gräva, deponera jord eller bygga vallar.*
- *Åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen gäller i strandzonerna av s-1- och luo-1-områdena. Bestämmelsen gäller en högst 10 meter bred del av strandzonen i ett s-1 och luo-1-område.*
- *I den slutliga, 5.10.2018 daterade stranddetaljplanekartan har bestämmelsen om MBL 128 § ändrats i enlighet med stadens nya anvisning (1.10.2018) "**Tillämpningen av MBL 128 i stranddetaljplaneringen i Raseborg**" så här:*

"Åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 § gäller i s-1- och i luo-1-områden samt i RA-kvartersområden." Anvisningen behandlas närmare i punkt 5.9.

Landskapsmässiga konsekvenser

Allt byggande kommer att placeras i ett trädbevuxet/-täckt område. Tack vare storleken på byggnaderna och de rymliga tomterna kommer trädbeståndet att bevaras så sammanhängande som möjligt och byggandet orsakar inga störande vyer i det omgivande landskapet. Byggnadernas material och färgsättning kommer att vara naturliga och höjden på takåsen sådan att smälter in i terrängen bakom – deras silhuett går inte högre än trädbeståndet.

Förutom i bestämmelserna om byggsättet har man även i bestämmelsen om planteringsrastret beaktat att byggandet ska smälta in i omgivningen:

(Planteringsraster) Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets krontak ska bevaras sammanhängande.

Kulturhistoria och fornminnen

Vid inventeringen av fornlämningar (hösten 2016) påträffades inga fasta fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar som skulle kräva skydd.

Vattenförsörjning

I området finns inga kommunala eller lokala vattentjänster. Förbud mot att bygga vattentolett utfärdas i planen. Den lägsta bygghöjden gäller också vattenförsörjningen: "Konstruktioner, eventuella kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar ska anläggas så att inga skador uppkommer även om vattenståndet stiger ovanför den lägsta bygghöjden."

Körförbindelser

I slutet av 2016 byggdes en ny väg i planområdet sydvästra hörn. Vägen grundades vid en servitutsförrättning där man samtidigt grundade vägrätter även för fastigheterna väster om planområdet.

Denna väg är redan i bruk och tjänar kvarteren 1 och 2 i planen samt fastigheterna väster om planen. Ett nytt vägservitut grundades i det sydöstra hörnet år 2016. Vägen har tillsvidare inte byggts. Den kommer att tjäna kvarteren 3 och 4.

Samhällsstruktur och service

Byggandet av fritidsbostäder kompletterar den befintliga samhällsstruktur av fritidsbostäder. Det kommer inte att finnas någon service i området. Den närmaste servicen finns i centrum av Bromarv.

Ekonomi

Markägaren ansvarar för samtliga kostnader i anslutning till planeringen och genomförandet av planen. Genomförandet av planen medför inga kostnader för staden.

Genomförandet av planen sysselsätter särskilt i byggnadsskedet men även senare i form av service- och underhållsåtgärder. De fritidsboende i området kommer i viss omfattning att anlita den kommersiella servicen i Bromarv centrum och även andra lokala tjänster, om sådana finns tillhanda.

Sociala konsekvenser

Det finns fritidsbostäder på grannfastigheterna. De sociala konsekvenserna är mycket ringa eller obefintliga. De närmaste tomterna för åretruntboende finns söder och sydväster om planområdet.

Buller och andra miljölägenheter

Planen orsakar inga bullerolägenheter eller andra störningar för miljön. I närområdena finns inte heller objekt som medför miljöstörningar.

Natura och skydd

I området eller dess näromgivning finns inga Natura-områden eller andra skyddsområden/skyddsprogram.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i sin helhet i bilaga 2. Byggrätten har fastställts kvartersvis enligt följande:

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA):

Det riktgivande antalet byggplatser i kvartersområdet får inte överskridas. Byggnaderna får ha högst en våning. På en byggplats får byggnader för fritidsboende uppföras enligt följande:

Kvarter 1:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 180 vy-m². Byggrätten kan fördelas på två fristående fritidsbostadshus så att det mindre huset är högst 60 % av storleken på det större huset. Det totala antalet fritidsbostäder får vara högst två.

Ekonomibyggnader högst 120 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 280 vy-m² sammanlagt.

Kvarter 2:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 110 vy-m². Byggrätten kan inte fördelas på fristående fritidsbostadshus. Det totala antalet fritidsbostäder får vara högst ett.

Ekonomibyggnader högst 80 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 180 vy-m² sammanlagt.

Kvarteren 3 och 4:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 160 vy-m². Byggrätten kan fördelas på två fristående fritidsbostadshus så att det mindre huset är högst 60 % av storleken på det större huset. Det totala antalet fritidsbostäder får vara högst två.

Ekonomibyggnader högst 100 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 220 vy-m² sammanlagt.

5.7 Respons på planens beredningsskede och planförslag

Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för Bergvik-Sandvik-Örnvik liksom det övriga materialet i beredningsskedet var framlagt för åsikter och utlåtanden under tiden 6.10 – 6.11.2017. Sammanlagt 6 st. utlåtanden inkom. Inga åsikter inlämnades.

Följande gav utlåtanden: NTM-centralen i Nyland, Västra Nylands räddningsverk, Västra Nylands landskapsmuseum, Raseborgs stad, tekniska nämnden, Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/byggnadstillsynen och Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/miljövårdsmyndigheten. Nylands förbund och Raseborgs Vatten har meddelat att de inte ger något utlåtande. Bemötanden till utlåtandena finns i sin helhet i bilagematerialet till planen.

I de utlåtanden som gavs i beredningsskedet ingick ett flertal betydande bedömningar av lösningarna i planen. Utdrag ur dem ingår i följande sammandrag. I sammandragen redogörs också för de justeringar som gjordes utifrån utlåtandena vid beredningen av planförslaget.

- NTM-centralen anser i sitt utlåtande att ett jämlikt bemötande av markägarna och kraven på innehållet i en stranddetaljplan enligt 73 § i MBL har beaktats i tillräcklig omfattning.
- Enligt NTM-centralen är bestämmelsen om lägsta bygghöjd tillräcklig och den inkluderar en marginal för vågbildning. Marginalen behövs eftersom området gränsar till en 3–4 km lång, öppen fjärd. NTM-centralen anser att det som bestämts i planen om den lägsta bygghöjden även ska gälla konstruktionerna för samhällsteknik, såsom konstruktioner för vattenförsörjning och energidistribution. Bestämmelsen om översvämningsrisken har ändrats till följande form:

"Lägsta bygghöjden är 3,0 meter (i höjdsystemet N2000)." Bestämmelsen gäller också när befintliga byggnader ersätts med nya. Bastu- och ekonomibyggnader utan värmeisolering kan placeras lägre, dock inte under 2,0 meter. Konstruktioner, eventuella kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar ska anläggas så att inga skador uppkommer även om vattenståndet stiger ovanför den lägsta bygghöjden.

- NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande att en tillbörlig naturinventering har gjorts i området och att den enligt NTM-centralens uppfattning är tillräcklig. I syfte att skydda de två grunda innersta vikarna som nämns i naturinventeringen har följande muddringsförbud lagts till bland de allmänna bestämmelserna enligt NTM-centralens förslag.
"De grunda, innersta vikarna mellan kvarter 1 och 2 samt 2 och 3 får inte muddras."
- Figurerna 14, 18 och 21 i naturinventeringen är objekt som nämns i vattenlagen (rännilar). De sträcker sig ända till stranden och rinner ut i vattensystemet. NTM-centralen konstaterar att s-1- och luo-1-objekten är likvärdiga med hänsyn till bearbetning och muddring av stranden. Därför bör bestämmelserna också utökas med en bestämmelse om att strandzonen ska bevaras i naturligt tillstånd. Till övriga delar tryggar planlösningen och planbestämmelserna (MY/s-1, luo-1) bevarandet av de naturvärden som fastställdes i naturinventeringen. Följande bestämmelse har lagts till planbestämmelserna som gäller s-1 och luo-1:
"Strandzonerna ska bevaras i naturligt tillstånd."
- NTM-centralen fastslår att följande gäller enligt 128 § i den reviderade markanvändnings- och bygglagen (230/2017, i kraft 1.5.2017): "Sådant jordbyggnadsarbete och sådan träd-fällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd (åtgärdsbegränsning) ... på ett stranddetaljplaneområde, om så bestäms i stranddetaljplanen." NTM-centralen konstaterar därmed (men kräver emellertid inte), att ifall det behövs med tanken på övervakningen, kan de allmänna bestämmelserna utökas med en bestämmelse om tillståndsplikten för miljöåtgärder på strandzonerna i s-1- och luo-1-områdena. De allmänna bestämmelserna har utökats med följande bestämmelse:
"Åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen gäller i strandzonerna av s-1- och luo-1-områdena." Bestämmelsen gäller en högst 10 meter bred del av strandzonen i ett s-1 och luo-1-område."
- Enligt utlåtandet från Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/byggnadstillsynen, har orden
"bostadshus" ändrats till "fritidsbostad" i planbestämmelserna och i beskrivningstexterna.
- Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/miljövårdsmyndigheten konstaterade i sitt utlåtande att kravet på fri strandlinje enligt MBL skulle uppfyllas bättre, om man flyttade kvarter 2 till östra sidan av kvarter 4. I bemötandena har denna fråga granskats heltäckande:

"Att koncentrera byggplatserna har varit ett centralt mål för planeringen. I stranddetaljplanen för Bergvik-Sandvik-Örnvik (B-S-Ö) har man varit tvungen att bedöma om en mätning av den matematiska fria strandlinjen är viktigare för miljön eller om naturförhållandena och naturvärdena och området som en helhet ska väga tyngre. Hela inlandsdelen av stranddetaljplanen har betecknats som ett MY-område. Dessutom har vidsträckta klippskogsområden och särskilt rännilarna som leder till stranden och deras utlopp, liksom sandstränderna och de värdefulla strandremorna betecknats som s-1- och luo-1-områden. Bevarandet av och värnandet om miljö- och naturvärdena tryggas med en specialbestämmelse för s-1- och luo-1-områdena (med beaktande av de preciseringar/tillägg som behandlades i de föregående bemötandena).

Den fingerlika strukturen av klippiga skogsområden och särskilt de värdefulla bäcksområdena där rännilar delar in strandzonen i tydliga delar gör att byggandet inte kan koncentreras helt matematiskt. När man därtill beaktar de justeringar som gjorts i kvarter 2 och 3 (RA-områden har gjorts smalare och MY-områden

utökats) samt de övriga justeringarna (förbud mot muddring, förbud mot invallning) anser planens utarbetare att det inte är motiverat att ytterligare koncentrera byggplatserna i planförslaget. Avsmalningen av kvartersområdena i kvarter 2 och 3 ökar längden på den strandlinje som är fri från byggande till 924 meter. Andelen fri strandlinje är därmed 64 % (63,6 %).

Det bör också noteras att de två fastigheterna i planens västra del är privatägda och att fastigheten i den östra delen ägs av ett bolag. En överföring av byggrätten mellan olika enheter för markägande skulle kräva särskilda arrangemang (affär). Dessutom bör det märkas att det nu i planområdets västra del finns en tämligen lång fri strand, om man även beaktar den fria stranden på grannfastighetens sida. En överföring från en ägoenhet till en annan (till östra sidan av kvarter 4) skulle göra den nu fria stranden i öster avsevärt smalare.

Sammanfattningsvis kan konstateras att bevarandet av och värnandet om natur-, landskaps- och rekreationsvärdena har tagits väl i beaktande i planlösningen. Placeringen av byggplatserna är motiverad och den fria strandlinjen finns på de platser som har de bästa naturvärdena. Den totala fria strandlinjen är nu 64 procent, vilket är tillräckligt enbart utifrån de ovan nämnda bemötandena och de fria områdena faller inom de "rätta" platserna. "

I bemötandena föreslås, att kvartersområdena ska bevaras på samma platser som i utkastet, men att särskilt

kvarter 2 görs smalare och även västra kanten av kvarter 3 smalnas av.

- Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/miljövårdsmyndigheten har i sitt utlåtande vidare rekommenderat att stränderna vid de två viktigaste strandbankarna (A och B, bilaga 1) i sin helhet skulle ändras till MY/s-1 eller luo-områden på grund av de betydande naturvärdena vid sandbankarna i de grundaste innersta vikarna (mellan kvarter 1 och 2 samt 2 och 3). Den västra delen av kvarter 3 borde avgränsas på nytt, så att den mest värdefulla delen av sandbanken inte utsätts för muddringar, byggande av bryggor eller motsvarande konsekvenser. Kvarter 2 borde flyttas bort från den nuvarande platsen, såsom redan nämnts ovan.

RA-området på västra och östra stranden av kvarter 2 har gjorts avsevärt smalare och områdena har i enlighet med nämndens rekommendation betecknats som MY-område (med dubbelbeteckningen luo-1 och/eller s-1). Västra kanten av kvarter 3 har också smalnats av betydligt och betecknats som MY-område (med dubbelbeteckningen luo-1). Förbud mot muddring och invallning har lagts till i planbestämmelserna, och därför har bevarandet av sandbankarna i naturligt tillstånd tryggats tillräckligt. Vattenområdena på de grunda ställena hör inte heller till planområdet, inte heller till fastigheterna i planområdet. Därför kan inga bestämmelser ges för det egentliga vattenområdet.

- Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/miljövårdsmyndigheten har i sitt utlåtande kritiserat tidpunkten för det första terrängbesöket som gjordes för fågelinventeringen, som är en del av naturinventeringen. Enligt utlåtandet borde den första fågelinventeringsrundan ha gjorts i april, inte i maj.

I bemötandena konstateras att kritiken i utlåtandet gäller sättet att göra fågelinventeringen. Som en helhet har natur- och miljöinventeringen utarbetats väl med

sakkunskap och den täcker alla delområden som är viktiga för planlösningen. NTM-centralen har utvärderat utredningarna för planarbetet och konstaterar i sitt utlåtande att en tillbörlig naturinventering har gjorts över området och att den enligt NTM-centralens uppfattning är tillräcklig. Därmed finns det inga egentliga behov av tilläggsutredningar på denna grund.

Det bör också märkas att fågelinventeringen är en del av naturinventeringen, vilken i sin tur är en del av de utredningar och bedömningar som gjorts/ska göras inom ramen för hela planprojektet. I utredningarna har ett flertal betydande naturvärden dokumenterats och de har alla beaktats särskilt ingående i planlösningen. I planlösningen framhävs det vidsträckt MY-området (hela planområdet utanför RA-områdena) och de särskilt stora s-1- och lu-1-områdena.

I bemötandena förslås det med hänvisning även till NTM-centralens utlåtande (där det konstateras att de gjorda natur- och miljöinventeringarna är tillräckliga), att planprojektet kan fortskrida som ett planförslag utan att det görs en kompletterande naturinventering (fågelinventering).

- I enlighet med utlåtandet från Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/miljövårdsmyndigheten kompletteras bestämmelsen "Utanför byggnadsytorna, stigarna, vägarna och gårdsområdena i omedelbar anslutning till byggnaderna bör trädbeståndet och markvegetationen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt" med följande som gäller bevarandet av strandzonen i naturligt tillstånd:

"Det är förbjudet att ändra strandlinjen genom att gräva, deponera jord eller bygga vallar.

Sammandrag

De ändringsbehov som lagts fram i utlåtandena och bemötandena har tagits i beaktande i planförslaget på det sätt som beskrivits ovan i punkt 5.7. Planen uppfyller de krav på innehåll som markanvändnings- och bygglagen ställer på stranddetaljplaner. Den reviderade plankartan och beskrivningen har daterats 3.4.2018.

5.8 Respons på förslagsskedet och justeringar i planen

Förslaget till Bergvik-Sandvik-Örn timer stranddetaljplan var framlagt: 4.5–4.6.2018 Sammanlagt 5 st. utlåtanden inkom. Inga anmärkningar inkom.

Följande gav utlåtanden: NTM-centralen i Nyland, Västra Nylands landskapsmuseum, Raseborgs stad, tekniska nämnden, Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/byggnadstillsynen och Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/miljövårdsmyndigheten. De övriga utlåtandena inkom alla i god tid redan under maj, men miljöenhetens utlåtande kom avsevärt för sent, först i mitten av augusti (datum (15.8.2018). Nylands förbund meddelade att förbundet inte ger något utlåtande.

NTM-centralen i Nyland, Västra Nylands landskapsmuseum och Raseborgs stad/tekniska nämnden konstaterar i sina utlåtanden att de inte har något att kommentera om eller anmärka på planförslaget. Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/byggnadstillsynen anför, att ordet "bostadsbyggnader" i radonbestämmelsen bland de allmänna bestämmelserna ska ändras till "byggnader för fritidsboende". Ändringen har gjorts i planbestämmelserna.

Plankonsultens bemötanden finns i sin helhet i bakgrundsmaterialet till planen.

Raseborgs stad, miljö- och byggnadsnämnden/miljövårdsmyndigheten konstaterar i beredningstexten för utlåtandet att planens utarbetare har gett bemötanden med anledning av miljö- och byggnadsnämndens tidigare utlåtande samt gjort behövliga ändringar i planen. Utifrån beredningstexten kan det fastslås att plankonsultens bemötanden och de ändringar som gjorts i planförslaget till stor del varit tillräckliga och godtagbara och att nämnden till dessa delar inte längre har något att anmärka på. Nämnden konstaterar i sitt utlåtande att det som nämnden ytterligare har något att avsevärt anmärka på gäller bevarandet av en tillräckligt sammanhängande strandlinje.

Plankonsulten har gett ett heltäckande och detaljerat bemötande till nämndens utlåtande beträffande den obebyggda strandlinjen och rekreationsbruket på en sandstrand samt tilläggen till beskrivningen. (Se plankonsultens bemötanden, som finns i sin helhet i bakgrundsmaterialet till planen).

Sammanfattningsvis anför plankonsulten slutligen med anledning av miljöenhetens utlåtande, att stranddetaljplanen för Bergvik, Sandvik, Örnvik har utarbetats så att planen väl uppfyller de krav som MBL ställer på stranddetaljplanering och också Raseborgs stads principer för planering av strandområden. Med hänsyn till miljöenhetens utlåtande föreligger det inte längre något behov av att göra ändringar i plankartan eller planbestämmelserna. Det finns inte heller något behov av ytterligare utredningar eller undersökningar. När det gäller rekreationsbruket kan en mer omfattande granskning läggas till i planbeskrivningen för tydlighetens skull.

Det bör också återkallas i minnet att MBL förutsätter att tillräckliga utredningar har gjorts. I andra expert- och myndighetsutlåtanden har det här redan konstaterats klart.

I enlighet med bemötandena anför plankonsulten att endast den av Raseborgs stads miljö- och byggnadsnämnd/byggnadstillsynen föreslagna preciseringen av radonsäkert byggande görs i de allmänna bestämmelserna: ”Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av byggnader för fritidsboende.” I preciseringen har ordet ”bostadsbyggnader” ändrats till ”byggnader för fritidsboende”. Utifrån bemötandena har planbeskrivningen för tydlighetens skull utökats med ett mer omfattande textavsnitt om rekreationsbruket och sandstrandens roll (punkt 5.5 i beskrivningen).

Den justerade plankartan och beskrivningen har daterats 3.4.2018, 22.8.2018.

Justeringen i planbestämmelserna är ringa och därmed kan planen behandlas vidare utan att den behöver läggas fram offentligt på nytt.

5.9 Justeringen av förslaget till stranddetaljplan 19.9.2018 efter behandlingen i nämnden

Stranddetaljplanen för Bergvik, Sandvik, Örnvik (daterad 3.4.2018, 22.08.2018, ritning nr 28-18) var på ett godkänt sätt med på föredragningslistan till planläggningsnämndens möte 19.9.2018. Under behandlingen i mötet lyfte man fram behovet av att utreda hur MBL 128 § tillämpas i stranddetaljplaner i Raseborg. På nämndens möte 19.9.2018 var det inte möjligt att fatta beslut i saken, och därmed tog föredraganden (stadsplaneringsarkitekt Simon Store) bort ärendet från listan eftersom man skulle bereda en tillämpningsanvisning gällande MBL 128 §.

Raseborg har gett följande nya anvisning om tillämpningen av MBL 128 §:

Tillämpningen av MBL 128 § i stranddetaljplaneringen i Raseborg

Målsättningen är att åtgärder som förändrar landskapet inom stranddetaljplaneområde är tillståndspliktiga. Om åtgärders tillståndsplikt stadgas i två skilda lagar; i markanvändnings- och bygglagen och i skogslagen. Överlappande tillämpning av lagarna bör

undvikas då det är möjligt med undantag av de M-områden, som har särskilda landskaps- och naturvärden enligt detaljplanens innehållskrav enligt MBL 54 §.

SL 2 § och 10 § tillämpas:

- inom stranddetaljplaners M- områden (M, MY, MU, MT, ME, MP).

MBL 128 § tillämpas:

- på alla andra områden, förutom på M- och W-områden

- inom M- områden dock på sådana områden inom vilka det i planen konstaterats landskaps- eller naturvärden (MA samt delområden s, luo, ma och motsv.).

Stranddetaljplaner i Raseborg förses med bestämmelse om åtgärdsbegränsning (MBL 128 §). Varje planbestämmelse förses med bestämmelsen, eller så att i de allmänna bestämmelserna nämns alla de beteckningar som berörs. Sättet att göra beteckningen beror på planens övriga bestämmelseteknik.

Raseborg 1.10.2018

Simon Store

stadsplaneringsarkitekt

Enligt den nya anvisningen om MBL 128 §, daterad 1.10.2018, har planbestämmelsen beträffande MBL 128 § i stranddetaljplanen för Bergvik, Sandvik, Örnvik uppdaterats så här:

"En åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 § gäller i s-1- och i luo-1-områden samt i RA-kvartersområden."

Den justerade plankartan och planbeskrivningen har daterats 3.4.2018, 22.8.2018, 5.10.2018. Plankartans nya ritningsnummer är 38-18.

6 GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Planer som styr genomförandet

I visualiseringen (bilaga 3) visas principen för hur byggnaderna kan placeras på byggplatserna och hur de interna förbindelserna (stigarna, körförbindelserna och de befintliga vägarna) gör det möjligt att färdas inom området.

I visualiseringen visas tomtvis den i punkt 5.6 föreslagna maximala byggrätten för en fritidsbostad (när en tomt har en fritidsbostad) och storleken på bastun enligt planbestämmelsen (30 vy-m²). Återstoden av tomtens totala byggrätt läggs fram som en ekonomibyggnad.

I planen har bestämmelser getts bl.a. om tak- och fasadmaterialet och färgsättningen (se bilaga 2). Den lägsta bygghöjden har också fastställts. När det gäller behandlingen av stränderna i MY-, luo-1- och s-1-delområdena innehåller planen ett flertal anvisningar och bestämmelser som säkerställer bevarandet av och värnandet om natur- och miljövärdena på stränderna och i sandvikarna.

6.2 Genomförande och tidtabell

Byggandet kan inledas genast när planen har vunnit laga kraft. Av de vägförbindelser som leder till området har den västra redan bebyggts och den östra byggs efter behov. Elnätet finns färdigt vid södra gränsen av planområdet.

Som det nu ser ut kommer man att börja bygga byggplatsen i kvartersområde 1 genast när planen vunnit laga kraft.

Esbo, 3.4.2018, 22.8.2018, 5.10.2018

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	08.10.2018
Planens namn	Bergvik-Sandvik-Örnvik stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	05.10.2018
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	06.10.2017
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	17,6343	Ny detaljplaneareal [ha]	17,6343
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 1,45
 Byggplatser [antal] Med egen strand 5 Utan egen strand
 Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand 5 Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	2,7563	15,6	1120	0,04	2,7563	1120
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	14,8780	84,4			14,8780	
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	2,7563	15,6	1120	0,04	2,7563	1120
RA	2,7563	100,0	1120	0,04	2,7563	1120
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	14,8780	84,4			14,8780	
MY	14,8780	100,0			14,8780	
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	08.10.2018
Kaavan nimi	Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asemaakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.10.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.10.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,6343	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	17,6343
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,45

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 5 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 5 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,7563	15,6	1120	0,04	2,7563	1120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	14,8780	84,4			14,8780	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,7563	15,6	1120	0,04	2,7563	1120
RA	2,7563	100,0	1120	0,04	2,7563	1120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	14,8780	84,4			14,8780	
MY	14,8780	100,0			14,8780	
W yhteensä						

Bilaga-Liite-2

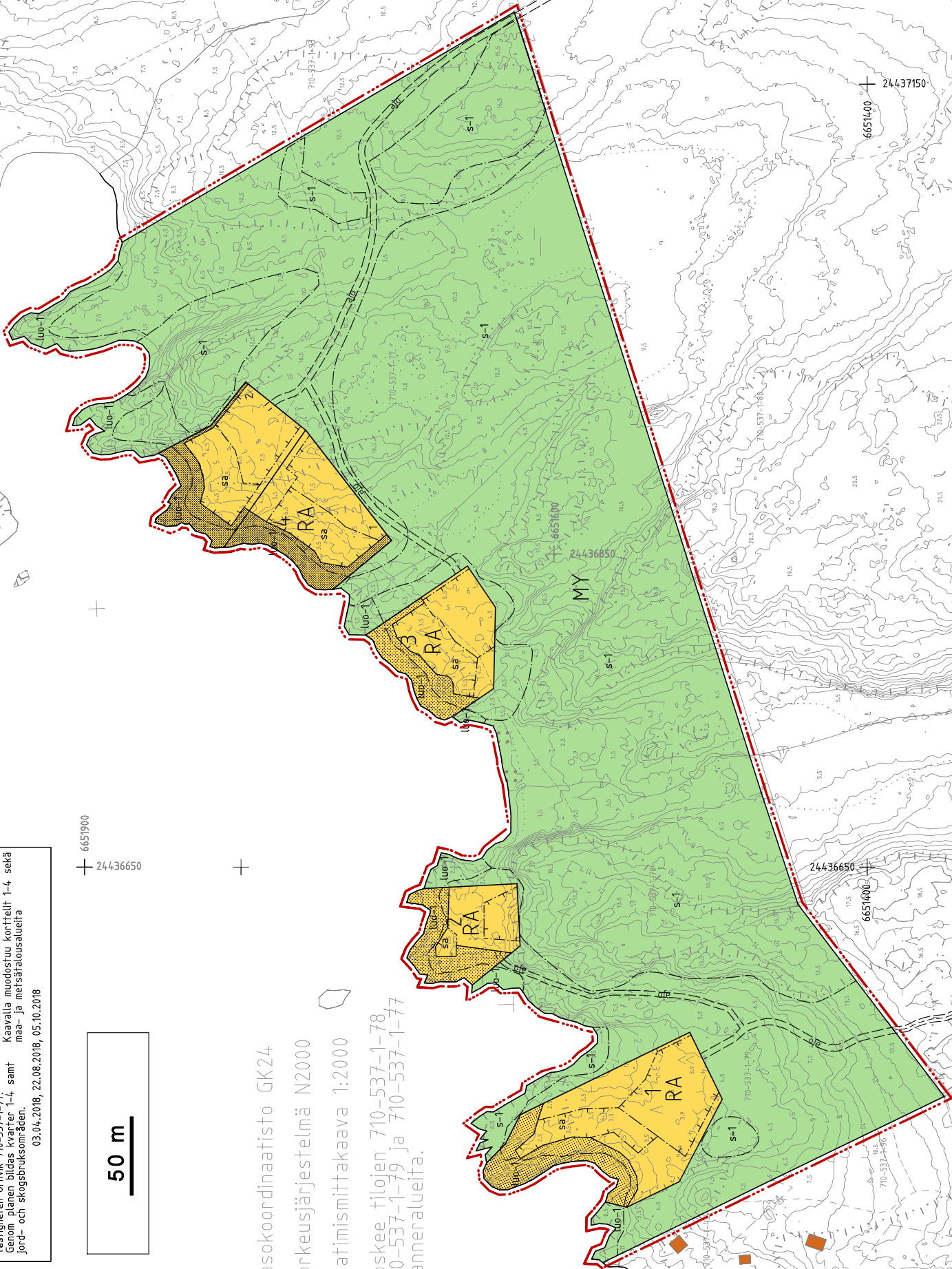
**BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK
STRANDÖDETALJPLAN**
Fastigheterna Bergvik 710-537-1-78
och Sandvik 710-537-1-79 samt del av
fastigheten Örnvik 710-537-1-77.
Genom planen bildas kvarter 1-4 samt
jord- och skogsbruksområden.
03.04.2018, 22.08.2018, 05.10.2018

6651900
+ 24436350

50 m

+ 6651900
+ 24436650

N Tasokoordinaatio GK24
Korkeusjärjestelmä N2000
Laatimittakaava 1:2000
Koskee tilojen 710-537-1-78
710-537-1-79 ja 710-537-1-77
määräaluita.



RASEBORG
BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK
STRANDETALJPLAN

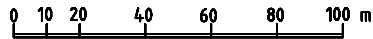
RAASEPORI
BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK
RANTA-ÄSEMAKAAVA

Fastigheterna Bergvik 710-537-1-78 och Sandvik 710-537-1-79 samt del av fastigheten Örnvik 710-537-1-77.

Tilat Bergvik 710-537-1-78 ja Sandvik 710-537-1-79 sekä osa tilasta Örnvik 710-537-1-77

Genom planen bildas kvarter 1-4 samt jord- och skogsbruksområden.

Kaavalla muodostuu korttelit 1-4 sekä maa- ja metsätalousalueita



SKALA (officiell), MITTAKAAVA (virallinen)

1 : 2 000

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

Kvartersområde för fritidsbostäder.



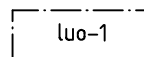
Loma-asuntojen korttelialue.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

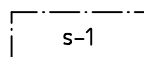
Området omfattar klippiga uddar, grusmark, stenig mark och små vikar. Området har landskapsmässiga värden och ringa naturvärden. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och får inte bearbetas med byggätgärder så att naturvärdena eller landskapsvärdena försämras avsevärt.

Alue käsittää kaavan ranta-alueiden kallioniemekkeitä, sorakoita, kivikoita ja pieniä lahdenpohjukkoita. Alueella on maisemallisia arvoja ja vähäisiä luontoarvoja. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä aluetta saa muokata rakentamistoimenpiteillä siten, että alueen luontoarvot tai maisemalliset arvot merkittävästi heikkenevät.

Strandzonerna ska bevaras i naturligt tillstånd.

Rantavyöhykkeet tulee säilyttää luonnontilaisena.

Del av område som ska skyddas.



Suojeltava alueen osa.

Enligt naturinventeringen omfattar området viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen (10 §), objekt enligt vattenlagen (2 kap. 11 §) samt hotade eller missgynnade naturtyper. För tryggheten av områdets natur- och miljövärden samt landskapsmässiga värden och rekreationsvärden har även sedvanligare skogs- och bergsområden fogats till området.

Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain (10 §) tarkoittamia färkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia kohteita (2. luku, 11 §) sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyypppejä. Alueen luonto- ja ympäristöarvojen sekä maisemallisten ja virkistysarvojen turvaamiseksi alueeseen on liitetty myös tavanomaisempia metsä- ja kallioalueita.

Tillsammans bildar dessa områden en beträffande natur-, miljö-, landskaps- och rekreationsvärdena särskilt värdefull helhet, och de värden som fastställts i naturinventeringen får inte försämras. Området bör bevaras i naturligt tillstånd.

Alueet muodostavat yhdessä luonto-, ympäristö-, maisema- ja virkistysarvoiltaan erityisen arvokkaan kokonaisuuden, jonka luontoselvityksessä todettuja arvoja ei saa heikentää. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Strandzonerna ska bevaras i naturligt tillstånd.

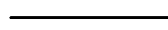
Rantavyöhykkeet tulee säilyttää luonnontilaisena.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.



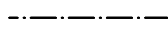
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



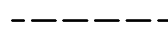
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.

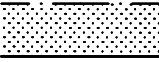
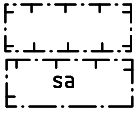
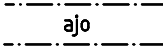
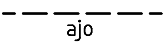


Osa-alueen raja.

Rigtgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.	—————	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Kvartersnummer.	1	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller del därav.	I	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets krontak ska bevaras sammanhängande.		Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehjänä.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta eller del av byggnadsyta där endast en bastubyggnad får placeras.		Rakennusala tai rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain saunarakennuksen.
Körförbindelse.		Ajoyhteys
Instruktiv körförbindelse.		Ohjeellinen ajoyhteys.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Det riktgivande antalet byggplatser i kvartersområdet får inte överskridas. Byggnaderna får ha högst en våning. På en byggplats får byggnader för frifidsboende uppföras enligt följande:

Kvarter 1:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 180 vy-m². Byggrätten kan fördelas på två fristående frifidsbostadshus så att det mindre huset är högst 60 % av storleken på det större huset. Det totala antalet fritidsbostäder får vara högst två.

Ekonomibyggnader på högst 120 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående sfrandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 280 vy-m² sammanlagt.

Kvarter 2:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 110 vy-m². Byggrätten kan inte fördelas på fristående fritidsbostadshus. Det totala antalet fritidsbostäder får vara högst ett.

Ekonomibyggnader på högst 80 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 180 vy-m² sammanlagt.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Kaavassa korttelialueelle ohjeellisena esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia seuraavasti:

Kortteli 1:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle vapaa-ajan asuinrakennukselle siten, että pienemmän rakennuksen koko on enintään 60 % isomman rakennuksen koosta. Vapaa-ajan asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 120 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 280 k-m².

Kortteli 2:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 110 k-m². Rakennusoikeutta ei voidakaa erillisille vapaa-ajan asuinrakennuksille. Vapaa-ajan asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään yksi.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 80 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 180 k-m².

Kvarteren 3 och 4:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 160 vy-m². Byggrätten kan fördelas på två fristående fritidsbostadshus så att det mindre huset är högst 60 % av storleken på det större huset. Det totala antalet fritidsbostäder får vara högst två.

Ekonomibyggnader på högst 100 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 220 vy-m² sammanlagt.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY)

Rekreationsbruket ska tas i beaktande vid de åtgärder som utförs i området. Likaså ska de särskilda värden som konstaterats i naturinventeringarna tas i beaktande och det ska säkerställas att dessa värden bevaras. Vegetationen på klipphöjderna ska bevaras i naturligt tillstånd. Kalavverkning eller avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA-områden. Vid skogsvård och vid övrig behandling av områdena ska särskild uppmärksamhet fästas vid tilläggsbestämmelserna i anslutning till s-1- och luo-1-beteckningarna.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER:

Byggnadernas tak ska läggas med maff mörkgrå eller svart, på stället falsad plåt eller takfilt. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar ljus tillåts inte.

1 Som huvudsakligt fasadmateriäl används trä eller träpanel som målas i jordnära nyanser, såsom ljusbrunt, brunt eller grått.

- Foderbräden vid fönster och hörn målas i samma nyans utan accentueringar. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar ljus tillåts inte.

2. Byggnader som placeras på en sluttande del av en tomt ska terrasseras efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön.

Utänför byggnadsytorna, stigarna, vägarna och gårdsområdena i omedelbar anslutning till byggnaderna bör trädbeståndet och markvegetationen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

3^{an} Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av fritidsbyggnader.

Det är förbjudet att bygga vattentoaletter.

2. Lägsta bygghöjden är 3,0 meter (i höjdsystemet N2000). Bestämmelsen gäller också när befintliga byggnader ersätts med nya. Bastu- och ekonomibyggnader utan värmeisolering kan placeras lägre, dock inte under 2,0 meter. Konstruktioner, eventuella kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar ska anläggas så att inga skador uppkommer även om vattenståndet stiger ovanför den lägsta bygghöjden.

Korttelit 3 ja 4:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 160 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle vapaa-ajan asuinrakennukselle siten, että pienemmän rakennuksen koko on enintään 60 % isomman rakennuksen koosta. Vapaa-ajan asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 100 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 220 k-m².

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueiden virkistyskäyttö ja otettava huomioon luontselvityksissä todetut erityisarvot ja turvattu niiden säilyminen. Kallioiden lakialueen kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella ei saa toteuttaa avohakkuita, eikä siihen tähtääviä hakkuita. Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA-alueille. Alueen metsien hoidossa ja muussa alueiden käsittelyssä on erityisesti otettava huomioon s-1 ja luo-1-merkinnöissä esitetyt lisämääräykset.

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennusten katteena tulee käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa paikalla saumattua peltikatetta tai huopakatetta. Sävyltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään maanläheisin sävyin, kuten vaaleanruskea, ruskea tai harmaa, maalattua puuta tai puupaneelia. Ikkunoiden ja nurkkien vuorilaudat tehdään samaan sävyyn ilman korostuksia. Sävyltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

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

Rakennusalojen sekä polkujen, ajoteiden ja rakennuksiin välittömästi liittyvien piha-alueiden ulkopuolella tulee puusto ja maanpinnan kasvillisuus säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Vapaa-ajan rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.

Vesi-wc:n rakentaminen on kielletty.

Alin rakentamiskorkeus on 3,0 metriä (N2000-korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talusrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 2,0 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskorkeuden.

De grunda, innersta vikarna mellan kvarter 1 och 2 samt 2 och 3 får inte muddras.

Kortteleiden 1 ja 2 sekä 2 ja 3 välisiä matalien lahtien poukamia ei saa ruopata.

Det är förbjudet att ändra strandlinjen genom att gräva, deponera jord eller bygga vallar.

Rantaviivan muuttaminen kaivamalla, läjittämällä tai pengertämällä on kielletty.

En åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 § gäller s-1- och luo-1-områden samt i RA-kvartersområden.


MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa s-1 - ja luo-1 -alueilla sekä RA-korttelialueilla.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut under § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Baskartan uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning 1284/1999				
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset _____ .2018				
Stadsgeodet, kaupungingeodeetti Pentti Viljanmaa				
Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		38-18	24.10.2018	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		12-18	04.05 - 04.06.2018	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		12-18	18.04.2018	
Offentligen framlagd, utdrag / Julkisesti nähtävillä, luonnos		14-17	06.10 - 06.11.2017	
PLANLN, utdrag / KAAVLTK, luonnos		14-17	21.06.2017	
		BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK STRANDETALJPLAN, RANTA-ASEMAKAAVA		
Konsult/Konsultti				Daterad/Päiväys
Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu DI		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE		03.04.2018, 22.08.2018, 05.10.2018
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumero/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt			7756	38-18

Bilaga, liite 3

Förslag, ehdotus

03.04.2018

22.08.2018

50 m



6651900 + 24436650

24436650 + 6651900

6651900 + 24437150

- Fritidsbostad, loma-asunto
- Ekonomibyggnad, bastu
- Taloustakennus, sauna
- Väg, stig
- Tie, polku

