

RASEBORG

SJÖNÄS

STRANDETALJPLAN

PLANBESKRIVNING



BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 3.7.2020.
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 11.10 – 9.11.2021.
Godkänt av stadsfullmäktige 19.2.2022, § 91.

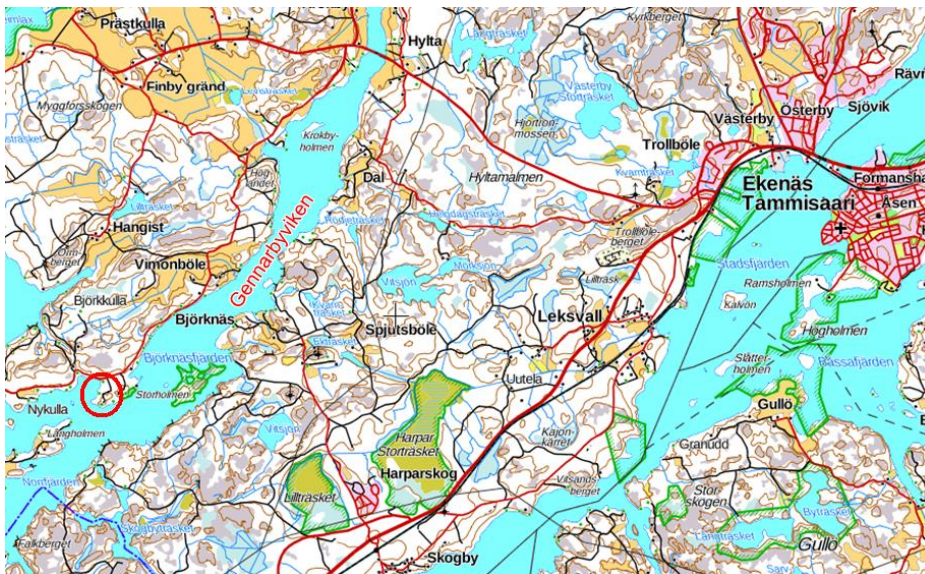
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

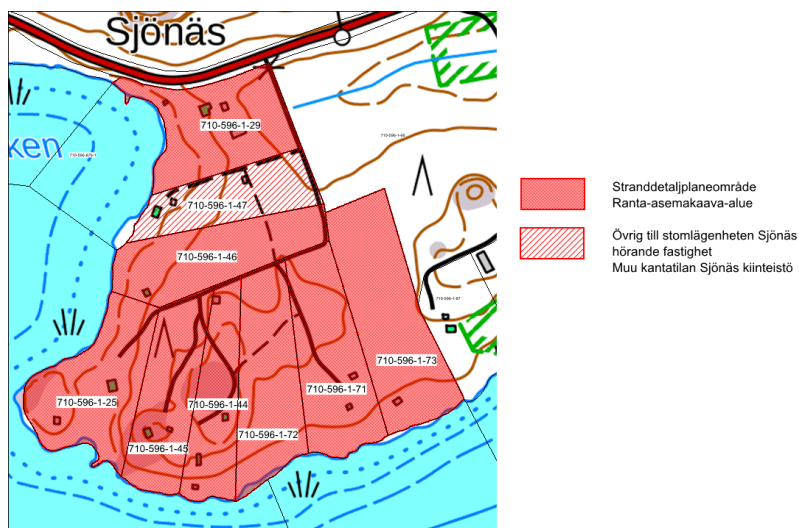
Planområdet omfattar följande fastigheter:

Sjönäs	710-596-1-29, 1,46 ha,
Sommarstrand	710-596-1-71, 1,46 ha,
Kleinborg	710-596-1-72, 1,40 ha,
Björkhagen	710-596-1-73, 1,86 ha,
Solnäs	710-596-1-46, 1,34 ha,
Bergudd	710-596-1-25, 1,40 ha,
Hemudd	710-596-1-45, 1,20 ha och
Helgeudd	710-596-1-44, 1,04 ha.

Planområdet uppgår till 11,16 ha och dess strandlinje till 910 m.



Planområdet ligger på den västra stranden av Gennarbyviken i Raseborg (röd avgränsning).



Planområdet består av 8 fastigheter.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Sjönäs stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa planens alla fastigheter för fritidsbebyggelse med en bygg rätt som motsvarar byggnadsordningens bestämmelser om fritidsboende inom strandområde, zon 1.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungjordes 3.7.2020. PDB har sedan nämnda datum funnits tillgängligt på stadens hemsida.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 11.10 – 9.11.2021.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 3 kvartersområden för fritidsbostäder (RA) med sammanlagt 8 byggnadsplatser. Till övriga delar anvisas området som jord- och skogsbruksområde (M).

Alla byggnadsplatser förutom byggnadsplats 4 i kvarter 3 är bebyggda. På byggnadsplats 6 i kvarter 3 finns enbart en bastu.

Dimensionering

Stranddetaljplanens dimensionering grundar sig på den förverkligade situationen. Från moderfastigheten Sjönäs 1-3, som registrerades 1.4.1926, har under åren 1964-1994 bildats sammanlagt 8 som Byggnadsplats avsedda fastigheter. Av den är endast en helt obebyggd, en annan har enligt klassificeringen i byggloven bastu. En av ovannämnda fastigheter ingår inte i planen, även den är dock bebyggd. Stranddetaljplanens kalkylmässig dimensionering uppgår till 8,79 fritidsbostäder/strandkm.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Naturmiljö

Området är utanför fritidstomternas gårdstun skogsbruksområde. Dominerande trädslag är gran och tall, vid stränderna förekommer även al, björk och asp. På vissa områden förekommer hasselbuskar. Moderfastigheten Sjönäs är till huvuddelen kulturlandskap. Tomterna i sydväst utgör öppet landskap. Skogsområdena har ett moget och tätt skogsbestånd.

För stranddetaljplanen har det gjorts en naturutredning Raaseporin Sjönäsin ranta-asebakaava-alueen luontoselvitykset 2020, utredare Timo Metsänen.



Bild 1. Strandterrängen vid byggnadsplats 4 i kvarter 3 2 där som bastun byggnadsyta anvisas.



Bild 2. Områdets strand mot väster fotograferad mot norr.



Bild 3. Områdets södra strand fotograferad mot öster.



Bild 4. Strandområdet vid byggnadsplats 2 i kvarter 3 där bastuns byggnadsyta är avgränsad.



Bild 5. Stranden vid byggnadsplats 4 i kvarter 3.



Bild 6. Bakre delen av byggnadsplats 4 i kvarter 3.

Bebyggd miljö

I det följande framförs en sammanställning av byggnadsbeståndet på de bebyggda byggnadsplatserna i stranddetaljplanen.



Bilder 6-9. Moderfastigheten Sjönäs (kvarter 1) byggnadsbestånd. På grundkartan från 1952 finns redan då bebyggda huvudbyggnaden, ladugården och lidret.



Bild 10. Sommarstugan på byggnadsplatsen i kvarter 2.





Bilder 11-13. Gårdstunet med byggnader på byggnadsplats 1 i kvarter 3.



Bild 14. Sommarstugan och garaget på byggnadsplats 2i kvarter 3.



Bilder 15-17. Huvudbyggnaden, sidofritidsbostaden och strandbastun på byggnadsplats 3 i kvarter 3.



Bild 18. Huvudbyggnaden och grillkåtan på byggnadsplats 5 i kvarter 3. Fram på bilden planläggningsassistent Deja, som deltog i terrängarbetet.



Bild 19. Strandbastun på byggnadsplatsen ovan.



Bild 20. Bastubyggnaden på byggnadsplats 6 i kvarter 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

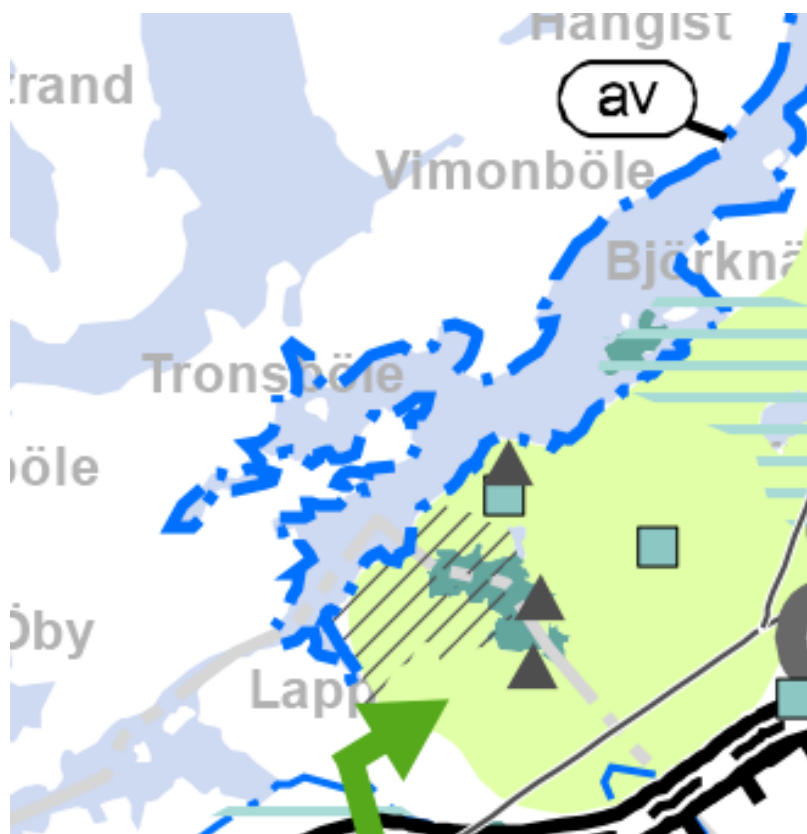
Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etapper:

1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:
 - avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
 - områdesreserveringar för stenmaterials försörjning
 - motorsport- och skjutbanor
 - trafikdepåer och terminaler
 - omfattande enhetliga skogsområden
2. etapplandskapsplan, fastställd 2016:
 - en fungerande och hållbar samhällsstruktur
 - ett trafiksystem som stödjer strukturen
 - handelns servicenät
 - ett byanät på landskapsnivå
4. etapplandskapsplan, som godkänts 2017, kompletteras med de gällande landskapsplanerna med följande teman:
 - näringar och innovationsverksamhet
 - logistik
 - vindkraft
 - grönstruktur
 - kulturmiljöer.

Planeringsområdet är i landskapsplanen utan beteckningar (vitt område). Gennarbyvikens vattenområde är anvisat som för vattenförsörjning viktigt ytvattenområde (av).

Helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050 har godkänts 25.8.2020. Västra Nylands etapplandskapsplan har vunnit laga kraft för stranddetaljplaneområdet.

Eftersom området inte har generalplan styr landskapsplanen uppgörandet av stranddetaljplan.



Utdrag ur Västra Nylands etappplanskapsplan. Stranddetaljplaneområdet ligger söder om bynamnet Vimonböle på kartan.

Övrig planering

Ingen generalplan eller stranddetaljplan finns från tidigare.

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 vektorterrängkarta kompletterat med en meters höjdkurvor från laserskannat barmaterial. Kartan godkänns av Raseborgs stadsgeodet.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringskedan

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 3.7.2020.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 11.10 – 9.11.2021.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

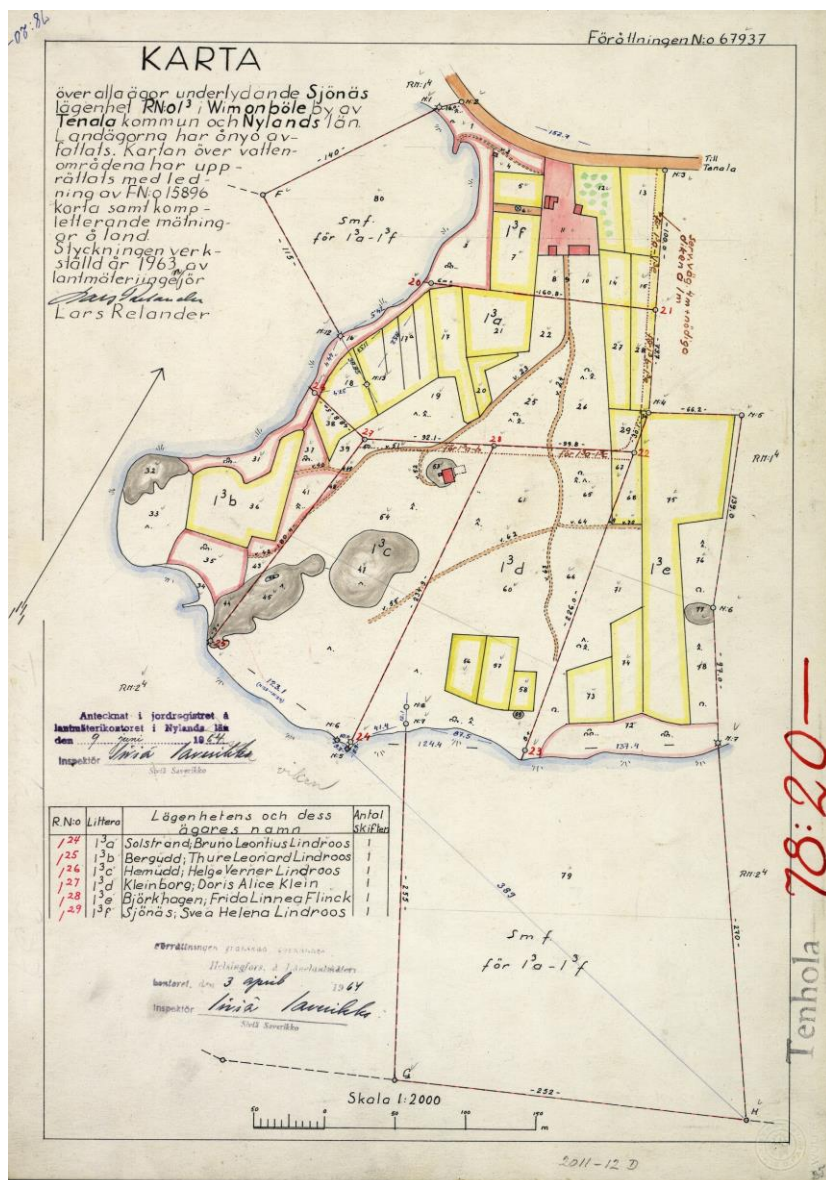
Målet med stranddetaljplanen är att anvisa planens alla fastigheter för fritidsbebyggelse med en byggrätt som motsvarar byggnadsordningens bestämmelser om fritidsboende inom strandområde, zon 1.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

I planen anvisas 3 kvartersområden för fritidsbostäder (RA) med sammanlagt 8 byggnadsplatser. Till övriga delar anvisas området som jord- och skogsbruksområde (M). Alla byggnadsplatser förutom byggnadsplats 4 i kvarter 3 är bebyggda. På byggnadsplats 6 i kvarter 3 finns en bastu.

Dimensionering

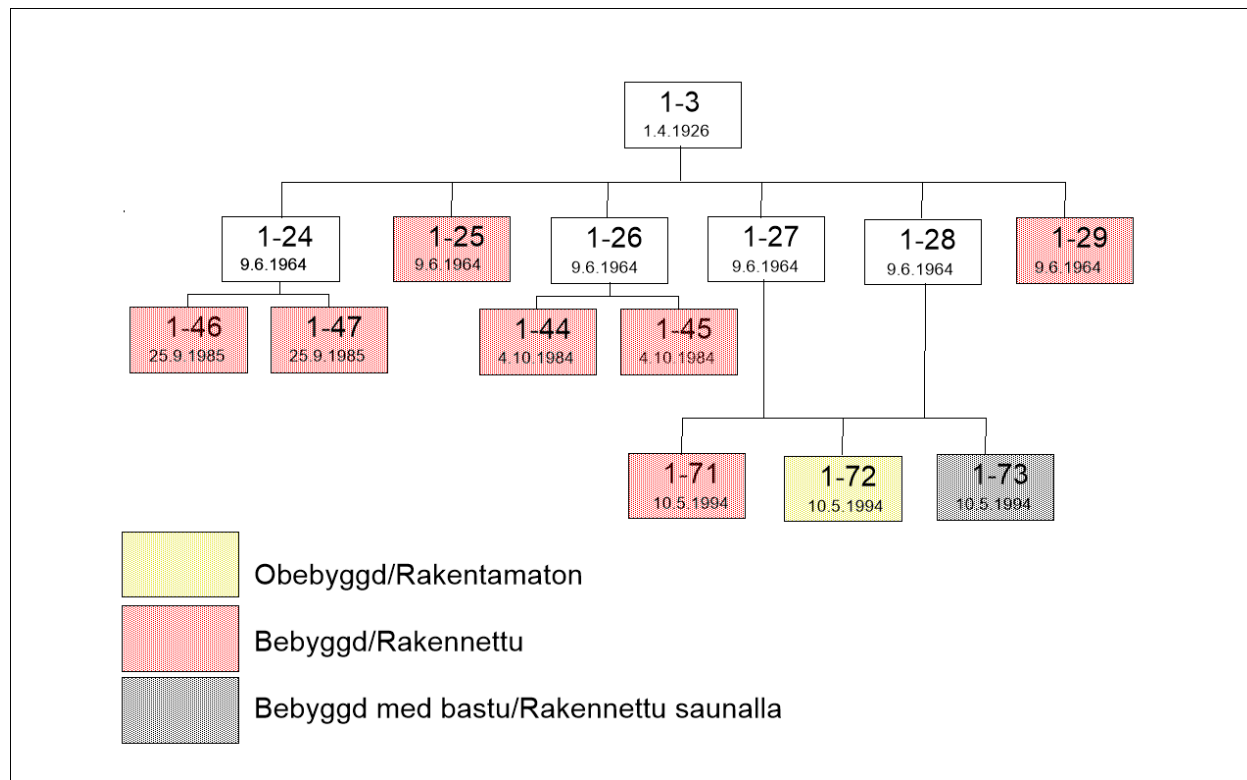
Planområdets moderfastighet är Sjönäs 1-3, som registrerades år 1926. Enligt arvskifte 30.9.1962 delades moderfastigheten mellan syskon i 6 delar, vilka styckades och antecknades i jordregistret 9.6.1964. Moderfastighetens 1-3 dimensionerande strandlinje uppgår till 960 m. De utnyttjade byggrätterna framgår av uppställningen nedan.



Styckningskartan över Sjönäs, styckningen registrerad år 1964.

Enligt styckningsprotokollet var ändamålet att styckningslägenheterna skulle bilda byggnadsplatser ("Förrättningen avser utbrytning av byggnadsområden"). Alla fastigheter förutom moderfastigheten Sjönäs 1-29 och styckningsfastigheten Bergudd 1-25 har styckats vidare.

Fastighetsbildningen framgår av schemat nedan.



Moderfastigheten Sjönäs 1-3 fastighetsbildningskedja.

De 6 byggnadsplatserna som bildats av moderfastigheten innebär i det skedet dimensioneringen 6,18 (6 fr.bost./0,97 km) fritidsbostäder/strandkm. Tenala kommun har dock tillåtit delning av fastigheterna 1-24 och 1-26 så, att det för vardera bildats två byggnadsplatser (byggnadsrätter), en för varje bildad fastighet. Av fastigheterna 1-27 och 1-28 bildades på basen av arvsskifte (3 delägare) i den sammanslagna styckningen 1994 de tre fastigheterna 1-71, 1-72 och 1-73. Avsikten var att bilda en byggnadsplats av varje. På fastigheten 1-72 fanns inga byggnader. På fastigheten 1-71 har år 1968 färdigställts en fritidsbostad. För fastigheten 1-73 beviljades 1975 bygglov, men för bastu.

Byggnadsrättsbildningens historik

Ovan har refererats för hur det av moderfastigheten från 1926 genom arvsskiften och styckningsförrättningar uppstått byggnadsplatser med byggrätt. Byggnadsnämnden i Tenala kommun har vid olika tidpunkter beviljat byggnadslov med byggrätt för fastigheterna med undantag av

- Moderfastigheten Sjönäs, som erhållit sin byggrätt redan innan byggnadslagets tillkomst,
- Kleinborg 1-72, för vilken det inte under Tenala kommuns tider söktes bygglov och
- Björkhagen, som beviljades bygglov för bastu 18.9.1975.

Lovhistorik för Kleinborg 1-72

För fastigheten ansöktes om undantagslov för fritidsbostad 2007. Stadsstyrelsen förordade beviljande av bygglov på grunder, fastigheten uppfyller byggnadsordningens bestämmelser om byggnadsplats, åtgärden försvårar inte planläggningen eller reglering av annan områdesanvändning.

Nylands miljöcentral förkastade ansökan 7.1.2007 bl.a. med motiveringen, att kravet på en jämlik behandling av markägarna medför men för planläggningen och annan reglering av området. Över miljöcentralens beslut inlämnades besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol, som förkastade besväret. Förvaltningsdomstolen motiverade sitt beslut med att möjligheterna till att genomföra projektet bör med beaktande av jämlikhetssynpunkterna utredas genom planläggning, varvid man även kan beakta behov att bygga för andra markägare och annan markanvändning.

Lovhistorik för Björkhagen 1-73

På fastigheten finns en bastu, som beviljats bygglov år 1975. För fastigheten ansöktes om undantagslov för fritidsbostad år 2016. Planläggningsnämnden i Raseborg beviljade undantagslovet 24.8.2016. Som grund för beslutet nämns bl.a. fastighetens ålder (styckad 1994) och kravet på att behandla markägarna jämlikt. Åtgärden ansågs inte försvåra planläggningen eller regleringen av områdesanvändningen.

Nylands miljöcentral anförde besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol, som hävde planläggningsnämndens beslut. I motiveringarna konstaterar förvaltningsdomstolen, att man i ett undantagsförfarande i regel inte kan anvisa lika mycket bygg rätt som då mängden bygg rätt avgörs med plan. Avsikten är härvidlag att trygga en planeringsbuffert och en jämlik behandling av markägarna i en möjlig planläggning. Utökning av bosättningen på det nu ifrågavarande strandområdet bör utredas med planläggning, då man kan avgöra mängden strandbyggande och områdets övriga markanvändning med beaktande av kravet på jämlik behandling av markägarna samt innehållskravet som gäller för planläggning av strandområdet.

Som sammandrag kan konstateras följande för de två fastigheter som inom stranddetaljplaneområdet saknar bygg rätt:

- Undantagslovsansökan för vardera fastigheten har förkastats i förvaltningsdomstolen därför, att man ansett att ärendet inte kan avgöras med undantagslovsförfarande utan det bör ske med plan.
- En central motivering i vardera lovprocessen är att man anført ängslan för att markägarna ska behandlas jämlikt.
- Även staden har i motiveringarna till sina ställningstaganden hållit markägarnas jämlika behandling i fokus. Man har även ansett, att man för fastigheterna som i detta fall är bildade år 1994 och tidigare i enlighet med den praxis som tillämpats i staden med beaktande av bildningstidpunkten bör ha anvisat bygg rätt.

Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA).

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Loma-asuntojen korttelialue.

På varjebyggnadsplatserna i kvarteren får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta,
- en sidofritidsbostad högst 40 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 100 m² våningsyta.

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

Nybyggande bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

På obebyggda delar av byggnadsplatserna bör beraras skogsbestånd.

Den lägsta byggnadshöjden (i N2000-höjdsystem) är +2,5 meter. Detta gäller också ersättande av befintliga bostadsbyggnader, dock inte oisolerade bastu- och ekonomibyggnader.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för kvartersområdena.

Byggnadsplatsernas arealer uppgår till	
Byggnadsplatsen i kvarter 1	9018 m ²
Byggnadsplatsen i kvarter 2	8190 m ²
Byggnadsplats 1 i kvarter 3	12290 m ²
Byggnadsplats 2 i kvarter 3	9378 m ²
Byggnadsplats 3 i kvarter 3	8148 m ²
Byggnadsplats 4 i kvarter 3	7631 m ²
Byggnadsplats 5 i kvarter 3	9365 m ²
Byggnadsplats 6 i kvarter 3	8190 m ² .

Jord- och skogsbruksområde (M).

Planområdena utanför kvarteren anvisas som jord- och skogsbruksområde.

Områden som skyddas (S-1, s)

I naturinventeringen noterade naturtypsområden har avgränsats i kvartersområdena och på skogsbruksområden som speciellt värdefulla områden med tanke på naturens mångfald och andra värdefulla naturområde har avgränsats så, att växtligheten bör bevaras i naturtillstånd.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § MBL gäller för S-1- och s-områden.

Avfalls- och hushållsvatten

Anläggande av vattenklosett är tillåtet endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplanering för vattenförsörjningen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

Konsekvenserna för miljön är ringa. Synpunkterna i naturutredningen har beaktats genom att avgränsa förekomstområdena så, att de bevaras i naturtillstånd och bör bevaras. Planen har inga konsekvenser för skogsbruksområdet. Med tanke på landskapsaspekter växer det på stränderna ett kraftigt och täckande skogsbestånd. I fråga om den fria stranden som förutsatts i 73 § MBL bör skilt konstateras, att det inte är möjligt att anvisa faktisk fri strand i planen, eftersom det på planområdet med beaktande av de bebyggda tomterna inte finns någon fri strand kvar.

Vattenområdet vid stranddetaljplaneområdet är i landskapsplanen betecknat som värdefullt ytvattenområde med tanke på vattenanskaffning. Byggnadsplatserna i stranddetaljplanen är belagda med förbud att anlägga vattenklosett och det gråa avfallsvattnet bör behandlas på sätt som kommunens miljömyndighet har fastställt. Härvid har man tryggt att avfallsvattenbehandlingen och avfallsvatten kan inte rinna ut i vattendraget. Byggnadsplatserna äventyras därmed inte vattenområdets vattenkvalitet.

Konsekvenser för kulturvärdena

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

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

Raseborg, 27.5.2021; kompletterat 17.2.2022

Sten Öhman
dipl.ing.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	14.11.2022
Planens namn	Sjönäs stranddetaljplan	Förslagsdatum	17.02.2022
Datum för godkännande	19.09.2022	Dat. för meddel. om anh.gör.	03.07.2020
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Kommunens plankod	7796
Godkänd enligt paragraf	91	Ny detaljplaneareal [ha]	10,9879
Genererad plankod	710V190922A91	Detaljplaneändringens areal [ha]	
Planområdets areal [ha]	10,9879		
Areal för underjordiska utrymmen [ha]			

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	0,91
Byggplatser [antal]	Med egen strand	8 Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	8 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	10,9879	100,0	2240	0,02		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	7,2380	65,9	2240	0,03		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	3,7499	34,1				
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	10,9879	100,0	2240	0,02		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	7,2380	65,9	2240	0,03		
RA	7,2380	100,0	2240	0,03		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	3,7499	34,1				
M	3,7499	100,0				
W sammanlagt						