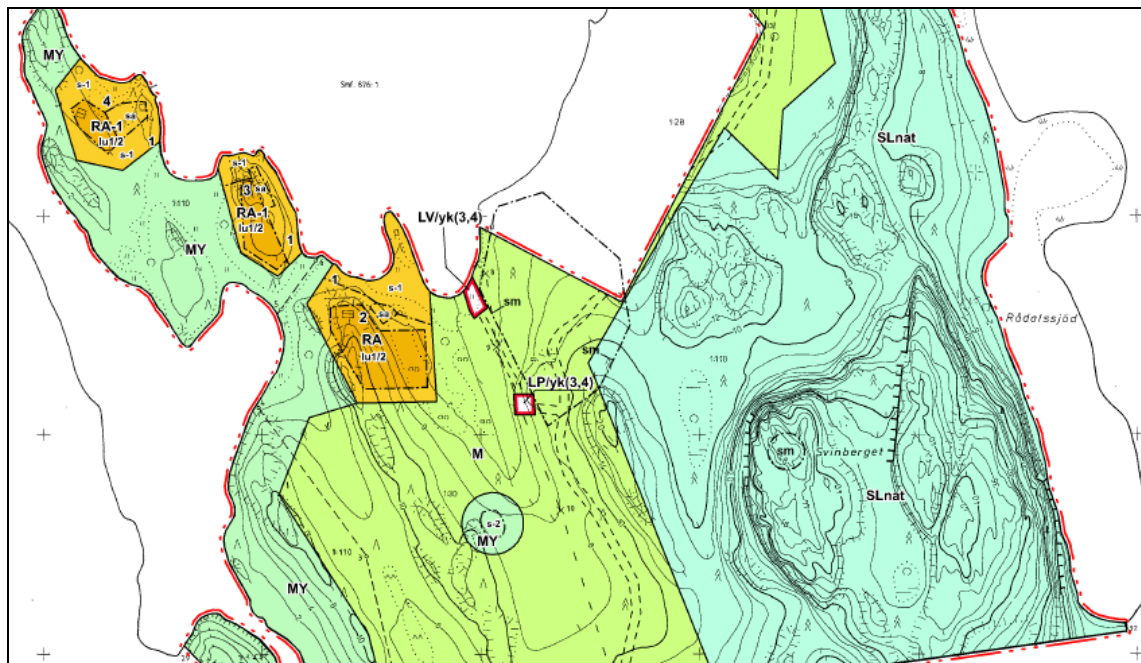


RASEBORG

BONVIKEN

STRANDETALJPLAN

PLANEBSKRIVNING



19.11.2019 Kompletterad 5.1.2021

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors

tel. 09-1481943, 0400-425390

e-post: phartikainen@kolumbus.fi

Planen har kungjorts som anhängig: 08.1.2018.

PDB och utkastet till påseende (MBF 30 §) 29.3-30.4.2018

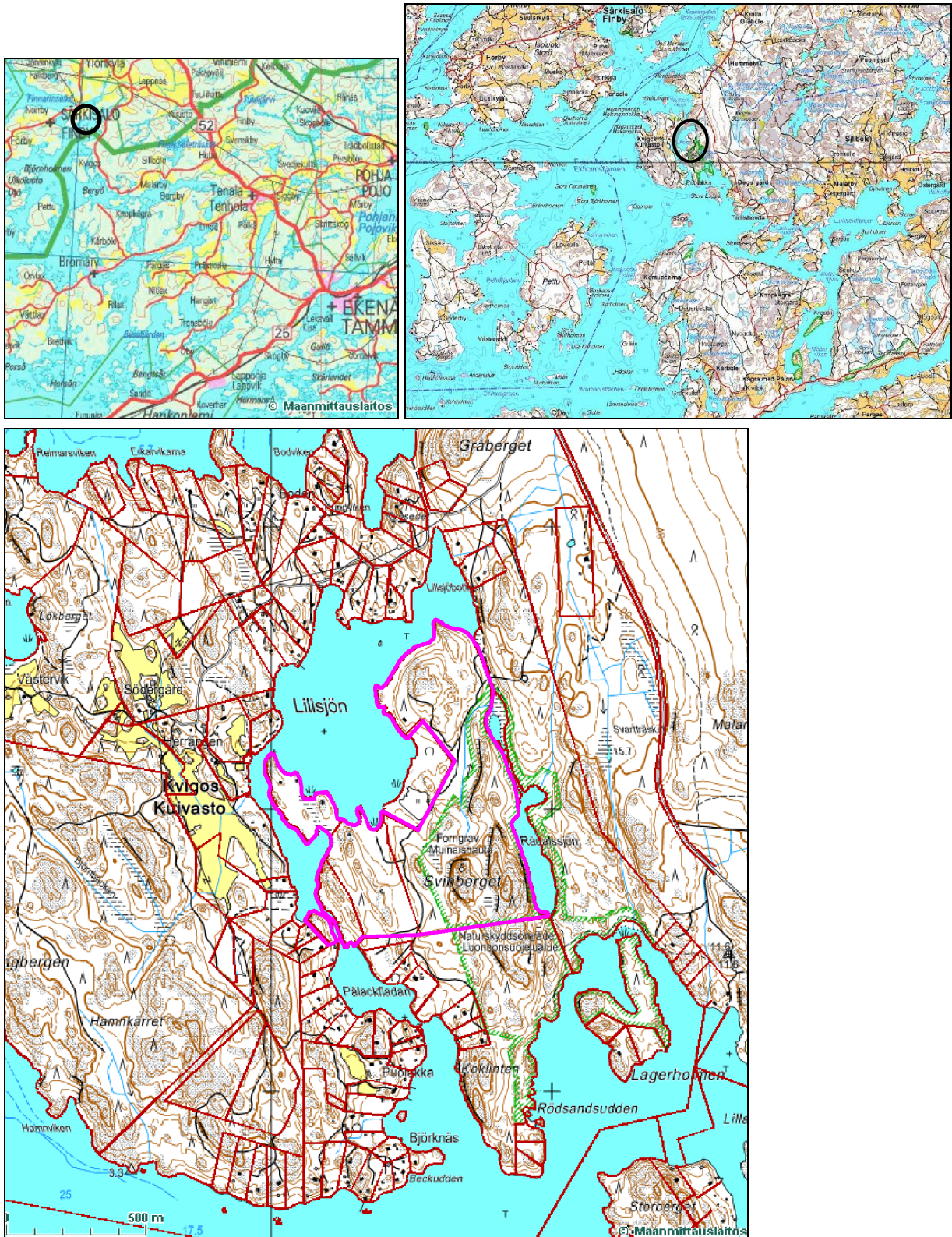
Förslaget till påseende (MBF 27 §) 1-30.6.2020

Godkänt av kommunfullmäktige ...

1 GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION

1.1 Definiering av området

Kvigos by. Lägenheterna Bonviken 1:30 och Bonviken1 1:110.
Områdets areal är 50 ha.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION	1
1.1	Definiering av området.....	1
2	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
2.1	Utredning av planområdets förhållanden	3
2.11	Naturmiljön och landskapet.....	3
2.111	Tidigare utredningar och Natura-området	3
2.112	Stranddetaljplanens naturutredning	3
2.113	Generalplanens naturutredning	3
2.114	Landskap och byggbarhet	4
2.12	Utredning över vattendragen	7
2.13	Den bebyggda miljön.....	9
2.14	Markägande	10
2.2	Planeringssituation	11
2.21	Landskapsplan	11
2.22	Generalplan.....	11
2.23	Grundkarta	11
3	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	12
3.1	Tidigare behandlingsskeden	12
3.2	Påbörjandet av planeringen och beslut tagna för planeringen.....	12
3.3	Deltagande och samarbete.....	12
3.31	Intressenter.....	12
3.32	Förfarandet gällande deltagande och växelverkan	12
3.4	Stranddetaljplanens målsättningar.....	14
3.41	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	14
3.42	Utgångspunkter och målsättningar uppsatta av markägaren:	14
3.5	Planen som inte vunnit laga kraft.....	15
3.6	Planutkastet och planförslaget.....	15
4	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN	16
4.1	Dimensionering	16
4.11	Granskning av moderfastighet.....	16
4.12	Konverterad strandlinje	16
4.13	Arealens betydelse.....	17
4.14	Planens dimensionering.....	17
4.2	Områdesreserveringar	18
4.21	Kvartersområden	18
4.22	Naturskyddsområden	19
4.23	Jord- och skogsbruksområde	19
4.24	Trafikförbindelser	19
5	PLANENS KONSEKVENSER	19
5.1	Förhållandet till landskapsplanen.....	19
5.2	Naturvärden.....	19
5.3	Inverkan på vattendragen	20
5.31	Vattendragets belastningssårbarhet	20
5.32	Bedömning av vattendragsekvenserna av två nya byggplatser.....	21
5.33	Andra faktorer som inverkat på bedömningen av vattendragets tillstånd	21
5.331	Vattendragets helhetsdimensionering	21
5.332	Bestämmelserna gällande vattenskyddet	21

	5.333 Förutsättningarna att förverkliga bestämmelserna om vattenförsörjningen	21
	5.334 Behovet av muddring	23
5.4	Allmän rekreation.....	23
5.5	Landskapsbild.....	24
5.6	Ekonomiska konsekvenser	25
5.7	Sociala konsekvenser	25
5.8	Risken med högt vatten	25
5.9	Helhetsdimensioneringen för Lillsjö och markägarnas jämlika behandling.	25
5.10	Den enhetliga obebyggda stranden inom hela vattendraget.....	26
5.11	Sammandrag.....	27

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning av planområdets förhållanden

2.11 Naturmiljön och landskapet

2.111 Tidigare utredningar och Natura-området

Flera naturutredningar över området har förberetts tidigare: Björk m.fl. 1992, Bondestam & Vuorinen 1999.

I de tidigare naturutredningarna har områdets naturvärden och speciellt den utrotningshotade flygekorrens förekomst behandlats ingående (skild utredning 1).

I planområdet ingår en del av Svinberget-Lagerholm Natura-området (FI0100054) vars naturvärden och artrikedom finns rätt väl dokumenterade (Nylands miljöcentral 2006). Området är beskyddat av Nylands miljöcentrals beslut 20.12.1999. Det är förbjudet att bygga på området och likaså förbjuder den all verksamhet som kunde ändra på områdets landskapsbild eller kan äventyra bevarandet av vegetation eller djurvärld.

2.112 Stranddetaljplanens naturutredning

Tidigare färdigställda utredningar kompletterades ännu med en natur- och landskapsutredning (Karttaako Oy/Siitonen 2008, skild utredning 1). I utredningen poängteras de områden som i planen skall bebyggas. Planens planerade byggplatser äventyrar inte, enligt utredningen, områdets naturvärden.

2.113 Generalplanens naturutredning

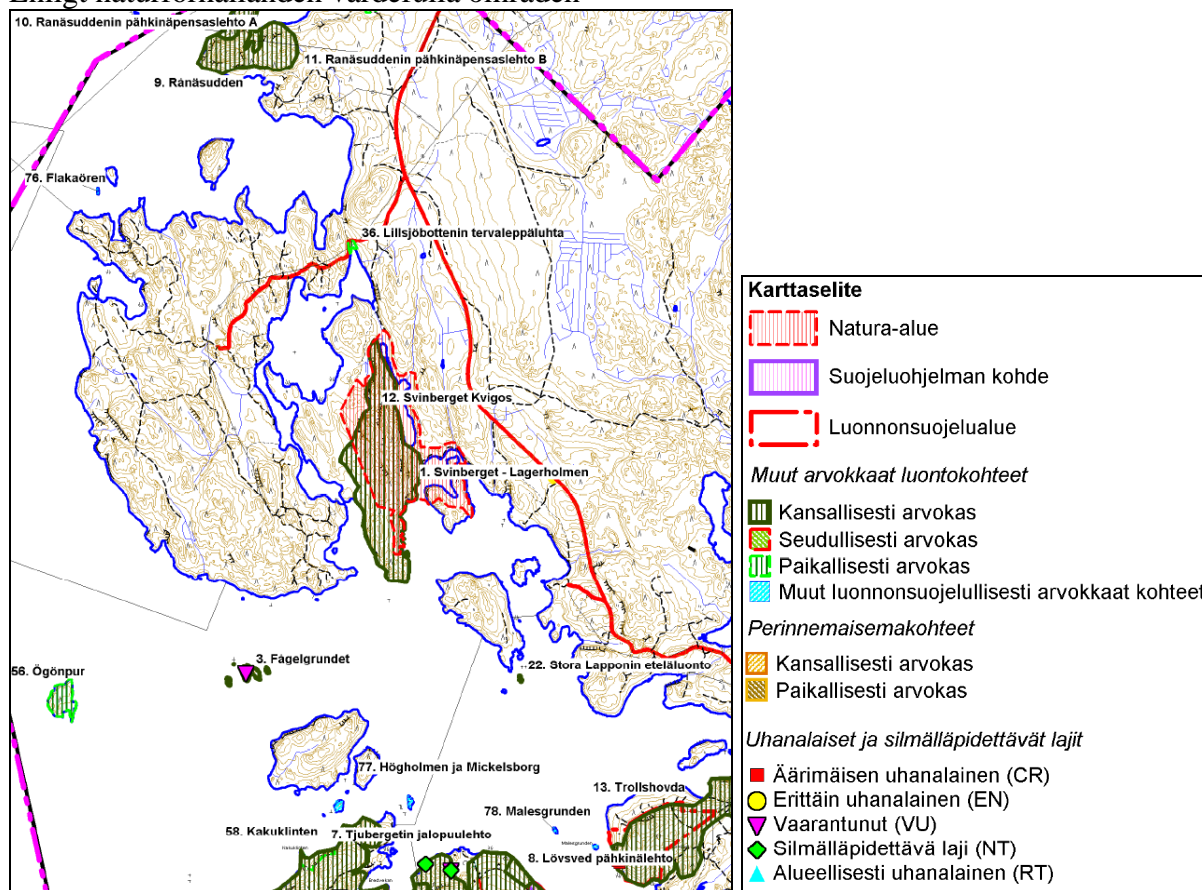
Man har berett sig att uppgöra generalplan med att uppgöra natur- och landskapsutredning. Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

Naturutredningens klassificering grundar sig på följande indelning: a) internationellt värdefulla objekt, b) nationellt värdefulla objekt, c) landskaps- och byggdemässigt värdefulla objekt, d) lokalt värdefulla objekt samt e) andra ur naturskyddssynvinkel värdefulla objekt.

Flador och glosjöar har klassificerats som nationellt värdefulla objekt, men Lillsjön viken ingår inte i denna grupp.

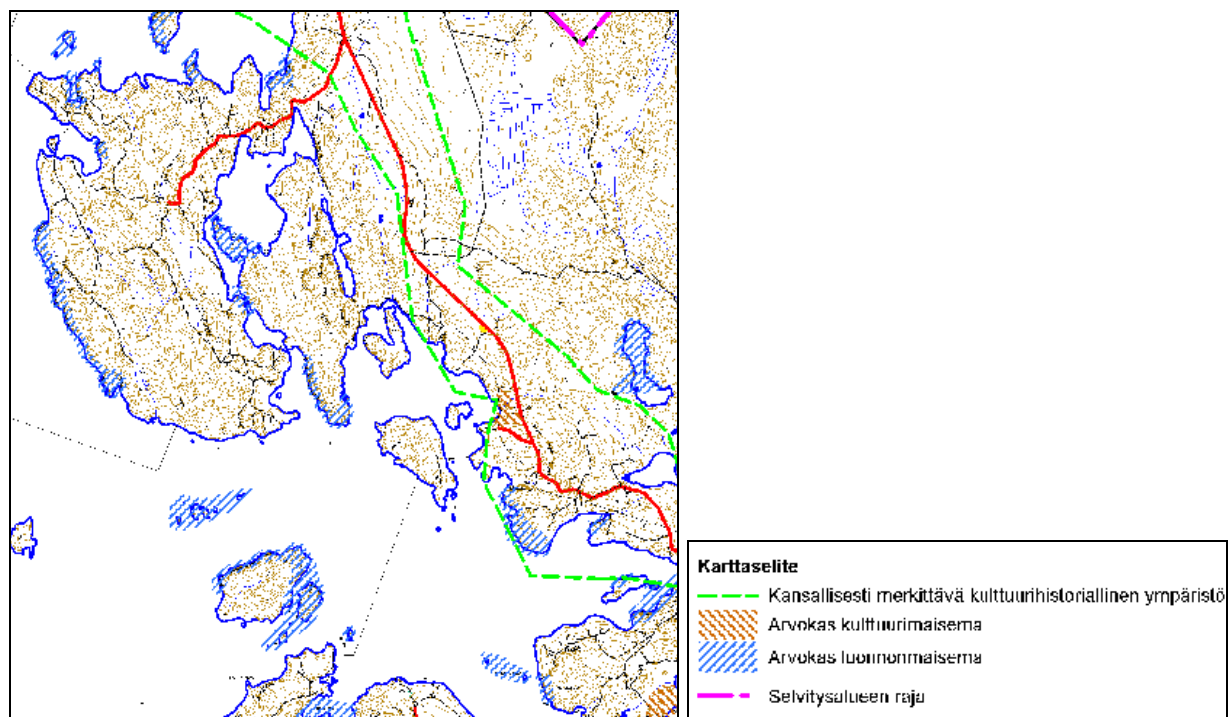
I planområdet ingår en del av Svinberget-Lagerholm Natura –området. Andra, enligt generalplanen klassificerade områden ingår inte i planområdet eller dess närhet.

Enligt naturförhållanden värdefulla områden

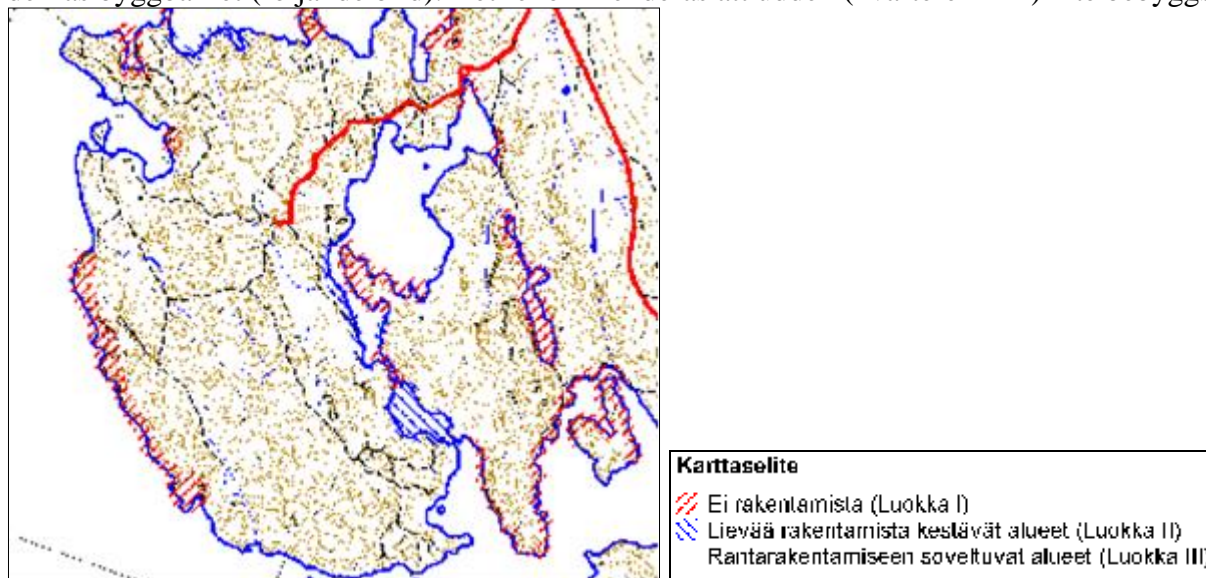


2.114 Landskap och byggbarhet

Man har berett sig att uppgöra generalplan med att uppgöra natur- och landskapsutredning. Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008). Näset och smala sundet har betecknats som värdefulla naturlandskap (följande bild).

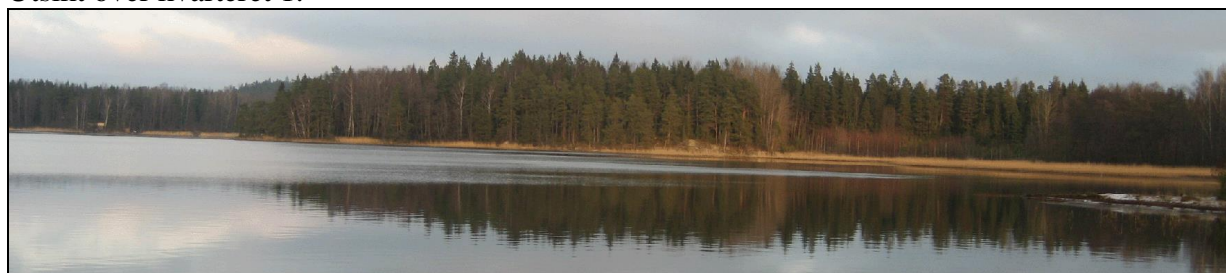


I generalplanens natur- och landskapsutredning har stränderna klassificerats även enligt strändernas byggbarhet (följande bild). Det rekommenderas att udden (kvarteren 2–4) inte bebyggs.



Bilder som illustrerar landskapet.

Utsikt över kvarteret 1.



Vid kvarter 1 är terrängen i huvudsak bevuxen moränås. Stranden är djup.



Vid kvarter 4 är terrängen bevuxen.



Den yttersta spetsen av udden i kvarter 4 är bergig.



Terrängen norr om sundet är delvis bergig hedmark.



Stranden mitt emot har fritidsbostäder. Utsikt norrut från södersidan av kvarter 4.



Sundet har muddrats med den påföljden att Lillsjöns vattendrag har samma egenskaper som en havsvik. Sundets djup är ca 1,5 m och bredd på det smalaste stället ca 4-5m.



2.12 Utredning över vattendragen

Över området har gjorts fyra vattenutredningar:

- Helsingfors vatten- och miljödistrikt 1993.
- Arvio Lillsjön nimisen merenlahden nykytilasta sekä sen arvosta glojärvenä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2008 (skild utredning 2).
- Selvitys Lillsjön nimisen merenlahden tilasta syksyllä 2012, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2012 (skild utredning 2).
- Lausunto Lillsjön nimisen meren lahden kuormitusherkkydestä . Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 2019 (skild utredning 3).

Utredningen år 2008

Det finns en utredning över Lillsjöns tillstånd från år 1993 (Helsingfors vatten- och miljödistrikt). En utredning över vattendragets tillstånd och betydelse utfördes på nytt år 2008: En bedömning över Lillsjön havsvikens nuläge samt betydelse som glosjö. Lillsjön är belägen i Kvigos i Raseborgs stad. Bedömningen utfördes av Västra Nylands vatten och miljö r.f. (skild utredning 2). Utredningens väsentliga innehåll och slutsatser:

”Lillsjön vikens största djup är 9 m och viken är ansluten till det intilliggande havsområdet via ett smalt sund. Sundets smalaste ställe är precis innan en breddning som kallas Polackfladan. Polackfladan är som mest 4 m djup.”

”Det rinner inte några större bäckar till Lillsjön viken och vikens enda anslutning till havsområdet, det smala sundet, har efter muddring ett maximidjup på ungefär 1,5 m.”

”Sundet mellan viken och havsområdet har hållits öppet med muddring och genom det smala sundet kan vattnet röra sig enligt havsytans rörelser.”

”Salthalten i viken var på hösten 1993 och 2008 över 4 ‰, så vikens salthalt avviker endast lite från det intilliggande havsvattnets salthalt, vilken är uppskattad till klass 5,0-5,5 ‰.”

”Lillsjön är en havsvik då den är i direkt förbindelse med det intilliggande havsområdet. Sundet mellan viken och havsområdet är inte i naturtillstånd eftersom muddring sett (ungefär år 1990). Djupet är ungefär 1,5 m. På grund av detta följer Lillsjöns vattenstånd det intilliggande havsområdets rörelser och variationerna i vattenhöjden är höga. Då havsvattenståndet stiger strömmar nytt vatten in i viken och då havsvattenståndet sjunker strömmar vatten ut från viken. Havsvattenståndets variationer på Ekholmsfjärden påverkar mycket snabbt vattenståndet i Lillsjön. Dygnsvariationen kan vara +/- 40 cm.”

Utredningen år 2012

Utredningen 2008 kompletterades ännu 2012 med en utredning. Den gällde vattenkvaliteten och innehöll områdets växtlighet och en allmän kartläggning av bottenbiotoperna (skild utredning 2a)

”Vattenväxtarterna var typiska för inre havsvikar. De iaktagna arterna gav mycket klara belägg för eutrofierade växtförhållanden. Bland arterna konstaterades art karakteristisk för karg, ren eller ens medelmåttigt eutrofierad växtlokal.”

”På basen av de gjorda vattenkvalitetsanalyserna motsvarade vattnet nära ytan på området ganska bra vattenkvaliteten i den skyddade havsviken. Vattnet nära botten i Lillsjön led däremot vid provtagningstillfället av kraftig syrebrist och detta kunde även skönjas i form av näringsämnen som löst sig i bottensedimentet. Det här innebär åtminstone på sensommaren att viken är självgödande oberoende av utomstående belastning.”

Utredningen visar, att områdets bottenväxtlighet inte har speciella naturvärden.

Vattenprov år 2018

Tidigare vattendragsutredningar kompletterades med nya vattenprov, som togs 4.9.2018 ja 15.10.2018 (utredning 3, Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimens merenlahden kuormitusherkkydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019).

I utredningen framgår bl.a. följande.

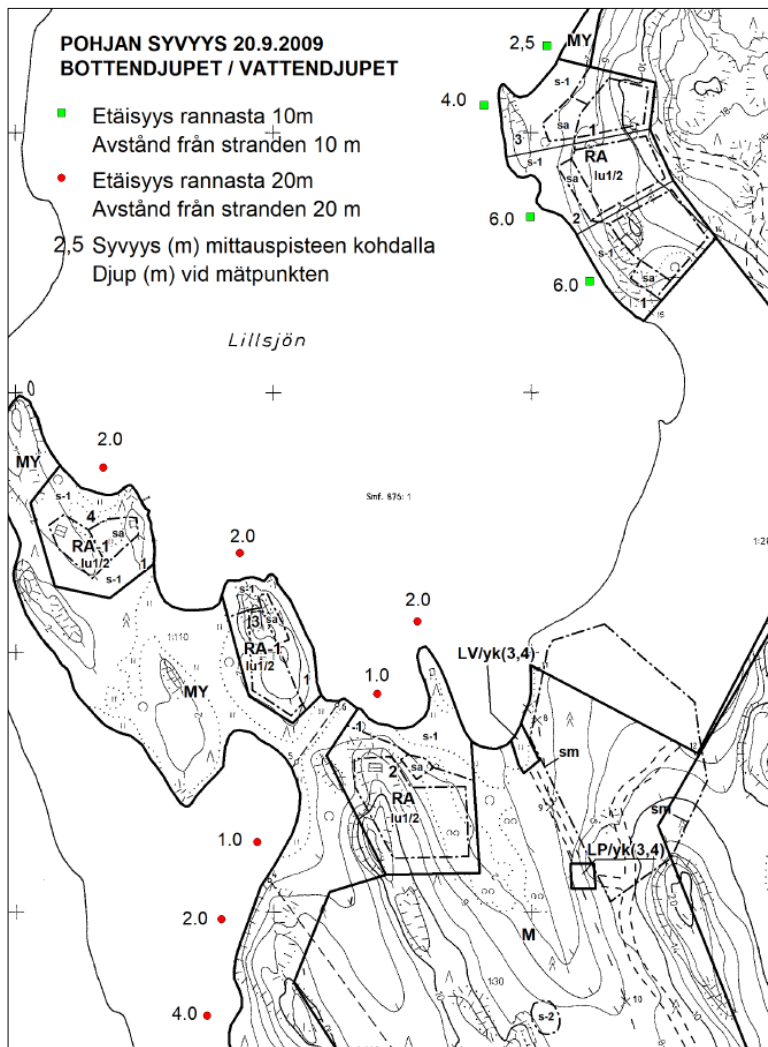
”Näringshalterna nära ytan var ganska typiska för en skyddad havsvik, och vid Lillsjöns punkt något högre än vid Pålackfladans punkt. Vid Lillsjöns punkt rådde syrebrist nära botten.... Detta visar tydligt, att det i Lillsjöviken förekommer intern belastning sannolikt varje år.”

”Senare på hösten, då vattnen blir svalare, blandas vattnet småningom från yta till botten. Då blir det möjligt för de stora näringsmängderna nära botten att cirkulera till ytvattnet. Detta kunde iakttas 15.10, då proven på hösten togs. Syrehalten nära botten hade förbättrats, men inte korrigerats ännu helt och hållet.”

”Den interna belastningen är i många vattendrag ett årligen återkommande problem. Detta förefaller vara situationen även i Lillsjöviken. Det innebär, att vattendraget förutom den externa belastningen även övergöder sig självt.”

”Allmänt kan konstateras, att det om tillståndet i Lillsjöviken finns rätt knapphändigt med analysdata.... Skilda år är olika, varför man på basen av några analysresultat endast kan notera tillståndet vid provtagningstidpunkten, men om områdets situation för en möjligvis lång tids utveckling är det omöjligt ge en bedömning på basen av ett så här begränsat analysmaterial.”

Djupförhållanden



Vattendragets djupförhållanden vid de planerade byggplatserna har kartlagts.

Utredningen visar, att det inte finns muddringsbehov vid de planerade byggplatserna.

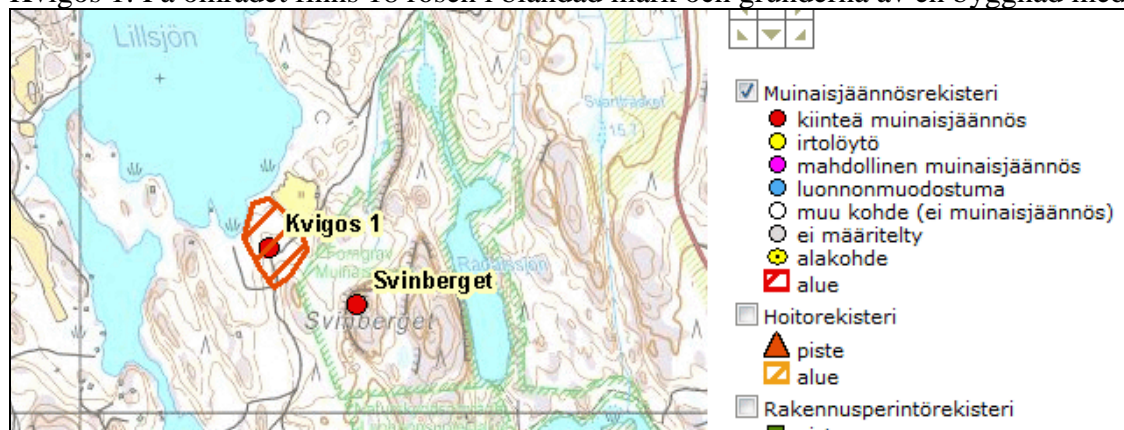
2.13 Den bebyggda miljön

Fornminnen

I Museiverkets utlåtande 4.11.2010 konstateras följande: På området har gjorts en arkeologisk inventering år 2008. På området finns två fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen:

Svinberget: gravkummel från bronsåldern.

Kvigos 1: På området finns 18 rösen i blandad mark och grunderna av en byggnad med eldstad.



Byggnadsbestånd

Kvarter 1



Kvarter 2

Den befintliga bastun har inte anvisad byggrätt



Kvarter 3



Kvarter 4



2.14 Markägande

Ägare: Oy Bonviken Ab, c/o Kalervo Heinonen, p. 0400 430 548
Pietarinkatu 19, 10300 Karjaa, kalervo@iki.fi

2.2 Planeringsituation

2.21 Landskapsplan

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. Planen kompletterats senare enligt följande:

1. Etapplandskapsplan, lagakraftvunnen 2012
2. Etapplandskapsplan, lagakraftvunnen 2016
4. Etapplandskapsplan, lagakraftvunnen 2017

Som bäst bereds en uppdatering av helhetslandskapsplanen, Nylandsplanen 2050, som påbörjades 2016.

Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner 2017



Den gällande landskapsplanens områdesreserveringar och övriga innehåll fungerar som utgångspunkter för utarbetandet av detaljplanen. Beteckningarna i de gällande landskapsplanerna för planområdet är:

- Natura 2000-området har angetts som naturskyddsområde.
- Värdefull geologisk formation (på Natura-området)

2.22 Generalplan

Området har inte en rättsinverkande generalplan.

Man har berett sig att uppgöra generalplan med att uppgöra natur- och landskapsutredning. Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

2.23 Grundkarta

Grundkartan över området är framställd i skalan 1:2000. Kartan är godkänd 9.3.2012.

3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

3.1 Tidigare behandlingsskeden

Stadsfullmäktige i Ekenäs godkände en stranddetaljplan för området 19.12.2005. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut 17.1.2008. Orsakerna var bl.a.:

- Otillräcklig utredning över den nya planens påverkan på Lillsjön viken.
- Planens byggrättsdimensionering grundade sig på övervägande felaktiga uppgifter.

Planeringen startades ånyo. Samtidigt byttes planläggaren. Raseborg stadsfullmäktige godkände stranddetaljplanen för området 10.11.2014. Helsingfors förvaltningsdomstol (HfD) förkastade fullmäktiges beslut 3.12.2015.

Markägaren besvarade sig över HfD:s beslut. HFD bibehöll HfD:s beslut ikraft. Av beslutet (19.12.2016) framgår bl.a. följande:

- Lillsjön har havsförbindelse endast via ett ca 200 meter långt och mycket smalt sund. Nästen avskild från övrigt havsområde kan belastningskapaciteten bedömas var väsentligt sämre än för en vanlig havsvik.
- Lillsjölns stränder utanför Bonvikens stranddetaljplaneområde är redan nu tätt bebyggda och där finns knappast alls nämnvärda friområden. Även i Bonvikens stranddetaljplan har det anvisats njuggt med friområden.
- Bonvikens stranddetaljplan har man inte i tillräcklig utsträckning tagit i beaktande vattendragets särdrag och i planens strandområden kvarstår inte tillräckligt med enhetliga obebyggda områden. Planen står därmed i konflikt med stranddetaljplanens innehållskrav som bestäms i 73 § 1 momentet markanvändnings- och bygglagen.

3.2 Påbörjandet av planeringen och beslut tagna för planeringen

Planläggningen har på markägarens initiativ påbörjats på nytt.

Vid uppgörandet av planet har särskilt strävats till att ta i beaktande HFD:s grunder att lämna planen utan laga kraft.

Planen har kungjorts som anhängig: 08.1.2018.

3.3 Deltagande och samarbete

3.31 Intressenter

Intressenterna är utredda i skilt program för deltagande och bedömning.

3.32 Förfarandet gällande deltagande och växelverkan

Beredningsmaterial/stranddetaljplaneutkastet

PDB, uppgjorda utredningar, stranddetaljplanens beredningsmaterial/stranddetaljplaneutkastet (punkt 3.6) hölls framlagt 29.3-30.4.2018 (MBF 30 §).

Utlåtande gavs av: Nylands NTM-central, Stadsstyrelsen, Museiverket, Västra Nylands landskapsmuseum, Miljö- och byggnadsnämndens byggnadsinspektion, Miljö- och byggnadsnämnden, Caruna, Västra-Nylands räddningsverk.

Två åsikter inlämnades.

Planläggaren bemötande av givna utlåtanden och åsikter finns i bilaga 6.

På basen av hörandet kompletterades tidigare vattendragsutredningar med nya vattenprov, som togs 4.9.2018 och 15.10.2018: (utredning 3, Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuvaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkyydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019).

På basen av hörandet gjordes följande väsentliga ändringar i planen (punkt 3.6):

- Avlägsnades byggnadsplats i den bakre terrängen samt därmed anslutna LV/yk- och LP/yk-områden.
- Från RA-1-området avlägsnades i anslutning till gäststugan bestämmelsen, som skulle ha tillåtit eldstad och vattenledning.
- Bestämmelsen om byggnadens höjdnivå korrigerades.
- Bestämmelsen om behandling av tvätt- och hushållsvatten korrigerades.
- Tillades bestämmelsen: MY-, s-1- och s-2-områden omfattas av åtgärdsförbud i enlighet med MBL 128 §.
- Tillades bestämmelsen: Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.
- Till LV/yk-områdes fogades bestämmelsen: Det är förbjudet att gräva i området eller täcka över på området.
- SL/nat-områdets avgränsning korrigerades.
- Planbeskrivningen korrigerades bl.a. i fråga om vattendragsutredningarna samt konsekvenserna för vattendraget.

Förslaget till stranddetaljplanen

Förslaget till stranddetaljplanen hölls till påseende (MBF 27 §) 1-30.6.2020.

Utlåtande gavs av

- Nylands NTM-central (planen uppfyller innehållskraven i MBL, NTM-centralen instämmer i det som framförts i vattenutredningen och slutsatserna därav, Ingenting att anmärka),
- Museiverket (Västra Nylands museum ger utlåtandet),
- Västra Nylands museum (Ingenting att anmärka),
- Miljö- och byggnadsnämndens byggnadsinspektion (Ingenting att anmärka),
- Miljö- och byggnadsnämnden (korrigeringsförslag i planbestämmelserna).

Nio anmärkningar inlämnades. I de framfördes bl.a. följande saker:

- Vattenutredningen är otillräcklig. Vattenförhållandena är inte tillräckligt utredda.
- I planeringen har man inte beaktat, att Lillsjön är en flada och kustlagun.
- Vattendragets ekologi har inte i tillräcklig utsträckning beaktats.
- Möjligheterna att ta iland vid stranden (allmän rekreation) har bristfälligt beaktats.
- Bevarandet av byggnadsplatserns strandlandskap har inte beaktats i tillräcklig utsträckning.
- Planens dimensionering är med tanke på naturförhållandena och den befintliga bebyggelsen för hög.
- Det förverkligade byggandet på området har redan överskridit kapacitetsgränsen om vattendraget.
- HFD:s beslut har inte beaktats.
- Dimensioneringsgrunden är inte jämförbar med stranddetaljplanerna och strandgeneralplanerna.
- Planen strider mot landskapsplanen.
- Planen strider mot innehållskraven i 73.1 § MBL.

- Stranden som räknats som obebyggd har bestämts för lång.
- Bedömningarna om vattendragets belastningskänslighet saknar grunder.

Planläggarens bemötande om framförda utlåtanden och anmärkningar är framfört i bilaga 8.

På grund av hörandet görs följande väsentliga ändringar i planen:

- Gäststugans byggrätt stryks (kvarteret 2).
- Fritidsbostadens byggrätt minskas med 20 m² våningsyta (kvarter 3 och 4).
- Maximistorleken för täckt terrass minskas med 20 m² våningsyta (alla byggnadsplatser).
- Ekonomibyggnadens maximistorlek minskas med 20 m² våningsyta (alla byggnadsplatser).
- För skyddsbeteckningen s-1 tilläggs följande bestämmelse (alla byggnadsplatser): Terrängformerna i området bör bevaras i naturligt tillstånd, och trädbeståndet får inte kraftigt gallras eller helt tas bort. Strandlinjen på området får inte ändras genom att gräva, fylla ut eller valla in.
- LV-området reserveras endast för roddbåtar.
- För skyddsbeteckningen (s-2) tilläggs naturtyp (skogslindsbestånd). Tilläggs följande bestämmelse: På området får åtgärder som äventyrar bevarandet av naturtypens särdrag inte vidtas. Del av M-området ändras till MY-området.
- Planbeskrivningen kompletteras (bl.a. punkterna 5.333 och 5.4).

3.4 Stranddetaljplanens målsättningar

3.41 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (Statsrådets beslut 14.12.2017) har trätt i kraft 1.4.2018. I en stranddetaljplan bör man se till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen tas i beaktande så, att man befrämjar dess förverkligande (MBL 24§).

Väsentliga sådana i Bonvikens stranddetaljplan:

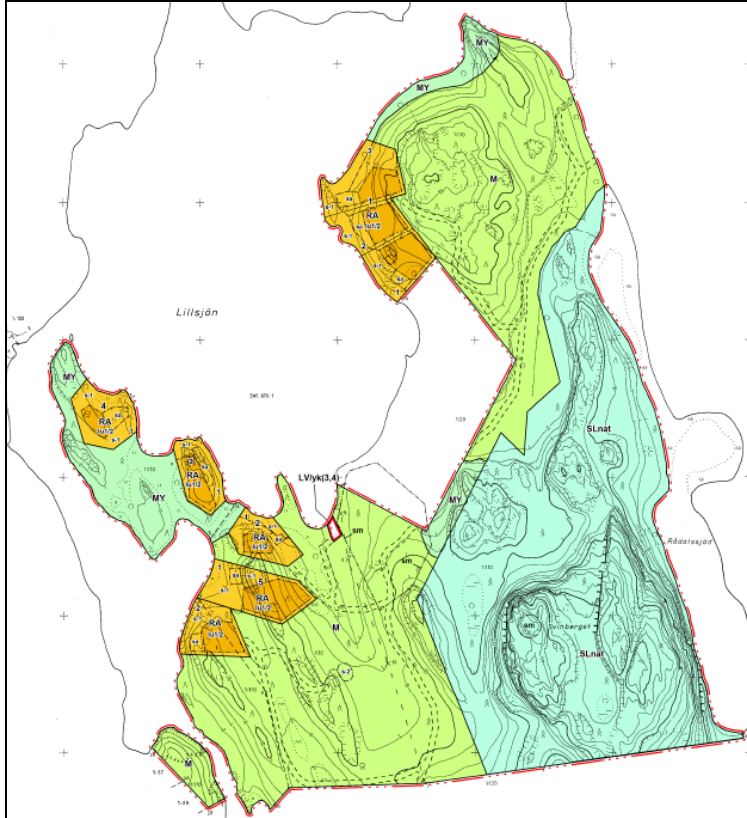
- Nybyggande placeras utanför översvänningsområden eller hanteringen av översvänningsrisken säkras i övrigt.
- Bevarandet av värdefulla områden och ekologiska förbindelser med tanke på naturens mångfald befrämjas.
- Sörjes för tillräckliga områden som lämpar sig för rekreativ användning och kontinuiteten i grönområdesnätet.

3.42 Utgångspunkter och målsättningar uppsatta av markägaren:

- Områdets stranddetaljplan skall färdigställas på nytt.
- I planens färdigställan skall beaktas de olägenheter vilka var orsaken till att den tidigare stranddetaljplanen inte lagfästes.
- Målet är att anvisa två nya fritidsbostadsbyggplatser bredvid den befintliga byggplatsen
- Grunderna för planens dimensionering skall färdigställas så att de är enstämmiga med de strandplaner som Raseborg (Ekenäs) följer.

3.5 Planen som inte vunnit laga kraft

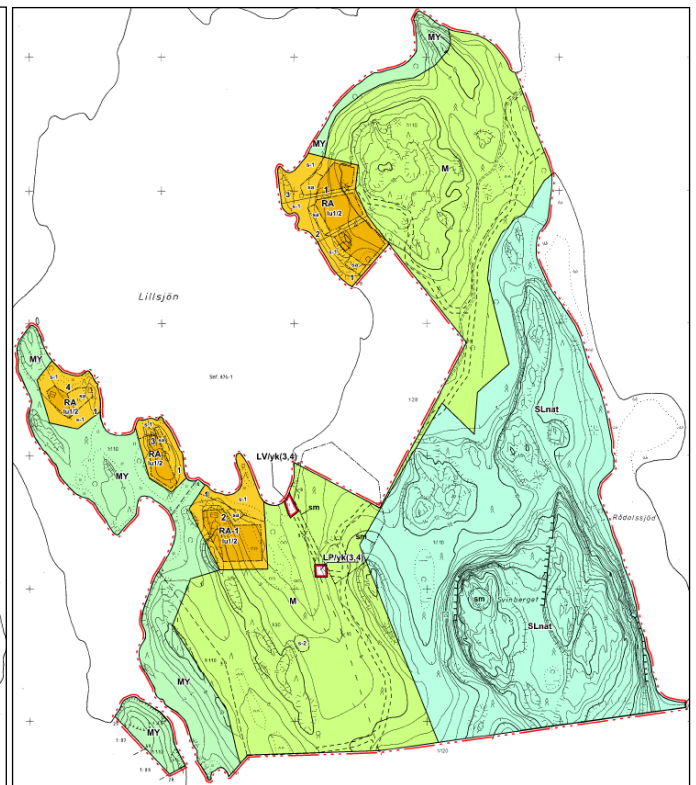
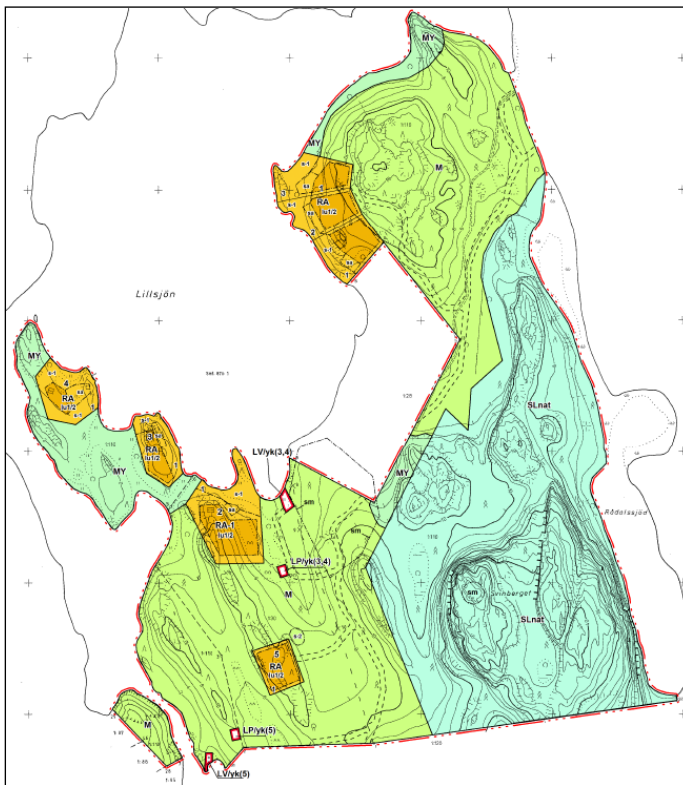
I planen som inte vann laga kraft (HFD 19.12.2016) fanns anvisat 8 byggplatser.



3.6 Planutkastet och planförslaget

Framlagt (29.3-30.4.2018) planutkast
6 bp. vid strand och 1 bp. i den bakre terrängen

Framlagt(1-30.6.2020) planförslaget
6 bp. vid strand



4 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

4.1 Dimensionering

4.11 Granskning av moderfastighet

Med moderfastighet avses lägenhet enligt definition per 31.12.1959.

Planområdets moderfastighetgranskning

Planområdet består av två lägenheter:

- Bonviken 1:30
- Bonviken1 1:110

Lägenheten Bonviken 1:30 har registrerats 27.5.1953 som moderfastighet.

Lägenheten Bonviken1 bildas (bilaga 3)

- Moderfastigheten Kvigos bildades 27.5.1953
- Från moderfastigheten bildades 23.10.1964 lägenheterna Väster-Kvigos, Söder-Kvigos och Norr-Kvigos
- Från lägenheten Väster-Kvigos bildades 31.7.1974 lägenheten Bonviken1

Av moderfastigheten Kvigos har inte bildats byggnadsplatser före fastigheten Bonviken1 har bildats. Bonviken1 bör därmed ha moderfastighetsstatus, av vilken det inte har bildats byggnadsplatser.

Ur Bonviken och Bonviken1 har inte avskiljts byggplatser.

Vattendragsområdets moderfastigheter

Vattendragsområdets (Lillsjön och Pålackfladan) stamlägenheter finns i bilaga 4. Stamlägenhetsgranskningen för hela vattendragsområdet har gjorts för att planens konsekvenser för hela vattendraget har kunnat bedömas (punkt 5.9 och 5.10).

4.12 Konverterad strandlinje

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

- Den södra skärgårdens delgeneralplan
- Den östra skärgårdens delgeneralplan.

Båda planerna följer samma dimensioneringsgrunder (bilaga 1).

Strandlinjens konverteringsmetod i denna plan överensstämmer med dessa.

Konverteringsmetoden som tillämpas i generalplanerna är allmänt tillämpad även i de under de senaste åren uppgjorda stranddetaljplanerna i Raseborg.

Med samma konverteringsmetod kan man säkerställa jämförbarheten mellan dimensioneringen i olika planer.

Enligt dimensioneringsgrunderna i generalplan definieras den konverterade strandlinjen, genom att eliminera smala uddar och vikar, så att strandlinjen motsvarar verklig användbar strand (bilaga 1):

- Utgångspunkten är grundkartans strandlinje.
- Grundkartans strandlinje har rätats ut.
- Av uddar smalare än 50 m har medtagits endast fästet.
- Smala delar av vattendrag inverkar enligt generalplanernas dimensioneringsgrunder inte på den dimensionerande strandlinjen i delar av vattendrag bredare än 50 m.

Strandlinjen till vattenområdet som inrättats som naturskyddsområde (Rådalssjön), räknas inte med som dimensionerad strand.

Den konverterade strandlinjen presenteras i bilaga 2.

Den konverterande strandlinjens längd är 2205 m. Strandlinjen har konverterats på samma sätt som i Ekenäs generalplaner och allmänt även i stranddetaljplanerna. Genom att använda samma konverteringsmetod kan man säkerställa jämförbarheten mellan olika planer.

4.13 Arealens betydelse

Enligt generalplanernas dimensioneringsgrunder räknas helhetsbyggrätten enligt gårdens dimensionerade jordareal. Längden på stamlägenhetens konverterade strandlinje avgör hur stor del av byggrätten som kan användas. På detta planeområde är byggrätten, som baserar sig på jordarealen, större än rätten som baserar sig på strandlinjen (bilaga 2). Byggrätten räknas således enligt den konverterade strandlinjen.

4.14 Planens dimensionering

Planeområdets areal är 50,2 ha. På grundkartan är strandlinjens längd 3570 m. Den konverterande strandlinjens längd är 2205 m (punkt 4.12)

De befintliga bebyggda byggplatserna är 4. Det har inte avskiljts byggplatser från lägenheterna sedan år 1959.

I planen har anvisats 6 strandbyggplatser. Nya byggplatser ha anvisat två.

Dimensionering är 2,7 byggplatser/konverterad strand-km. Strandlinjen har konverterats på samma sätt som i Ekenäs (Raseborg) generalplaner och allmänt även i stranddetaljplanerna (bilaga 2). Strandlinjen för vattendraget som grundats som naturskyddsområde (Rådalssjön) har inte inräknats i den dimensionerande (korrigerade) stranden.

Inom fastlandet och inre skärgården i Raseborgs generalplaner har man tillämpats dimensioneringsgrunden 5 byggplatser/konverterad strand-km. I denna plan har man på grund av särskilda naturförhållanden tillämpat än klart lägre dimensionering (2,7 byggplatser/konverterad strand-km) än i generalplanernas dimensionering.

Stranddetaljplanens strandlinje och jordareal fördelas enligt olika bruk enligt följande.

	m	%	Ha	%
RA (område för fritidsbostäder)	784	22,0	4,2274	8,4
M (jord- och skogsbruksområde.)	218	6,1	19,5395	38,9
MY (jord- och skogsbruksområde)	1678	47,0	6,4456	12,8
LV/yk(småbåtsplats/samfällid)	15	0,4	0,0423	0,1
LP/yk (parkeringsplats/samfällid)			0,0231	0,1
SL (naturskyddsområde)	875	24,5	19,9517	39,7
TOTALT	3570	100,0	50,2295	100,0

På området för fritidsbostäder är den genomsnittliga byggplatsstorleken 7045 m². Den minsta byggplatsen är 5500 m² och den största 12120 m².

Andelen fri (M, MY, LV, SL) strand (2786 m) av den totala strandlinjen (3570 m) är ca 78 %.

4.2 Områdesreserveringar

4.21 Kvartersområden

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA), (fyra byggplatser)

Byggnadsplatsens byggrätt är klart lägre än vad Raseborgs byggnadsordning (zon 1) och stranddetaljplanerna tillåter.

På byggplats får uppföras

- en fritidsbostad på högst 100 m² våningsyta, med högst 20 m²:s takförsedd terrass,
- en bastubyggnad på högst 30 m² våningsyta med högst 15 m²:s takförsedd terrass och
- en ekonomibygnad på högst 20 m² våningsyta.

Lägsta konstruktionsnivå för bostadsbyggande bör vara minst +2,8m (N2000).

Lägsta konstruktionsnivå för bastu- och annan ekonomibygnad utan värmeisolering bör vara minst +2,0 m (N2000).

De ur landskapets synvinkel värdefulla områden har betecknats med s-1.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA-1), (två byggplatser)

Byggnadsplatsens byggrätt är klart lägre än vad Raseborgs byggnadsordning (zon 1) och stranddetaljplanerna tillåter.

På byggplats får uppföras

- En fritidsbostad på högst 80 m² våningsyta, med högst 20 m²:s takförsedd terrass,
- En bastubyggnad på högst 30 m² våningsyta med högst 15 m²:s takförsedd terrass och
- En ekonomibygnad på högst 20 m² våningsyta.

Lägsta konstruktionsnivå för bostadsbyggande bör vara minst +2,8m (N2000).

Lägsta konstruktionsnivå för bastu- och annan ekonomibygnad utan värmeisolering bör vara minst +2,0 m (N2000).

De ur landskapets synvinkel värdefulla områden har betecknats med s-1.

4.22 Naturskyddsområden

Naturskyddsområdet (SL/nat) har anvisats som Natura 2000- område.

4.23 Jord- och skogsbruksområde

MY-områden

Värdefulla områden med tanke på naturförhållandena och landskapet har anvisats som MY-område.

På området får inte vidtas åtgärder som förändrar dess naturtillstånd. Det befintliga trädbeståndet skall bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för natur- eller landskapsvärden tillåts.

M-områden

Vanliga skogar har anvisats med beteckningen M.

4.24 Trafikförbindelser

Trafikledernas läge är riktgivande (riktgivande infart). De följer i huvudsak befintliga vägar.

En småbåtsplats för roddbåtar för gemensamt bruk för kvarteren 3 och 4 har anvisats på området (LV/yk). Det är förbjudet att gräva i området eller täcka över på området.

En parkeringsplats för gemensamt bruk för kvarteren 3 och 4 har anvisats på området (LP/yk).

5 PLANENS KONSEKVENSER

5.1 Förhållandet till landskapsplanen

Stranddetaljplanens SL-reservering stämmer överens med landskapsplanen.

5.2 Naturvärden

Natura-området

Natura-området är skyddat med Nylands miljöcentrals beslut 20.12.1999 (punkt 2.111). All i planen anvisad bebyggelse är tydligt placerad utanför Natura-området och byggplatsernas användning grundar sig inte på något vis på Natura-områdets jord- eller vattenområden.

Enligt naturutredningen kan den inplanerade bebyggelsen inte skada flygekorren förekomst på Natura-området (bilaga1, naturutredningens punkt 5.4).

Den enligt planen planerade småskaliga bebyggelse kan inte äventyra Natura-områdets värden.

Andra områden

Byggplatsernas naturvärden har kartlagts i naturutredningens (skild utredning 1) bilaga 2. De natur- och landskapsvärden som finns på byggplatserna har beaktats med lämplig placering av byggarealen samt med byggplatsernas s-1-beteckning.

I naturutredningen har även flygekorrens förekomst och planens inverkan på flygekorren kartlagts (i skild utredning 1, punkt 5).

I naturutredningen fastslås att den i planen planerade markanvändningen inte äventyrar områdets naturvärden.

5.3 Inverkan på vattendragen

Lillsjönvattnets tillstånd har utretts med vattenutredningar (skilda utredningar 2, 2a och 3).

Vattendragsutredningarnas författare (Västra Nylands vatten och miljö rf) har på begäran av planläggaren avgett ett utlåtande om, huruvida de två nya fritidsbostäderna i planen kan äventyra vattendragets tillstånd så, att det planerade byggandet borde förhindras på grund av detta (utredning 3, Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019).

Av utlåtandet framgår följande (punkterna 5.31 och 5.32):

5.31 Vattendragets belastningssårbarhet

Enligt utlåtandet av LUVY:

”Lillsjöviken är till formen sådan, att vattnets fluktuation är rätt begränsad och fluktueringen sker via ett smalt och grunt sund. Då havsvattennivån stiger strömmar vattnet mot Lillsjöviken och då vattnet sjunker strömmar det tillbaka via sundet. I synnerhet om hösten kan havsvattenytans höjdväxlingar vara märkbara (tom. +/- 40 cm under ett dygn) Då rör sig stora vattenmängder som förorsakar starka strömmar och en effektiv uppblandning av vattnet.”

”Lillsjöviken är emellertid ganska känslig för belastning och det beror i huvudsak på att viken är till den grad djup, att dess temperatur sommartid förekommer i skikt. Under det varma ytvattnet stannar kallt djupvattnen, som blandas med ytvattnet först på hösten då temperaturskillnaderna igen blir mindre och rörelserna i vattnet blir större. På så sätt kommer nytt syresatt vatten inte åt att blandas med vattnet nära botten under hela sommaren trots hårda vindar eller kraftiga strömmar inåt. Då vattnet strömmar in i Lillsjöviken under sommarperioden kommer inte vattnet åt att tränga ner i djupvattnet på grund av täthetsdifferensen mellan varmt och kallare vatten utan vattnet som kommit in strömmar tillbaka utåt när havsvattennivån sjunker.”

”Hur svagt syretillståndet utvecklas till i vattnet nära botten beror på hur lång tid Lillsjöviken förblir i olika skikt. Om vädret blir varmt tidigt om våren uppstår temperaturskikten tidigt och finns kvar till nästa höst. Biomassan, som sjunker till botten och kommer från vikens tillrinningsområde samt vattnet som strömmar in, konsumerar då det faller sönder hela tiden vattnets syre, vilket småningom leder till syrebrist. I syrelöst tillstånd frigör sig från botten bunden forfor, som tillsammans med sönderfallande biomassa skapar förutsättningar för ny kraftig växtlighet. Vattendraget belastar sig självt. Detta sker sannolikt varje sommar.”

”Lillsjövikens höga näringshalt och återkommande syrelöshet är sannolikt en följd av att landhöjningen under årtusenden har försvagat dess kontakt till havet. För sådana här isolerade havsvikar är det typiskt med hög näringshalt och därpå följande stark växtlighet samt återkommande dåligt syretillstånd vid djup och syrebortfall. Det är rätt uppenbart, att vattendragets tillstånd skulle vara likt det nuvarande trots att extern belastning inte skulle finnas vid dess stränder.”

5.32 Bedömning av vattendragskonsekvenserna av två nya byggplatser

Enligt LUVY:s utlåtande:

”Den belastande betydelsen av en sakenligt skött och på annat än vattenklosett baserad fritidsbebyggelse är mycket liten i förhållande till vattendragets interna belastning och belastningen från havet. Betydelsen av två fritidsbostäder med tanke på vattendragets belastning är försvinnande liten och det kan inte försvaga vattendragets tillstånd.”

”Därtill är byggnadsplatserna uppenbarligen sådana, att muddringsbehov inte föreligger. Detta är en viktig sak, eftersom muddringsåtgärder i en liten isolerad havsvik lokalt kan förorsaka betydande belastning för vattendraget då muddringen sker och efteråt, då de muddrade området är erosionsskört och leder till att bottenmaterial blandas i vattnet och förorsakar grumlighet och mobilisering av näringsämnen.”

5.33 Andra faktorer som inverkat på bedömningen av vattendragets tillstånd

5.331 Vattendragets helhetsdimensionering

Det finns idag ungefär 25 bebyggda byggplatser på Lillsjön området. I planen planeras två nya byggplatser. Ökningen till nuläget är liten. De andra delarna av Lillsjön viken är bebyggda och förväntas inte få ny bebyggelse längre (punkt 5.9, bilaga 4). Alla andra moderfastigheter har klart överskridit byggnadsrätten enligt dimensioneringsgrunderna i den föreliggande planen.

5.332 Bestämmelserna gällande vattenskyddet

I planen ingår stränga bestämmelser om vattenskyddet:

- Vattenklosett får inte anläggas. Torrtoalett/komposterande toalett rekommenderas som toalettlösning.
- Tvätt- och hushållsvattnen bör behandlas med hjälp av infiltreringsfält, markfiltrering eller biologiskt grävattenreningsverk så, att inte orenat vatten hamnar i vattendrag.
- Den lägsta byggnadshöjden för anläggningar för behandling av gråa avloppsvatten bör vara minst +1,7 m (N2000)
- Innan byggandet inleds skall en plan utarbetas för behandling av avloppsvatten. Kommunens myndigheter skall godkänna planen innan byggandet inleds.
- Vattenområde utanför byggnadsplats får inte muddras.

Med dessa bestämmelser bestyrkas att byggandet inte äventyrar vattendragens tillstånd.

5.333 Förutsättningarna att förverkliga bestämmelserna om vattenförsörjningen

Nuläge

I kvarter 1 finns borrhunn och vattnet bärs in. Annorstädes finns brunn med brunnsringar och vattnet bärs in. Tvätt- och hushållsvatten infiltreras i marken.

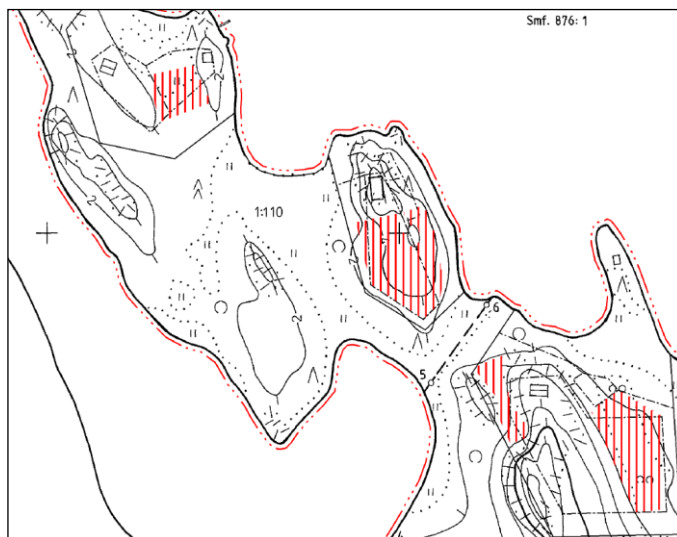
Ingen byggnadsplats har vattenklosett. På byggnadsplatserna finns kompostavträde.

Genomförande av vattenförsörjningen

Vattenanskaffningen sköts byggnadsplatsvis eller gemensamt för flera byggnadsplatser med borrhunn eller brunn med brunnsringar.

Tvätt- och hushållsvattnet kan behandlas så som planbestämmelserna förutsätter bl.a. på de områden som framgår av följande bilder. Områdena ligger ovanom höjdnivån +2.0 (N2000).

||||| Mahdollinen imeytyskenttä / maasuodattamo
Möjlig infiltreringsfält / markfiltrering



Fotografier av förhållandena på infiltreringsfältet/markfiltreringen.

Kvarter 1



Kvarter 2



Kvarter 3



Kvarter 4



5.334 Behovet av muddring

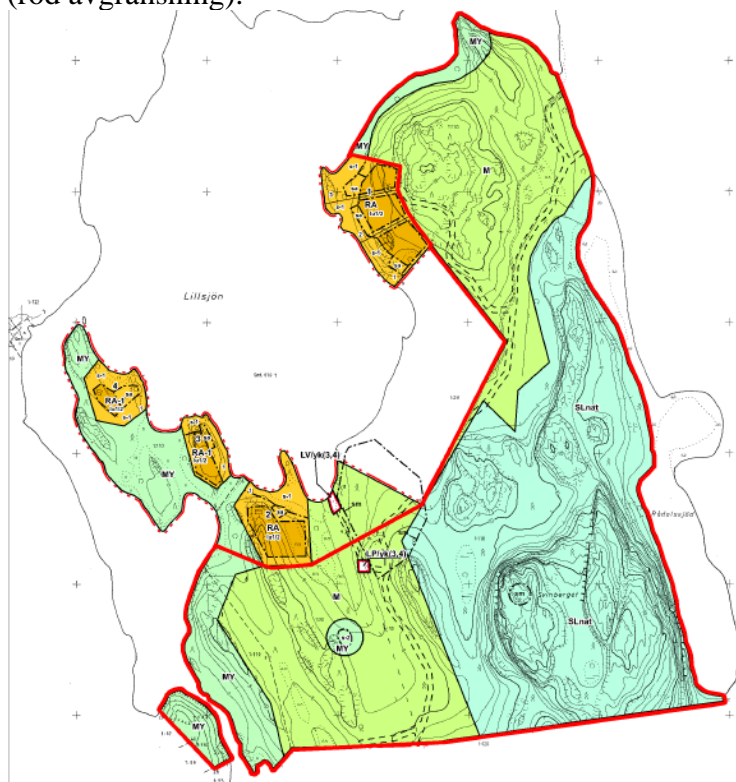
Vattendragets djup vid de planerade byggplatserna som nämns i planen har klargjorts i punkt 2.12. Utredningen visar att stränderna vid de planerade byggplatserna är tillräckligt djupa för landstigning och simning så muddring behövs inte. Framför stränderna finns inte heller besvärande eller riklig vattenväxtlighet. Därtill har planen följande bestämmelse: Vattenområde utanför byggnadsplats får inte muddras.

5.4 Allmän rekreation

På fastlandet finns inte iakttagelser om allmän rekreation. De två byggplatserna som anvisas i planen har placerats bredvid en befintlig byggnadsplats så att fri strand sparas.

Den fria strandens andel inom planområdet har utretts under punkt 4.14 och inom hela vattendraget under punkt 5.10 samt i bilaga 5.

På området kvarstår ett vidsträckt enhetligt obebyggt område, som väl lämpar sig för rekreation (röd avgränsning).



Söder om kvarter 2 kvarstår ett vidsträckt enhetligt område, som väl lämpar sig för att ta iland och för rekreation.



5.5 Landskapsbild

De nya byggplatserna är placerade på sådant område som enligt generalplanens landskapsutredning inte har särskilda landskapsvärden (punkt 2.114).

Byggrätten för alla byggnadsplatsens byggrätt är klart lägre än vad Raseborgs byggnadsordning (zon 1) och stranddetaljplanerna tillåter. Byggrätten i kvarteren 3 och 4 är ännu lägre än byggrätten i kvarteren 1 och 2.

Byggplatserna är placerade på område med skog. Området mellan byggarealen och stranden har skyddsbebyggelsen s-1. Planbestämmelsen:

Del av område som skall skyddas och vårdas så att landskapets karaktär inte väsentligt förändras. Terrängformerna i området bör bevaras i naturligt tillstånd, och trädbeståndet får inte kraftigt gallras eller helt tas bort. Strandlinjen på området får inte ändras genom att gräva, fylla ut eller valla in.

5.6 Ekonomiska konsekvenser

Planen förorsakar inte ekonomiska förpliktelser för kommunen.

5.7 Sociala konsekvenser

Inga sociala konsekvenser kan ses som följd av planen.

5.8 Risken med högt vatten

Lägsta konstruktionsnivå för bostadsbyggande bör vara minst +2,8m (N2000).

Lägsta konstruktionsnivå för bastu- och annan ekonomibyggnad utan värmeisolering bör vara minst +2.0 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Lägsta konstruktionsnivå för de gråa avloppsvatten bör vara minst +1,7 m. (N2000).

5.9 Helhetsdimensioneringen för Lillsjö och markägarnas jämlika behandling.

Dimensionering är 2,7 byggplatser/konverterad strand-km. Strandlinjen har konverterats på samma sätt som i Ekenäs (Raseborg) generalplaner och allmänt även i stranddetaljplanerna (bilaga 2).

Inom fastlandet och inre skärgården i Raseborgs generalplaner har man tillämpats dimensioneringsgrunden 5 byggplatser/konverterad strand-km. I denna plan har man på grund av särskilda naturförhållanden tillämpat än klart lägre dimensionering (2,7 byggplatser/konverterad strand-km) än i generalplanernas dimensionering.

Vattenområdets (Lillsjö-Pålackflada) moderfastigheter (31.12.1959) finns i bilaga 4.

I tabellen nedan har man jämfört den föreliggande planens byggnadsrätt i enlighet med dimensioneringen (2,7 bp/korr. km) med den i verkligheten utnyttjade byggrätten för de andra moderlägenheterna på området (Lillsjön-Pålackfladan)

Moderfastighet	Byggnadsrätten som byggnadsplatser med dimensioneringen (2,7 bp/km) i den aktuella planen.	Den utnyttjade byggnadsrätten som byggnadsplatser i verkligheten.
Pålack	1,9	14
Herrängen	1,0	3
Södergård	0,1	1
Nybacka	0,8	2
Boden1	0,8	3
Solgård	3,0	7
Söder-Kvigos	0,6	2

I tabellen kan man notera, att alla andra stamfastigheter klar har överskridit byggnadsrätten enligt dimensioneringsgrunderna i den föreliggande planen. Med den föreliggande planen avgörs därmed vattenområdets helhetsdimensionering, eftersom de övriga fastigheterna inte längre kan

tillräknas byggrätt. Den föreliggande planen kan därmed inte äventyra en jämlik behandling av de övriga markägarna.

På Lillsjöområdet finns för tillfället 25 bebyggda byggnadsplatser. I planen har anvisats två nya byggnadsplatser, vilket innebär en 8 % förhöjning av nuläget.

Vattendragets helhetsdimensionering

	Strandlinjen km		Byggsplatser		
	Real	Konverterad	st.	Dimensionering /verklig strand-km	Dimensionering / konverterad km
Lillsjön	5,910	5,00	27	4,6	5,4
Pålackfladan	1,010	1,00	11	10,9	11,0

Lillsjön



Pålackfladan



5.10 Den enhetliga obebyggda stranden inom hela vattendraget

Med den föreliggande planen avgörs vattenområdets helhetsdimensionering, eftersom de övriga fastigheterna inte längre kan tillräknas byggrätt (punkt 5.9)

Andelen strand som kommer att bebyggas och andelen obebyggd strand inom hela Lillsjön-Pålackfladan vattendrag är framställt i bilaga 5. Som obebyggda har räknats bara sådana stränder utanför kvarteren, som förblir klart utanför gårdstunet. Inom vattendraget kvarstår 8 över 150 m långa obebyggda strandavsnitt (sammanlagt 2877 m). Av dessa är den längsta ca 940 m. Den obebyggda strandens andel av hela strandlinjen (6920 m) är ca 42 %.

På planområdet och inom hela vattendragets område kvarstår tillräckligt med enhetligt obebyggt område som avses i 73 § MBL.

5.11 Sammandrag

Uppgörandet av planen startades efter att den 10.11.2014 godkända planen lämnades utan laga kraft i och med HFD:s beslut 19.12.2016. Utgångspunkten i planeringen var grunderna i HFD:s beslut.

I förhållande till planen som inte vann laga kraft har man avlägsnat två byggnadsplatser med påföljden att den enhetligt obebyggda stranden har ökat väsentligt (punkter 3.5 och 3.6).

Sommaren 2018 gjordes en ny undersökning av vattnets kvalitet i vattendragsområdet (Länsi-Uudenmaa Vesi- & Ympäristö ry. 28.2.2019). I forskningsrapporten konstateras bl.a.:

”Den belastande betydelsen av en sakenligt skött och på annat än vattenklosett baserad fritidsbebyggelse är mycket liten i förhållande till vattendragets interna belastning och belastningen från havet. Betydelsen av två fritidsbostäder med tanke på vattendragets belastning är försvinnande liten och det kan inte försvaga vattendragets tillstånd.”

Strandlinjen har konverterats på samma sätt som i Ekenäs (Raseborg) generalplaner och allmänt även i stranddetaljplanerna. Genom att använda samma konverteringsmetod kan man säkerställa jämförbarheten mellan olika planer.

Inom fastlandet och inre skärgården i Raseborgs generalplaner har man tillämpats dimensioneringsgrunden 5 byggplatser/konverterad strand-km. I denna plan har man på grund av särskilda naturförhållanden tillämpat än klart lägre dimensionering (2,7 byggplatser/konverterad strand-km) än i generalplanernas dimensionering.

Andelen fri strand av den totala strandlinjen är ca 78 %.

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen
dipl. ing.

Bilagor

1. Dimensioneringsgrunder för generalplaner
2. Dimensionerad strandlinje
3. Stamlägenhetens (Kvigos) fastighetsbildningskedja
4. Moderfastigheter (Lillsjön ja Pälackflada)
5. Den enhetliga obebyggda stranden inom hela vattendraget
6. Planläggarens genmäle om utlåtandena och anmärkningar, utkastet
7. Blankett för uppföljning av detaljplanen
8. Planläggarens genmäle om utlåtandena och anmärkningar, förslaget

Skildd utredningar

1. Luonto- ja maisemaselvitysselvitys. Karttaako Oy/Siitonen 2008
2. Arvio Lillsjön nimisen merenlahden nykytilasta sekä sen arvosta glojärvenä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2008
- 2a Selvitys Lillsjön nimisen merenlahden tilasta syksyllä 2012, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2012
3. Lausunto Lillsjön nimisen merenlahden kuormituserkkydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 2019

UTDRAG UR DIMENSIONERINGSGRUNDERNA FÖR STRANDGENERALPLANERNA I EKENÄS

4.4 BERÄKNING AV BYGGRÄTTER

4.4.1 Stomlägenhetsgranskning och fördelning av byggrätt

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

Den totala teoretiska byggrätten beräknas således stomlägenhetsvis.

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

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

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

4.6 GRUNDER FÖR BERÄKNING AV BYGGRÄTT

4.6.1 Total teoretisk byggrätt

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

4.6.2 Dimensionerande areal

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

4.6.3 Tillämpad strandlinje

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

4.6.4 Avrundningsregler

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

4.7 DIMENSIONERINGSNORM

4.7.1 Dimensioneringsnormer inom strandområdet

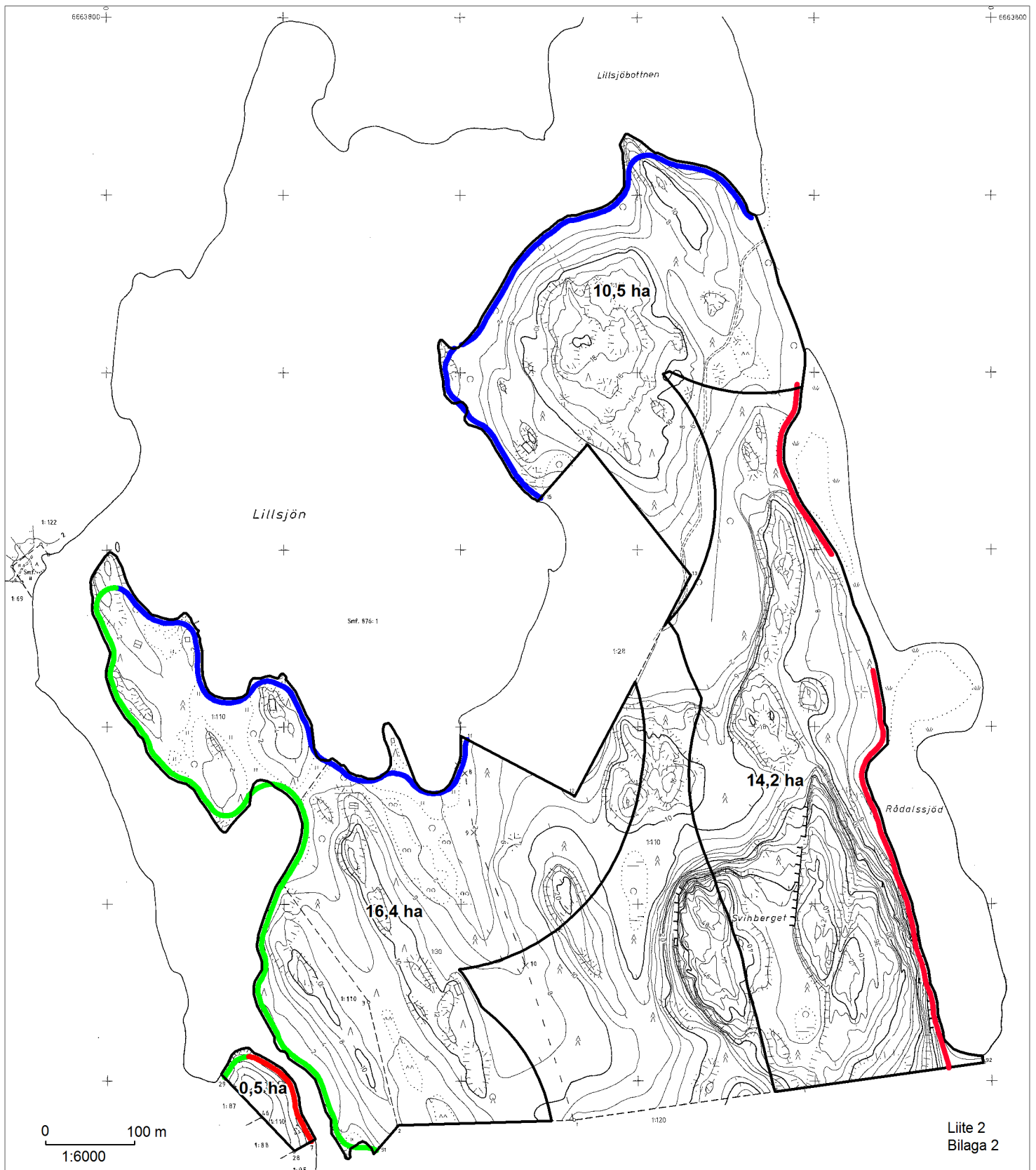
Följande dimensioneringsnormer tillämpas inom strandområdet för de olika skärgårdszonerna:

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

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

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

Högst 2-3 byggrätter/ km strand (tillämpad)



Liite 2
Bilaga 2

MITOITUSPERUSTEET

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva on 2205 m

Mitoitus 3,5 rakennuspaikkaa/km, 1270 m, 4,4 rp.

Mitoitus 2,0 rakennuspaikkaa/km, 935 m, 1,9 rp.

Mitoitus 0 rakennuspaikkaa/km, 810 m, 0 rp.

Rakennusoikeus 6,3 rakennuspaikkaa

Yleiskaavojen mitoittava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen

DIMENSIONERINGSGRUNDER



Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser är 2205 m.



Dimensionering 3,5 byggplatser/km, 1270 m, 4,4 bp.



Dimensionering 2,0 byggplatser/km, 935 m, 1,9 bp.

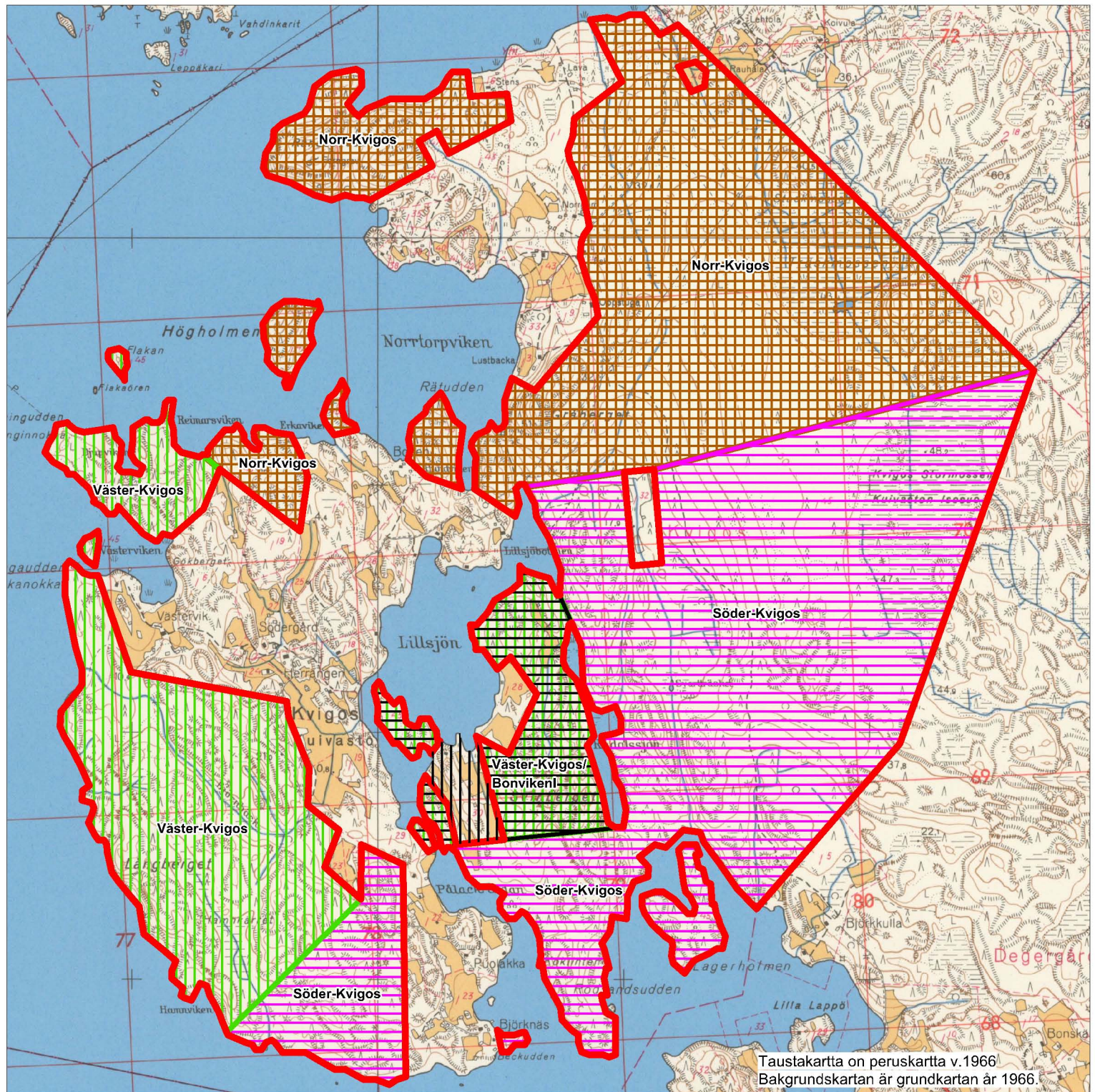


Dimensionering 0 byggplatser/km, 810 m, 0 bp.



Byggrätten 6,3 byggplatser


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




Taustakarta on peruskarta v.1966
 Bakgrundskartan är grundkartan år 1966.

EMÄTILAN MUODOSTUMISKETJU MODERFASTIGHETENS FASTIGHETSBIKDNINGSKEDJA

**Liite 3
 Bilaga 3**

 Emätila Kvigo 1:39 muodostettiin 27.5.1953
 Moderfastigheten 1:39 bildades 27.5.1953

 Emätila Bonviken 1:30 muodostettiin 27.5.1953
 Moderfastigheten Bonviken 1:30 bildades 27.5.1953.

Kvigo jaettiin 23.10.1964 kolmeksi tilaksi, jotka ovat uusia emätiloja. Emätilasta Kvigo ei ole muodostettu rak. paikkoja ennen jakoa. Kvigo skiftades 23.10.1964 i tre lägenheter, som utgör nya Moderfastigheter. Av moderfastigheten Kvigo har det inte bildats nya byggplatser före skiftet.

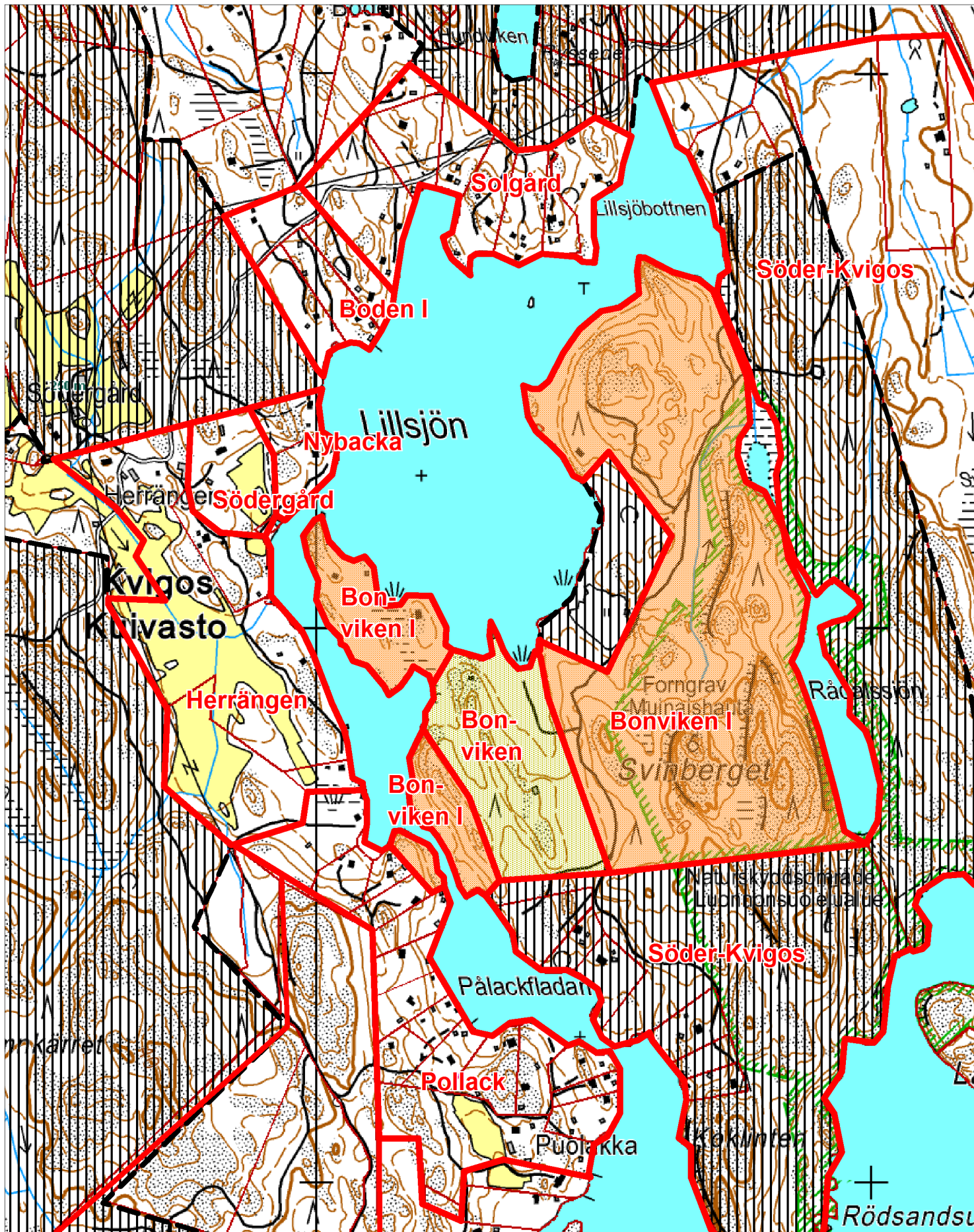
-  Väster-Kvigo 1:71
-  Söder-Kvigo 1:72
-  Norr-Kvigo 1:73

Tilasta Väster-Kvigo erotettiin 3.7.1974 tila Bonviken1. Ennen erottamista tilasta Väster-Kvigo ei ole muodostettu rakennuspaikkoja. Av lägenheten Väster-Kvigo utstäckades 3.7.1974 lägenheten Bonviken1. Före utstyckningen från lägenheten Väster-Kvigo har det inte bildats byggplatser.

Tila Bonviken1 on uusi emätila.
 Lägenheten Bonviken1 är en ny moderfastighet.

 Bonviken1 1:110

Kaikki tiloista Väster-Kvigo, Söder-Kvigo ja Norr-Kvigo muodostetut rakennuspaikat on muodostettu tilan Bonviken1 erottamisen (3.7.1974) jälkeen.
 Alla byggplatser som bildats av lägenheterna Väster-Kvigo, Söder-Kvigo och Norr-Kvigo har bildats efter att lägenheten Bonviken1 bildats (3.7.1974).



**Lillsjön-Pålackfladan
EMÄTILAT JA RANTA-ASEMAKAAVAT
MODERFASTIGHETER OCH STRADDETALJPLANER**

Liite 4
Bilaga 4

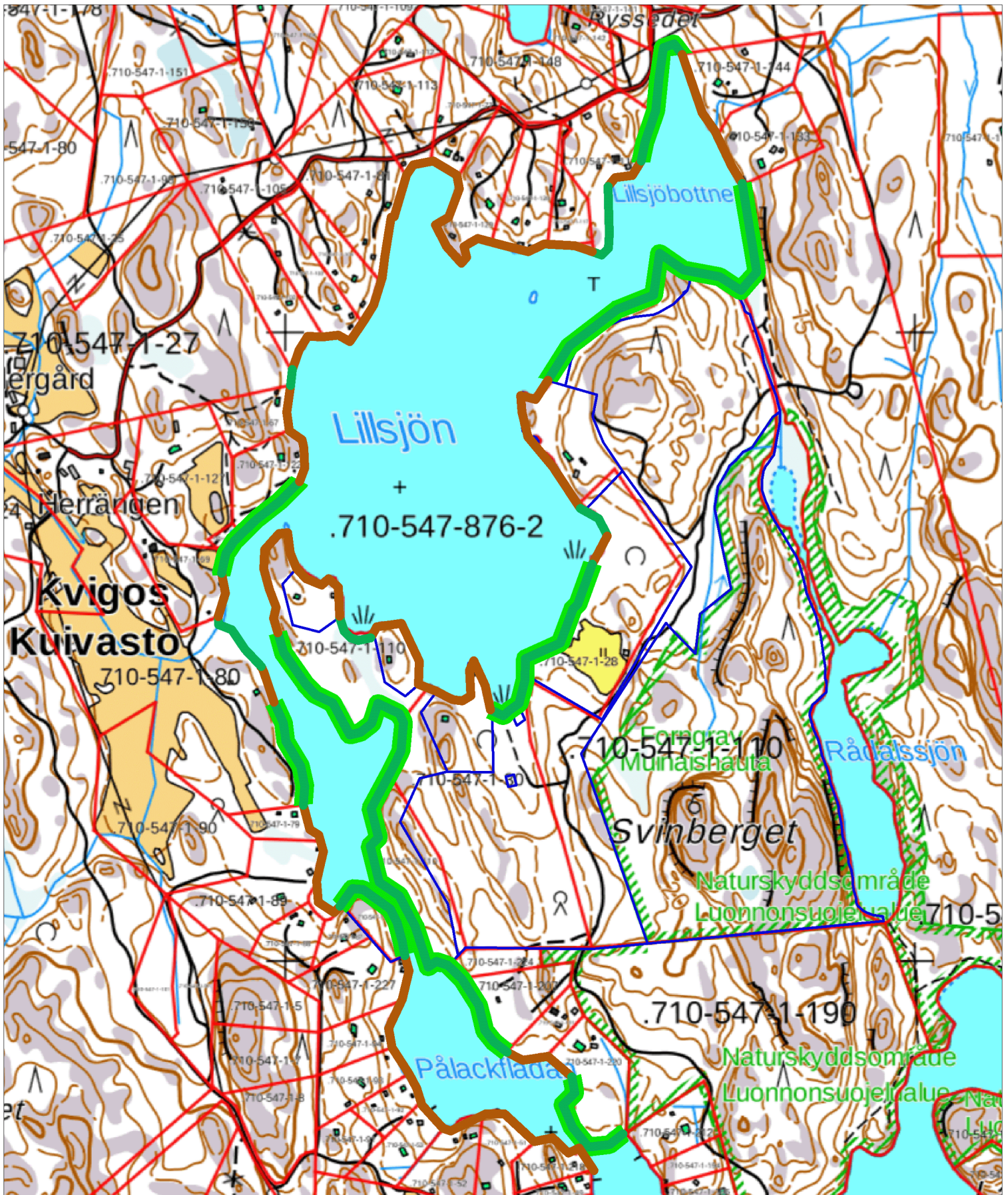
0 100 400 m



Ranta-asmakaava
Stranddetaljplan



Emätila 31.12.1959
Moderfastighet 31.12.1959



**Lillsjö-Pålackfladan
RAKENTAMATON JA RAKENNETTAVA RANTA
OBEBYGGS STRAND OCH STRAND SOM BEBYGGS**

- Rakennettu ranta
Strand som bebyggs
- Rakentamaton ranta
Obebyggs strand
- Yhtenäinen yli 150 m pitkä rakentamaton ranta
Enhetlig över 150 m lång obebyggd strand

Liite 5
Bilaga 5

0 100 200 m

PLANLÄGGARENS GENMÅLE OM UTLÅTANDENA OCH ANMÄRKNINGAR

Stranddetaljplaneutkastet har hållits till påseende under tiden 29.3-30.4.2018

På basen av hörandet kompletterades tidigare vattendragsutredningar med nya vattenprov samt med bedömning av planens konsekvenser för vattendraget: Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry (LUVY) 28.2.2019.

1. PÅ BASEN AV HÖRANDET GJORDES FÖLJANDE ÄNDRINGAR I PLANEN

- Avlägsnades byggnadsplats i den bakre terrängen samt därmed anslutna LV/yk- och LP/yk-områden.
- Från RA-1-området avlägsnades i anslutning till gäststugan bestämmelsen, som skulle ha tillåtit eldstad och vattenledning.
- Bestämmelsen om byggnadens höjdnivå korrigerades.
- Bestämmelsen om behandling av tvätt- och hushållsvatten korrigerades.
- Tillades bestämmelsen: MY-, s-1- och s-2-områden omfattas av åtgärdsförbud i enlighet med MBL 128 §.
- Tillades bestämmelsen: Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.
- Till LV/yk-områdets fogades bestämmelsen: Det är förbjudet att gräva i området eller täcka över på området.
- SL/nat-områdets avgränsning korrigerades.
- Planbeskrivningen korrigerades bl.a. i fråga om vattendragsutredningarna samt konsekvenserna för vattendraget.

2 UTLÅTANDENA

2.1 Nylands förbund

Heli Vauhkonen: Nylands förbund avger inget utlåtande.

2.2 Nylandsn NTM-central

2.21 Beskrivning

Planbeskrivningen kompletteras så som man i utlåtandet avser.

2.22 Dimensionering

I utlåtandet finns ett vilseledande påstående, då man hävdar att man i stranddetaljplanerna som uppgjort på området allmänt använt ett avvikande mätningssätt från strandgeneralplanerna (beaktande av närhetsprincipen i dimensioneringen). Enligt tillgängliga uppgifter stämmer påståendet inte. Planläggaren har i två repriser bett NTM-centralen om en förteckning av de planer som avses i utlåtandet, men NTM-centralen har inte levererat detta. Utlåtandet förvånar då NTM-centralen har alla stranddetaljplaner i sin besittning och känner innehållet i alla planer väl, eftersom man gett sitt utlåtande om dem.

Med sitt utlåtande kan NTM-centralen leda stadens beslutfattare att tro, att mätningssättet för den dimensionerande strandlinjen i Bonvikens plan skulle avvika från den linje Raseborg följt vid havsstränderna. Utlåtandet innebär, att den låga dimensioneringen i Bonvikens planutkast inte skulle vara jämförbart med andra stranddetaljplaner. Så här är det inte utan planens dimensionering är jämförbar med stranddetaljplanerna på området samt strandgeneralplanerna.

Vilseledande utlåtande från myndighet kan äventyra markägarnas jämlika behandling som garanteras i 6 § grundlagen.

I Raseborgs generalplaner har man vid fastlandsstranden tillämpat dimensioneringsgrunden 5 byggnadsplatser/korrigerad strand-km. I den här planen har man på grund av speciella naturförhållanden tillämpat en klart lägre dimensionering 2,7 byggnadsplatser/korrigerad strand-km än i generalplanernas dimensionering (i planutkastet 2,9). Områdets speciella naturförhållanden har därmed beaktats i dimensioneringen.

HFD har konstaterat, att kommunerna själva får bestämma om strandlinjens mätningssätt och dimensioneringstal under förutsättning att byggrätten som uppkommer fyller lagens innehållskrav. Om kommunen beslutar att övergå till ett annat mätningssätt i kommande planer, är gamla och nya planer inte längre jämförbara i fråga om dimensioneringstalen. Detta kan äventyra markägarnas jämlika behandling.

2.23 Fri strandlinje

I förhållande till planen som inte vann laga kraft har två byggnadsplatser avlägsnats (hälften av de nya byggnadsplatserna) med påföljden att den enhetligt obebyggda stranden ökat väsentligt. Därtill har till planen fogats en granskning av den obebyggda stranden inom hela Lillsjön-Pålackfladan området (punkt 5.10 i planbeskrivningen).

I fråga om att tolka fri strandlinje är utlåtandet inte konsekvent med det som NTM-centralen i motsvarande förhållanden uttalat sig om till exempel stranddetaljplanen för Bergvik-Sandvik-Örnvik (godkänd 12.11.2018). Detta kan äventyra markägarnas jämlika behandling.

2.24 Natur- och vattenskydd

Enligt NTN-centralens utlåtande: *”Enligt utredningarna i planhandlingarna har vattendragets tolerans i Lillsjön enligt datan från år 2012 sjunkit sedan 2008.”*

I vattenutredningarna från åren 2008 och 2012 eller i andra planhandlingar har inte dragits någon slutsats om att toleransen skulle ha avtagit såsom det påstås i utlåtanden.

Planläggaren har bett om en bedömning av en sakkunnig i vattendragsfrågor Helinä Hartikaiselta (limnolog samt (emerita)professor i mark- och miljökemi) huruvida man på basen av handlingarna som avses i utlåtandet kan dra slutsatsen att toleransen avtagit. Enligt Hartikaiseltas uttalande kan man under inga omständigheter på de grunder som läggs fram i utlåtandet göra ställningstagandet att vattendragets tolerans skulle ha avtagit.

Inte heller i den nya vattenutredningen (28.2.2019) som gjorts efter NTM-centralens utlåtande har man lagt fram något som skulle ge grund för NTN-centralens utlåtande. Tvärtom konstateras det i vattenutredningen följande: *”Skilda år är olika, varför man på basen av några ana-*

lysresultat endast kan notera tillståndet vid provtagningstidpunkten, men om områdets situation för en möjligvis lång tids utveckling är det omöjligt ge en bedömning på basen av ett så här begränsat analysmaterial.”

NTM-centralen har gett utlåtande utan sakenlig grund. Förvånansvärt är att NTM-centralen trots begäran härom inte har berättat vem som har ansvarat för beredningen av denna punkt. Vetskapen har betydelse, eftersom bedömningen av vattendragets tolerans förutsätter specialkunnande av typ limnologutbildning. Ett grundlöst utlåtande kan äventyra markägarens rättsskydd.

2.25 Behandlingen av grävatten och byggnadens höjdnivå

På grund av utlåtandet

- Bestämmelsen om byggnadens höjdnivå korrigeras.
- Bestämmelsen om behandling av tvätt- och hushållsvatten korrigeras.

Punkten i utlåtandet som gäller kvarter 4 grundar sig inte på fakta. Vid fritidsbostaden är markytans höjd åtminstone +4 m och byggnadens botten är ännu klart högre än detta (bilderna under punkt 2.13 i planbeskrivningen). *Behandlingen av grävatten kan ordnas så som det förutsätts i planbestämmelserna.*

2.26 Tillstånd för miljöåtgärder

I det allmänna bestämmelserna läggs till följande bestämmelse på sätt som avses i utlåtandet: MY-, s-1- och s-2-områden omfattas av åtgärdsförbud i enlighet med MBL 128 §.

2.27 Strandbastun i kvarter 2

En lagligt uppförd byggnad kan inte med planen bestämmas att den skall rivas. Rivning är kopplad till en eventuell ny bygglovsansökan.

2.3 Stadsstyrelsen

2.31 Tillräckliga utredningar

Tidigare vattendragsutredningar kompletterades med nya vattenprov samt med bedömning av planens konsekvenser för vattendraget: Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuvaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019.

I utredningen konstateras bl.a. följande:

”Den belastande betydelsen av en sakenligt skött och på annat än vattenklosett baserad fritidsbebyggelse är mycket liten i förhållande till vattendragets interna belastning och belastningen från havet. Betydelsen av två fritidsbostäder med tanke på vattendragets belastning är försvinnande liten och det kan inte försvaga vattendragets tillstånd.”

Planbeskrivningen korrigeras bl.a. i fråga om vattendragsutredningarna och planens konsekvenser för vattendraget (planbeskrivningen, punkt 5.3).

2.32 Behandlingen av grävatten och byggnadens höjdnivå

Hänvisas till punkt 2.25.

2.4 Museiverket

Tilläggsutredningar behövs inte, då till LV/yk-området fogas följande bestämmelse:
Det är förbjudet att gräva i området eller täcka över på området.

2.5 Västra Nylands landskapsmuseum

Byggnaderna i kvarteren 2-4 är placerade i skydd av trädbeståndet så, att de inte bryter landskapet. Strandlandskapet är ytterligare skyddat med s-1-beteckningen. Att begränsa sedvanligt tilläggsbyggande är inte motiverat.

I planen läggs till följande bestämmelse:

Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

2.6 Miljö- och byggnadsnämndens byggnadsinspektion

Utlåtandet gäller behandlingen av avfallsvatten och byggandets höjdnivå. Utlåtandet beaktas såsom det framförs under punkt 2.25.

2.7 Miljöinspektör Aapo Ahola

Miljö- och byggnadsnämnden har 15.8.2019 §109 beslutat bifalla miljöinspektörens utlåtande.

Enligt utlåtandet ”är planens bedömning gällande konsekvenserna för vattendraget inte saklig och opartisk... Helhetsanalys av situationen av en verklig sakkunnig saknas.”

På basen av hörandet kompletterades tidigare vattendragsutredningar med nya vattenprov samt med bedömning av planens konsekvenser för vattendraget: Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019.

I utlåtandet framförs vilseledande, att byggnadsplatsernas minskning är gjorda på Pålackfladasidan. Byggnadsplatserna har avlägsnats på Lilljöområdet (planbeskrivningens punkter 3.5 ja 3.6).

Bestämmelsen om behandling av tvätt- och hushållsvatten korrigerades (punkt1).

Enligt utlåtandet: ”Det är ytterst sannolikt, att vattendragets tillstånd försämras från det tidigare, om tilläggsbyggande enligt planutkastet görs.”

I LUVY:s utlåtande (28.2.2019) konstateras i anslutning till detta följande (planbeskrivningens punkt 5.32):

”Den belastande betydelsen av en sakligt skött och på annat än vattenklosett baserad fritidsbebyggelse är mycket liten i förhållande till vattendragets interna belastning och belastningen från havet. Betydelsen av två fritidsbostäder med tanke på vattendragets belastning är försvinnande liten och det kan inte försvaga vattendragets tillstånd.”

2.8 Caruna

Ingenting att anmärka.

2.9 Västra-Nylands räddningsverk

Utlåtandet betyder planens genomförande.

3 ÅSIKTER

3.1 Åsikt 1 (28 allekirjoittajaa)

3.2 Åsikt 2

Åsikterna berör planens för höga dimensionering, otillräckliga utredningar och bristfällig konsekvensbedömning. Planen borde inte godkännas. Till dessa delar hänvisas i tillämpliga delar till punkterna 2.2 och 2.7 i bemötandet.

Helsingfors 19.11.2019

Pertti Hartikainen
dipl. ing.

Bilaga 7 Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	05.01.2021
Planens namn	Bonviken stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	08.01.2018
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	50,2295	Ny detaljplaneareal [ha]	50,2295
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 3,57

Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand

Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand 6 Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	50,2295	100,0	860	0,00	50,2295	860
R sammanlagt	4,2274	8,4	860	0,02	4,2274	860
L sammanlagt	0,0654	0,1			0,0654	
S sammanlagt	19,9517	39,7			19,9517	
M sammanlagt	25,9850	51,7			25,9850	

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	50,2295	100,0	860	0,00	50,2295	860
R sammanlagt	4,2274	8,4	860	0,02	4,2274	860
RA	4,2274	100,0	860	0,02	4,2274	860
L sammanlagt	0,0654	0,1			0,0654	
LV	0,0423	64,7			0,0423	
LP	0,0231	35,3			0,0231	
S sammanlagt	19,9517	39,7			19,9517	
SL	19,9517	100,0			19,9517	
M sammanlagt	25,9850	51,7			25,9850	
M	19,5394	75,2			19,5394	
MY	6,4456	24,8			6,4456	

PLANLÄGGARENS GENMÅLE OM UTLÅTANDENA OCH ANMÄRKNINGAR

Stranddetaljplaneförslaget har hållits till påseende under tiden 1-30.6.2020.

Planläggaren har förenklat innehållet i utlåtandena och anmärkningar.

1. ÄNDRINGAR I PLANEN PÅ BASEN AV HÖRANDET

På grund av hörandet görs följande väsentliga ändringar i planen:

- Gäststugans byggrätt stryks (kvarteret 2).
- Fritidsbostadens byggrätt minskas med 20 m² våningsyta (kvarter 3 och 4).
- Maximistorleken för täckt terrass minskas med 20 m² våningsyta (alla byggnadsplatser).
- Ekonomibyggnadens maximistorlek minskas med 20 m² våningsyta (alla byggnadsplatser).
- För skyddsbeteckningen s-1 tilläggs följande bestämmelse (alla byggnadsplatser): Terrängformerna i området bör bevaras i naturligt tillstånd, och trädbeståndet får inte kraftigt gallras eller helt tas bort. Strandlinjen på området får inte ändras genom att gräva, fylla ut eller valla in.
- LV-området reserveras endast för roddbåtar.
- För skyddsbeteckningen (s-2) tilläggs naturtyp (skogslindsbestånd). Tilläggs följande bestämmelse: På området får åtgärder som äventyrar bevarandet av naturtypens särdrag inte vidtas. Del av M-området ändras till MY-området.
- Planbeskrivningen kompletteras (bl.a. punkterna 5.333 och 5.4).

2 UTLÅTANDENA

2.1 Nylands förbund

Heli Vauhkonen: Nylands förbund avger inget utlåtande.

2.2 Nylands NTM-central

Utlåtandet

Vattendragets tillstånd och belastningssårbarhet

- På grund av utredningen 28.2.2019 kan allmänt konstateras, att det om tillståndet i Lillsjöviken finns rätt knapphändigt med analysdata. Åren är olika, så några analysresultat endast kan användas för att bestämma läget vid tidpunkten för provtagning. Det är omöjligt att göra en uppskattning av den möjliga långsiktiga utvecklingen av områdets tillstånd på grundval av sådana begränsade analytiska data.
- Vattendraget belastar sig självt. Detta sker sannolikt varje sommar. Lillsjövikens höga näringshalt och återkommande syrelöshet är sannolikt en följd av att landhöjningen under årtusenden har försvagat dess kontakt till havet. För sådana här isolerade havsvikar är det typiskt med hög näringshalt och därpå följande stark växtlighet samt återkommande dåligt syretillstånd vid djup och syrebortfall.
- Det är rätt uppenbart, att vattendragets tillstånd skulle vara likt det nuvarande trots att extern belastning inte skulle finnas vid dess stränder.

- Den belastande betydelsen av en sakenligt skött och på annat än vattenklosett baserad fritidsbebyggelse är mycket liten i förhållande till vattendragets interna belastning och belastningen från havet.
- Betydelsen av två fritidsbostäder med tanke på vattendragets belastning är försvinnande liten och det kan på förhand bedömt inte försvaga vattendragets tillstånd.

NTM-centralen instämmer i det som framförts i ovannämnda utredning och dess slutsatser och NTM-centralen har inget att tillägga till det.

NTM-centralen konstateras till övriga delar, att planförslaget har kompletterats i enlighet med utlåtandet som gavs om utkastet och anser att den planlösning med bestämmelser som nu presenteras i tillräcklig utsträckning tar i beaktande general- och detaljplanens särskilda innehållskrav (MBL 73 §) som gäller för strandområdenas fritidsbebyggelse.

2.3 Museiverket

Utlåtandet

Västra Nylands museum ger utlåtandet.

2.4 Västra Nylands museum

Utlåtandet

Ingenting att anmärka.

2.5 Miljö- och byggnadsnämndens byggnadsinspektion

Utlåtandet

Ingenting att anmärka.

2.6 Miljö- och byggnadsnämnden

Utlåtandet

- Nämnden anser det bra, att planens material har kompletterats med sakenliga bedömningar om vattendragets belastningssårbarhet och behovet av muddring på grund av planen.
- Av fyra befintliga byggplatser befinner sig tre på en landskapsmässigt värdefull smal udde. Det är viktigt att noggrant anpassa dimensioneringen och bestämmelserna gällande dessa byggplatser till landskapet och miljön. I kvarter 3 finns byggplatsen på ett särskilt känsligt ställe, på en smal kulle. Av landskapsvårdsmässiga skäl borde man anvisa mindre än 100 m²:s byggrätt i det här kvarteret. Dessutom är den i planförslaget anvisade täckta terrassytan på 40 m² för stor på en sådan plats.
- I planen borde man närmare granska förutsättningar för behandlingen av avloppsvatten, i synnerhet i kvarter 3. Ifall det inte finns möjligheter för sakenlig behandling av avloppsvatten, bör man ge behövliga bestämmelser om vattentjänster på byggplatsen (t.ex. att rinnande vatten inte är tillåtet).
- Den allmänna bestämmelsen för behandling av hushållsvatten i den form som föreslagits är onödig och ska strykas. Den allmänna förpliktelsen att rena fastigheters avloppsvatten har stadgats i miljöskyddslagen, och därför är det inte skäl att ge bestämmelser om detta i planbestämmelsen. Man bör inte heller i detalj bestämma över tekniska alternativ för rening av avloppsvatten, eftersom metoderna kan utvecklas med tiden, och dessutom skall den acceptabla reningsmetoden bedömas enligt miljöskyddslagen och -förfordningar. Byggandet av ett system för behandling av avloppsvatten avgörs genom en tillståndsprocess enligt markanvändning- och bygglagen. Därför skall även bestämmelsen: ”Innan byggandet inledes skall en plan utarbetas för behandling av avloppsvatten. Kommunens myndigheter skall godkänna planen innan byggandet inledes” tas bort.

- Det i planen anvisade delområdet s-1 bör förtydligas, så att dess position kan skiljas från byggnadsytan för bastubyggnad.
- Planbestämmelsen för delområde s-1 är för öppen för tolkningar och bör preciseras. I bestämmelsen ska tilläggas: ”Terrängformerna i området bör bevaras i naturligt tillstånd, och trädbeståndet får inte kraftigt gallras eller helt tas bort. Strandlinjen på området får inte ändras genom att gräva, fylla ut eller valla in”.
- I bestämmelsen för delområde s-2 skulle det vara skäl att nämna, vilken naturtyp enligt naturvård lagen det är fråga om. I bestämmelsen borde dessutom tilläggas t.ex.: ”På området får åtgärder som äventyrar bevarandet av naturtypens särdrag inte vidtas.” Avgränsningen verkar vara rätt snäv. För att bevara naturtypen borde man tänka på att inkludera en liten skyddszon i avgränsningen.”
- I bestämmelsen för småbåtsplats LV/yk är det oklart vad som avses med ”täcka över på området”. Om det är fråga om jordutfyllnad, så bör man ändra detta till ”fylla”.
- Man bör precisera formuleringen i bestämmelserna till följande: ”Den lägsta byggnadshöjden för anläggningar för behandling av gråa avloppsvatten bör vara minst +1,7 m (N2000)”.

Genmäle

Landskapsfaktorerna tas i beaktande med följande ändringar:

- Gäststugans byggrätt stryks (kvarteret 2).
- Fritidsbostadens byggrätt minskas med 20 m² våningsyta (kvarter 3 och 4).
- Maximistorleken för täckt terrass minskas med 20 m² våningsyta (alla byggnadsplatser).
- Ekonomibyggnadens maximistorlek minskas med 20 m² våningsyta (alla byggnadsplatser).
- För skyddsbeteckningen s-1 tilläggs följande bestämmelse (alla byggnadsplatser): Terrängformerna i området bör bevaras i naturligt tillstånd, och trädbeståndet får inte kraftigt gallras eller helt tas bort. Strandlinjen på området får inte ändras genom att gräva, fylla ut eller valla in,

De detaljerade bestämmelserna om vattenförsörjningen grundar sig på det utlåtande, som NTM-centralen gav om planutkastet (genmäle 21.5.2018. Att avlägsna bestämmelserna om behandling av avfallsvatten skulle kunna äventyra planens laglighet. Bestämmelserna om gråvatten preciseras: Den lägsta byggnadshöjden för anläggningar för behandling av gråa avloppsvatten bör vara minst +1,7 m (N2000)

Planbeskrivningen kompletteras (punkt 5.333)

Gränsen av delområdet s-1 förtydligas.

För skyddsbeteckningen (s-2) tilläggs naturtyp (skogslindsbestånd). Tilläggs följande bestämmelse: På området får åtgärder som äventyrar bevarandet av naturtypens särdrag inte vidtas. Del av M-området ändras till MY-området.

Båthamnsområdets LV/yk bestämmelser grundar sig på skydd av fornminne (utlåtandet av Västra Nylands museum). Bestämmelsen kompletteras så, att LV-området reserveras endast för roddbåtar.

3 ANMÄRKNINGAR

Nio anmärkningar inlämnades. I olika anmärkningar har framlagts samma grunder. Bemötandet ges grupperat enligt grunderna:

3.1 Påståendet om Fladan

- I planeringen har inte tagits i beaktande att Lillsjön utgör en flada.
- Genmäle
- Av planbeskrivningen framgår (punkterna 2.113 och 2.12), att Lillsjön inte utgör någon flada utan är en havsvik.
 - FD har i sitt beslut 3.12.2015 konstaterat följande: I planhandlingarna har framförts och vilket på grund av att utredningen till denna del bör anses tillräcklig har stadsfullmäktige i sitt beslut kunnat anse, att ifråga varande havsvik inte utgör en flada.

3.2 Beaktande av tillräcklig vattendragsutredning och vattendragets förhållanden i planen

- Vattenutredningen är otillräcklig. Vattenförhållandena är inte tillräckligt utredda.
- Vattendragets ekologi har inte i tillräcklig utsträckning beaktats.
- Planens dimensionering är med tanke på naturförhållandena och den befintliga bebyggelsen för hög.
- Det förverkligade byggandet på området har redan överskridit kapacitetsgränsen om vattendraget.
- Bedömningarna om vattendragets belastningskänslighet saknar grunder

Genmäle

- En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. (MBL 9§).
- Det finns tre utredningar över Lillsjöns vattentillstånd (planebeskrivning, punkt 2.12).
- Utredning över vattendragen 2012: Vattenväxtarterna var typiska för inre havsvikar. De iakttagna arterna gav mycket klara belägg för eutrofierade växtförhållanden.
- Om planens konsekvenser för vattendragets tillstånd har gjorts en bedömning som stöder sig på vattenutredningarna (planebeskrivning, punkt 5.3). Utredningen visar följande: Den belastande betydelsen av en sakentligt skött och på annat än vattenklosett baserad fritidsbebyggelse är mycket liten i förhållande till vattendragets interna belastning och belastningen från havet. Betydelsen av två fritidsbostäder med tanke på vattendragets belastning är försvinnande liten och det kan inte försvaga vattendragets tillstånd.
- Planen förbjuder muddring även på befintliga byggnadsplatser. Bestämmelsen gäller inte byggnadsplatser utanför planområdet (anmärkarna), stränder har muddrats omfattande. Risken förorsakade av muddringar gäller således byggnadsplatser utanför planområdet.
- Byggrätten för samtliga byggnadsplatser är klart lägre än vad Raseborgs byggnadsordning (zon 1) tillåter. Det mest betydande tilläggsbyggande sker sålunda utanför planområdet (anmärkarna).
- NTM-centralen konstaterade i sitt utlåtande följande: NTM-centralen instämmer i det som framförts i vattenutredningen och dess slutsatser och NTM-centralen har inget att tillägga till det.
- Med planen har det planerats endast två nya byggnadsplatser. Förändringen i förhållande till nuläget är ringa. Planen stöder sig sålunda på tillräckliga utredningar om vattendra-

get.

3.3 Beaktande av strandlandskapet

- Bevarandet av byggnadsplatsens strandlandskap har inte beaktats i tillräcklig utsträckning.
- Genmäle

- De nya byggplatserna är placerade på sådant område som enligt generalplanens landskapsutredning inte har särskilda landskapsvärden.
- Byggrätten för alla byggnadsplatsens byggrätt är klart lägre än vad Raseborgs byggnadsordning (zon 1) och stranddetaljplanerna tillåter. Byggrätten i kvarteren 3 och 4 är ännu lägre än byggrätten i kvarteren 1 och 2.
- Byggplatserna är placerade på område med skog. Området mellan byggarealen och stranden har skyddsbeteckningen s-1. För skyddsbeteckningen s-1 tilläggs ännu följande bestämmelse: Terrängformerna i området bör bevaras i naturligt tillstånd, och trädbeståndet får inte kraftigt gallras eller helt tas bort. Strandlinjen på området får inte ändras genom att gräva, fylla ut eller valla in.

3.4 Beaktande av allmän rekreation

- Möjligheterna att ta iland vid stranden (allmän rekreation) har bristfälligt beaktats.

Genmäle

- På planområdet finns inte iakttagelser om allmän rekreation. De två byggplatserna som anvisas i planen har placerats bredvid en befintlig byggplats så att fri strand sparas.
- På området kvarstår ett vidsträckt enhetligt obebyggt område, som väl lämpar sig för rekreation
- Planbeskrivningen kompletteras (punkt 5.4).

3.5 Dimensioneringsgrundernas jämförbarhet

- Dimensioneringsgrunden är inte jämförbar med stranddetaljplanerna och strandgeneralplanerna.

Genmäle

- Strandlinjen har konverterats på samma sätt som i Ekenäs (Raseborg) strandgeneralplaner och allmänt även i stranddetaljplanerna. Genom att använda samma konverteringsmetod kan man säkerställa jämförbarheten mellan olika planer.
- I Raseborgs generalplaner har man vid fastlandsstranden tillämpat dimensioneringsgrunden 5 byggnadsplatser/korrigerad strand-km. I den här planen har man på grund av speciella naturförhållanden tillämpat en klart lägre dimensionering 2,7 byggnadsplatser/korrigerad strand-km

3.6 Beaktande av lagens innehållskrav och HFD:s beslut

- Planen strider mot innehållskraven i 73.1 § MBL.
- HFD:s beslut har inte beaktats.

Genmäle

- Av HFD:s beslut (19.12.2016) framgår bl.a. följande: Bonvikens stranddetaljplan har man inte i tillräcklig utsträckning tagit i beaktande vattendragets särdrag och i planens strandområden kvarstår inte tillräckligt med enhetliga obebyggda områden. Planen står därmed i konflikt med stranddetaljplanens innehållskrav som bestäms i 73 § 1 momentet markanvändnings- och bygglagen.
- I förhållande till planen som inte vann laga kraft har man avlägsnat två byggnadsplatser med påföljden att den enhetligt obebyggda stranden har ökat väsentligt
- Sommaren 2018 gjordes en ny undersökning av vattnets kvalitet i vattendragsområdet I

forskningsrapporten konstateras bl.a.: ”Den belastande betydelsen av en sakenligt skött och på annat än vattenklosett baserad fritidsbebyggelse är mycket liten i förhållande till vattendragets interna belastning och belastningen från havet. Betydelsen av två fritidsbostäder med tanke på vattendragets belastning är försvinnande liten och det kan inte försvaga vattendragets tillstånd.

- NTM-centralen konstaterade i utlåtandet: Planlösning med bestämmelser som nu presenteras i tillräcklig utsträckning tar i beaktande general- och detaljplanens särskilda innehållskrav (MBL 73 §) som gäller för strandområdenas fritidsbebyggelse.

3.7 Strand som räknats som obebyggd

- Stranden som räknats som obebyggd har bestämts för lång.

Genmäle

- Andelen strand som kommer att byggas och andelen obebyggd strand inom hela Lilljön-Pålakfladan vattendrag är framställt i planebeskrivningens bilaga 5. Som obebyggda har räknats bara sådana stränder utanför kvarteren, som förblir klart utanför gårdstunet.

3.8 Landskapsplanens styrningsinverkan

- Planen strider mot landskapsplanen.

Genmäle

- Anmärkningen har inte motiverats.
- Stranddetaljplanen strider inte mot landskapsplanen (planbeskrivningen, punkt 2.21).
- Nylands förbund har inte haft behov att utlåta sig om planen.

Helsingfors 5.1.2021

Pertti Hartikainen

dipl. ing.