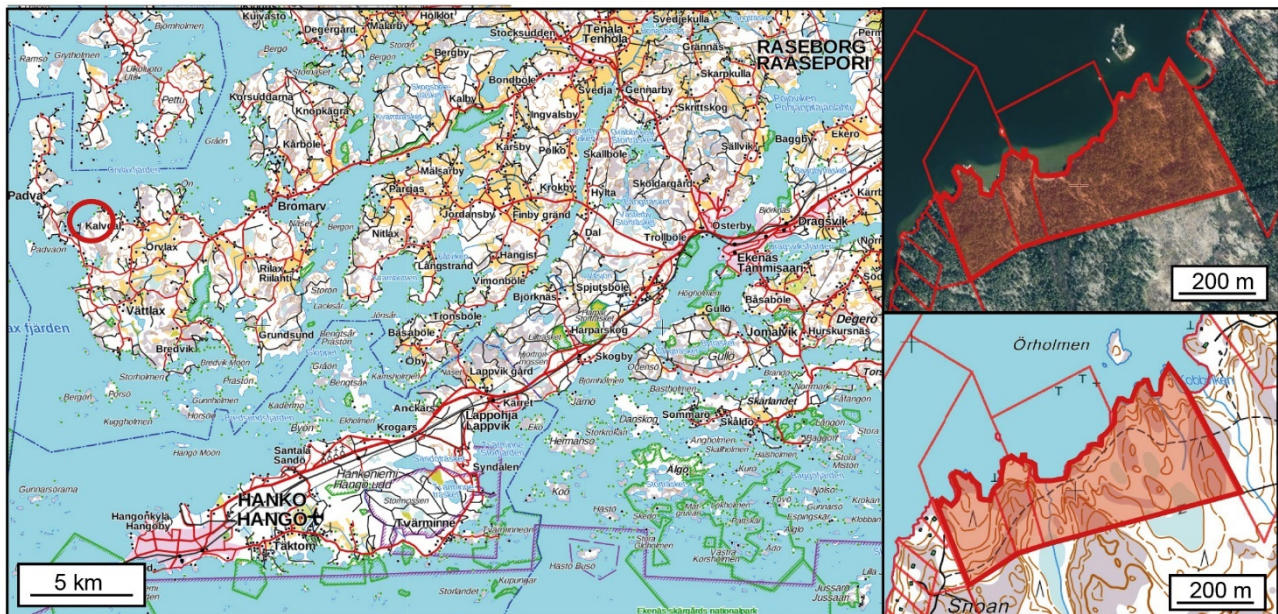


## BESKRIVNING AV UTKASTET TILL STRANDETALJPLAN

som gäller den 2.5.2017 daterade plankartan.



## BESKRIVNING AV UTKASTET TILL STRANDETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA BERGVIK, SANDVIK OCH ÖRNVIK

Utkastet till stranddetaljplan berör följande fastigheter i Raseborgs stad:  
Bergvik 710-537-1-78 och Sandvik 710-537-1-79 samt del av Örnvik 710-537-1-77.

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

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

Anhängiggörande: Planläggningsnämnden 23.08.2017

Kungörelse:

Behandling: Program för deltagande och bedömning (PDB), planutkast  
Planläggningsnämnden  
Stadsstyrelsen

Förslag till stranddetaljplan  
Planläggningsnämnden  
Framlagt

Godkännande av stranddetaljplanen  
Planläggningsnämnd  
Stadsstyrelsen  
Stadsfullmäktige

Projekt nr: 7756

Ritning nr: 14-17 plankarta, 15-17 illustration

## 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 .....	10
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.....	11
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.....	12
5.1	Planens struktur och beskrivning.....	12
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.....	17
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	20
6	GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN.....	21
6.1	Planer som styr genomförandet.....	21
6.2	Genomförande och tidtabell.....	21

## **FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN**

Bilaga 1: Statistikbilaga

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 muinaisjäänkösinventointi 2016 (inventering av fornlämningar), Timo Jussila och Johanna Rahtola, Mikrolitti Oy.
- Promemoria över 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**

Planen gjordes anhängig xx.xx.xxxx.

## **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.

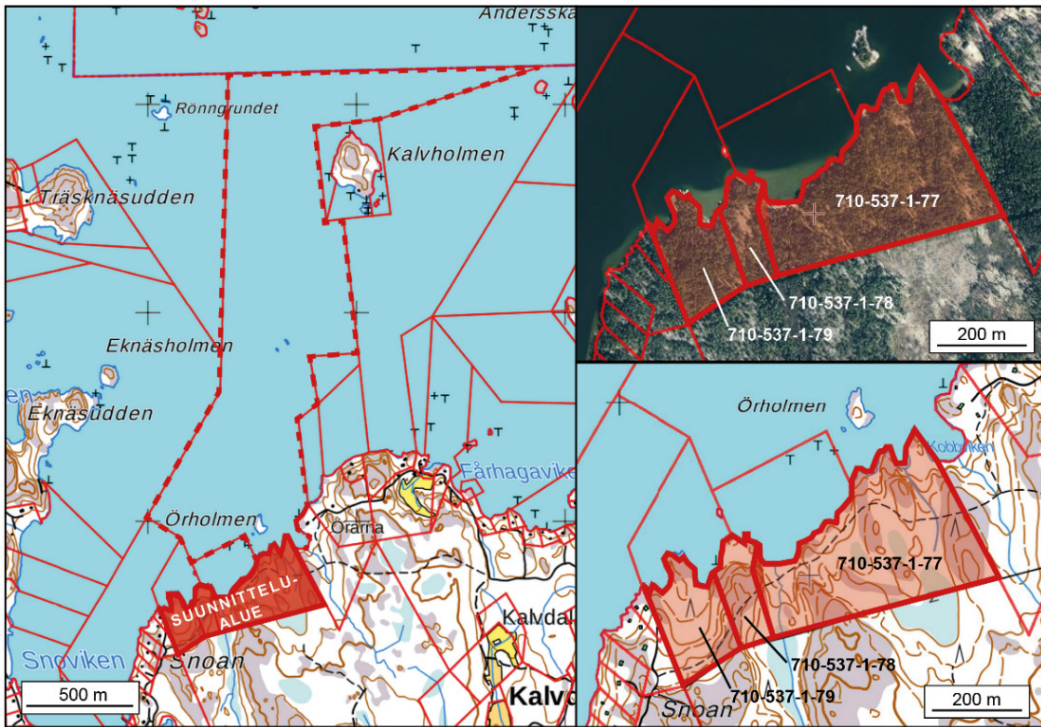


Bild 1: Planområdet visas med rött på bilden.

### 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.

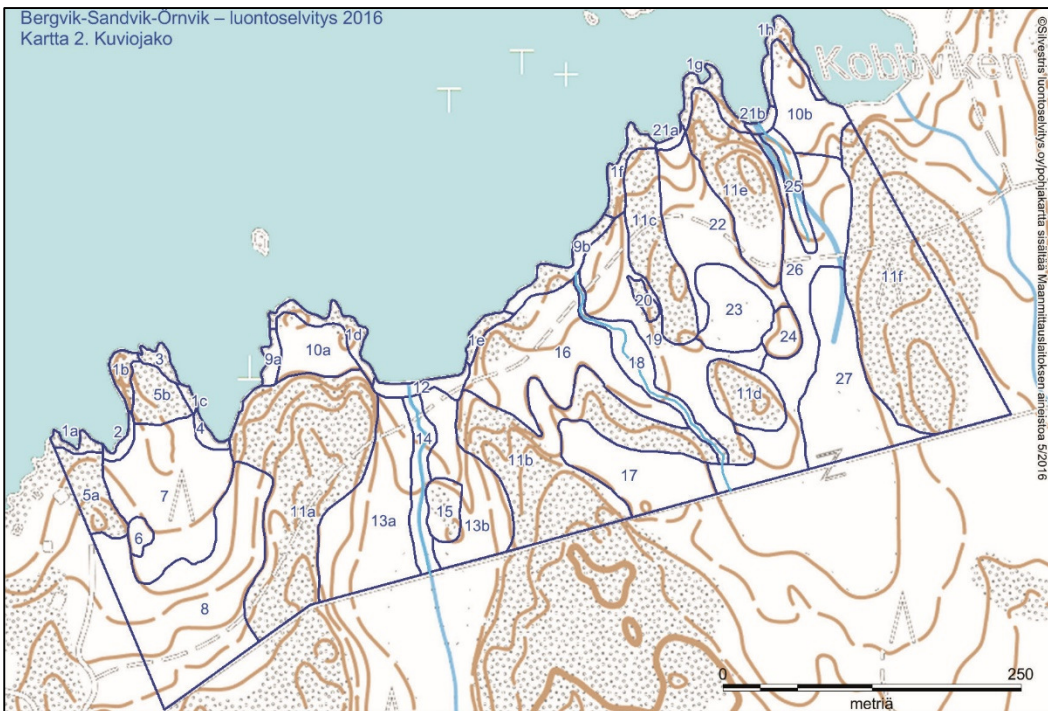


Bild 2: Figurerindelning i naturinventeringen, karttutdrag (Silvestris naturinventering ab, 2016, karta 2).

### *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 kärlväxarter (*bilaga 1 till inventeringen*). Artbeståndet utgörs av tämligen sedvanliga växter för havsstränder och moskogar. De mest beaktansvärda kärlväxterna är följande:

- Sårbar (VU) gulmåra (*Galium verum*) förekommer glest i de övre delarna av strandbiotoperna (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 Finlandi), 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.

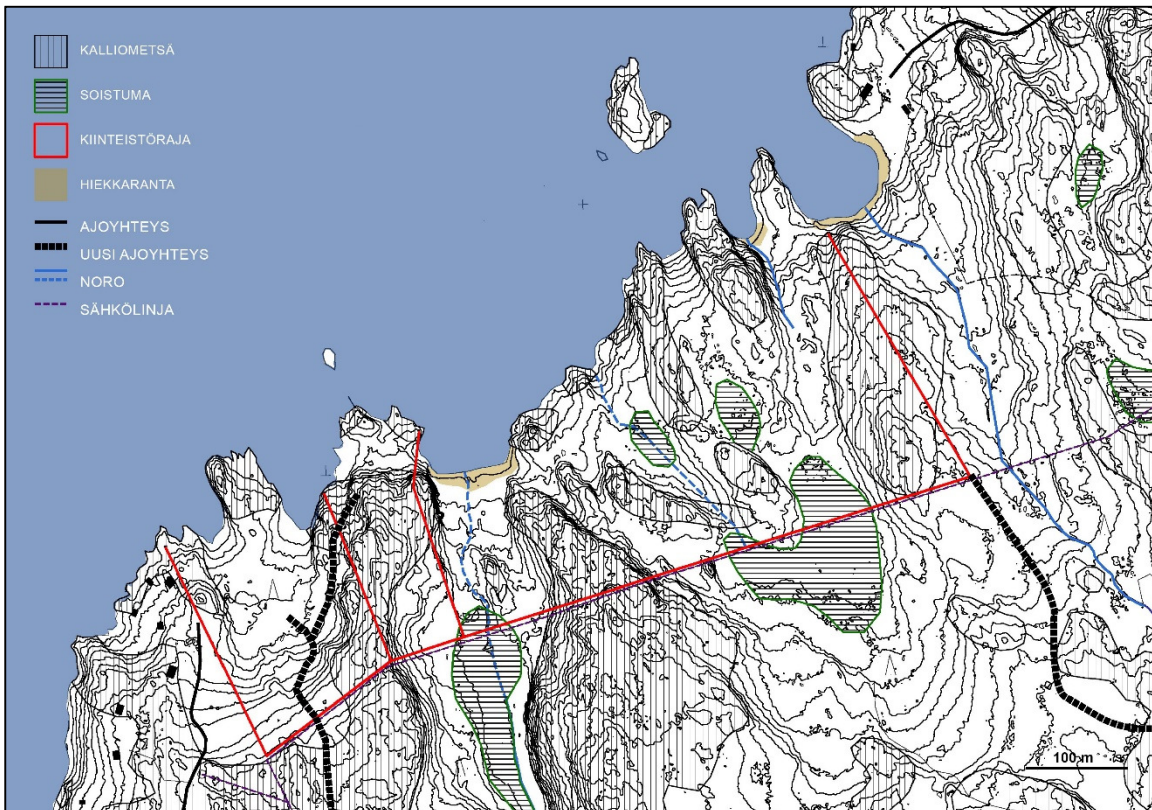


Bild 3: Terrängformer och -struktur.

### 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**

Planeringsområdet är i sin helhet privatägt.

### **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](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
  - handels 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 etappplansplan 4 för Nyland är planområdet ett s.k. vitt område (inga beteckningar). Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner för Nyland och ur förslaget till etappplansplan 4 för Nyland visas på bild 4.

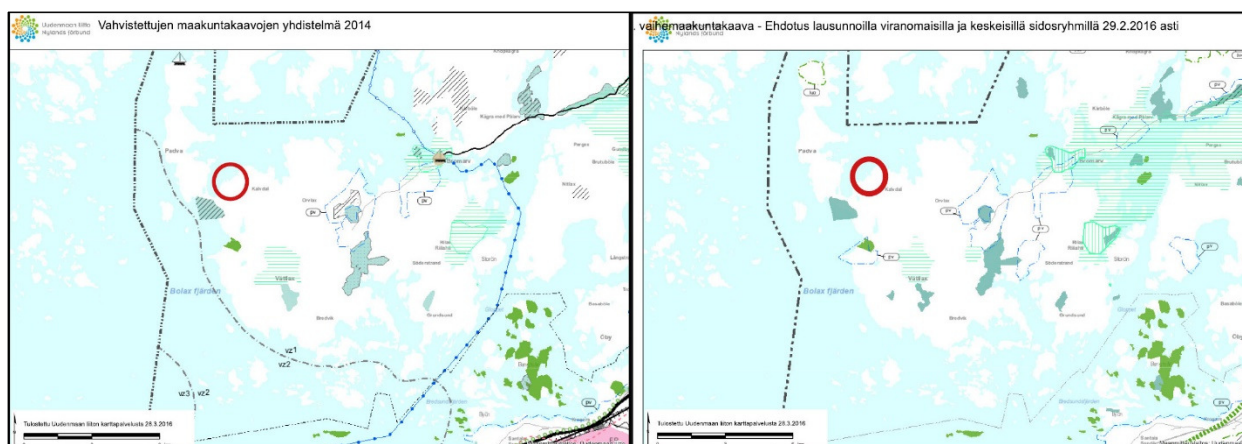


Bild 4: Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner för Nyland (till vänster) och ur förslaget till etappplansplan 4 för Nyland (till höger).

### 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.

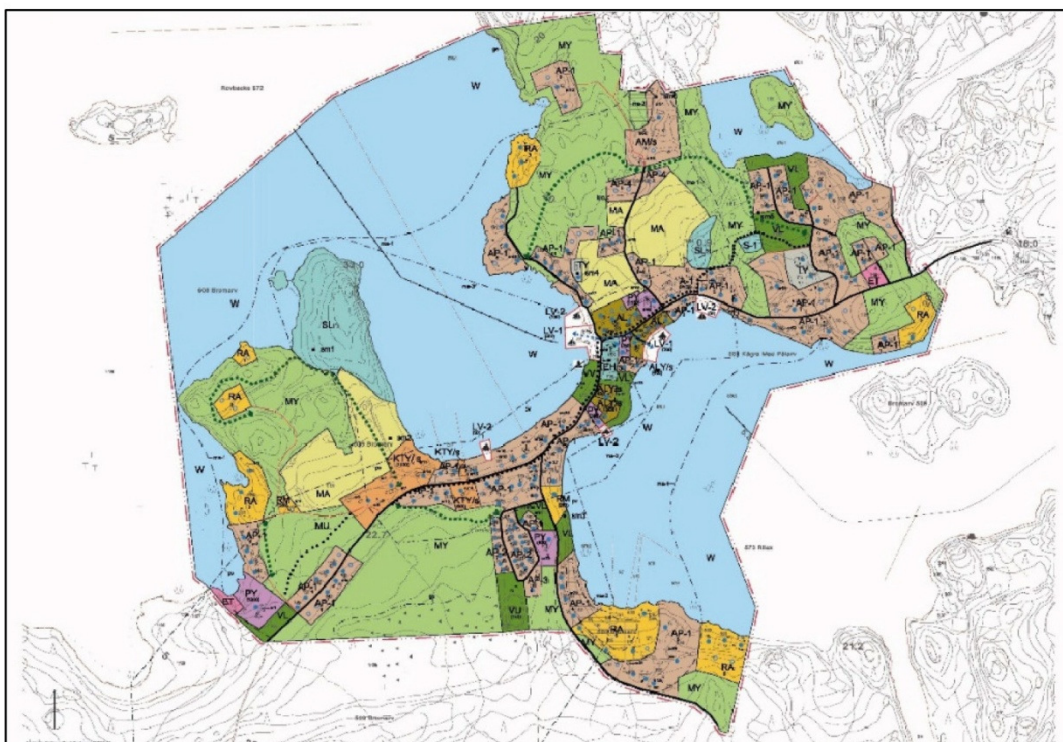


Bild 5: Förminskning av delgeneralplanen för Bromarv kyrkby (7642).

### 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 1:2000 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.

### **4.3 Deltagande och samarbete**

#### **4.3.1 Intressenter**

Intressenter ä 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 behandlas av planläggningsnämnden 23.08.2017. Planen kungjordes anhängig vv.vv.vvvv.

### **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 möjligast sammanhängande helhet av de områden som har naturvärden och delarna mellan dessa. På samma gång tryggas möjligheterna till rekreatjonsbruk och friluftsliv. Merparten av planområdets inre delar har betecknats med skyddsbe-teckningen s-1 så att avgränsningen omfattar även sänkorna kring ränilarna 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 m<sup>2</sup> och 8 870 m<sup>2</sup>. 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.

Tomterna har placerats ut med utgångspunkt i terrängens topografi, naturvärdena och särskilt de tre ränilarna som rinner ut mot stranden. Ränilarna 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. Den fria strandlinjens andel av den totala strandlinjen är 57,5 %. Det längsta sammanhängande avsnittet av strandlinjen är 367,2 m.

## 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 Örnvik 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 Örnvik 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:  $\text{ksr}/0,235 \text{ km} \times 5 \text{ fbe/km} = 1,18 = \underline{1,2} \text{ byggrätter}. En fastighet kan behandlas som en egen enhet när byggrätten överskrider 1 (förbrukar inte moderfastighetens byggrätt).$
- 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):

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 bygg rätt på 1,866 km x 5 bygg/km = **9,33 bygg rätter** 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 bygg rätter**. Om fastigheternas andel fastställs utifrån det totala antalet 9 bygg rätter, har fastigheterna i planområdet andelen 1,043 km/1,866 km x 9 bygg = 5,03 bygg = **5 bygg rätter** För de övriga fastigheterna som bildats av moderfastigheten återstår 4 bygg platser.

I bägge fallen är bygg rätten för Bergvik-Sandvik-Örnvik stranddetaljplan på basis av dimensioneringen enligt strandlinjen 5 bygg platser.

### Enligt arealen (dimensioneringstal 1 bygg/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 bygg/3 ha vore den totala bygg rätten 22,5 ha/3 ha/bygg = 7,5 bygg rätter. Fastigheterna 77-79 skulle ha andelen 17,6343 ha / 22,5 ha x 7,5 bygg = 5,88 bygg = **6 bygg rätter**. Och uttryckt som heltal 17,6343 ha / 22,5 ha x 8 bygg (7,5 avrundat till 8 bygg)= 6,23 bygg = **6 bygg rätter**.

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

## Sammandrag:

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

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 figurnumrering. Gränserna för s-1-områdena enligt plankartan kompletterar bilden. Av bilden framgår klart att de mest värdefulla områdena (grön temafärg och röd rutrastning) har tagits i beaktande och att områdesavgränsningen s-1 även innehåller andra områden i betydande omfattning.



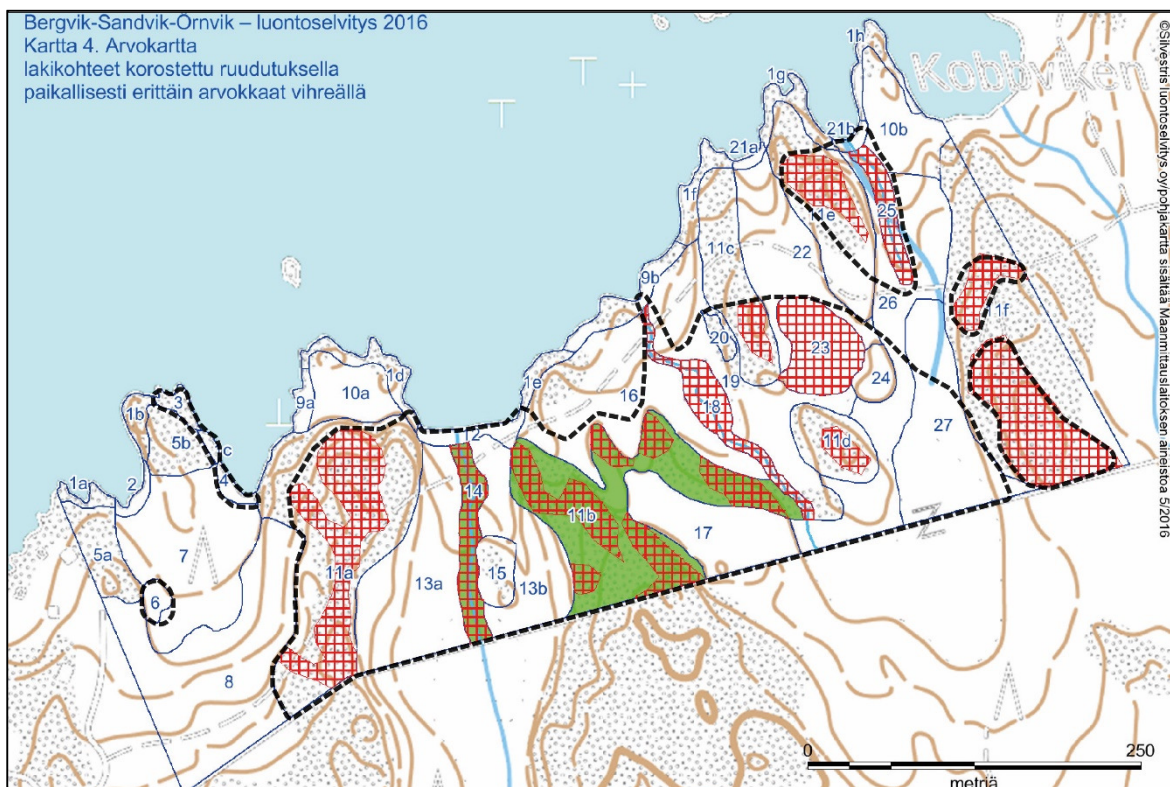


Bild 6: Värdekarta från naturinventeringen (Silvestris naturinventering ab, 2016, karta 4). Planutkastets s-1-områden visas med svart, streckad linje.

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 plantskogskedet.

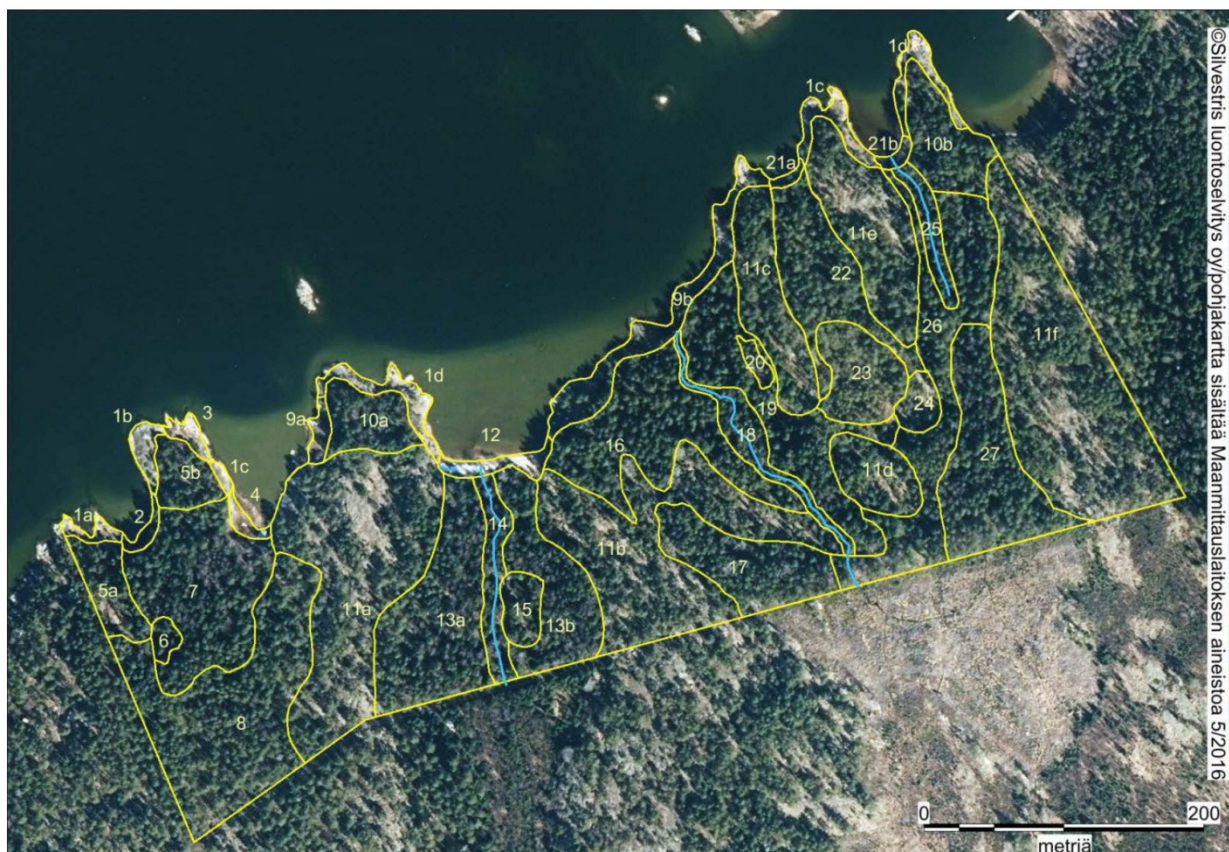


Bild 7: Naturinventeringens figurgränser ovanpå ortoflygbild (Silvestris naturinventering ab, 2016, karta 4).

## 5.4 Områdesreserveringar

Utkastet till stranddetaljplan omfattar sammanlagt 4 RA-kvartersområden. Resten av planområdet är MY-områden. RA-kvartersområdena och RA-tomtarna har följande arealer: K1/8870 m<sup>2</sup>, K2/5005 m<sup>2</sup>, K3/5283 m<sup>2</sup>, K4/t1/ 5132 m<sup>2</sup> och K4/t2/5102 m<sup>2</sup>. RA-områdenas areal är sammanlagt 2,9392 ha. Byggrätten i planen är sammanlagt 1 120 vy-m<sup>2</sup>. Av den totala byggrätten får högst 770 vy-m<sup>2</sup> användas för fritidshus och för bastubyggnader sammanlagt högst 150 vy-m<sup>2</sup>.

MY-området är 146 951 m<sup>2</sup> (14,6951 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.

## 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 tryggt områdets 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

Möjligheterna till rekreation i området är fortsatt utmärkta. Stranddetaljplanen bidrar till att trygga rekreatjonsvärdena 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.

## 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). 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 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 trygghet av områdets natur- och miljövärden samt landskapsmässiga värden och rekreatjonsvärden har även sedvanligare skogs- och bergsområden fogats till området.*

*Tillsammans bildar dessa områden en beträffande natur-, miljö-, landskaps- och rekreatjonsvärdena 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 försämrats avsevärt.*

### 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 inget kommunalt eller lokalt vattennät. Förbud mot att bygga vattentoalett utfärdas i planen.

### Körförbindelser

I slutet av 2016 byggdes en ny väg i planområdets sydvästra hörn. Denna väg är redan i bruk och tjänar kvarteren 1 och 2 i 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 samhällsstrukturerna 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 miljöolägenheter

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 bostadshus som får vara högst 180 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten kan fördelas på två fristående bostadshus så att det mindre bostadshuset är högst 60 % av storleken på det större bostadshuset. Det totala antalet bostäder får vara högst två.*

*Ekonomibyggnader högst 120 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt. Högst 30 vy-m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.*

*Den totala byggrätten för en byggplats är högst 280 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt.*

#### Kvarter 2:

*Ett bostadshus som får vara högst 110 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten kan inte fördelas på fristående bostadshus. Det totala antalet bostäder får vara högst ett.*

*Ekonomibyggnader högst 80 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt. Högst 30 vy-m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.*

*Den totala byggrätten för en byggplats är högst 180 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt.*

#### Kvarteren 3 och 4:

*Ett bostadshus som får vara högst 160 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten kan fördelas på två fristående bostadshus så att det mindre bostadshuset är högst 60 % av storleken på det större bostadshuset. Det totala antalet bostäder får vara högst två.*

*Ekonomibyggnader högst 100 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt. Högst 30 vy-m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.*

*Den totala byggrätten för en byggplats är högst 220 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt.*

## **6 GENOMFÖRANDET AV STRANDEDETALJPLANEN**

### **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-m<sup>2</sup>). Återstoden av tomtens totala byggrätt läggs fram som en ekonomibyggnad.

I planen har bestämmelser getts bl.a. om tak- och fasadmaterialen och färgsättningen (se bilaga 2). Den lägsta bygghöjden har också fastställts.

### **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.

Esbo, 2.5.2017

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	02.06.2017
Planens namn	Bergvik-Sandvik-Örnvik stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	17,6343	Ny detaljplaneareal [ha]	
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 <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> 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	2,9392	16,7	1120	0,04	2,9392	1120
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	14,6951	83,3			14,6951	
W sammanlagt						

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

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

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>17,6343</b>	<b>100,0</b>	<b>1120</b>	<b>0,01</b>	<b>17,6343</b>	<b>1120</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>	2,9392	16,7	1120	0,04	2,9392	1120
RA	2,9392	100,0	1120	0,04	2,9392	1120
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>	14,6951	83,3			14,6951	
MY	14,6951	100,0			14,6951	
<b>W sammanlagt</b>						



## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	02.06.2017
Kaavan nimi	Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asemaakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,6343	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>17,6343</b>	<b>100,0</b>	<b>1120</b>	<b>0,01</b>	<b>17,6343</b>	<b>1120</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,9392	16,7	1120	0,04	2,9392	1120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	14,6951	83,3			14,6951	
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>17,6343</b>	<b>100,0</b>	<b>1120</b>	<b>0,01</b>	<b>17,6343</b>	<b>1120</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,9392	16,7	1120	0,04	2,9392	1120
RA	2,9392	100,0	1120	0,04	2,9392	1120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	14,6951	83,3			14,6951	
MY	14,6951	100,0			14,6951	
W yhteensä						

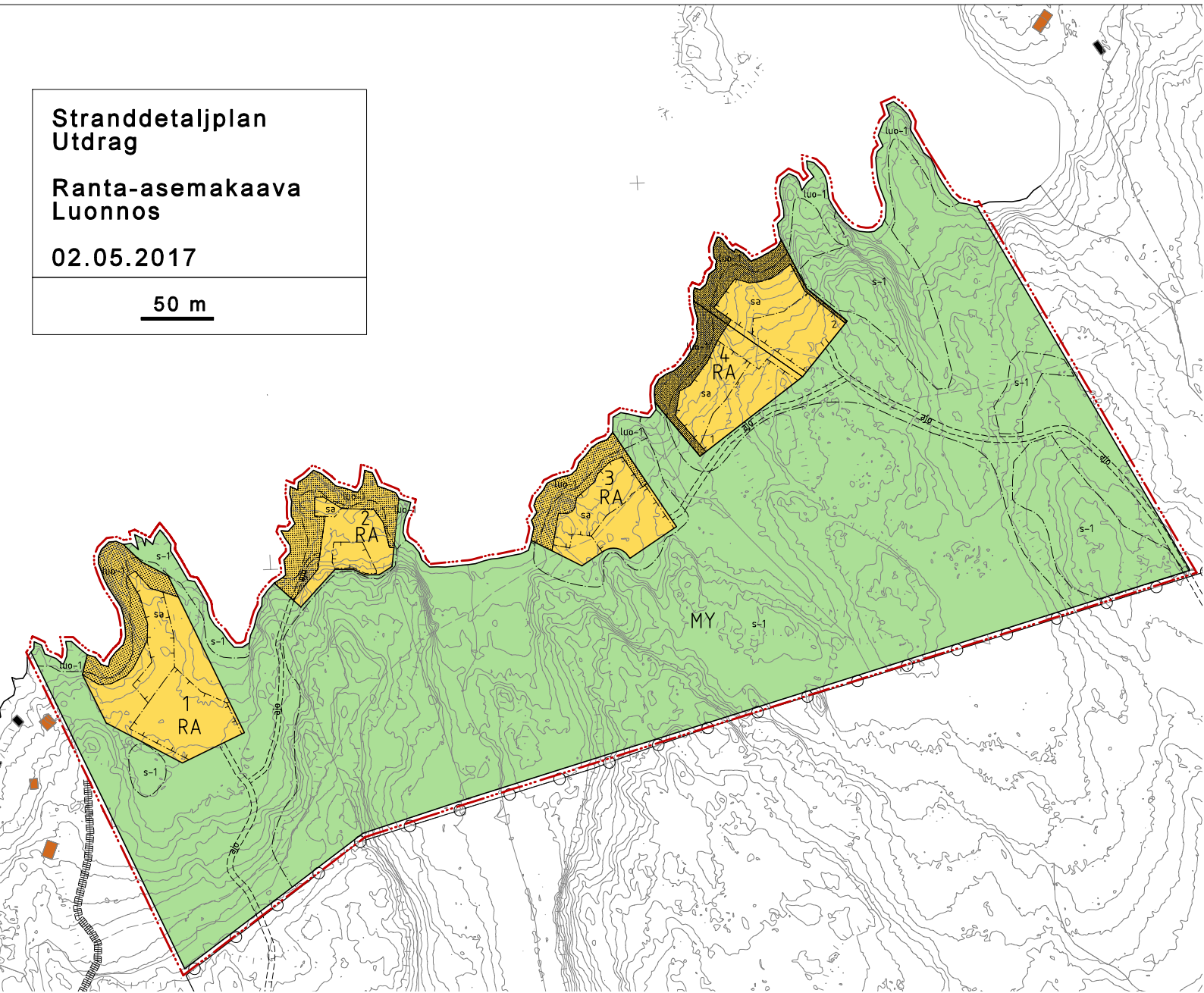
# Bilaga / Liite 2

Stranddetaljplan  
Utdrag

Ranta-  
asemakaava  
Luonnos

02.05.2017

50 m



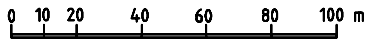
## RASEBORG

BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK  
STRANDDETALJPLAN

### Utdrag

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.



#### PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fritidsbostäder.

RA

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

MY

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

luo-1

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.

Del av område som ska skyddas.

s-1

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.

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.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Rigtgivande gräns för område eller del av område.

## RAASEPORI

BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK  
RANTA-ÅSEMAKAAVA

### Luonnos

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

Kaavalla muodostuu korttelit 1-4 sekä maa- ja metsätalousalueita

MITTAKAAVA (virallinen), SKALA (offisiell)

1 : 2 000

#### KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

Loma-asuntojen korttelialue.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alue käsittää kaavan ranta-alueiden kallioniemekkeitä, sorakoita, kivikoita ja pieniä lahdenpohjukoita. 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.

Suojeltava alueen osa.

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

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

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kvartersnummer.

1

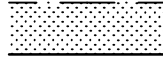
Korttelin numero.

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

I

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Del av område som skall planteras.

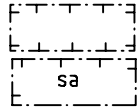


Istutettava alueen osa.

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 ehyenä.

Byggnadsyta.

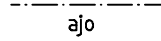


Rakennusala.

Byggnadsyta eller del av byggnadsyta där endast en bastubyggnad får placeras.

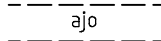
Rakennusala tai rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain saunarakennuksen.

Körförbindelse.



Ajoyhteys

Instruktiv körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

##### Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

##### Loma-asuntojen korttelialue (RA)

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

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

##### Kvarter 1:

##### Kortteli 1:

Ett bostadshus som får vara högst 180 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten kan fördelas på två fristående bostadshus så att det mindre bostadshuset är högst 60 % av storleken på det större bostadshuset. Det totala antalet bostäder får vara högst två.

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle siten, että pienemmän asuinrakennuksen koko on enintään 60 % isomman asuinrakennuksen koosta. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Ekonomibyggnader på högst 120 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt. Högst 30 vy-m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående sfrandbastu.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 280 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt.

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 280 k-m<sup>2</sup>.

##### Kvarter 2:

##### Kortteli 2:

Ett bostadshus som får vara högst 110 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten kan inte fördelas på fristående bostadshus. Det totala antalet bostäder får vara högst ett.

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 110 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei voi jakaa erillisille asuinrakennuksille. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään yksi.

Ekonomibyggnader på högst 80 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt. Högst 30 vy-m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 180 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt.

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 180 k-m<sup>2</sup>.

##### Kvarteren 3 och 4:

##### Korttelit 3 ja 4:

Ett bostadshus som får vara högst 160 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten kan fördelas på två fristående bostadshus så att det mindre bostadshuset är högst 60 % av storleken på det större bostadshuset. Det totala antalet bostäder får vara högst två.

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 160 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle siten, että pienemmän asuinrakennuksen koko on enintään 60 % isomman asuinrakennuksen koosta. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Ekonomibyggnader på högst 100 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt. Högst 30 vy-m<sup>2</sup> av bygggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående sfrandbastu.

Den totala bygggrätten för en byggplats är högst 220 vy-m<sup>2</sup> sammanlagt.

#### 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 bygggrätt 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 -befeckningarna.

#### ÖVRIGA BESTÄMMELSER:

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

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 i ljus tillåts inte.

Byggnader som placeras på en sluttande del av en tomt ska terrasserar 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.

Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av bostadsbyggnader.

Det är förbjudet att bygga vattentoaletter.

Den lägsta byggnadshöjden ska vara minst +3,0 m (N2000).

Taloustrakennuksia yhteensä enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Taloustrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 220 k-m<sup>2</sup>.

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

Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueiden virkistyskäyttö ja otettava huomioon luontselvityksissä todetut erityisarvot ja turvattava 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.

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.

Vesi-wc:n rakentaminen on kielletty.

Alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +3,0 m (N2000).

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

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			
PLANLN, förslag/ KAAVLTK, ehdotus			
PLANLN, utdrag / KAAVLTK, luonnos		14-17	23.08.2017
<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 40px; margin-bottom: 5px;"></div> BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK STRANDETALJPLAN, RANTA-ASEMAKAAVA			
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 02.05.2017
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt			Ritningsnummer/Piirustusnumero
		7756	14-17

**Bilaga / Liite 3**  
**ILLUSTRATION / HAVAINNEKUVA**

- Bostadshus
- Asuinrakennus
- Bastu, ekonomibygnad
- Sauna, talousrakennus
- Väg, stig
- Tie, polku

Stranddetaljplan  
Utdrag  
Ranta-asemakaava  
Luonnos  
02.05.2017  
50 m

