

# Stranddetaljplan för Jussarös sydbukt

---

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



**RASEBORG  
RAASEPORI**

30.11.2020

# STRANDEDETALJPLAN FÖR JUSSARÖS SYDBUKT

## Program för deltagande och bedömning

### 1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor [www.raseborg.fi/planer](http://www.raseborg.fi/planer) och [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus) samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

### 2. Initiativ och planeringsbehov

Enligt MBL 74 § har markägare rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sitt strandområde.

### 3. Planeringsområde

#### Planeringsområdets fastigheter och läge

Planområdet omfattar fastigheten Majakkamestarin poukama 710-413-1-1 på Jussarö, Raseborg. Planområdet uppgår till ca 1,01 ha och dess strandlinje till 200 m.



Planområdet ligger på Jussarö i Ekenäs yttre skärgård (röd avgränsning).



Planområdets läge på Jussarö (röd ring).



Planområdet omfattar fastigheten 710-413-1-1. Efter flygfotograferingen har den gamla sjöbevakningsbyggnaden i mitten av bilden och ekonomibyggnaden nedanför mot stranden rivits.



### **Beskrivning av planeringsområde**

Planområdet omfattar en del av den tidigare sjöbevakningsstationen på Jussarö. Områdets byggnadsbestånd omfattade under sjöbevakningens tid byggnader för boende och serviceverksamheter sammanlagt innemot 1000 m<sup>2</sup> våningsyta. I samband med en sanering av jordmånen återstår det på området en bostadsbyggnad av typ radhus som kommer att rivas och en vattenbehållare. I stranden finns sjöbevakningens tidigare förbindelsebrygga och en strandbod, som kommer att betjäna områdets framtida nyttjande. Strandboden och bryggan är i gott skick. Via den östra delen av området går en väg till sjöbevakningens tidigare bevakningstorn.

Marken på området har till största delen i olika skeden varit föremål för byggande och utgjort gårdsområde. Senast har marken omständigt uppgrävts då man år 2018 förde bort över 1000 ton nedsmutsad jord från området.

Då sjöbevakningsverksamheten upphörde övergick området i Forststyrelsens förvaltning. Forststyrelsens mål var att utnyttja befintliga konstruktioner kring sjöbevakningsstationens gårdsområde för turism genom att stärka och utveckla öns rekreations- och turisttjänster med beaktande av öns särdrag.

Stranddetaljplaneområdet arrenderades i ett första skede åt en privat aktör och såldes senare till arrendatören. Samtidigt med generalplaneringen utförde den nya ägaren en omfattande grundrenovering av sjöbevakningens huvudbyggnad och strandbod. I samband med en av de sista åtgärderna i grundrenoveringen, då avfallshanteringsanordningar installerades på den yttre sidan, upptäcktes oljeläckage i marken. Till följd av upptäckten ålades den tidigare ägaren med NTM-centralens beslut att utföra en omfattande sanering av jordmånen. Som en följd av detta var man tvungen att i sin helhet riva huvudbyggnaden och strandboden då jorden under byggnaderna måste bytas. Den enda investeringen i anslutning till grundrenoveringen som kunde bevaras var tre bergsvärmebrunnar och en anordning för solenergi.

### **Naturförhållanden**

Planområdet har under långa tider fungerat som sjöbevakningsstation och i sin helhet utnyttjats som byggnadsplats. På grund av saneringsåtgärderna av jordmånen har de mest betydande byggnaderna varit tvungna att rivas och där de stått har man utfört ett omfattande byte av jord. Endast i den södra kanten av området finns en av bergstallar bevuxen kant i naturtillstånd. En del av buktens vattenområde hör till Natura nätverket.

## **4. 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 byggnader med tanke 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 - rese-, semester- och kurscentran - är inte längre ändamålsenligt eller möjligt, eftersom området 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 som enskilda fritidsbostadsbyggnader, som utnyttjas på ägarbasis eller på basen av uthyrning som fritidsbostäder. Områdets befintliga infrastruktur, bryggan, tre jordvärmebrunnar (200 m/brunn) och solenergianläggningen, utnyttjas gemensamt.

## 5. Planeringens utgångsläge

### **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 realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

### **Landskapsplanering**

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nyland har den kompletterats med ett antal etapplandskapsplaner. Nylandsplanen 2050 har godkänts av landskapsfullmäktige 25.8.2020. Planen har ännu inte vunnit laga kraft.

Planeringsområdet är i nämnda landskapsplaner anvisat som skyddsområde och område viktigt med tanke på att omhulda kulturmiljön och landskapet.

Landskapsplanen gäller inte på stranddetaljplaneområdet, eftersom det har i kraft varande generalplan med rättsverkningar.

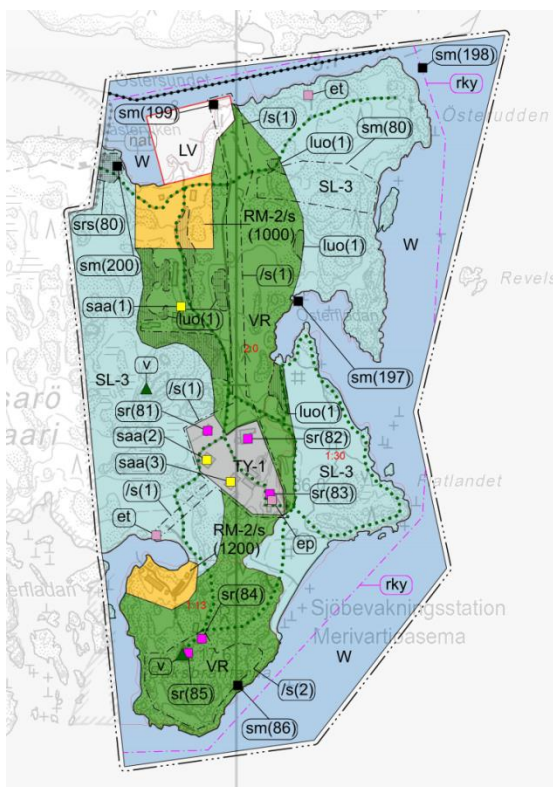
### **Generalplanering**

För den östra halvan av Jussarö uggjordes åren 2016-2019 ändring av strandgeneralplanen över Ekenäs södra skärgård. Planen trädde i kraft 26.6.2020. Planändringen uppgjordes för fastigheten Majakkamestarin poukamas 710-413-1-1 del utgående från Forststyrelsens ovannämnda målsättning. I generalplanen är fastigheten anvisad som område för turistanläggningar med speciella naturvärden (RM-2/s).



Enligt generalplanens planbestämmelser är området ämnat för rese-, semester- och kurscentran, semesterbyar samt annan användning som betjänar semester- och fritidsbruk. På området får placeras arbetstagares bostäder som är nödvändiga för fastighets servicen. Byggnade av toaletter tillåts i området. Områdets helhetsbyggnadsrätt uppgår till 1200 m<sup>2</sup> våningsyta.

Byggnade på området förutsätter en noggrannare markanvändningsplan. Bevarande av områdets gamla byggnadsbestånd samt dess nyanvändning bör främjas. Områdets naturvärden bör beaktas i planeringen. För naturmiljöns del bör en skötselplan uppgöras. Beviljande av bygglov förutsätter undantagslov på planebehov vid strandområdet (MRL 72§).



Stranddetaljplaneområdet omfattar i generalplanen området för turistservice RM-2/s (det södra området på kartan), som har en byggrätt 1200 m<sup>2</sup> våningsyta.

### Detaljplanering

Ingen detaljplan finns från tidigare.

### Byggnadsordningen

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

### Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

## 6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

### Bedömning av konsekvenser

Enligt den markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens och dess influensområdes miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Därtill vid bedömningen av konsekvenserna på strandområdena måste man iaktta MBL 73 §:s särskilda krav; när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om detaljplan ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

Eftersom generalplanen från tidigare har bestämt områdets byggrätt och markanvändning kan stranddetaljplanens konsekvenser härledas från generalplanens bedömning.

### Utredningar att göra upp

Områdets markanvändning i generalplanen grundar sig på utredningarna i generalplanen för Jussarö.

## 7. Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Planens intressenter är åtminstone:



MYNDIGHETERNA

Regionella myndigheterna	Stadens myndigheter
- Västra Nylands landskapsmuseum - Västra Nylands räddningsverk - Museiverket /arkeologi - Nylands NTM-central - Nylands förbund - Forststyrelsen	- byggnadstillsyn - miljöhälsovård - miljöväsendet

ÖVRIGA AKTÖRER

	Planeringsområdets och omnejdens - invånare - markägare - förbund och sammanslutningar
--	---

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

## 8. Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd om planeringsprojektet ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens tjänstemän och andra myndigheter ordnas vid behov under planläggningsprocessen.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

## 9. Information

Planens kungörs anhängig med beredningsmaterial samt planförslaget till påseende och till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress [www.raseborg.fi/kungoerelser](http://www.raseborg.fi/kungoerelser). Därtill kungörs anhängig görandet i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Planen för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägare som är intressenter. Därtill finns den till påseende på stadens hemsida under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på Raseborgs stads hemsidor, adress [www.raseborg.fi/planer](http://www.raseborg.fi/planer). Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.





## 10. Växelvekan med intressenter

Intressenterna kan kontakta planläggningskonsulten och stadens kontaktpersoner under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det om behov föreligger invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras i så fall skilt. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan skriftlig anmärkning göras till Raseborgs stad. Raseborgs stad ger bemötanden till respons som har lämnats skriftligt under planförslagets påseendetid.

## 11. Tidtabell

Anhängiggörande	December 2020
Program för deltagande och bedömning	December 2020
Planförslag	Framlagt våren 2021
Godkännande	Hösten 2021

## 12. Kontaktinformation

### Planläggningskonsult:

Sten Öhman/LANTMÄTARE ÖHMAN  
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs  
Tel. 044 2530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

### Adress för skriftliga respons och anmärkningar:

Raseborgs stad, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
[planlaggning@raseborg.fi](mailto:planlaggning@raseborg.fi)

### Den administrativa behandlingen i staden sköts av

Planläggningsingenjör Niclas Skog  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
p. 019- 289 3840  
[niclas.skog@raseborg.fi](mailto:niclas.skog@raseborg.fi)