

RASEBORG

KNOPS

ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN



Bilagor: **1. Förminskning av plankartan med bestämmelser**
2. Planens statistikblanket

Övrigt material som berör planen: **1. Program för deltagande och bedömning**
2. Strandedetaljplanens natur- och landskapsutredning
2019 (på finska)

BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 13.9.2019
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 9.10 - 20.11.2020 och 10.1 – 10.2.2023.
 Godkänt av stadsfullmäktige 18.9.2023 § 80.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar landområdena av fastigheterna Knops 710-592-1-111 och Strömsberget 710-592-1-93 i Trollshovda, Raseborg.

Planområdets areal uppgår till ca 13 hektar och strandlinjen till ca 0,7 kilometer.



Bild 1. Knops stranddetaljplaneområde ligger ca 7 km fågelvägen nordost om Bromarv kyrkby (inringat med rött).

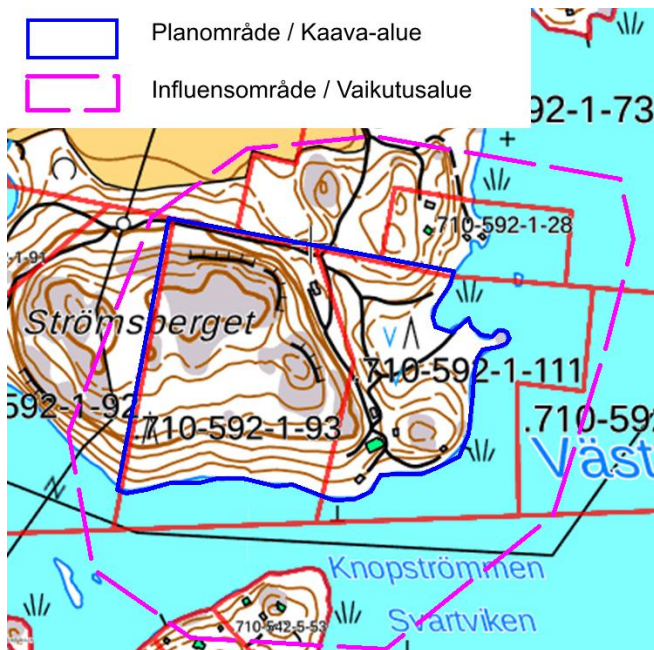


Bild 2. Planområdets avgränsad med blått.

Flygbild av området finns på pärmen.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Knops stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att ändra användningsändamålet för den befintliga bostadsbyggnaden från fritidsbostad till permanent bostad. Den norra tomten i den gällande stranddetaljplanen lämpar sig illa för byggande och den flyttas söderut i anslutning till den bebyggda miljön. Den utgående RA-byggnadsplatsens område ändras till skogsbruksområde.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 13.9.2019.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 9.10 - 20.11.2020 och 10.1 – 10.2.2023.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas två till varandra angränsande kvartersområden, i det ena kvarteret anvisas en egenhemstomt (AO) och i det andra en tomt för fritidsbebyggelse (RA). Det övriga planområdet anvisas som skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Områdets dimensionering är avgjord i den gällande omfattande stranddetaljplanen, där området som nu ändras omfattar två byggplatser av den planens helhetsbyggrätt. Dimensioneringen i den ursprungliga planen förändras inte av planändringen.

Beteckningar av bestämmelsekaraktär

På basen av naturinventeringen som gjorts för planen har avgränsats 2 delområden, som bibehålls i naturtillstånd (s).

2.3 Genomförande

Den ena av byggnadsplatserna är bebyggd med en fritidsbostadsbyggnad som fyller kraven för ett egnahemshus. Fritidstomten är obebyggd, avsikten är att bebygga den då planändringen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

På byggnadsplatsen som anvisas som egnahemstomt finns en fritidsbostadsbyggnad, som fyller de tekniska kraven på ett egnahemshus, dess areal är ca 160 m². Den är belägen på den södra tomten nr 2 i den gällande stranddetaljplanen. Ytterligare har på byggnadsplatsen uppförts en ca 50 m² stor strandbastu och 3 ekonomibygnader, sammanlagt ca 80 m².



Bild 3. Områdets huvudbyggnad avbildad på vårvintern.



Bild 4. Vy mot norr från den bebyggda byggnadsplatsen. Den överåriga granskogen på området har avverkats för några år sedan.



Bild 5. Hyggesområdet på bild 4 i sommarversion fotograferat från norr mot söder (naturutredningens bild 1).

Naturmiljö

För området är gjord en miljöutredning, där naturen på området är närmare beskriven, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 2019, Mikko Siitonen.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplaneområdet än att området hör till fastlandets strandzon och inre skärgården, zon vz1. För zonen gäller följande planeringsbestämmelse:

I den mera detaljerade planeringen av området skall man beakta kultur- och naturlandskapets värden samt bevarandet av värdefulla naturförhållanden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården samt rekreations-behovet. I samband med den mera detaljerade planeringen skall man utreda och beakta viktiga fågelområden.

I landskapsplanen finns inga särskilda beteckningar för stranddetaljplanens ändringsområde.

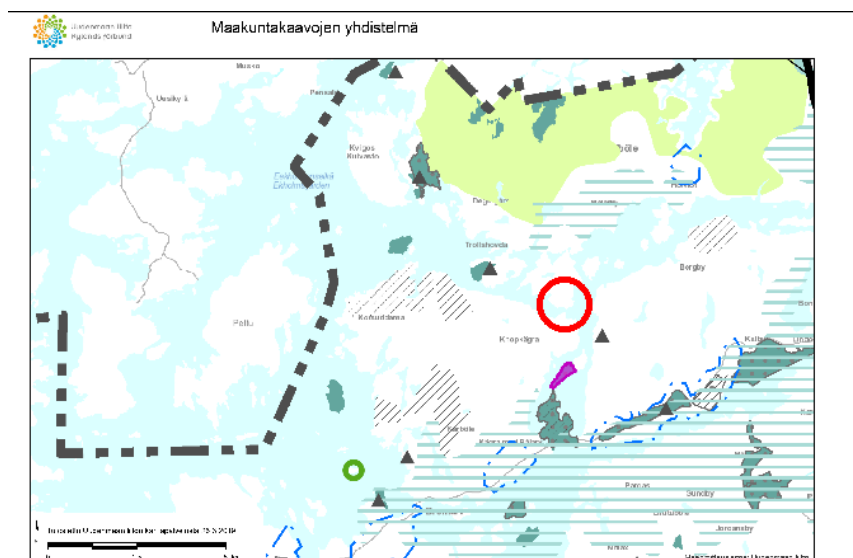


Bild 6. Utdrag ur de gällande landskapsplanernas sammanställning, strandplanens ändringsområde är utmärkt med en röd ring.

Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 den nya helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050. Planen har vunnit laga kraft. Planen är översiktligare än den gällande landskapsplanen och den upptar inga speciella beteckningar för stranddetaljplaneändringsområdet.

3.22 Generalplan

Området har ingen generalplan, varför styrningen av stranddetaljplanändringen från övre gradens plan sker med stöd av landskapsplanen.

3.23 Stranddetaljplan

För området gäller Trollshovda-Degergård stranddetaljplan, som länsstyrelsen i Nyland fastställt år 1983.



Bild 7. Utdrag ur den gällande stranddetaljplanen.

I stranddetaljplanen har fastigheten Strömsberget 1-93 anvisats som skogsbruksområde (M). Fastigheten Knops 1-111 har anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med två byggplatser. På vardera byggplatsen får uppföras en högst 150 vånings-m² stor fritidsbostad och en högst 40 vånings-m² stor bastu.

3.23 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas i vektorform och numeriska fastighetsuppgifter kompletterat med en meters höjdkurvor från det laserskannade basmaterialet. Kartan är godkänd av Raseborgs stadsgeodet.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägaren.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringskedan

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 13.9.2019.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 9.10 - 20.11.2020 och 10.1 – 10.2.2023.

5 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 Dimenionering

Planens dimensionering är avgjord i den gällande vidsträckta stranddetaljplanen, av vilken området som nu ändras omfattar två byggplatser av planens helhetsbyggrätt. Den ursprungliga stranddetaljplanens dimensionering ändras inte i och med planändringen. Ändringen av användningsändamålet för den ena tomten innebär att egnahemstomten anvisas med en våningsyta, som till storleksordningen motsvarar byggnadsordningens bestämmelser.

5.2 Planlösningen

I planen anvisas två till varandra angränsande kvartersområden. Det ena kvarteret, som anvisas som byggplats för fristående småhus (AO), är beläget på den redan bebyggda byggplatsen. Det andra kvarterets byggplats visas som kvartersområde för fritidsbostäder (RA). Den här byggplatsen ersätter byggplatsen som i den gällande stranddetaljplanen stryks.

På byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

AO-kvarteret

- en bostadsbyggnad högst 180 m² våningsyta,
- en sidobostadsbyggnad högst 100 m² våningsyta,
- en bastu högst 50 m² våningsyta och
- ekonomibygnader tillsammans högst 120 m² våningsyta.

RA-kvarteret

- en fritidsbostad högst 150 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibygnader högst 40 m² våningsyta.

Det övriga planområdet anvisas som skogsbruksområde (M). På skogsbruksområdet finns uppfört en ekonomibygnad, som betjänar skogsbruksverksamheten, den anvisas som en högst 30 vånings-m² stor ekonomibygnad.

På skogsbruksområdet är avgränsat två delområden, där det förekommer växtlighet som bevaras i naturtillstånd (s). Avgränsningen grundar sig på planändringens naturutredning. Värde på området vid strand (figur 2 i utredningen) grundar sig i huvudsak på alförekomsten, men på området finns även annan värdefull växtlighet. Området i planområdets norra del är skog som förekommer i naturtillstånd och för den gäller ett miljöstödsavtal (Kamera) (figurerna 5 och 6). På grund av skogens ålder och särskilda struktur samt den stora mängden förmultnande träd är området anmärkningsvärt värdefullt.

Som allmän bestämmelse bestäms, att nybyggande bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras. Den lägsta byggnadshöjden (i N2000-höjdsystem) är 2,8 meter. Detta gäller också ersättande av befintliga byggnader.

Anläggande av vattenklosett på fritidsbostadsområde är förbjudet. 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.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § MBL gäller för s - områden och M-områdenas strandzon samt i AO- och RA-kvarter.

5.3 Generalplanemässig granskning

Graskningen görs utgående från de förändringar stranddetaljplaneändringen förorsakar i förhållande till den gällande planen.

En fungerande, ekonomisk och ekologiskt hållbar samhällsstruktur

Planområdet är beläget inom verkningsområdet kring Trollshovdavägen som i Hulta förgrenar sig från stamväg 51 till Trollshovda och de andra byarna. Vägen är en uråldrig förbindelsevägm, som under senaste sekel förenades som ringväg till Pernå, där den förenar sig med stamväg 51 till Salo. Samhällsstrukturen representerar typisk västnyländs landsbygd, där det i byarcentran finns en något tätare bebyggelse inne i jordbrukslandskapet och längre från vägen glesare bebyggelse. Så som överallt på landsbygden har den fasta bebyggelsen utmed decennierna minskat, medan fritidsbebyggelsen har ökat. I den här trakten såsom annorstädes är fritidsbebyggelsen förlagd i huvudsak intill eller nära strand. Planändringen, där en enstaka fritidstomt ändras till en egnahemstomt med sidobostad har inga nämndvärda konsekvenser för en fungerande, ekonomisk eller ekologiskt hållbar samhällsstruktur. För det sistnämnda hänför sig konsekvenserna i det närmaste till personbilstrafiken, till skillnaden i trafikbehovet mellan en fritidsbostad och en permanent bostad, å andra sidan förstoras en aning den oförändrade naturen i förhållande till den gällande planen.

Utnyttjande av existerande samhällsstruktur

Planändringen förorsakar inga förändringsbehov för samhällsstrukturen, den befintliga samhällsstrukturen lämpar sig för behoven.

Boendebehov och servicetillgänglighet

På området finns fungerande skolskjutsar och hemvård. Skolam, äldreboendem, butik och annan privat service inom handeln finns i Tenala centrum. Med tanke på permanent boende är servicenivån mycket jämförbar med den allmänna situationen överallt inom Raseborgs landsbygd.

Trafik och vattenförsörjning

På området finns ingen kollektivtrafik, inte heller lätta trafikleder. Få landsbygdsområden inom Raseborg, där det finns permanent bebyggelse, har kollektivtrafik. Lätta trafikleder finns enbart inom tätorterna. I fråga om avfallsvattnet bestäms i planen så, att inga miljöproblem uppstår.

Balanserad livsmiljö.

Landsbygden i Raseborg utgör den mest optimala livsmiljön i samhället både med tanke på trygghet och hälsa.

Näringsar

Planändringen har inga konsekvenser för näringslivets verksamhetsförutsättningar.

Bebyggd miljö, landskap, naturvärden, minskning av miljöförång

I teorin minskar miljöförången i någon mån i och med större naturenligen områden och ökar som följd av mera personbilstrafik. I planändringen anvisas några värdefulla delområden att bevaras.

Permanent boende

I två utlåtanden om planförslaget har man förutsatt, att det utreds hur byggplatsen som i planändringen ändras från fritidstomt till egnahemstomt, möjligen inverkar på samhällsstrukturen. Nedanstående karta är Lantmäteriverkets rasterterrängkarta i skalan 1:100 000, där den permanenta bebyggelsen är utmärkt med svarta kvadrater och fritidsbebyggelsen med gröna kvadrater. Bebyggelsen på området som

ansluter till huvudlandsvägen mellan Malarby och Degergård finns drygt 100 bostadstomter. Fritidstomternas andel av tomterna totalt är av storleksordningen 70 %. Den permanenta bebyggelsen på ca 30 % är till den grad betydande, att ändringen av användningsändamålet inte kan anses ha någon betydelse med tanke på samhällsstrukturen.

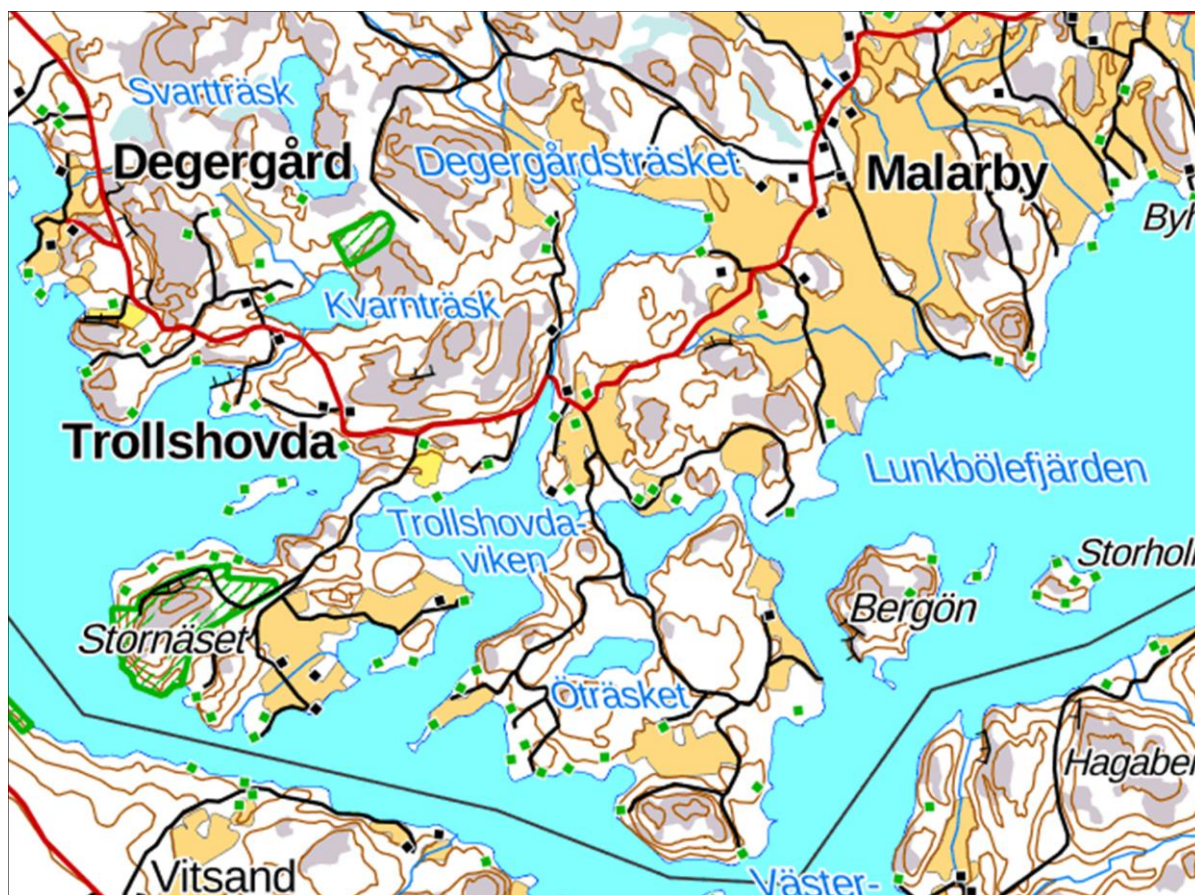


Bild 8. Läget för den permanenta bebyggelsen (svart kvadrat) och fritidsbebyggelsen (grön kvadrat) inom planändringsområdets trafikförbindelsezon.

Jämlik behandling av markägarna.

I Trollshovda finns det en hel del fritidsbebyggelse, som har samma generalplanemässiga förutsättningar att fungera som permanenta boplatser så som den egna bostadstomt som anvisas i planändringen. Staden förhåller sig allmänt taget positivt till ändringarna och utanför stranddetaljplaneområden, vilket är vanligast, sköts ändring av användningsändamålet med undantagslovsbeslut. På grund av den här planändringen uppstår inga ojämlika situationer för andra markägare. Allmänt kan konstateras, att det inte föreligger något tryck på att ändra boendeformen.

6 PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Allmänna konsekvenser

Planen har inga sociala eller ekonomiska konsekvenser.

På området finns enligt naturinventeringen inga andra naturvärden än de som förekommer på sömårderna.

På området finns inga uppgifter om fornminnen, särskilda naturvärden. På området finns inte heller andra sådana kulturvärden, som skulle förutsätta uppmärksamhet i planen.

Området ligger på fastlandet med färdigt utbyggda vägförbindelser.

Med tanke på att bygga bryggor är stränderna vid byggplatserna djupa.

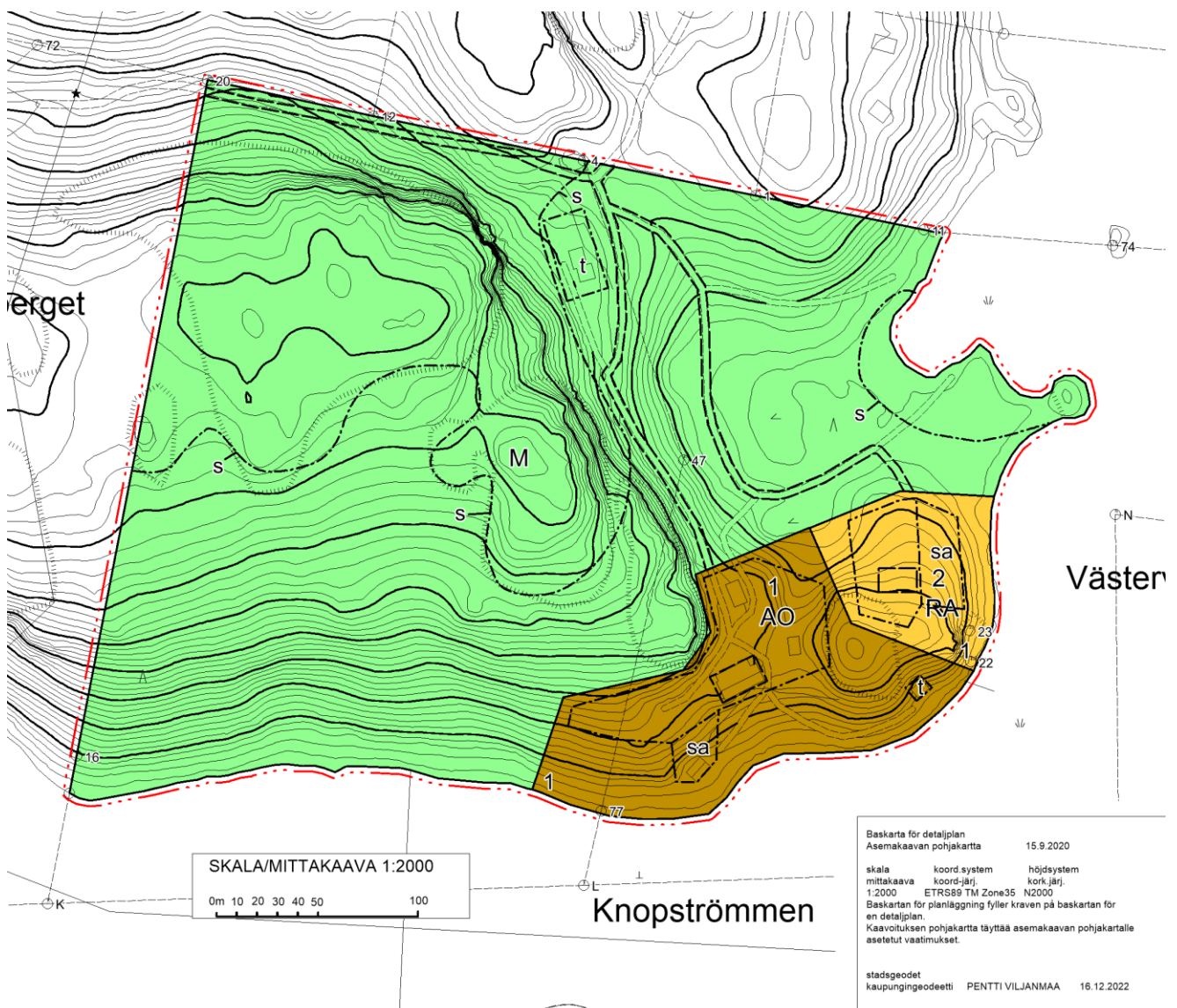
För att skydda strandlandskapet har kvarteren och av skyddsmässiga skäl s-delområdena ålagts med åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § MBL.

6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Raseborg, 15.10.2022

Sten Öhman
dipl.ing.












RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI

KNOPS

ändring av stranddetaljplan ranta-asetakaavan muutos 1:2000

för fastigheterna Knops 710-592-1-111 och Strömsberget 710-592-1-93 i Trollhovda, Raseborg.
Kilntelstölle Knops 710-592-1-111 ja Strömsberget 710-592-1-93 Raaseporin Trollhovdassa.

Teckenförklaringar och planbestämmelser:
Merkintöjen seilytykset ja kaavamääräykset:

AO	<p>Kvartersområde för fristående småhus. Enlilspientalojen korttelialue. På området får uppföras följande byggnader: - en bostadsbyggnad högst 180 m² våningsyta, - en slobostadsbyggnad högst 100 m² våningsyta, - en bastu högst 50 m² våningsyta och - ekonomibyggnader tillsammans högst 120 m² våningsyta. Alueelle saa rakentaa seuraavat rakennukset: - yksi asuinrakennus enintään 180 kerrosala-m², - yksi sivuasuinrakennus enintään 100 kerrosala-m², - yksi sauna enintään 50 kerrosala-m² ja - talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m².</p>
RA	<p>Kvartersområde för fritidsbostäder. Loma-asuntojen korttelialue. På området får uppföras följande byggnader: - en fritidsbostad högst 150 m² våningsyta, - en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och - ekonomibyggnader högst 40 m² våningsyta. Alueelle saa rakentaa seuraavat rakennukset: - loma-asunto enintään 150 kerrosala-m², - saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja - talousrakennuksia enintään 40 kerrosala-m².</p>
M	<p>Skogsbruksområde. Metsätalousalue. På området får anläggas en högst 30 m² våningsyta stor ekonomibyggnad. Alueelle saa rakentaa enintään 30 kerrosala-m²:n suuruisen talousrakennuksen.</p>
	Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viilva.
	Gräns för kvarter, kvartersdel och område. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Riktgivande gräns för byggnadsplats. Rakennuspalkan ohjeellinen raja.
2	Kvartersnummer. Korttelinnumero.
2	Byggnadsplatsnummer. Rakennuspalkan numero.
	Byggnadsyta. Rakennusala.
	Byggnadsyta för bastu. Saunan rakennusala.
	Byggnadsyta för ekonomibyggnad. Talousrakennuksen rakennusala.
	Riktgivande yta för huvudbyggnad. Ohjeellinen päärakennuksen ala.
	Riktgivande väg. Ohjeellinen tie.
	Värdefullt naturområde, som bör bevaras i naturtillstånd. Luonnontilassa säilytettävä arvokas luontoalue.
	Allmänna bestämmelser/Yleismääräykset:
	<p>Nybyggande bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras. Den lägsta byggnadshöjden (i N2000-höjdsystem) är 2,8 meter. Detta gäller också ersättande av befintliga byggnader. Anläggande av vattenklosett på området är förbjudet. Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattentförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplan enligt vattentförsörjningslagen. Avloppsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.</p>
	<p>Uudisrakentaminen on välyksen, materiaalien ja muotojen osalta sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Rakennusten alin rakentamiskorkeus (N2000- korkeusjärjestelmässä) on 2,8 metriä. Tämä koskee myös olemassa olevien rakennusten korvaamista. Vesikäymälän rakentaminen alueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kilntelistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on vesihuoltoain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelman mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.</p>
	<p>Ätgärdsbegränsning i enlighet med 128 § MBL gäller för s- områden och M-områdenas strandzon inom 50 meter från strandlinjen samt i AO- och RA-kvarter. MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa s-alueilla ja M-alueiden rantavyöhykkeellä 50 metrin alueella rantaviivasta sekä AO- ja RA-kortteleissa.</p>

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	13.11.2023
Planens namn	Knops stranddetaljplan		
Datum för godkännande	18.09.2023	Förslagsdatum	15.10.2022
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	13.09.2019
Godkänd enligt paragraf	80	Kommunens plankod	7790
Genererad plankod	710V180923A80		
Planområdets areal [ha]	12,8609	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	12,8609

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	0,76
Byggplatser [antal]	Med egen strand	2 Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	1 Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	12,8609	100,0	670	0,01	1,3230	290
A sammanlagt	1,5160	11,8	450	0,03	1,5160	450
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,5849	4,5	220	0,04	-2,7620	-160
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	10,7600	83,7			2,5690	
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	12,8609	100,0	670	0,01	1,3230	290
A sammanlagt	1,5160	11,8	450	0,03	1,5160	450
AO	1,5160	100,0	450	0,03	1,5160	450
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,5849	4,5	220	0,04	-2,7620	-160
RA	0,5849	100,0	220	0,04	-2,7620	-160
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	10,7600	83,7			2,5690	
M	10,7600	100,0			2,5690	
W sammanlagt						