

RASEBORG

SKOGTORP

STRANDETALJPLAN



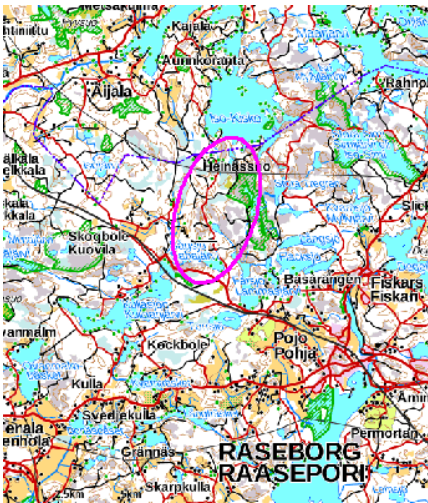
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 5.7.2019.
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) xxxx.
Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

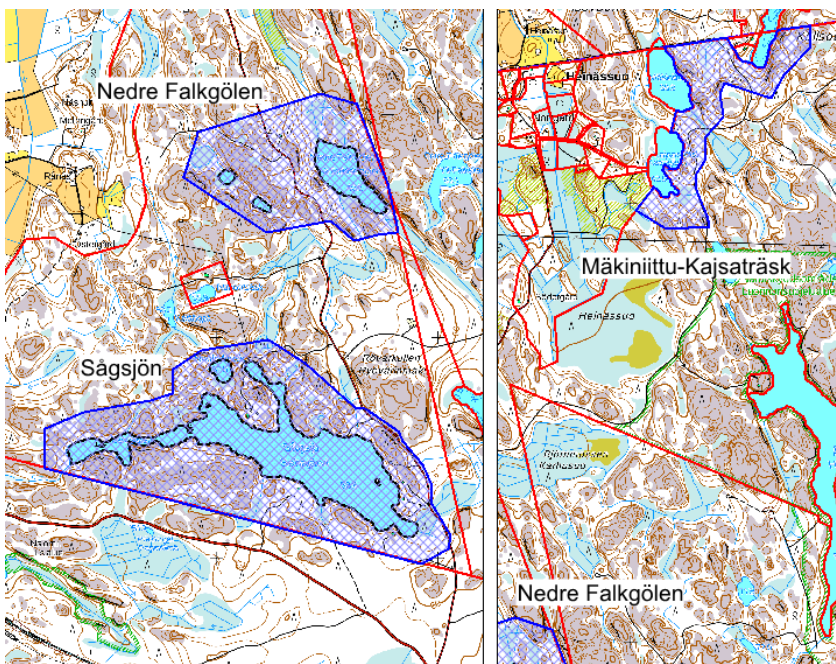
1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar de huvudsakliga insjöstrandsområdena av fastigheterna Skogtorp II 710-667-1-33 och Skogtorp I 710-712-1-116 i Pojo Brödtorp, Raseborg. Planområdet uppgår sammanlagt till 163 ha, varav 128 ha utgör landområden. Den korrigerade strandlinjen uppgår till 4,9 km.



Planområdet ligger ca 5 km nordväst om Pojo kyrkby (inringat med lila).

Planområdet omfattar stränderna av fastigheterna Skogtorp I 1-116 och Skogtorp II 1-33 vid insjöarna Mäkiniittu, Kajsaträsk, Nedre Falkgölen och Sågsjön. Ytterligare ingår några till fastigheterna tillhörande mindre träsk. De vattenområden som tillhör fastigheterna är medtagna i stranddetaljplaneområdet. Planområdet omfattar en zon på cirka 100-300 meter från strand.



Detaljplaneområdet finns vid 4 insjöar jämte träsk och bildar 3 olika delområden (avgränsat med blått raster).

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Skogtorp stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa ett antal fritidstomter.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 5.7.2019.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 7 kvartersområden med 14 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA), av vilka 13 byggnadsplatser anvisas med egen strand. Byggnadsplatserna finns alla förutom en vid Sågsjön. Byggnadsplatsen utan strand ligger intill Nedre Falkgölen. Av byggnadsplatserna vid Sågsjön är 7 bebyggda. Byggnadsplatsen vid Nedre Falkgölen är bebyggd redan på 1950-talet.

Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 4,9 km. Planområdets byggrätt graveras av en utnyttjad byggrätt. Med beaktande av denna blir dimensioneringen i stranddetaljplanen 2,97 fritidsbostäder/strand-km.

2.3 Genomförande

Av byggnadsplatserna som anvisas i planen är 8 från tidigare bebyggda. De övriga byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

De bebyggda tomterna har fritidsstugor, bastur och ekonomibygnader i olika kombinationer. Nedan illustreras byggnaderna byggnadsplatsvis med fotografier och uppräknig.

Kvarter 1, byggnadsplats 2

- En fritidsbostad,
- En bastu,
- Ekonomibygnader.

Kvarter 2, byggnadsplats 1

- En bastu.

Kvarter 3, byggnadsplats 2

- En fritidsbostad,
- Ekonomibygnader.



Bild 1. Fritidsstugan på tomt 2 i kvarter 3.

Kvarter 3, byggnadsplats 3

- En fritidsbostad,



Bild 2. Fritidsbostaden på tomt 3 i kvarter 3.

Kvarter 3, byggnadsplats 4

- En fritidsbostad,
- En bastu,
- Ekonomibyggnader.



Bild 3. Sommarvillan på tomt 4 i kvarter 3.



Bild 4. Bastun på tomt 4 i kvarter 3.

Kvarter 4, byggnadsplats 1

- En fritidsbostad,
- En bastu,
- Ekonomibygnader.



Bild 5. Den arkitektritade sommarvillan på tomten i kvarter 4.

Kvarter 6, byggnadsplats 1

- En fritidsbostad,



Bild 6. Fritidsstugan på tomten i kvarter 6.

Kvarter 7, byggnadsplats 1 (vid Nedre Falkgölen)

- En fritidsbostad, tidigare stödjepunkt för skogsarbete,
- En bastu,
- Ekonomibyggnader.

Huvudbyggnaden är uppförd på 1950-talet och har fungerat som stödjepunkt för skogsbruket.

Naturmiljö

De två fastigheterna Skogtorp I och Skogtorp II, vilkas stränder stranddetaljplaneras med denna plan, utgör en skogsbrukslägenhet med ekonomiskogar, där aktivt skogsbruk idkats genom tiderna.

Verksamheten fortgår och någon ändring av denna verksamhet kommer inte att ske. I samband med tillkomsten av Natura 2000 nätverket införlivades området kring Åsensjön av fastigheten Skogtorp I 1-116 i Natura.

Området fredades år 2008 och har sålts till Finska staten för naturskyddsändamål 2020. Åsensjöns stränder ingår därmed inte i stranddetaljplanen. De nuvarande fastigheternas stränder vid alla insjöar och träsk, som beräknas kunna tillmätas byggrätt, ingår i stranddetaljplanen.

Fastigheternas naturmiljö är en del av skogsbruket. Skogsbruket kring vattendragen har idkats med varsam hand. Speciellt Sågsjöns strandzon är i skogsbrukshänseende i princip orörd. Detta ligger i samklang med att Sågsjön omges av en starkt växlande topografi med berg och mellanliggande skogspartier. Strandzonerna kring de andra sjöarna och träsken har åtgärdats i enlighet med gårdens skogsbruksplan.

Planområdet beskrivs detaljerat i den natur och landskapsutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, RAASEPORI, SKOGSTORP, Ranta-asebakaavan luontoselvitys, Mikko Siitonen 2019.

Om vattentillståndet i Sågsjön har Västra Nylands Vatten och Miljö rf gjort en utvärdering, Utvärdering av tillståndet i Sågsjön, i Raseborg år 2019.

Om flygekorrsituationen har Luontoselvitys Metsänen gett ett utlåtande, Lausunto Raaseporin Sahajärven ranta-alueiden liito-oravapotentiaalista, Timo Metsänen 2021.

Utredningarna som skilda utgåvor i stranddetaljplanens beredningsmaterial.



Bild 7. Sågsjöns norra strand fotograferad från tomt 4 i kvarter 3.



Bild 8. Sågsjöns södra strand fotograferad från tomt 4 i kvarter 3 mot kvarter 5.



Bild 9. Inloppet till Långviken längst borta, mot höger kvarteret 1.



Bild 10. Sågsjöns norra strand vid kvarteren 2 och 3.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etapper:

1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:
 - avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
 - områdesreserveringar för stenmaterials försörjning
 - motorsport- och skjutbanor
 - trafikdepåer och terminaler
 - omfattande enhetliga skogsområden

Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 och vunnit laga kraft 5.7.2018.

Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsrår. Kartan godkänns av Raseborgs stads stadsgeodet.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 5.7.2019. Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa ett antal fritidstomter.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

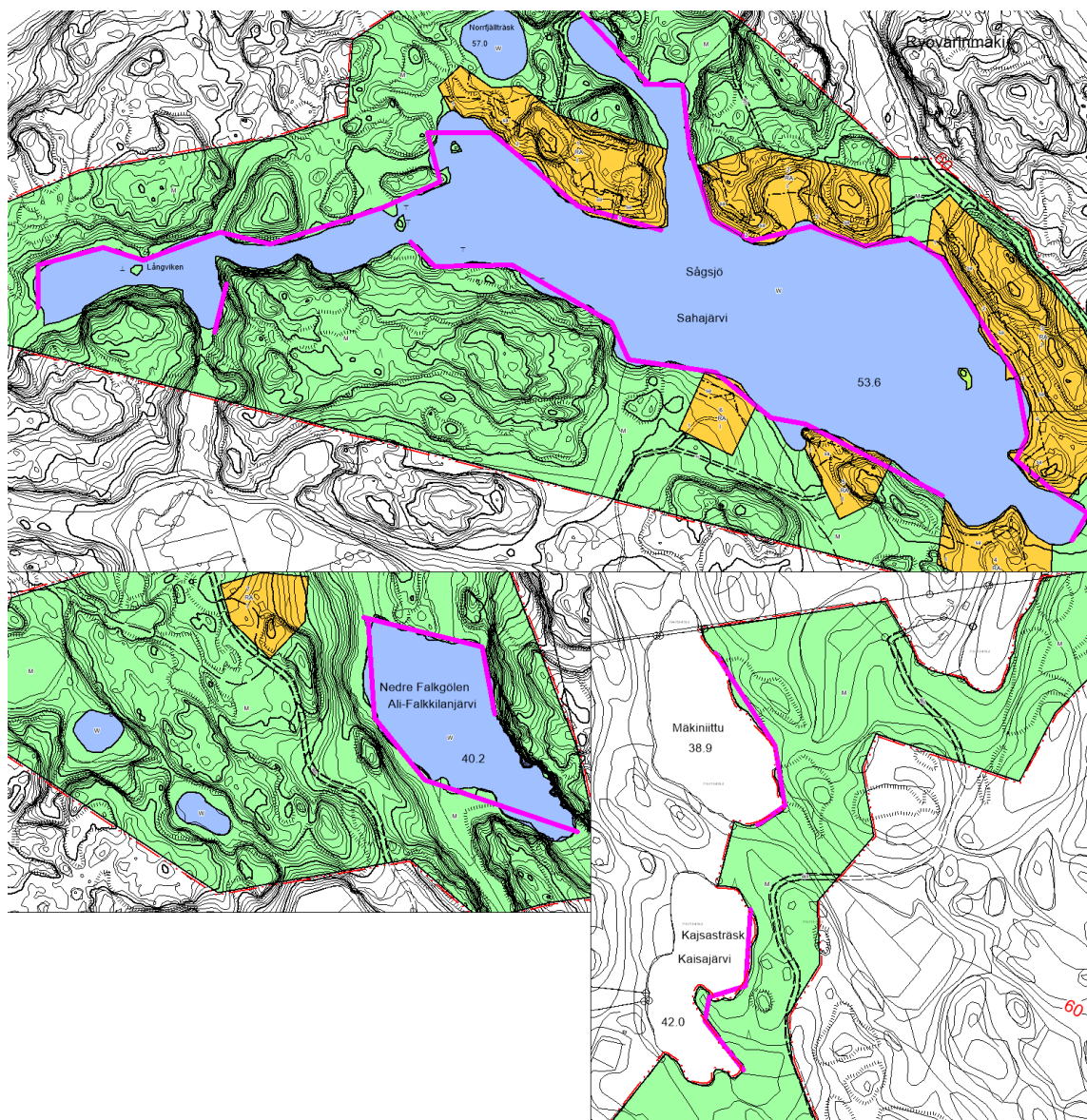
6.1 Planens struktur

Den befintliga fritidsbebyggelsen är koncentrerad till Sågsjöns östra halva. En befintlig fritidstomt, som tidigare fungerade som skogsbruksstödjepunkt finns nära Nedre Falkgölen. Den saknar egen strand. Alla andra stränder inom planområdet är obebyggda.

Alla nya fritidstomter anvisas i anslutning till den befintliga bebyggelsen vid Sågsjön. Med denna uppställning förblir fastigheternas alla övriga stränder obebyggda. I naturutredningen har den 0,7 km långa Långviken i Sågsjön klassificerats ha en värdefull miljö. Den förblir obebyggd.

6.2 Strandlinjen

Bilden nedan visar hur den korrigerade strandlinjen är uppmätt. Förutom att den verkliga strandlinjen korrigerats så har den uträtats för uddar och sund smalare än ca 100 meter ås, att bara den ena sidan uppmätts som dimensionerande strandlinje. Obebyggda träsk har inte dimensionerats med strandlinje. Den dimensionerande strandlinjen uppgår sammanlagt till 4,9 km.



Karta med den uppmätta dimensionerande (korrigerade) strandlinjen (lila färg).

6.3 Dimensionering

Planområdets dimensionering grundar sig på strandlinjen. Av de två fastigheterna Skogtorp II 710-667-1-33 och Skogtorp I 710-712-1-116 ingår i planområdet ett ca 128 ha stort område. Enligt de dimensioneringsnormer som tillämpas i Raseborgs stad för arealen skulle detta dimensionera en byggrätt över 20 byggnadsplatser. Fastigheternas sammanlagda markareal uppgår till ca 590 ha och därmed blir strandlinjenormen avgörande för byggnadsrätten.

Moderfastigheter vid 1.1.1960 för Skogtorp II 1-33 (registrerad 26.2.1973) är Brödtorp 606-409-1-23 och för Skogtorp I 1-116 (registrerad 26.2.1973) fastigheten Karnas 606-455-1-34. Vardera moderfastigheten registrerades 12.12.1953. Från moderfastigheterna har inte utnyttjats byggrätter som inverkar på stranddetaljplaneområdets någondera fastighets byggrätt.

Från Skogtorp II 1-33 har efter dess bildande 26.2.1973 styckats följande byggrätt:

- Abborren 710-667-1-69, registrerad 31.10.2002, areal 3,00 ha. Fastigheten ligger vid Abborrträsk, som ingår i fastigheten. Dess strandlinje bedöms i planen motsvara fastighetens byggrätt och den belastar därmed inte stranddetaljplanens strandbyggrätt.

Från Skogtorp I 1-116 har efter dess bildande 26.2.1973 styckats följande byggrätter:

- Kangaskallio 710-712-1-103, registrerad 17.7.1987, areal 1,22 ha, strandlinje 0,16 km. Denna belastar stranddetaljplaneområdet som två utnyttjade byggrätter. Från Kangaskallio 1-103 har 21.6.2016 styckats fastigheten Mäntykallio 1-1. Denna byggrätt belastar även stranddetaljplanens byggrätt i enlighet med det ursprungliga köpebrevet (två köpare).
- Pohjankallio 710-712-1-115, registrerad 12.10.1994, areal 1,00 ha, strandlinje 0,20 km. Fastigheten ligger vid Åsensjö och bedöms i stranddetaljplanen belasta Åsensjöns strandbyggrätt av Skogtorp I 1-116.
- Som outstyckat område 710-712-1-116-M601 är 10.11.2020 registrerat ett 117 ha stort område, som sålts som naturskyddsområde åt Finska staten. Köpet är under-tecknat 27.10.2020. I området ingår fastigheten Skogtorp I:s 1-116 hela strandlinje vid Åsensjön, sammanlagt 1,9 km.

Sammanfattningsvis belastas stranddetaljplaneområdet av en utnyttjad byggrätt, som har en strandlinje på 0,16 km.

Fastighet	Strandlinje	Strandbyggrätter
Skogtorp II 1-33 och Skogtorp I 1-116	4,90 km	13
Kangaskallio 1-103	0,15 km	2
Sammanlagt	5,05 km	15

Stranddetaljplaneområdet dimensionering $15/5,05 = 2,97$ fritidsbostäder/strandkm.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

På området får uppföras följande byggnader:

- Ett fritidsbostadshus som får vara högst 180 m² våningsyta. Byggrätten kan fördelas på två fristående byggnader så att den ena utgör sidofritidsbostad,
- Ekonomibyggnader högst 120 m² våningsyta.

Högst 30 m² våningsyta av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för separat strandbastu. Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, andskapet och miljön. Inom byggplatsernas strandzon bör terrängformen och växtligheten bibehållas möjligast naturenlig. Den lägsta byggnadshöjden är 56 meter (i N2000-höjdsystemet). Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Oisolerade bastu- och ekonomibyggnader kan placeras lägre, dock inte under 55 meter. Konstruktioner, möjliga kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas så, att det inte uppstår skador, om vattennivån stiger till den lägsta byggnadshöjden.

Utan hinder av bestämmelserna gällande byggnadsplatsens byggrätt och byggnadsyta får befintlig byggnad grundrenoveras och i stället för förstörd byggnad ersättas med en motsvarande byggnad. Byggnadsplatsernas förhållande gör det möjligt att i vissa fall avvika från byggnadsordningens minimikrav på avstånd från strand. Byggnadsytorna för bastu har placerats minst 15 meter från strand. Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL128 § gäller i RA-kvarter.

Skogsbruksområde (M).

Övriga områden betecknas som skogsbruksområde.

Avfalls- och hushållsvatten

Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplan enligt vattenförsörjningslagen.

Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med betaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Skydd

Inom planområdet finns inte sådana naturvärden som skulle förutsätta specifika skyddsbestämmelser och skyddsbestämmelser. I och med att alla andra områden än den östra halvan av Sågsjön för blir obebyggda kommer dessa områden även i fortsättningen att utgöra skogsbruksområden, där skogslagens bestämmelser styr den strandnära markanvändningen. Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för RA-kvarteren.

Enligt utlåtandet om behovet att inventera eventuella flygekorrförekomster är det osannolikt att det skulle förekomma flygekorror på området och rekommendationer om noggrannare utredningar behöver inte ges.

Enligt rapporten om vattentillståndet i Sågsjön kan man på basen av befintliga uppgifter om sjön och dess omgivning konstatera, att ett utökande av tomterna runt sjön med ett fåtal knappast har någon märkbar betydelse för sjöns tillstånd. Detta förutsatt att avloppsvattenhanteringen sköts i enlighet enligt med rådande bestämmelser för glesbygdens avloppsvattenhantering.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa. I sinom tid kommer fritidstomter i planen att bebyggas.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

På området finns inga sådana särskilda naturvärden som skulle kräva specifika beteckningar eller bestämmelser i stranddetaljplanen.

Fornminnen

På området finns inga uppgifter om fornminnen.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Raseborg, 15.3. 2021

Sten Öhman
dipl.ing.