



RASEBORG
RAASEPORI

A R K
I T E K T U
R U M

Ändring av detaljplan för Rävsnäs (del av kvarter 9119)

PLANFÖRSLAG



BESKRIVNING AV DETALJPLAN

15.09.2020

Kommun: Raseborg
Planläggare: Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
fl@arkitekturum.fi

Planens nummer: 7793

Anhängiggörande: 15.11.2019

Behandling: Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 30.10.2019 § 125
Detaljplaneförslag
Planläggningsnämnden 30.9.2020 § XX
Godkännande
Planläggningsnämnden xx.xx.2020 § XX
Stadsstyrelsen xx.xx.2020 § XX
Stadsfullmäktige xx.xx.2020 § XX

INNEHÅLL

	Bas- och identifikationsuppgifter	s.1
1	Sammanfattning	s.3
1.1	Planområdet	s.3
1.2	Planens innehåll och mål	s.3
1.3	Planeringens skeden	s.4
2	Utgångspunkter	s.5
2.1	Allmän beskrivning av området	s.5
2.2	Natur och landskap	s.6
2.3	Byggd miljö	s.8
2.4	Arkeologiskt arv	s.10
2.5	Samhällsteknisk försörjning	s.10
2.6	Planeringssituation	s.10
3	Planeringens skeden	s.12
3.1	Detaljplanens bakgrund och planeringens mål	s.12
3.2	Deltagande och samarbete	s.12
3.3	Planläggningens gång	s.13
4	Beskrivning av detaljplanen	s.13
4.1	Planens struktur	s.14
4.2	Planbeteckningar och -bestämmelser	s.14
4.3	Samhällsteknisk försörjning	s.15
5	Planens konsekvensbedömning	s.16
5.1	Genomförandet av planen och tidtabell	s.18
6	Kontaktuppgifter	s.19

BILAGOR:

1. Plankarta 1:1000
2. Planbestämmelser
3. Illustrationsbild 1:1000
4. Statistikblankett (ifylls innan planen godkänns)

1 Sammanfattning

1.1 Planområdet

Planområdet ligger längs Mårdgränd i Österby, Ekenäs, på cirka 3 kilometers avstånd från Ekenäs centrum. Planområdet omfattar fastigheterna 710-431-1-84 och 710-431-1-143 som är i privat ägo, fastighet 710-432-876-3 som är i gemensam ägo samt en del av fastighet 710-431-1-653 som är i stadens ägo. Planeringsområdet har en sammanlagd areal på ca 1,4 ha.



Planeringsområdet markerat med en röd linje och planens närkonsekvensområde med blå linje. © Lantmäteriverket 2019.

1.2 Planens innehåll och mål

Planområdet är i privat ägo och initiativet till planläggningen har tagits av markägarna i området. Planens syfte är att definiera tomtindelningen för planområdet, så att den till sin princip motsvarar den verkliga situationen i planområdets omgivning.

Syftet är även att beakta behovet av en lättrafikförbindelse från Mårdgränd på den östra sidan av planområdet till de av staden ägda områdena på den västra sidan av planområdet. Utöver detta beaktas närheten till Pojovikens strand och Pojovikens Naturaområde. En naturutredning har gjorts i området och dess innehåll beaktas vid planläggningen.

Utifrån de syften som nämns ovan och de utredningar som gjorts under planeringen är avsikten att utarbeta en plan som bl.a.:

- Definierar tomtindelningen på planområdet samt tomternas antal och storlek.
- Definierar den tomtspecifika byggrätten och dess placering på tomterna.
- Beaktar lättrafikförbindelserna i området och konstaterar eventuella naturvärden i planområdet utifrån naturutredningen.

1.3 Planeringens skeden

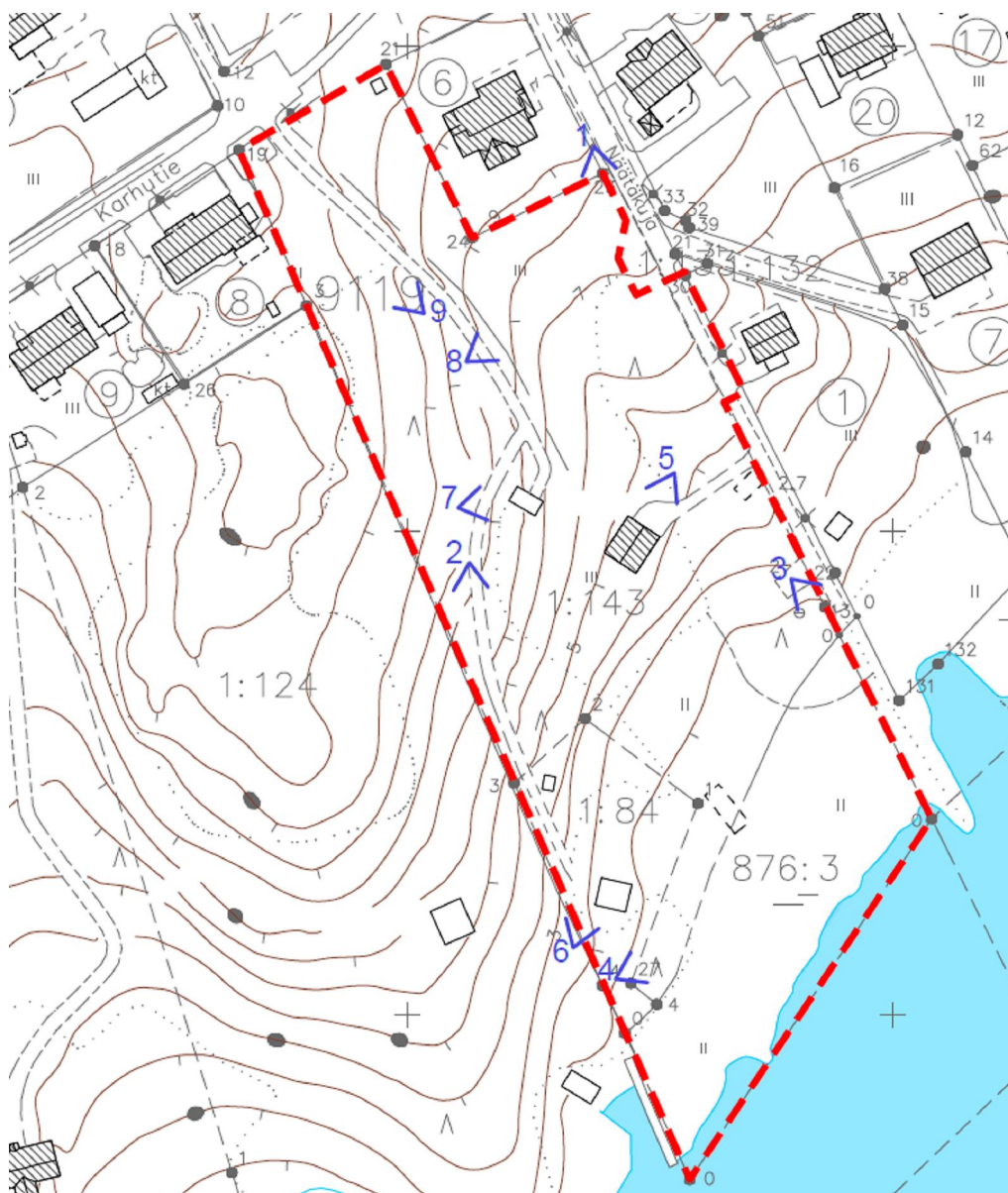
- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastet har behandlats av planläggningsnämnden 30.10.2019 § 125.
- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastet har varit offentligt framlagda 15.11.2019. 15.1.2020.
- Planförslaget behandlas i planläggningsnämnden 30.9.2020 §XX

Kompletteras under planprocessens gång.

2 Utgångspunkter

2.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget i Österby i en stadsmiljö som domineras av småhus. Områdets storlek är ca 1,4 ha och består av två fastigheter som inte har bebyggts i samma utsträckning som omkringliggande fastigheter. På området, som vetter mot Pojovikens strand, finns några enstaka äldre byggnader som är i dåligt skick och som nu står tomma eller används i en mindre utsträckning. Strandvegetationen är ställvis tät då den inte har underhållits. Till området kommer man via Mårdgränd. Planområdet är i privat ägo.



Utdrag ur grundkartan. De fotografieringspunkter som ingår i beskrivningen har markerats med blått. Planområdets gränser har markerats med röd streckad linje.

2.2 Natur och landskap

Planområdet gränsar till Pojoviken, som är en del av Ekenäs innerskärgård. Pojoviken hör till Natura 2000 området *De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken* (FI0100005). Fastighetens jordart består till största del av sandmorän. Fastigheten sluttar mot havet och därför ändrar naturens beskaffenhet från den relativt torra övre sluttningen till en frodig nedre strandsluttning. På fastigheten växer frisk moskog, lite äng och trädgårdsväxter samt strandsnår med svampåverkan. Tomtens trädbestånd bildar skog, även om gårdsmiljöerna är halvöppna. Stranden är förhållandevis igenvuxen och i strandvattnet förekommer rikligt med vass.

I samband med planläggningen har på området gjorts en naturinventering. I inventeringen nedtecknades 140 kärlväxter på området. Artrikedomen förklaras av de varierande livsmiljöerna och ett flertal trädgårdsväxter. Två skadliga invasiva arter växer på området, jättebalsamin och park/jätteslide.



Flygbild över området. Planeringsområdet har markerats med röd linje. © Google Maps 2020.



Bild 1. Vy längs Mårdgränd mot söder.



Bild 2. Vy söderut längs planområdets västra gräns.



Bild 3. Vy från stranden.



Bild 4. Vy österut från stranden.

2.3 Byggd miljö

Planområdet är beläget i stadsmiljö i ett område som är bebyggt med småhus. På själva planområdet står ett fallfärdigt bostadshus, en mindre byggnad som har använts som fritidsbostad samt en del uthus. Byggnaderna är i dåligt skick och bostadshuset har stått tomt en längre tid. Byggnadernas gårdsområden är vildvuxna. Det gamla bostadshuset är enligt uppgift troligtvis uppfört i slutet av 40-talet eller i början av 50-talet. Byggnaden utgör inte en värdefull representant för sin tidsperiod. Den mindre byggnaden är uppförd under 50- eller 60-talet.



Bild 5. Den gamla bostadsbyggnaden.



Bild 6. Den mindre byggnaden.



Bild 7. Ekonomibygggnaden.



Bild 8. Byggnadsbestånd i grannskapet.



Bild 9. Vy norrut längs områdets västra kant.

2.4 Arkeologiskt arv

I planområdet finns inga kända fasta fornlämningar eller övriga kulturarvsobjekt.

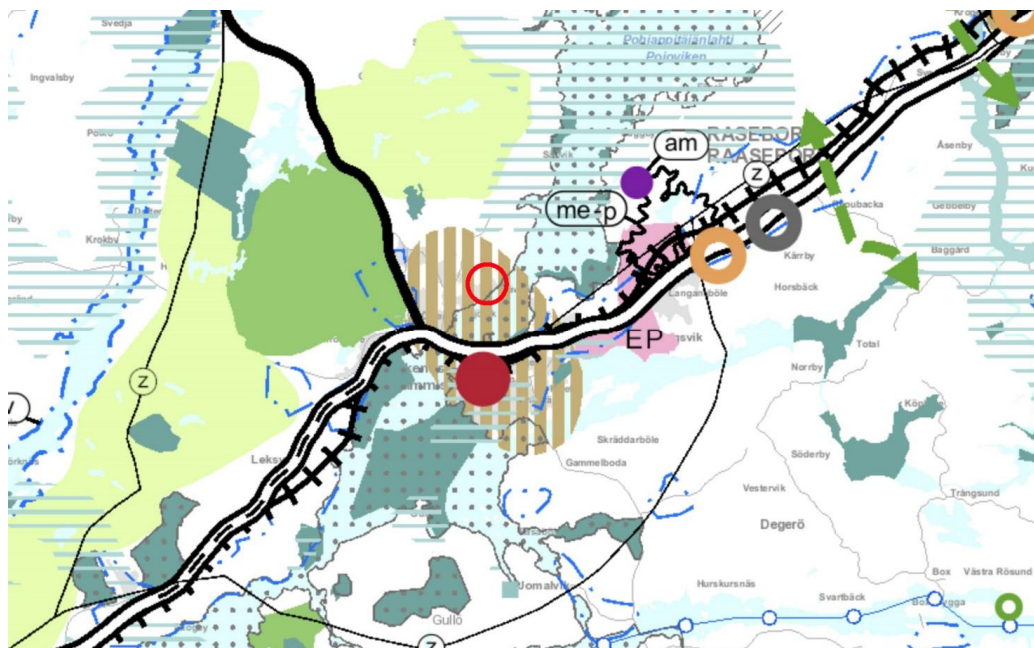
2.5 Samhällsteknisk försörjning

Området hör till Raseborgs vattenverks verksamhetsområde och på området finns stadens kommunalteknik. De gamla byggnaderna är dock inte kopplade till det kommunaltekniska nätverket. På planområdet finns en befintlig pumpstation som är försedd med tryckavlopp, som pumpas upp längs med Mårdgränd. Längs med Mårdgränd går även vattenledning samt avloppsledning med självfall.

2.6 Planeringssituation

Landskapsplan

Raseborg hör till Nylands förbunds verksamhetsområde. Landskapsplanen för Nyland godkändes av Nylands landskapsfullmäktige 14.12.2004. Landskapsplanen för Nyland fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006. Etapplandskapsplan 1 för Nyland godkändes 17.12.2008. Etapplandskapsplan 2 för Nyland fastställdes av miljöministeriet 2014. Etapplandskapsplan 3 för Nyland vann laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 2014. Etapplandskapsplan 4 godkändes av landskapsfullmäktige i Nyland 24.5.2017.



Utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna i Nyland 2014, etapplandskapsplanerna 1. 3. Planeringsområdets läge har markerats med en röd cirkel.

Nylandsplanen 2050 är under beredning. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020. Då Nylandsplanen träder i kraft ersätter helheten de gällande landskapsplanerna i Nyland, med undantag av vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4.

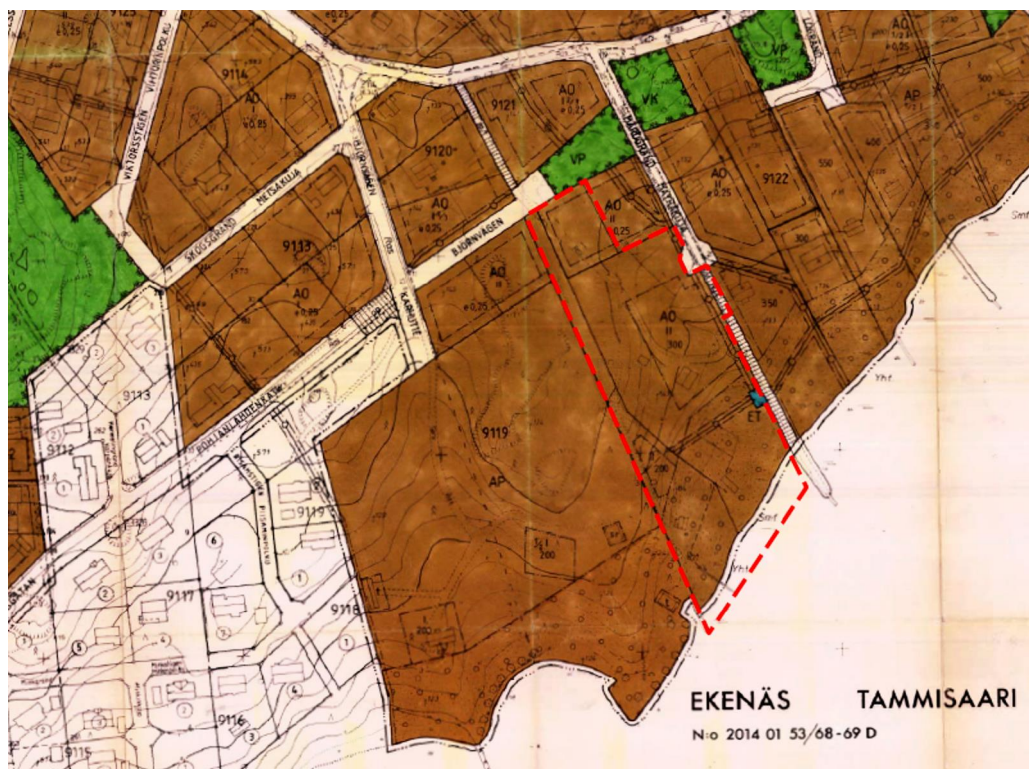
På kartsammanställningen över de fastställda landskapsplanerna ligger planeringsområdet i utvecklingszonen för tätortsfunktioner och gränser till beteckningen för Pojovikens Natura-område. I landskapsplanerna ingår inga övriga beteckningar eller bestämmelser som berör planeringsområdet.

Generalplan

Planeringsområdet ingår i Ekenäs närhetsplan (1980) som saknar rättsverkningar.

Detaljplan

Planeringsområdet ingår i Rävsnäs detaljplan, i detaljplanedelen för Österby (1992). I detaljplanen anvisas planeringsområdet med beteckningen AO, kvartersområde för fristående småhus.



Utdrag ur den gällande detaljplanen.

Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes 14.5.2018.

Bakgrundskarta

Områdets bakgrundskarta har utarbetats av Raseborgs stad.

Bakgrundsutredningar som berör planområdet

- Behovsprövning av Naturabedömning (2020, Keiron Oy).
- Naturutredning (2019, Keiron Oy).
- Havsmanualeninventeringen (2014-16).

3 Planeringens skeden

3.1 Detaljplanens bakgrund och planeringens mål

Markägarna i området har ansökt om detaljplaneringen av området. Syftet är att utarbeta en ändring av den nuvarande detaljplanen som definierar byggrättens mängd och placering i området. Samtidigt beaktas och skyddas den rådande byggnadshistoriska situationen och det arkeologiska arvet, den värdefulla kulturhistoriska miljön och de rådande lokala naturförhållandena i området.

3.2 Deltagande och samarbete

Intressenter är området markägare och alla de vars boende, arbete eller andra

förhållanden som kan påverkas märkbart av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamheter behandlas i planeringen.

De vars boende, arbete eller andra förhållanden som påverkas av planändringen:

- Planeringsområdets närinwånare
- Planeringsområdets markägare
- Ägare av mark som grnsar till området samt nära grannar

Myndigheter och andra parter som hörs under planläggningens gång:

- NTM-centralen
- Nylands förbund
- Landskapsmuseet
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Raseborgs natur rf

Intressenterna kan bedöma konsekvenserna av planlösningen och framföra sin åsikt om planen.

3.3 Planläggningens gång

Planprojektet har kungjorts anhängigt 15.11.2019. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastet har varit offentligt framlagda 15.11.2019. 15.1.2020 (63 § MBL, 30 § MBF). Om planutkastet inlämnades en åsikt som berörde byggnadernas åsriktning på området. Husen längs med Pojoviken i Österby är vända så att långsidan vetter mot vattnet.

Detaljplaneändringen tar inte ställning till byggnadernas åsriktning, vilket inte heller är definierat i den nuvarande detaljplanen. Planens illustrationsbild har dock ändrats så att byggnaderna står längs med höjdkurvorna och vänder långsidan mot stranden. Byggnadernas slutgiltiga placering definieras i samband med byggnadslovsförfarande.

Planförslag

Planförslaget har behandlats av planläggningsnämnden 30.9.2020. Planförslaget har varit framlagt xx.xx.-xx.xx.2020.

Godkännande

Om planförslaget inlämnades xx anmärkningar och xx utlåtanden. Planförslaget bearbetas utifrån den inlämnade responsen.

Det bearbetade planförslaget har behandlats av planläggningsnämnden xx.xx.2020 och stadsstyrelsen xx.xx.2020. Planen godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige xx.xx.2020.

4 Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen utgör en ändring i kvarter 9119 i Rävsnäs detaljplan som är från 1992. I den ursprungliga planen är hela planområdet betecknat som kvartersom-

råde för småhus (AO) med tre byggandsytor där byggande får placeras. I och med ändringen omdefinieras tomtindelningen på området i enlighet med uppgjord överenskommelse mellan områdets markägare och antalet AO tomter stiger till sex. Ändringen motiveras med att det nya tomtantalet och de nya tomternas storlek motsvarar den förverkligande situationen i områdets omkringliggande näromgivning. Ett effektiviserande av områdets byggande i enlighet med motsvarande tomter i näromgivningen är också gynnsamt med tanke på utnyttjandet av stadens kommunal teknik och att planändringsområdet utgör en del av Österbys tätort. Innan planens förverkligande inleds bör ett markanvändningsavtal uppgöras mellan markägarna och staden. Tomternas byggnadsrätt är i planen angivet numeriskt.

4.1 Planens struktur

Planområdets helhetsareal är ca 1,4 ha. Hela planområdet är betecknat som kvartersområde för småhus (AO-1). Tvärs över planområdet går en lätttrafikförbindelse vars syfte är att förbinda Mårdgränd med stadens områden på planområdets västra sida och som är tänkta för rekreation. Förbindelsen fungerar samtidigt som infart från Mårdgräns vändplats till fyra av planområdets tomter. På norra sidan av lätttrafikförbindelsen är tomterna större med en byggnadsrätt på 400 v-m² per tomt. På södra sidan är tomterna smalare och sträcker sig ner till stranden. Tomterna på södra sidan har en byggnadsrätt på 300 v-m² samt en byggruta för bastubyggnad (sa-1) där det får uppföras en bastubyggnad på högst 30 v-m². Bastubyggnaderna bör konstrueras så, att de riskfritt kan uppföras under den i planen angivna lägsta konstruktionsnivå. Totalt finns sex tomter på planområdet, tre på norra sidan och tre strandtomter på södra sidan av lätttrafikförbindelsen.

I planen är den tomtvisa byggnadsrätten definierat enligt följande:

Område	Tomtyta	Byggandsrätt/boende	Ekonomib.	Bastu	Helhetsbyggnadsrätt
AO-1	1393m ²	330	70		400
+	1574m ²	330	70		400
+	1430m ²	330	70		400
+	3198m ²	230	70	30	330
+	2842m ²	230	70	30	330
+	2728m ²	230	70	30	330

Planområdets totala byggnadsrätt är före planändringen ca 767 m². I och med planändringen ökar den totala byggnadsrätten till 2190 m² och strandtomternas antal stiger från två till tre.

Innan planens förverkligande påbörjas bör ett separat markanvändningsavtal uppgöras mellan områdets markägare och staden.

4.2 Planbeteckningar och -bestämmelser

I detaljplanen anges bestämmelser som styr förverkligandet av byggandet på om-

rådet enligt följande:

Kvartersområde för fristående småhus AO-1

På tomten får uppföras högst en bostadsbyggnad och högst två bostäder. Tomternas byggnadsrätt anges med sifferkombination där första siffran anger den tillåtna bostadsvåningsytan i kvadratmetrar och den följande siffran anger den tillåtna våningsytan för biltak och ekonomibygnader. På strandtomterna får anläggas en högst 30 v-m² stor bastubyggnad inom skild angiven byggruta (sa-1).

Skyddsbezeichnungar

Planens strandområde är betecknat som delområde som bör bevaras med trädbestånd. Vid skötsel av området bör områdets naturenliga trädvegetation beaktas samt upprätthållandet av trädgrupper främjas. Området bör hållas som parkenligt.

Området utanför strandvassen är betecknat som del av område som hör till Natura 2000.

Allmänna bestämmelser

Planens tomter bör anslutas till stadens kommunal teknik.

Bostadsbyggnaderna bör anpassas till omgivande bebyggelse beträffande storlek, form, färgsättning samt fasad- och takmaterial. I ekonomibygnader bör användas samma fasad- och takmaterial som i huvudbyggnaden.

Obebyggda delar av tomt som ej utnyttjas som väg eller för parkering bör bevaras i naturtillstånd eller planteras.

På bostadstomter bör reserveras minst två bilplatser per bostad. Om tomten har två bostäder kan bilplatsernas totala antal vara tre (1,5 bp/bostad).

På strandtomter skall minst två tredjedelar (2/3) av stranden hållas med trädbestånd och till sin topografi samt strandlinje hållas i naturenligt tillstånd. Den del av stranden som bör hållas i naturenligt tillstånd får inte muddras eller fyllas ut. Inom denna del av stranden bör en zon med naturlig undervegetation hållas med en bredd på minst 5 meter från strandlinjen.

Bryggor får anläggas en per strandtomt. Muddringsarbeten bör utföras i enlighet med vattenlagens föreskrifter och miljömyndigheternas anvisningar.

Vid byggande bör lägsta konstruktionsnivå vara minst +2,9 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå innebär den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

4.3 Samhällsteknisk försörjning

Planområdet ansluts till stadens kommunal teknik. I den nuvarande detaljplanen finns ett delområde reserverad för ledning som borttas i och med planändringen. På planområdet finns en befintlig pumpstation som markeras med beteckningen et. Från pumpstationen går en tryckavloppsledning längs med Mårdgränd. Längs med gränden går bl.a. även vattenledning och avloppsledning med självfall. Anslutning av de nya tomterna till kommunal tekniken sköts via den nya tvärgående lättrafikleden.

5 Planens konsekvensbedömning

Allmänt om konsekvenserna

Planområdet ligger i en stadsmiljö som utgörs av Österbys tätortsbebyggelse. Planens byggande består av fristående småhus och planlösningen är i linje med den situation som råder i planområdets omkringliggande näromgivning. Planen fullföljer och förstärker Österbys struktur som tätort. På planområdet har det inte konstaterats några miljövärden av betydelse och de nuvarande byggnaderna är inte historiskt värdefulla.

Pojovikens vattenområde hör till Natura 2000. Byggandet på områdets strandtomter är placerat så att det inte påverkar Naturaområdets värden. Tomterna på området bör anslutas till stadens kommunalteknik.

Planen medför inga betydande konsekvenser för landskapsplanens mål eller de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT). Generalplanen för området, Ekenäs närhetsplan (1980), saknar rättsverkningar.

I samband med att planen utarbetades gjordes en behovsprövning av Naturbedömning (Keiron).

Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och levnadsmiljö

Detaljplaneändringen orsakar endast lindriga konsekvenser för människors levnadsförhållanden och levnadsmiljö.

Konsekvenser för jordmån och berggrund, vatten, luft och klimat.

Detaljplaneändringen har inga märkbara konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften eller klimatet. Byggandet består av sedvanligt småhusbyggande och tomterna ansluts till stadens kommunalteknik. Planområdet ligger inte i ett grundvattenområde.

Strandtomternas bastubyggnader, som får placeras inom i planen angiven byggsyta (sa-1), bör konstrueras så att de riskfritt kan placeras under den i planen angivna lägsta konstruktionsnivå.

I den gamla planen har strandtomter placerats på planområdet och i samband med detta har det ansetts motiverat att invånarna har rätt att utföra måttliga muddringar. Utgångspunkten vid strandbyggnadsplatserna är att det ska vara tillåtet att ta sig till fastigheten med båt och att på annat sätt använda stranden på ett måttligt sätt.

I behovsprövningen av Naturbedömningen konstateras att det redan finns ganska tätt bebyggt småhusområde i planområdets näromgivning och att förändringen därför inte är så stor på lokal nivå. Byggandet kan innebära indirekta konsekvenser för strandnaturtyperna lövsumpskog och strandäng på Naturaområdet, men de är lindriga och kan lindras ytterligare. Vid stranden är i planen definierat en zon som bör hållas med trädbestånd och förbli obbyggd och med vilken indirekta konsekvenser kan mildras till neutrala. Gödselmedel som eventuell kan rinna till stranden från gårdarna minskas genom att vid stranden lämna en åtminstone 5 meter bred remsa som ögödsblad och täckt av naturlig undervegetation (Keiron).

Muddringarna kan påverka havsvattnets kvalitet på lokal nivå och på sätt den havsvik som är skyddad genom Natura. Konsekvensernas omfattning kan bedömas först i ett senare skede då muddringsplanerna har preciserats. I samband med detta borde markägaren och miljömyndigheten diskutera hur skadorna av muddringarna kan minimeras och om det finns ett behov av en Naturabedömning (Keiron).

Muddringsarbeten bör utföras i enlighet med vattenlagens föreskrifter och miljömyndigheternas anvisningar.
För muddringar som omfattar mer än 500 m³ ska tillstånd alltid ansökas från Regionförvaltningsverket. Vid muddringar som är mindre omfattande än detta bedöms behovet av NTM-centralen utifrån muddringsanmälan. Det kan finnas ett behov av tillstånd bland annat om de uppskattade skador som muddringen orsakar för vattenmiljön kan bli betydande.

I Raseborgs havsmanual har planområdets strandvatten inte noterats med specifika markeringar. Bryggor får anläggas en per strandtomt. Anläggning av bryggor och muddring bör genomföras så, att det medför för miljön så lite olägenheter som möjligt och att upprätthållandet av strandens växtlighet och strandvassen beaktas. I enlighet med planbestämmelserna bör på varje strandtomt minst 2/3 delar av stranden hållas med trädbestånd och till sin topografi samt strandlinje hållas i naturenligt tillstånd och får inte muddras eller fyllas ut. Detta motsvarar den linje som i allmänhet tillämpas i Raseborg även på icke planlagda / generalplanerade strandtomter i samband med att muddringsanmälningar behandlas.

I Naturaområdet eller till exempel i mindre vikar eller känsliga vattendrag bedöms behovet av tillstånd därför genom striktare kriterier. För att minimera skadorna för vattenmiljön ska muddringar i ett Naturaområde i regel utföras under perioden 1.10. 31.3.

I det här skedet finns det inga skäl att göra någon Naturabedömning eftersom konsekvenserna har tolkats som lindriga (Keiron).

Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser.

Planområdet ligger i en stadsmiljö som utgörs av Österbys tätortsbebyggelse. Inom planområdet har en naturinventering gjorts sommaren 2019 (Keiron Oy). Enligt inventeringen består planområdets natur består av igenväxande gårdssområden samt vårdade gårdar, lite skogsmark och strandäng med ett brett vassbälte. Inga av livsmiljöerna på området är ovanliga för västra Nyland. Kulturpåverkan är stor och därför är ingen av livsmiljöerna i naturtillstånd eller representativ som hotad naturtyp (Keiron).

På basen av inventeringen kan konstateras att det på området inte förekommer av lag skyddade naturtyper (NvL 29 §, VL 11 § eller SkogsL 10§). Förekomsten av åkergroda inventerades utan att göra observationer av arten. Strandängen var alltför torr vid lektiden pga. lågt havsvattenstånd. Följaktligen förekommer det inte en lekplats för åkergroda, som är skyddad av naturvårdslagens 49 § (Keiron).

Det övergivna huset på tomten kan lämpa sig för fladdermöss, som gärna söker sig till vindar eller mellanväggar under sommarperioden. Därför rekommenderas att husets eventuella rivning företas under vinterhalvåret, då fladdermössen flyttat

till sina övervintringsställen. Den lämpliga tidsperioden är mellan oktober-mars. Alla Finlands fladdermusarter är alla fridlysta och deras boplatser är skyddade enligt naturvårdslagens 49 § (Keiron).

De två invasiva trädgårdsväxternas, jättebalsamin och park/jätteslide, som finns på området är skadliga och sprider sig fort över stora ytor och konkurrerar ut alla andra växter i sin närhet. Enligt statsrådets förordning skall dessa växter bekämpas med alla medel (Keiron).

Ytterligare artinventeringar är inte enligt den gjorda naturinventeringen nödvändiga för detaljplaneringens behov, eftersom potentialen för övriga värdefulla eller skyddade arter är relativt liten (Keiron).

Planområdet ligger i stadsmiljö. Strandområdet bakom strandvassen bör bevaras med trädbestånd och bör hållas som parkenligt. Strandområdet är idag vildvuxet och bör gallras. Vi dess skötsel är det dock önskvärt att man beaktar upprätthållande av befintlig växtlighet, upprätthållandet av trädgrupper bör främjas. Obyggda delar av tomt som ej utnyttjas som väg eller för parkering bör bevaras i naturtillstånd eller planteras.

Konsekvenser för samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken

Ändringen av detaljplanen inverkar i viss mån positivt på samhällsstrukturen och samhälls- och energiekonomin. Planändringen förstärker tätortsstrukturen för Österby eftersom den utnyttjar bl.a. det befintliga trafik- och kommunaltekniska nätverket. Genom planen möjliggörs en ny lätttrafikförbindelse mellan Mårdgränd och stadens mark. Ändringen innebär endast lindriga konsekvenser för fordonstrafiken.

De nya tomterna på planområdet ansluts till stadens kommunaltekniska nätverk.

Konsekvenser för sociala och ekonomiska förhållanden

Ändringen av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för områdets sociala och ekonomiska förhållanden. Planlösningen fullföljer och förstärker Österbys struktur som tätort på ett gynnsamt sätt.

Konsekvenser för landskapet, kulturarv och den byggda miljön

Planändringen inverkar inte märkbart på det småhusdominerade landskapet i tätorten eller den byggda miljön. Byggandet på planområdet är anpassat till den omgivande stadsmiljön. Gårdarna på området bör med befintlig växtlighet eller planteringar hållas i parkliknande tillstånd. Strandtomterna i planområdet förändrar det nuvarande strandlandskapet något. Den gamla planen tillåter dock byggande i planområdets strandavsnitt och den största effekten beror på att de nuvarande byggplatserna inte använts till fullo på länge och stränderna därför har vuxit igen.

De gamla fallfärdiga byggnaderna på planområdet kan inte anses vara värdefulla eller ha betydelse för strandlandskapet och landskapsbilden.

5.1 Genomförande av planen och tidsschema

Det har inte gjorts upp något tidsschema för genomförandet av planen. Genomförandet kan inledas då planen har vunnit laga kraft. Innan planens förverkligande

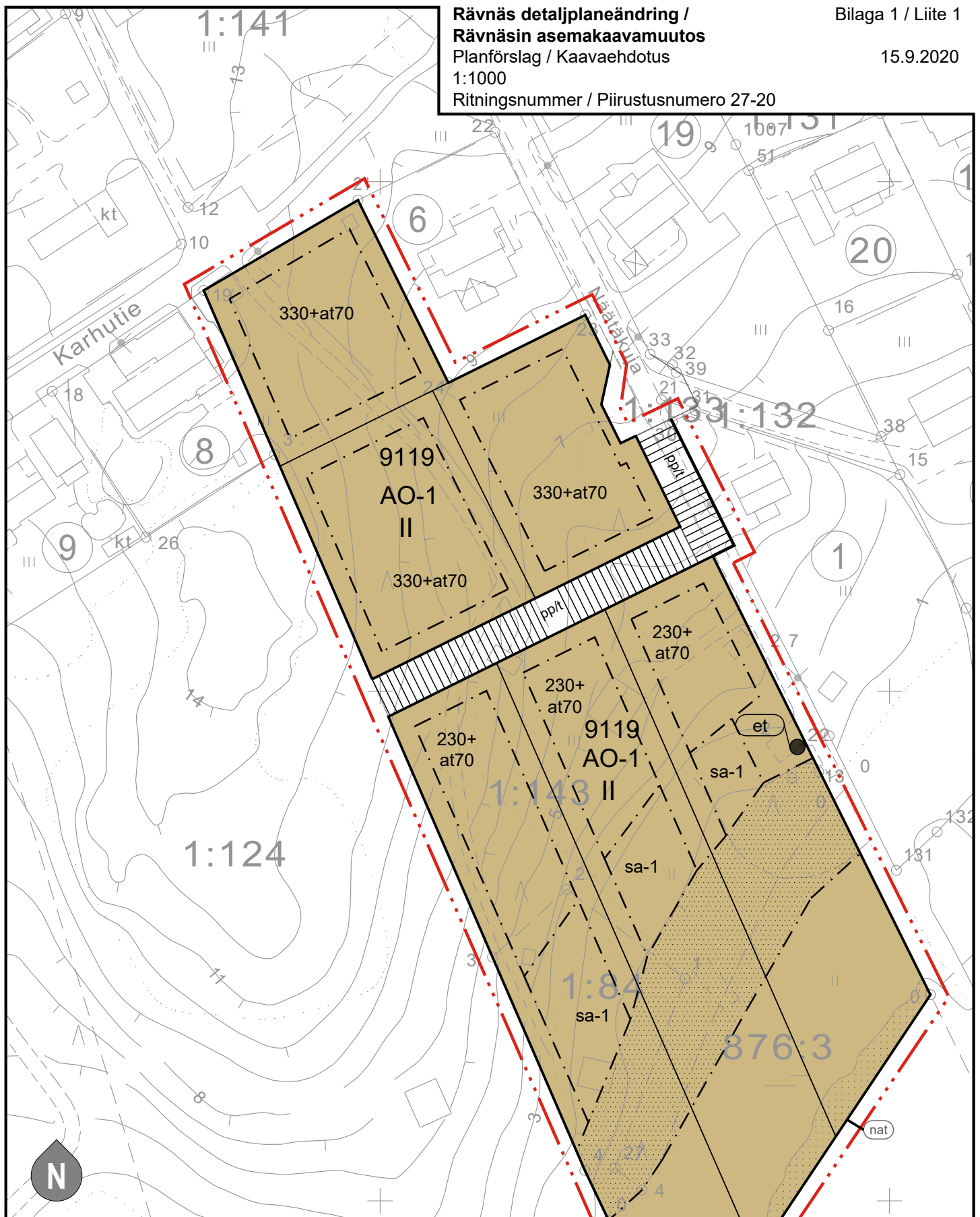
påbörjas ska ett separat markanvändningsavtal uppgöras mellan området mar-
kägare och staden.

6 Kontaktuppgifter

Information om beredningen av planen fås av följande personer:

Planläggare: Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freeseatan 3 A 6, 00100 Helsingfors
tfn 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Raseborgs stad: Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tfn 019 289 3840
niclas.skog@raasepori.fi



Rävnäs detaljplaneändring / Rävnäsins
asemakaavamuutos

Tilat: 710-431-1-143, 710-431-1-84,
710-431-876-3, 710-431-1-653
Kunta: Raasepori
Kylä: 9
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin laatima.

Laadittu: 10/2018

Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: xx.xx.2020

Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

0 10 50 100 m

RASEBORGS STAD

Rävnäs detaljplaneändring (del av kvarter 9119)

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna Pojostrand 710-431-1-143, Vienola 710-431-1-84, vattenområde 710-431-876-3 samt del av Österby 710-431-1-653.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 9 kvartersområde för fristående småhus.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför planeområdet.



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Stadsdelsnummer.

9

Kvartersnummer.

9119

Namn på gata.

MÅRDGRÄND

Byggnadsyta.



Den första siffran anger den tillåtna bostadsvåningsytan i kvadratmetrar och den följande siffran anger den tillåtna våningsytan för biltak och ekonomibygnader.

230+at70

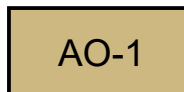
Våningsantal.

Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de.

II

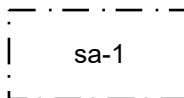
Kvartersområde för fristående småhus.

På tomten får uppföras högst en bostadsbyggnad och högst två bostäder.



Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.

På området får uppföras en bastubyggnad på högst 30 v-m² och bör till sin konstruktion vara sådan att den riskfritt kan uppföras under lägsta konstruktionsnivå.



RAASEPORIN KAUPUNKI

Rävnäs in asemakaavamuutos (osa korttelia 9119)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee kiinteistöjä Pojostrand 710-431-1-143, Vienola 710-431-1-84, vesialue 710-431-876-3 sekä osaa kiinteistöstä Österby 710-431-1-653.

Asemakaavalla muodostuu kaupunginosassa 9 erillispientalojen korttelialuetta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Rakennusala.

Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan ja talousrakennuksen kerrosalan neliömetreissä.

Kerrosaluku.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen ja enintään kaksi asuntoa.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

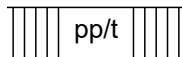
Alueelle saa rakentaa enintään 30 k-m² kokoisen saunarakennuksen, joka on toteuttava rakenteiltaan siten, että se voidaan turvallisesti sijoittaa alimman rakentamiskorkeuden alle.

Riktgivande placering för anläggning för samhällsteknisk försörjning.



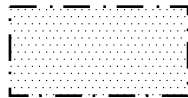
Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevan laitteen likimääräinen sijainti.

Gata/väg reseverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattuaktu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Del av område som bör bevaras med trädbestånd.

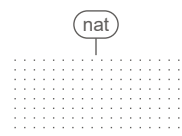


Puustoisena säilytettävä alueen osa.

Vid skötsel av området bör områdets naturenlige trädvegetation beaktas samt upprätthållandet av trädgrupper främjas. Området bör hållas som parkenligt.

Alueen hoidossa tulee huomioida alueen luonnonmukainen puustokasvillisuus ja suosia puuryhmien ylläpitämistä. Alue tulee pitää puistomaisena.

Område som hör till Natura 2000 nätverket.



Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.

Allmänna bestämmelser

Planens tomter bör anslutas till stadens kommunalteknik.

Bostadsbyggnaderna bör anpassas till omgivande bebyggelse beträffande storlek, form, färgsättning samt fasad- och takmaterial. I ekonomibyggnader bör användas samma fasad- och takmaterial som i huvudbyggnaden.

Obebyggda delar av tomt som ej utnyttjas som väg eller för parkering bör bevaras i naturtillstånd eller planteras.

På bostadstomter bör reserveras minst två bilplatser per bostad. Om tomten har två bostäder kan bilplatsernas totala antal vara tre (1,5 bp/bostad).

På strandtomter skall minst två tredjedelar (2/3) av stranden hållas med trädbestånd och till sin topografi samt strandlinje hållas i natur enligt tillstånd. Den del av stranden som bör hållas i naturenligt tillstånd får inte muddras eller fyllas ut. Inom denna del av stranden bör en zon med naturlig undervegetation hållas med en bredd på minst 5 meter från strandlinjen.

Bryggor får anläggas en per strandtomt. Muddringsarbeten bör utföras i enlighet med vattenlagens föreskrifter och miljömyndigheternas anvisningar.

Vid byggande bör lägsta konstruktionsnivå vara minst +2,9 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå innebär den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Yleisiä määräyksiä

Kaavan tontit pitää liittää kaupungin kunnallistekniikkaan.

Asuinrakennukset on suunniteltava lähiympäristön rakennuskantaan yhteensovittaen koon, muodon, värityksen sekä julkisivu- ja katto- materiaalin suhteen. Talousrakennuksissa tulee käyttää samoja julkisivu- ja katemateriaaleja kuin päärakennuksessa.

Rakentamattomat tontin osat, jota ei käytetä kulkutienä tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilassa tai istutettava.

Asuntotonteilla tulee varata vähintään 2 ap/asunto. Jos tontilla on kaksi asuntoa voi autopaikkojen kokonaismäärä olla kolme (1,5 ap/asunto).

Rantatonteilla tulee vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) rannasta pitää puustoisena ja maasto- muodoltaan sekä rantaviivaltaan luonnontilaisena. Luonnontilassa pidettävää osaa rannasta ei saa ruopata tai täyttää. Tämän rantaosan sisällä on pidettävä luontaisen aluskasvillisuuden vyöhyke, joka on leveydeltään vähintään 5 metriä rantaviivasta.

Venelaitureita saa rakentaa yksi per rantatontti. Ruoppaustyöt pitää suorittaa vesilain asetusten ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +2,9 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut ____/____20____, ____ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ____/____20____, ____ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä
Laga kraft / Lainvoimainen	xx-xx	xx.xx.2020
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2020
STDS, förslag / KH, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2020
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2020
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2020
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	27-20	xx.xx.2020
Offentligt framlagd, PDB och utakst / Julkisesti nähtävillä, OAS ja luonnos	34-19	15.11.2019-15.1.2020
PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos	34-19	30.10.2019
	Rävnäs detaljplaneändring / FÖRSLAG Rävnäsins asemakaavamuutos / EHDOTUS	
Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg	tf. stadsplaneringsarkitekt vt. kaupunkisuunnitteluarkkitehti Niclas Skog	Daterad/Päivätty 15.9.2020
Beredare/Valmistelija Ritad av/Piirtänyt FL	Arkiveringsnr./Arkistointino. RGB/1343/ 10.02.03.01/2019	Diarienummer/Diarionumero 7793
	Planebeteckning/Kaavatunnus 7793	Ritningsnr./Piirustusno. 27-20

Rävnäs detaljplaneändring /
Rävnäsins asemakaavamuutos

Illustration 1:1000

Havainnekuva 1:1000

Bilaga 3 / Liite 3

15.9.2020



Rävnäs detaljplaneändring / Rävnäsins
asemakaavamuutos

Tilat: 710-431-1-143, 710-431-1-84,
710-431-876-3, 710-431-1-653

Kunta: Raasepori

Kylä: 9

Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin laatima.

Laadittu: 10/2018

Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24

Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: xx.xx.2020

Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

0 10 50 100 m