

RASEBORG

JUSSARÖ

STRANDDETALJPLAN



BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 12.2.2021.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §)
 Godkänt av stadsfullmäktige

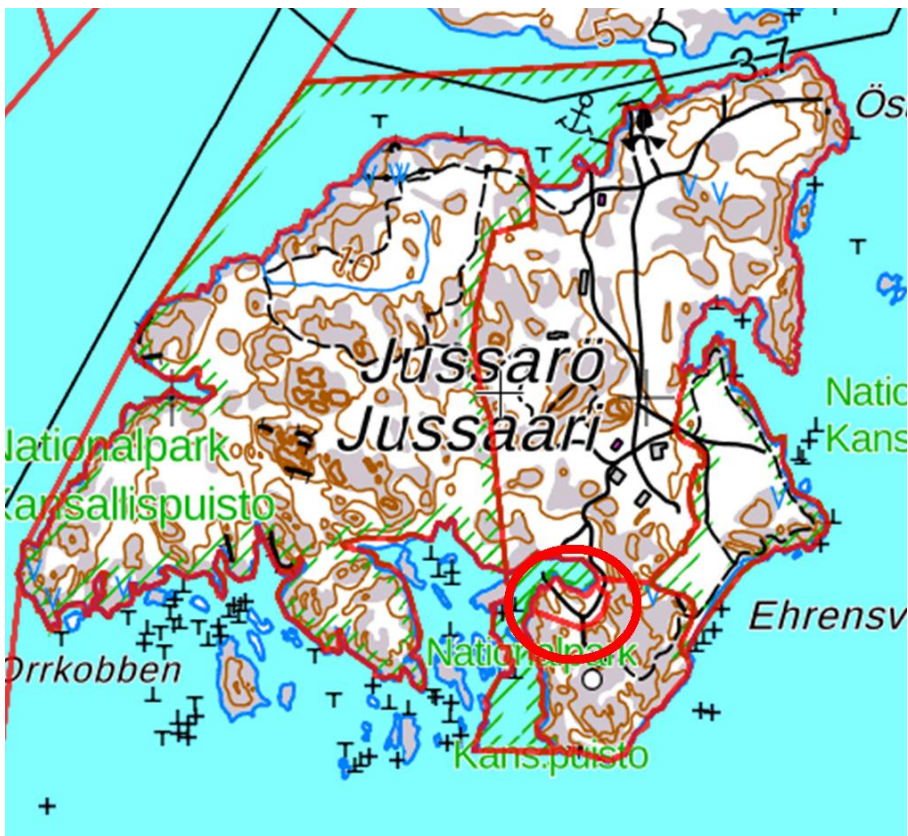
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar fastigheten Majakkamestarin poukama 710-413-1-1 på Jussarö i Raseborg.
 Planområdets areal uppgår till ca en hektar och strandlinjen till ca 200 meter.



Planområdet är beläget på Jussarö i Ekenäs yttre skärgård (inringat med rött).



Planområdets läge på Jussarö (anvisat med röd ring).



1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Jussarö stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med projektet är att i form av en stranddetaljplan uppgöra en noggrannare markanvändningsplan, som förutsätts i den gällande generalplanen. Som en följd av marksaneringsen är det inte längre möjligt att bevara det gamla byggnadsbeståndet och befrämja dess återanvändning, eftersom de centrala byggnaderna med tanke på områdets verksamhet är rivna på försorg av den tidigare ägaren. Den orivna stommen av den tidigare kasernbostadsbyggnaden kan inte längre återanvändas. Endast den ena nära stranden bevarade strandboden är värdefull och motiverad att bevaras. Användningsändamålet i enlighet med generalplanen dvs. rese-, semester- och kurscentrum är inte längre ändamålsenligt och inte heller möjligt, då områdets centrala byggnadsbeståndskapital, på vilket områdets planering baserade sig, är förstört. Utgångsläget för den detaljerade markanvändningsplaneringen blir därför användningen som semesterby samt annan semester- och fritidsverksamhet.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 12.2.2021.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas ett kvartersområde för för turistverksamheter samt fritidsboende (RM/s).

Området har speciella naturvärden.

Dimensionering

Planområdets dimensionering är avgjord i generalplanen och i enlighet med den anvisas i planen en våningsyta på 1200 m².

2.3 Genomförande

Genomförande av kvarteret sker i praktiken uteslutande som nybyggnation.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Historia

Enligt kyrkböckerna har Jussarö haft permanent bosättning från 1774. Om lotsverksamheten finns det uppgifter från början av 1800-talet. Helhetsbilden av den bebyggda miljön domineras dock av gruvverksamheten under åren 1959-67 och som en följd av denna kvarstår terrängen på den östra halvan av ön med förfallna industri- och bostadsbyggnader som ett minne och påminnelse för efterkommande generationer. Jussarös östra del förvaltades av försvarsmakten fram till årsskiftet 2004-2005, då den övergick till Forststyrelsen.



Byggnadsbeståndet 1968. Sjöbevakningens inkvarteringsbyggnader har på planområdet ännu inte betecknats som bostadsbyggnader. Som egentlig bostadsbyggnad fungerar den helsvart betecknade byggnaden, som tidigare även betjänade som lotsarnas stödjepunkt. På planområdet finns därtill tre små byggnader. Utkikstornet finns inte ännu.



Byggnadsbeståndet 1982. Nu har finns det fyra bostadsbyggnader på området. Planområdets andra byggnader har rivits. Bredvid bryggan har man låtit bygga den nuvarande strandboden. Bryggan är förnyad. Utkikstornet är byggt. Även vägen till gruvområdet är anlagd.



Byggnadsbeståndet 1990. På 1980-talet har man inte gjort förändringar som skulle framgå på grundkartan.



På den nuvarande terrängkartan (tid. grundkartan) är sjöbevakarnas och lotsarnas tidigare boställen (lila) betecknats som offentliga byggnader. Bodan vid planområdets strand söder om bryggan syn ännu, även den revs i samband med marksaneringen.

Forststyrelsen arrenderade stranddetaljplaneområdet till den nuvarande fastighetsägaren år 2015. Avsikten med arrenderingen var att grunda ett centrum för turistverksamheter, där sjöbevakningens stationsbyggnader med inkvarteringsutrymmen skulle utnyttjas mångsidigt för semesterverksamhet och alla slags hobbyverksamheter (fiske, dykning, naturupplevelser mm.). I delgeneralplanen för östra Jussarö som vid samma tider uppgjordes grundade sig Forststyrelsens målsättning och den slutliga planlösningen på den här verksamhetsmodellen.

I enlighet med generalplanens målsättningar startade grundreparationen av sjöbevakningens tidigare stationsbyggnad år 2015 och arbetet slutfördes för byggnadens del i början av hösten 2016.



Stationsbyggnadens sydfasad och oljecisternen ovan marken före grundreningen.



Vy från bryggan före grundreningen.



Den grundrenoverad stantionsbyggnaden sommaren 2017.



I byggnaden installerades ett 7 kW:s solpanelsystem. Som uppvärmningssystem installerades värmeaggregat med bergsvärme bestående av tre 200 meter djupa borrhål (inte på bild).



Stationsbyggnadens fasad mot söder och väster efter grundreparationen.

I samband med istandsättandet av gårdsområdet hittade man hösten 2016 oljeutsläpp i marken. I samband med saneringsåtgärderna visade undersökningarna att hela området från stationsbyggnaden till stranden var förorenat. Byggnaderna uppvärmdes under sjöbevakningens tid med olja och de underjordiska oljecisternerna hade delvis gått sönder och läckaget under många år var omfattande. NTM-centralen krävde att hela området skulle saneras, så att marken under stationsbyggnaden och strandboden skulle bytas ut. Den förorenade jorden transporterades till fastlandet och ersattes med rent sepel.



Saneringsprojektet inleddes med att riva stationsbyggnaden och avlägsna den bakom liggande oljecisternen.



Den förorenade jorden grävdes bort och transporterades till reningsanläggning på fastlandet .

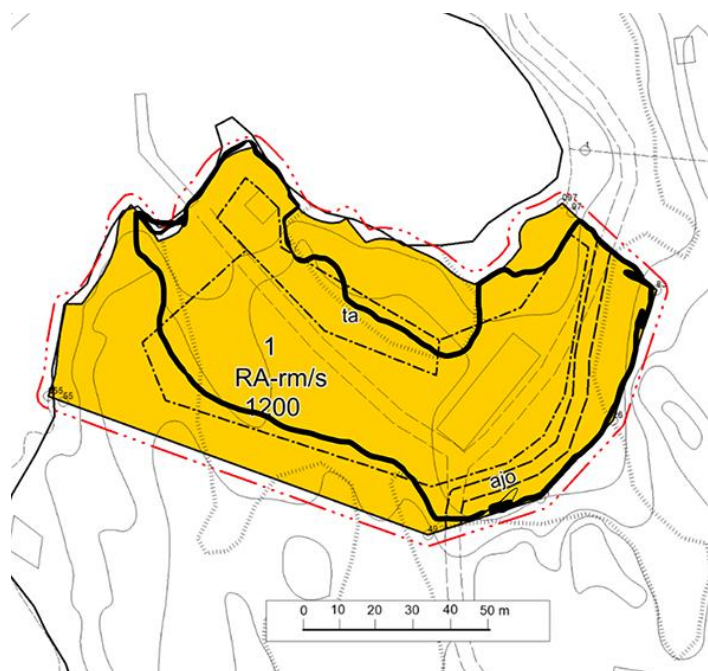


Marksaneringen färdigställs.

Den oundvikliga rivningen av inkvarterings- och servicebyggnaderna på grund av saneringåtgärderna av markområdet, vilka byggnader utgjorde grunden för turistverksamheten, ledde till att förutsättningarna för den turistverksamhet som avsågs i generalplanen gick i stöpet.

Nuvarande miljö på planområdet

Planområdet har utgjort bebyggd miljö i långa tider. Bosättning, antingen permanent eller som kontinuerligt bemannade bevakningsuppgifter, har på platsen funnits i långt över hundra år. På området finns det inte någon naturmiljö utöver en liten bergskant vid den södra gränsen och i vikbottnet nära stranden. Vattenområdet i vikbottnet har under långa tider eutrofierats och är därför bevuxet med kraftig vass. Som en följd av försvarsmaktens och sjöbevakningens robusta bergs- och betongbyggande är marken även annorstädes än på det sanerade området bebyggt område. Undervegetationen och buskage har gömt undan de värsta spåren. På nedanstående karta har avgränsats de områden som under olika tider bebyggts.



Området som under olika tider har varit föremål för byggande är avgränsat med svart linje.



Det sanerade område i nuvarande skepnad. På bilden ses strandboden – den enda på området som bevaras. Bilden tagen från bryggan mot öster.



Strandboden som bevaras. Bakom byggnaden syn till vänster områdets småbåtsbrygga.



Bryggan fotograferad i riktning mot farleden in i hamnen.



Vy över Majakkamestari viken vid extremt lugnväder.



Den frodiag vassen är utbredd. Bakom träden i mittenbilden glimtar inkvarteringsbyggnaden som ska rivas.



Inkvarterinsbyggnaden som ska rivas fotograferad från norr i riktning med vägen som leder från gruvområdet.



Byggnaden på bilden ovan fotograferad från öst. Framtill igenvuxet buskage.



Den tidigare vattencisternsbunkern är även den i rivningsskick.



Terräng fotograferad från det sydostliga hörnet av planområdet mot nordväst. Vägen i uppförsbacken leder till utkikstornet.



En fortsättning i terrängen från föregående bild mot höger.



Inlandsterräng vid planområdets östra gräns.



Nuläget vid platsen där den rivna stationsbyggnaden fanns.



Tallbestånd i naturtillstånd vid vikens södra strand.



Forststyrelsens byggnad vid vikens norra strand används som lager.



Infarten till hamnen forograferad från bryggen.



Avskedsfotografi vid avfärden från området. Landskapsmässigt syns inte planområdet mot havet.

Utredningar

I samband med att den gällande generalplanen (ändring av strandgeneralplan över Ekenäs södra skärgård, Jussarö) uppgjordes utarbetades en kulturarvsinventering, Jussarö Kulttuuriperintöinventointi 2011, Metsähallitus, Etelä-Suomen luontopalvelut, Tapani Tuovinen. In på planområdet sträcker sig en liten del av den gamla inventerade fyrvägen.

En inventering av Jussarös naturvärden är gjord 2015, bilaga till generalplanebeskrivningen.

I stranddetaljplaneringen har utredningarna och inventeringarna gjorda i samband med generalplanearbetet varit tillgängliga. Av dessa har utredningarna och åtgärderna i anslutning till den förorenade marken till alla delar verkställt, varför de inte mera inverkar på uppgörandet av stranddetaljplan. Inte heller de andra skilda utredningarna i generalplanen innehåller särskilda punkter som gäller planområdet.

3.2 Planeringssituation

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på den riksomfattande planet och utgör direktiv för mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har som uppgift att stöda och befrämja att de allmänna målsättningarna i markanvändnings- och bygglagen och målsättningen för områdesanvändningen som definieras i lagen uppnås. De mest centrala av dessa mål utgör en hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen kopplas till den lokala planeringen i främsta rummet via landskapsplaneringen.

Landskapsplanering

Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050.

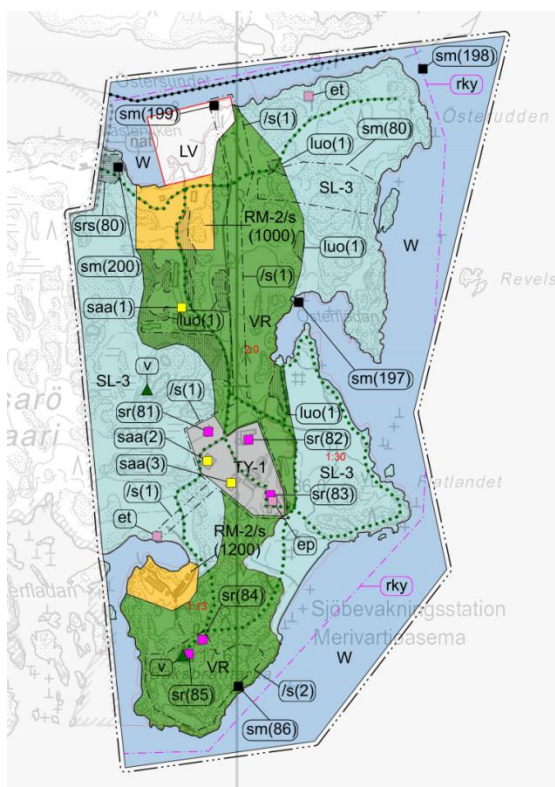
Området som stranddetaljplaneras är i landskapsplanen anvisat som rekreativområde samt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Landskapsplanen är inte i kraft på generalplaneområde.

Generalplan

För den östra halvan av Jussarö uppgjordes åren 2016-2019 ändring av strandgeneralplan över Ekenäs södra skärgård. Planen vann laga kraft 26.5.2020. Planändringen för fastigheten Majakkamestarin poukama 710-413-1-1 uppgjordes utgående från Forststyrelsen ovan noterade målsättning. I generalplanen har fastigheten anvisats som område för turistanläggningar, som har speciella naturvärden (RM-2/s).

Enligt generalplanens planbestämmelser är området avsett för turism-, semester- och kurscenterverksamhet samt semesterande och fritidsutnyttjande. På området får placeras nödvändiga bostäder för anställda inom fastighetsskötsel. På området tillåts vattenklosetter. Områdets totala byggrätt uppgår till 1200 m² våningsyta.

Byggande förutsätter nogrannare markanvändningsplanering. Man bör befämja att bevara det gamla byggnadsbeståndet och nyanvändning. Områdets naturmiljö bör beaktas i planeringen. För naturmiljön bör en skötselplan uppgöras för området. Beviljande av bygglov på strandområde förutsätter undantagsbeslut om planeringsbehovet (MBL 72 §).



Stranddetaljplaneområdet omfattar turistserviceområdet RM-2/s (det sydligare området på kartan), där byggrätten är 1200 m² våningsyta.

Detaljplan

Området har ingen detaljplan från tidigare.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad är godkänd 14.5.2018 och har vunnit laga kraft 5.7.2018.

Byggnadsförbud

Inget byggnadsförbud gäller för området.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsrår. Kartan är godkänd 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 12.2.2021. Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med projektet är att i form av en stranddetaljplan uppgöra en noggrannare markanvändningsplan som förutsätts i generalplanen. På grund av saneringen av jordmånen är det inte längre möjligt att främja bevarandet av områdets gamla byggnadsbestånd och dess nyanvändning, eftersom de centrala byggnaderna med tanke på områdets verksamhet är rivna på försorg av den tidigare ägaren. Den orivna stommen av den tidigare kasernliknande bostadsbyggnaden är inte möjlig att återanvända. Endast den befintliga andra strandboden är värd att bevara.

Områdets användningsändamål enligt generalplanen som rese-, semester- och kurscentrum är inte längre ändamålsenligt eller möjligt, eftersom områdets centrala byggnadskapital, som utgjorde grunden för planering av områdets utnyttjande, har förstörts. Utgångsläget för områdets detaljerade planering utgör härmed semesterby samt annan användning som betjänar semester- och fritidsbruk.

I strandgeneralplanen är det meningen att planera området så, att byggrätten i generalplanen anvisas i huvudsak som fritidsbostadsbyggnader, som utnyttjas på ägarbasis eller på basen av utyrning som kombinerade enskilda turist- och fritidsbostäder. Områdets befintliga infrastruktur, bryggan, tre jordvärmebrunnar (200 m/brunn) och solenergianläggningen, utnyttjas gemensamt.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Förhållande till generalplanen

Generalplanens huvudanvändningsändamål turism grundar sig på utrymmeslösningar för stödjepunkts- och inkvarteringsbyggnaderna som varit i sjöbevakningens användning. I sjöbevakningens stationsbyggnad fanns gemensamma serviceutrymmen med kök, bastu och andra boendeservicedelar samt sovrum. Enligt konditionsgranskningen år 2012 var den i måttligt skick och reparationsbehovet även måttligt. Den skilda inkvarteringsbyggnaden skick var betydande sämre. Byggnaderna sammanlagda våningsyta uppgick till ca 960 m².

I generalplanen anvisade tilläggsbyggrätt drygt 200 m² våningsyta, helhetsvåningsytan i generalplanen uppgår till 1200 m². Som stöd för byggrätten motiveras i generalplanen en illustration som exempel på hur byggnadsmassorna på kvartersområdet kunde fördelas och placeras.



Illustration i generalplanen som exempel på hur byggnadsmassorna kan fördelas och placeras. I illustrationen har man tagit i beaktande uppställningen i byggnadsrivningen.

Generalplaneutkastet lades fram på våren 2016 och planförslaget på våren 2018. Stadsfullmäktige godkände generalplanen slutligen 6.4.2020. Föroreningssituationen för jordmånen uppdagades hösten 2016. I slutskedet av generalplanebehandlingen var det inte längre möjligt att granska ändamålsenligheten i RM-2 området som turistserviceområde i den nya situationen, som uppstått till följd av den väsentligt försenade först under hösten 2018 verkställda jordsaneringen

I generalplanen är stranddetaljplaneområdet anvisat med /s-beteckning vilket betyder att området har särskilda naturvärden. Då det på området enligt natur- och andra utredningen inte finns särskilda naturobjekt som bör skyddas, bör planbeteckningen tolkas avse allmänna, speciellt landskapsmässiga värden som en del av Jussarö som helhet.

6.2 Områdesreservering

Planområdet anvisas som kvartersområde för för turistverksamheter samt fritidsboende. i enlighet med generalplanen konstateras, att området har speciella naturvärden. På kvartersområdet får uppföras fristående eller kopplade bostadsbyggnader. Minst 20 % av våningsytan bör utnyttjas för turistverksamheter.

Nybyggande bör anpassas så, att landskapsbildens värdefulla karaktär bevaras. Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnaderna bör ha åstak. Placeringen av byggnader följer principlösningen för det tidigare byggnadsbeståndet i kvarteret. Avståndet mellan byggnaderna och stranden ändrar därmed inte i förhållande till tidigare byggande i kvarteret.

Vattentoalett får installeras i bostäderna. Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter godkänt sätt. Grått avloppsvatten bör behandlas tillräckligt långs från strandlinjen med tanke på högvattenrisken. Lägsta byggnadshöjd är N2000 +3,60 meter.

För planområdet gäller åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § MBL.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa. Kvarteret byggs för att användas för turistservice och fritidsboende.

Ekonomiska konsekvenser

Plangenomförandet förutsätter relativt stora investeringar. Genomförande av turistservicen bör grunda sig på ekonomiskt realistiska lönsamhetsberäkningar.

Miljömässiga konsekvenser

Miljövärdena i natur- och landskapsutredningen har beaktats i planen. Enligt utredningarna ha området inga speciella naturvärden. De mest centrala miljövärdena hänför sig till närlandskapet. I fjärrlandskapet syns området inte till havs (se bilden på s. 18). Närlandskapet öppnar sig i viken mot den motsatta stranden och vägen till området från norr. Stranden har ett tillräckligt skogsbestånd som skydd, vilket inte får åtgärdas utan åtgärdstillstånd.

Konsekvenser för kulturvärdena

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området. Områdets kulturhistoriska värden inte äventyras.

Konsekvenser för utvecklande av turismen som helhet på Jussarö

Utvecklandet av turistservicen på Jussarö till dags dato har grundat sig på den service gästhamnen vid den norra stranden erbjuder. Via gästhamnen har det varit möjligt att gästa Jussarös naturområden och bekanta sig med öns historia. Ur turismens synvinkel har sjöbevakningsstationen tills dess att verksamheten upphörde varit ett stängt område. Numera har bevakningstornet samt nätet av stigar som byggts öppnats för turism. Sjöbevakningsstationens inkvarteringsområde, som nu stranddetaljplaneras, är för tillfället privat område. Byggnadsbeståndet som planerats och grundrenoverats för turistiska ändamål har man av orsaker som framgår i planbeskrivningen varit tvungen att riva.

På Jussarö har i delgeneralplanen anvisats två områden för turistservice (RM-2/s), vilka stöder varandra. Gästhamnen på området fungerar som tillfartshamn, dit turisterna tar sig antingen med förbindelsefartyg eller privat båt. Åtminstone tills vidare stöder sig servicen på kortvariga besök. Området i den södra viken lämpar sig och den kommer att utvecklas för service med mera långvariga besök. Sådana är kursverksamhet, naturupplevelseturism, specialhobbyn såsom dykning, fiske på öppet hav, jakt osv. Som huvudhamn kan området användas enbart i begränsad utsträckning.

Utvecklandet av Jussarö bör grunda sig på, att området i huvudsak har en verksamhet under huvuddelen av året och att där finns folk och att det bebos. Boendet kan inte förutsättas vara permanent, men viktigt är att boendet har fritidskaraktär och är långvarigt på årsbasis. Den hybridartade boendeformen som anvisas i stranddetaljplanen möjliggör boende parallellt för turismen och traditionellt semesterboende. Generalplanen skapar förutsättningar att mångsidigt utveckla Jussarö så, att ett brett spektrum av fritidsverksamheter beaktas och så kan även stranddetaljplanens mervärde förväntas kunna genomföras inom möjligast optimala ramar.

Raseborg, 15.9.2022

Sten Öhman
dipl.ing.