



RASEBORG
RAASEPORI

4.8.2023

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALJPLAN



Plan namn	Ändring och utvidgning av stranddetaljplanen för Tenala • Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
Plan nummer	PLAN NUMMER 7007
Berör plankartan	PLANUTKAST 4.8.2023
Typ av dokument	Beskrivning av utkastet till ändring och utvidgning av stranddetaljplanen

Identifikationsuppgifter

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Kvarter 4 och 5 i stranddetaljplanen för Tenala samt ett icke-stranddetaljplanerat område.
Med planen bildas	Kvartersområde för fritidsbostäder samt vattenområde.
Utarbetare av planen	Nosto Consulting Oy
Anhängiggjord	Kungörelse __.__.2023
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden __.__.2023 § __ <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden __.__.2023 § __ <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden __.__.2023 § __ <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden __.__.202_ § __ Stadsstyrelsen __.__.202_ § __ Stadsfullmäktige __.__.202_ § __



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen gäller:

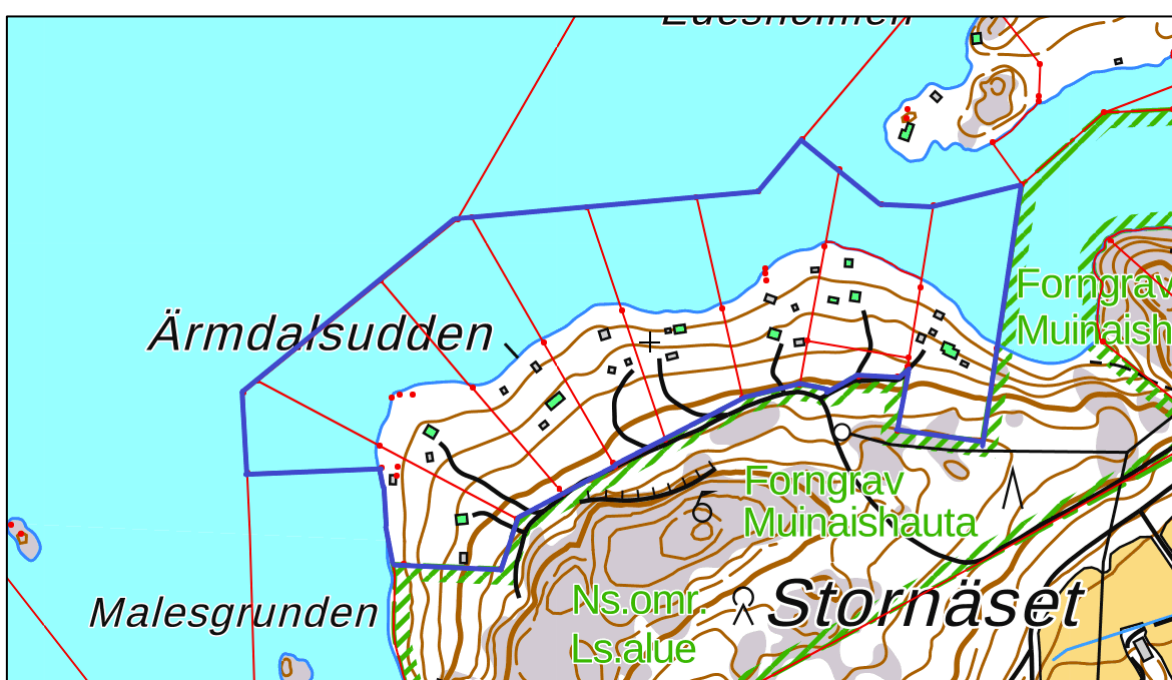
Fastigheterna 710-592-2-43 KV 4 T 1, 710-592-2-3 LÖFHYDDAN, 710-592-2-18 LÖVVATTEN, 710-592-2-41 Lövbacken, 710-592-2-51 OLLILA, 710-592-2-45 Peikonpesä, 710-592-2-46 KV 5 T 3, 710-592-2-47 Linnankoski, 710-592-2-48 KV 5 T 5 samt 710-592-2-49 KV 5 T 6.

Kvartersområden för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområden i den gällande stranddetaljplanen. Byggplats för fritidsbostad i icke-stranddetaljplanerat område samt vattenområden.

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal uppgår till ca 17,6 hektar.

Planområdet ligger i byn Trollshofda på Stornäset. En närmare beskrivning av läget ingår i programmet för deltagande och bedömning (PDB, bilaga 2.)



Planområdets läge avgränsat med blått på terrängkartan (Karta LMV).

1.2 Planens namn och syfte

Planen heter Ändring och utvidgning av stranddetaljplanen för Tenala. Genom planen bildas ett kvartersområde för fritidsbostäder samt ett vattenområde.

1.3 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Innehållsförteckning.....	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	2
2	SAMMANFATTNING	3
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	3
2.2	Stranddetaljplanen.....	3
2.3	Genomförandet av planen	3
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.2	Planeringssituation	6
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN	9
4.1	Behovet av stranddetaljplanen	9
4.2	Planeringsstart och anhängiggörande.....	9
4.3	Deltagande och samarbete.....	10
4.4	Mål för detaljplanen	10
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	10
5.1	Dimensionering.....	11
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	11
5.3	Områdesreserveringar.....	11
5.4	Planens konsekvenser.....	12
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	15
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	15
6.2	Genomförande och tidtabell.....	15
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	15
7	KONTAKTUPPGIFTER.....	16

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1. Uppföljningsblankett för detaljplanen
- Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 3. Plankarta och -bestämmelser

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Stranddetaljplan för Tenala (plan nummer 2026)



- Inventering av naturtyper och vegetation

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

- Markägarna i området har tagit initiativ till planändringen.
- Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och antecknat PDB för kännedom __.__.2023 § __.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt __.__.2023
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 § __.__.2023– __.__.2023.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § __.__.202_– __.__.202_.

Planförslaget läggs fram i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 §. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<http://www.raseborg.fi/kungoerelser>

2.2 Stranddetaljplanen

Syftet med ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen är att uppdatera markanvändningen i det stranddetaljplaneområde som fastställdes i Tenala år 1983 samt i dess närområden, där det saknas en gällande stranddetaljplan. Strävan är att på byggplatserna anvisa största tillåtna byggrätt i enlighet med Raseborgs stads byggnadsordning.

2.3 Genomförandet av planen

Markägarna ansvarar för genomförandet av planen. Stranddetaljplanen kan genomföras när planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Området består i huvudsak av sedvanlig skärgårdsskog samt gårdsområden kring fritidsbostäder.

I området finns det sammanlagt åtta fritidsbostäder med ekonomibygnader.



Beståndet av fritidshus.



3.1.1 Naturmiljön



Naturmiljön i planeringsområdet.

Jordmån

Ytjorden och alven består i huvudsak av morän med inslag av berggrund.

Biologisk mångfald

En inventering av naturtyper och vegetation har utarbetats över området 26.7.2023 (Luontojä ympäristötutkimus Envibio Oy, FM (biolog) Turkka Korvenpää). Vid inventeringen påträffades en hassellund som är en skyddad naturtyp enligt naturvårdslagen. Denna plats bör lämnas obebyggd. Även på andra håll i planeringsområdet bör man sträva efter att bevara hasselbuskar, skogslindar och övrig lundvegetation i den mån det är möjligt. Enligt naturinventeringen vore det också bra att bevara den ihåliga aspen i den östra kanten av utredningsområdet. Hela naturinventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Uppgifter från Raseborgs miljöbyrås projekt Havsmanualen har införts i stadens karttjänst. Enligt karttjänsten berörs vattendragen i planeringsområdet och dess omgivning inte av några särskilda begränsningar. Strandområdena är ställvis vassbevuxna. Planeringsområdet ligger inte inom ett grundvattenområde.

Naturskydd

I den naturinventering som gjordes i samband med planeringsarbetet påträffades en hassellund som uppfyller kriterierna för en skyddad naturtyp i naturvårdslagen.

I planeringsområdets omedelbara närhet ligger Trollshovda naturskyddsområde samt ett värdefullt hällmarksområde (Ärmdalsberget).

3.1.2 Byggd miljö

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

Det finns fritidsbostäder i området.

Samhällsstruktur

Planområdet är i huvudsak ett bebyggt område med fritidsbostäder och även i närheten av det finns fritidsbebyggelse.

Boende

I området finns det sammanlagt åtta fritidsbostäder med ekonomibygnader.

Service

Området stöder sig på servicen i Tenala kyrkoby som ligger på ett avstånd av ca 20 km från planeringsområdet. I Ekenäs centrum finns ett större serviceutbud.

Trafik

Till planområdet färdas man längs den enskilda vägen Årmdalsudden samt Stornäsvägen.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det skulle finnas kulturmiljöobjekt eller fornminnen i området. I närheten av planområdet finns två fornlämningsobjekt. De är gravplatser från bronsåldern. Planen bedöms inte påverka forngravarna.

Planeringsområdet ingår i ett område där fornlämningarna enligt kartbilaga V10 till landskapsplanen har inventerats år 2005 eller senare.

Teknisk försörjning

Enligt Raseborgs stads miljöskyddsföreskrifter hör planeringsområdet till zon 3: Strandområde II. Enligt föreskrifterna ska det för avloppsvatten från vattenklosett finnas en sluten tank eller ett reningssystem som fyller strängare reningskrav. För behandling av grått vatten ska det finnas ett system som uppfyller strängare reningskrav.

3.1.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna i planområdet är privatägda.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

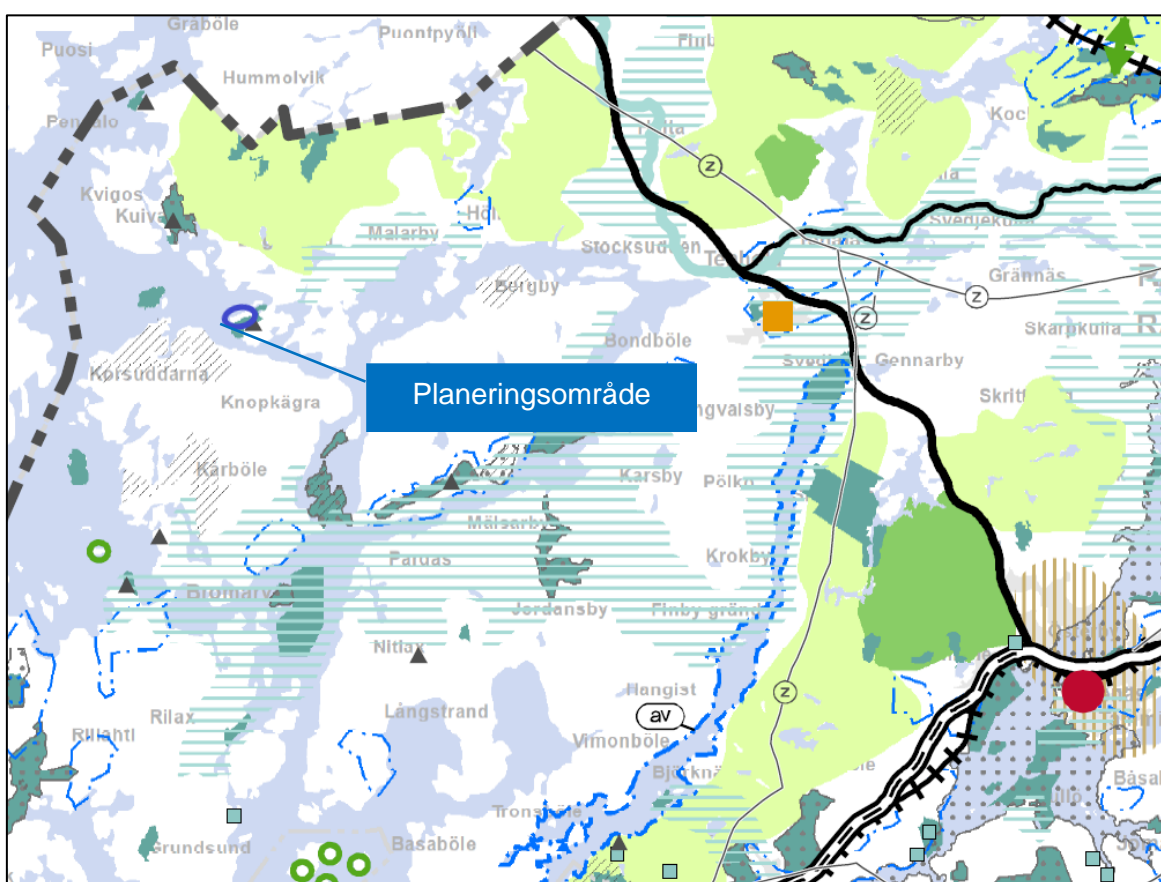
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på det nationella planet och fungerar som ledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen bidrar till att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de i lagen fastställda målen för planeringen av områdesanvändningen. En hållbar utveckling och en bra livsmiljö är de viktigaste av dessa mål. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen främst via landskapsplaneringen.

Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 omfattar tre etapplandskapsplaner som har utarbetats för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Landskapsplanen samlar alla centrala teman för markanvändningen och den var under beredning åren 2016–2020.

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Högsta förvaltningsdomstolen gav beslut om besvärerna och de etapplandskapsplaner som ingår i planhelheten vann laga kraft 13.3.2023.

I helheten av landskapsplaner finns inga beteckningar för planeringsområdet. Ett skyddsområde samt en värdefull geologisk formation anvisats i planeringsområdets omedelbara närhet.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

Generalplan

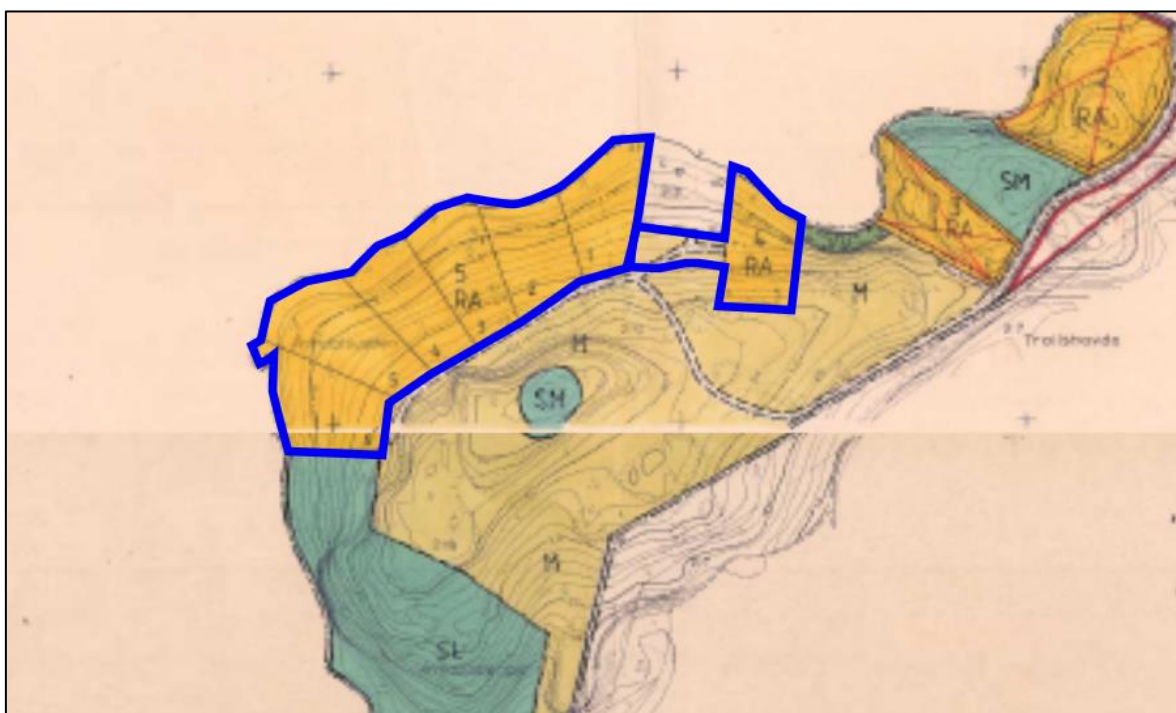
Det finns ingen gällande generalplan med rättsverkningar i området.

Stranddetaljplanen

Stranddetaljplanen för Tenala (godkänd som en strandplan som var förenlig med den upphävda byggnadslagen) är i kraft i en del av planeringsområdet. Planen fastställdes 27.9.1983. De delar av planeringsområdet som hör till nämnda plan har i stranddetaljplanen

anvisats som ett kvartersområde för fritidsbostäder samt ett jord- och skogsbruksområde. En del av planeringsområdet är ett icke-stranddetaljplanerat område.

För byggplatserna för fritidsboende har i byggrätt anvisats 150 vy-m² för fritidsbostaden samt 40 vy-m² för en fristående bastubyggnad. Byggnaderna ska åtminstone delvis placeras i skydd av det befintliga trädbeståndet, sett från havet, och byggnadernas färg ska lämpa sig för naturomgivningen. Fritidsbostadsområdets trädbestånd och övriga vegetation, terrängformer och strandlinje ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Träd på stranden får inte fällas utan tvingande skäl. Det är förbjudet att använda klara takmaterial.



Planändringsområdet i den gällande stranddetaljplanen.



Kvartersområde för fritidsbostäder. På varje byggnadsplats får uppföras en enfamiljs fritidsbostad vars våningsyta är högst 150 m². Dessutom får på varje byggnadsplats uppföras på strandområdet en bastubyggnad vars våningsyta är högst 40 m². Avståndet från strandlinjen är då, oavsett våningsytan, minst 10 m. Vid planeringen av byggnaderna och vid byggandet samt vid placeringen av byggnaderna på byggnadsplatsen skall man särskilt iakttaga, att inte landskapsbilden fördrivas och att inte grannen åsamkas skada eller förfång. Byggnaderna skall åtminstone delvis placeras i skydd av befintligt trädbestånd från havet sett. Byggnadernas färgsättning skall vara avstämd till naturen. Trädbeståndet och annan växtlighet, terrängformen samt strandlinjen skall bevaras i möjligast naturliga tillstånd på området för fritidsbostäder. Strandens trädbestånd får inte fällas utan tvingande skäl. Användandet av blankande ytmaterialer är förbjudet.

M

Jord- och skogsbruksområde. På området får inte byggas annat än lagerbyggnader som betjänar jord- och skogsbruk. Strandens trädbestånd får inte fällas utan tvingande skäl.

Byggandet av vattenklosett på området är förbjudet. Torrklosetter eller motsvarande anläggningar skall byggas på byggnadsplatserna. Hushålls-, tvätt- och bastuvatten får inte avledas direkt i vattendraget. Behandlingen av hushålls-, tvätt- och bastuvatten skall anordnas på sätt som myndigheterna godkänner.

Torrri avfall skall komposteras eller transporteras till avstjälpningsplats.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes 14.5.2018 i stadsfullmäktige och trädde i kraft 5.7.2018.

Följande gäller enligt byggnadsordningen:

- Vid byggande på strandområden ska byggnadernas och konstruktionernas höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning samt möjligheterna till sakenlig behandling av avloppsvatten beaktas särskilt med tanke på miljön.
- På byggplatsen ska strandens trädbestånd huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas.
- En byggnads och en konstruktions placering på byggplatsen ska bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Byggnaden ska placeras på minst 40 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Då separat strandbastu får byggas ska dess avstånd från den ovan definierade strandlinjen vara minst 15 meter.
- Den lägsta byggnadshöjden bör vid havskusten vara minst +2,6 m + en reservation för vågbildning som fastställs skilt för varje byggplats (N2000).

Enligt lagen är byggnadsordningen är bindande anvisning när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Byggförbud

Inga byggförbud gäller i området.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN

4.1 Behovet av stranddetaljplanen

Markägarna i området har lagt fram behovet av en planändring.

4.2 Planeringsstart och anhängiggörande

Markägarna i området har lagt fram initiativet till planändringen. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och antecknat PDB för kännedom ____.2023 § __.



Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt __.__.2023

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

En lista på intressenterna ingår i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastet kungjordes offentligt framlagda __.__.2023.

Planförslaget har varit framlagt i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § __.__.– __.__.202__.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Staden begär behövliga utlåtanden från myndigheterna i planutkast- och vid behov även i planförslagsskedet.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med ändringen och utvidgningen av planen är att uppdatera markanvändningen på fastigheterna i planeringsområdet. I den gällande detaljplanen är byggrätten 190 vy-m² på varje byggplats. I motsvarande områden är den största möjliga byggrätten enligt Raseborgs byggnadsordning 280 vy-m². Vid ändringen och utvidgningen av planen anvisas byggrätt enligt byggnadsordningen för byggplatserna i området. Därtill anvisas ett vattenområde, och de jord- och skogsbruksområden som hör till den icke-stranddetaljplanerade fastigheten anvisas som en del av en byggplats för fritidsboende. I planeringen av området beaktas därtill byggrätten för en bastu i den gällande planen samt bevarandet av de uppförda båthusen.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planområdet består av fastigheterna 710-592-2-43, 710-592-2-18, 710-592-2-3, 710-592-2-41, 710-592-2-51, 710-592-2-45, 710-592-2-46, 710-592-2-47, 710-592-2-48 samt 710-592-2-49.

Vid ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder samt ett vattenområde.

5.1 Dimensionering

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (Bilaga 1).

Planområdets areal uppgår till ca 17,64 hektar.

Kvartersområdet för fritidsbostäder utgör sammanlagt ca 9,15 ha och vattenområdet ca 8,49 ha.

För varje byggplats för fritidsbostad anvisas 280 vy-m² i byggrätt. Det finns sammanlagt åtta byggplatser. I hela planområdet har sammanlagt 2 240 vy-m² anvisats i byggrätt. Vid ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen ökar byggrätten med sammanlagt 910 vy-m².

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

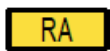
Ändringen av stranddetaljplanen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iakttas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt tryggt uppkomsten av en sund och säker miljö.

5.3 Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar. Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (Bilaga 3).

5.3.1 Kvartersområden

Kvarter 4



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På en byggplats får uppföras en fritidsbostad, en sidobostad, en bastu samt ekonomibygnaden som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 280 vy-m². Friditshusets och sidobostadens sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 vy-m². Den separata bastubygnaden får vara högst 40 vy-m² och ekonomibygnaderna högst 120 k-m². På byggplatsen får man inom ramen för den totala byggrätten uppföra ett träbeklätt båthus utan värmeisolering från strandlinjen mot land. Åsen på båthuset ska ligga vinkelrätt mot stranden. Båthusets våningsyta får vara högst 20 vy-m² och takåsen högst 3 meter hög. Utöver den tillåtna byggrätten får man på byggplatsen uppföra konstruktioner om högst 100 m².

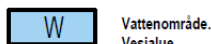
Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, sivuasunnon, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä sivuasunnon yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 40 k-m² ja talousrakennusten kerrosala enintään 120 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden. Venevajan kerrosala saa olla enintään 20 k-m² ja harjan korkeus enintään 3 metriä. Sallittu rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa enintään 100 m² rakennelmia.



5.3.2 Övriga områden

Vattenområde



5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms som en del av planeringen. Syftet med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. Utredningar som görs enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- boendemiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utifrån de utredningar och övriga material som produceras i samband med planeringsarbetet.

Konsekvensbedömningen görs som en expertbedömning i samarbete med staden och andra myndigheter utifrån bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och förhandlingar.

5.4.1 Granskning på generalplanenivå

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska det enligt markanvändnings- och byggplanen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Tabellen nedan visar hur planen tar fasta på dessa innehållskrav:

<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</i>	<i>Hur kraven på generalplanens innehåll beaktas i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	I området främjas en utveckling av samhällsstrukturen i och med att användningsgraden höjs. Det finns befintlig fritidsbebyggelse i området.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	I planen utnyttjas den befintliga samhällsstrukturen i och med att

<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</i>	<i>Hur kraven på generalplanens innehåll beaktas i detaljplanen:</i>
	tilläggsbyggande tillåts på befintliga byggplatser.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Området stöder sig på servicen i Tenala kyrkoby och Ekenäs centrum.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Trafiken till planområdet sker över ett befintligt vägnät. I området iakttas lokala bestämmelser om avfallshantering.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Planen möjliggör uppkomsten av en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	Planen har inga negativa konsekvenser för näringslivet i kommunen.
7) att miljöolägenheterna minskas	Man känner inte till att det i området skulle finnas verksamheter som medför miljöolägenheter.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Man känner inte till att det skulle finnas särskilda landskaps- eller naturvärden i planeringsområdet. En naturinventering kommer att utarbetas inför planförslagsskedet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	En liten del av jord- och skogsbruksområdet integreras i en byggplats för en fritidsbostad. I närheten av planområdet finns det rikligt med terräng som lämpar sig för rekreation.

Slutledningar

Planen uppfyller kraven på innehållet i en generalplan.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Planen bedöms inte ha någon betydande inverkan på den byggda miljön. Planändringen gör det möjligt att bygga till på byggplatserna för fritidsboende.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Området är bebyggt med fritidsbostäder. Planen bedöms inte ha någon betydande inverkan på naturen eller naturmiljön. I och med planändringen kan det hända att de nya byggnaderna syns något ilandskapet, men byggandet bedöms inte medföra några särskilda negativa konsekvenser för landskapet eller naturmiljön. För varje byggplats anvisas våningstalet I u ½. I den naturinventering som gjorts i samband med planeringsarbetet har en hassellund som uppfyller definitionen i naturvårdslagen dokumenterats. Den visas som ett luo-område på plankartan. Den ihåliga aspen, som också nämns i naturinventeringen, står utanför byggnadsytorna.

5.4.4 Konsekvenser för samhällsstrukturen

I planändringen uppdateras den gällande stranddetaljplanen samt fastställs en byggplats för en fritidsbostad som inte varit planlagd tidigare. Områdena framför byggplatserna anvisas i planen som ett vattenområde. Planändrings- och utvidgningsområdet ligger i närheten av befintlig fritidsbebyggelse och planändringen splittrar inte samhällsstrukturen.

5.4.5 Konsekvenser för klimatet

Planändringen bedöms ha smärre konsekvenser för klimatet i och med att mer byggrätt anvisas på byggplatserna för fritidsbostäder.

I planen har man strävat efter att dämpa klimateffekterna till exempel genom bestämmelsen om att nya byggnader ska anpassas till terrängförhållandena och naturlandskapet. De nya byggnaderna ska ha fasader av trä. Fasader av trä fungerar som kolförråd under en lång tid.

I området gäller även en bestämmelse om tillstånd för miljöåtgärder: Sådant jordbyggnadsarbete och trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplaneområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Denna bestämmelse bidrar till att området bevaras trädbevuxet och i naturligt tillstånd. I området har även anvisats en hassellund som avses i naturvårdslagen.

I planen har man skapat beredskap för extrema väderförhållanden genom att anvisa en höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte ska placeras samt genom att anvisa byggnadsytorna på ändamålsenligt avstånd från strandlinjen.

5.4.6 Ekonomiska konsekvenser

Ändringen och utvidgningen av planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

Vid byggandet ska utöver planbestämmelserna även lagstiftningen och tillämpliga delar av Raseborgs stads byggnadsordning iakttas.

6.2 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Raseborgs stad ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Plankonsult:

Nosto Consulting Oy
Brahegatan 7
20100 ÅBO
FO-nummer 2343223-6

Utarbetare av planen
Pasi Lappalainen, dipl.ing.
Tfn 0400 858 101
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Planerare
Iiris Hongisto, byggnadsarkitekt
Tfn 050551 6 777
iiris.hongisto@nostoconsulting.fi

Raseborgs stad:

Ledande planläggningsingenjör Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
Tfn 019 289 3840
niclas.skog(at)raseborg.fi

Adress för skriftliga åsikter och anmärkningar:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller per e-post till adressen:
planlaggning(at)raseborg.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 710 Raasepori Täyttämispvm 21.08.2023
Kaavan nimi Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 7007
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 17,6440 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 9,2050
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 8,4390

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,87
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 8 Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 8 Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,6440	100,0	2240	0,01	9,2050	910
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	9,1552	51,9	2240	0,02	1,0976	910
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,3814	0
W yhteensä	8,4888	48,1	0		8,4888	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,6440	100,0	2240	0,01	9,2050	910
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	9,1552	51,9	2240	0,02	1,0976	910
RA	9,1552	100,0	2240	0,02	1,0976	910
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,3814	0
M	0,0000		0		-0,3814	0
W yhteensä	8,4888	48,1	0		8,4888	0
W	8,4888	100,0	0		8,4888	0



RASEBORG
RAASEPORI

STRANDETALJPLANEÄNDRING – RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

4.8.2023



Planens namn
Kaavan nimi

**Ändring och utvidgning av stranddetaljplanen för
Tenala • Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja
laajennus**

Plan nummer
Kaavanumero

Plan nummer • kaavanumero 7007

Planen utarbetas av
Kaavan laatija

Nosto Consulting Oy

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, 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 och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Planeringsarbetet har inletts på initiativ av privata markägare.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Syftet med stranddetaljplaneändringen är att uppdatera markanvändningen i planeringsområdet och anvisa största möjliga byggrätt i enlighet med Raseborgs stads byggnadsordning. I planeringen av området beaktas därtill byggrätten för en bastu i den gällande planen samt bevarandet av de uppförda båthusen.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet är beläget på Stornäset i Trollshovda i Västra Nyland, ca 20 km västerut från Tenala kyrkoby. Planeringsområdet finns på öns nordvästra del.

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Suunnittelutyö on käynnistynyt yksityisten maanomistajien aloitteesta.

3. TAVOITTEET

Ranta-asemakaavamutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueen maankäyttöä ja osoittaa alueelle Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mahdollistama suurin sallittu rakennusoikeus. Alueen suunnittelussa huomioidaan lisäksi voimassa olevan kaavan mahdollistama saunarakennuksen rakennusoikeus sekä alueelle rakennettujen venevajojen säilyminen.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Stornäsetillä Länsi-Uudellamaalla Trollshovdassa, noin 20 km Tenholan kirkonkylästä länteen. Suunnittelualue sijoittuu saaren luoteisosaan.

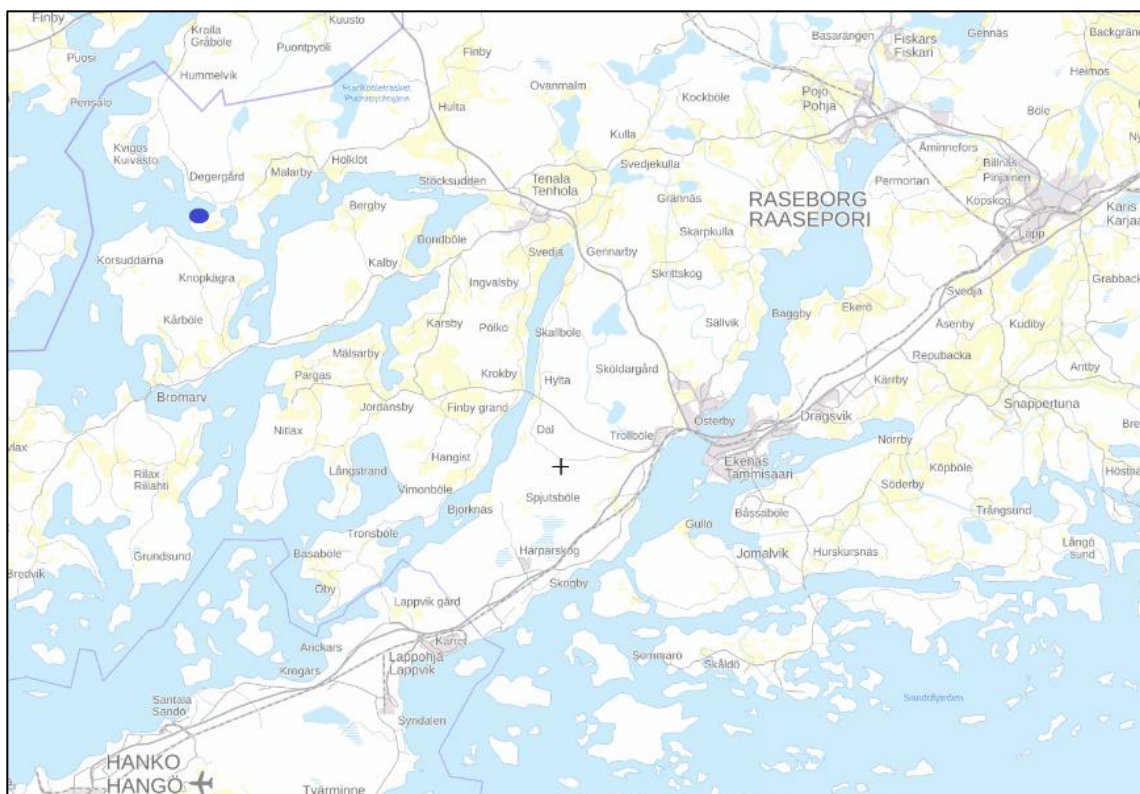


Bild 1. Planområdets läge med blått (Bakgrundskarta LMV)

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti sinisellä (Taustakartta MML)

Beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet består av åtta bebyggda byggplatser för fritidsbostäder.

Suunnittelualan kuvaus

Suunnittelualue koostuu kahdeksasta rakentuneesta vapaa-ajan asunnon rakennuspaikasta.

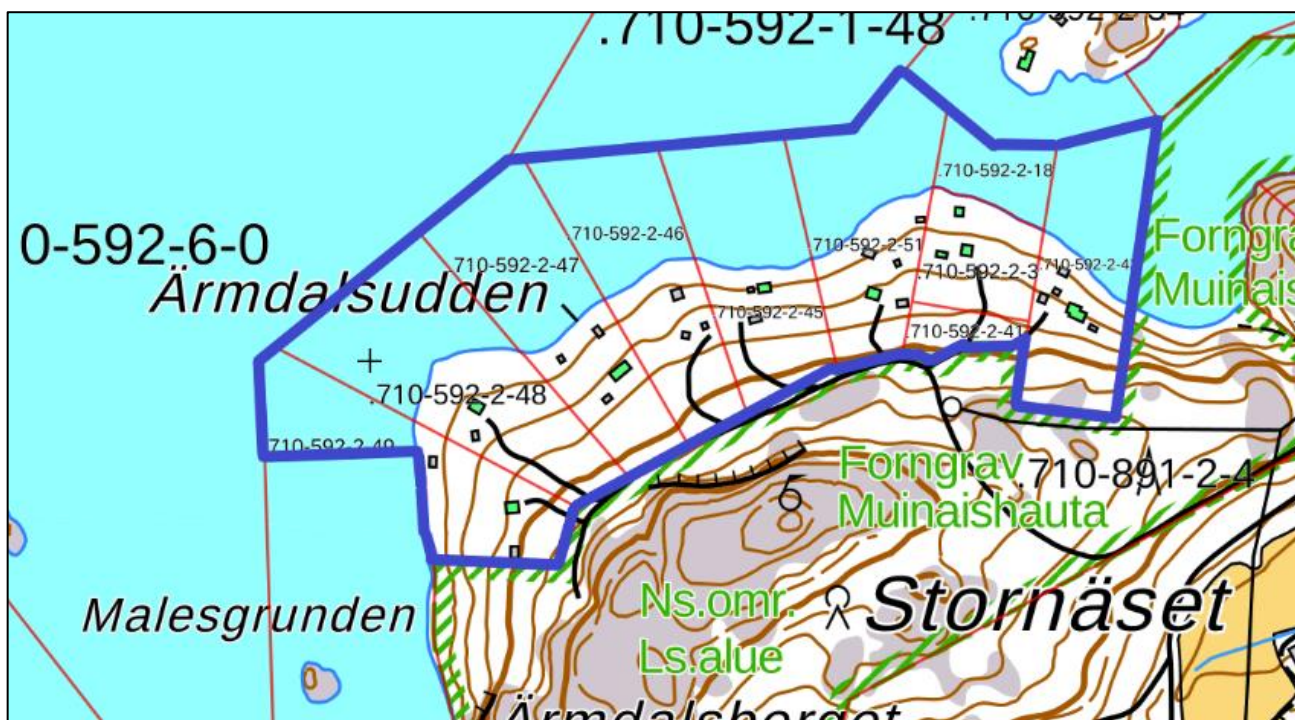


Bild 2. Planområdets gräns på terrängkartan (LMV) Kuva 2. Kaava-alueen rajaus maastokartalla (MML).

Markägoförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda.

Naturområde

Planeringsområdet består i huvudsak av för skärgården typisk skogsmark samt bebyggda gårdsområden vid fritidshusen. I närterrängen kring planeringsområdet finns naturskyddsområden.

Bebyggt område

I planeringsområdet finns byggda fritidsbostäder med ekonomibyggnader. Den byggda miljön behandlas mer ingående i planbeskrivningen.

Kommunalteknik

Vattenförsörjningen hanteras specifikt för varje fastighet.

Enligt Raseborgs stads miljöskyddsföreskrifter hör planeringsområdet till zon 3: Strandområde II. Enligt föreskrifterna ska det för avloppsvatten från vattenklosett finnas en sluten tank eller ett reningssystem som fyller strängare reningskrav.

Reningssystem som uppfyller strängare reningskrav lämpar sig för behandling av gråvatten.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin saariston tavanomaista metsämaata sekä rakentunutta loma-asuntojen pihapiiriä. Suunnittelualueen lähimaastossa sijaitsee luonnonsuojelualuetta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee rakentuneita loma-asuntoja talousrakennuksineen. Rakennettua ympäristöä kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kunnallistekniikka

Vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti. Raaseporin kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen 3: Ranta-alue II. Määräysten mukaan käymäläjätevedelle on oltava umpisäiliö tai ankaramman puhdistustason täyttävä jätevesien käsittelyjärjestelmä. Harmaavesille on oltava ankaramman puhdistustason täyttävä käsittelyjärjestelmä.



Bild 3. Planområdets gräns (LMV)

Kuva 3. Kaava-alueen rajaus (MML).

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. Hållbar utveckling och en bra livsmiljö hör till de viktigaste målen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 innefattar tre etapplandskapsplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, östra respektive västra Nyland. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och den har beretts under åren 2016–2020. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

5. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja

Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Högsta förvaltningsdomstolen gav beslut om besvären och de etappplansplaner som ingår i planhelheten vann laga kraft 13.3.2023.

Landskapsplanen har inga beteckningar i planeringsområdet. Näromgivningen har i landskapsplanen anvisats som ett skyddsområde och här finns även en värdefull geologisk formation.

maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023.

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa merkintöjä. Suunnittelualueen lähiympäristö on osoitettu maakuntakaavassa suojelualueeksi ja lähistölle on osoitettu myös arvokas geologinen muodostuma.

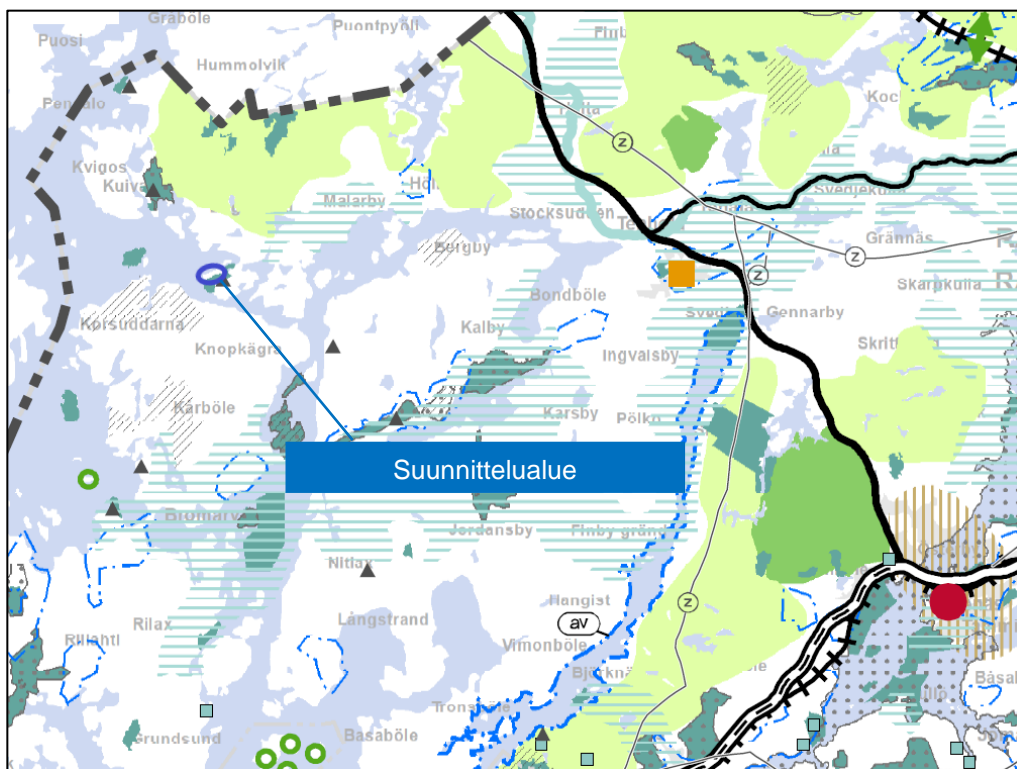


Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen

Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä

Generalplanering

Det finns ingen gällande generalplan i planeringsområdet.

Detaljplanering

Stranddetaljplanen för Tenala, godkänd 27.9.1983, är i kraft i en del av planeringsområdet (godkänd som en strandplan förenlig med den upphävda byggnadslagen). En del av planeringsområdet är ett icke-detaljplanerat område.

Byggnadsordning

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaavoitus

Osalla suunnittelualueella on voimassa 27.9.1983 vahvistettu Tenholan ranta-asebakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.

Rakennusjärjestys

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

Övriga planer rörande planeringsområdet

Man känner inte till några andra planer i området.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVENSERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt 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 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 energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Uppgjorda utredningar

Inga särskilda planer som påverkar denna planläggning har utarbetats i området.

Utredningar som bör uppgöras

- Nuläget
- Naturinventering sommaren 2023

Raseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoja.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita suunnitelmia.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Laaditut selvitykset

Alueelta ei ole laadittu erityisiä kaavaan vaikuttavia suunnitelmia.

Laadittavat selvitykset

- Nykytilanne
- Luontoselvitys kesä 2023

7. INTRESSETER

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, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovården

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Elisa Abp
- Telia Finland Oyj
- Raseborgs Natur r.f.

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 ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planläggningsprocessen. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

7. OSALLISET

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planlägningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planlägningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

10. PLANENS GÅNG

Syyskuu 2023
Anhängiggörande,
Plan för deltagande och bedömning och planens beredningsmaterial (planutkast)

Oktober 2023
Planförslag

December 2023
Godkännande

9. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

10. KAAVOITUKSEN KULKU

Syyskuu 2023
Vireilletulo,
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos)

Lokakuu 2023
Kaavaehdotus

Joulukuu 2023
Hyväksyminen

11. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tfn 019- 289 3840
niclas.skog(at)raseborg.fi

Plankonsult:

Nosto Consulting Oy

Brahegatan 7, 20100 Åbo

Utarbetare av planen

Pasi Lappalainen, dipl.ing.

tfn 0400 858 101

pasi.lappalainen(at)nostoconsulting.fi

Planerare

Iiris Hongisto, byggn.ark.

tfn 050 551 6777

iiris.hongisto(at)nostoconsulting.fi

Adress för skriftliga åsikter och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadresser:

planlaggning(at)raseborg.fi

11. YHTEYSTIEDOT:

Raaseporin kaupunki:

Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3840
niclas.skog(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 Turku

Kaavan laatija

Pasi Lappalainen, dipl.ins

p. 0400 858 101

pasi.lappalainen(at)nostoconsulting.fi

Suunnittelija

Iiris Hongisto, rakennusarkkitehti

p. 050 551 6777

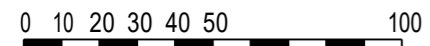
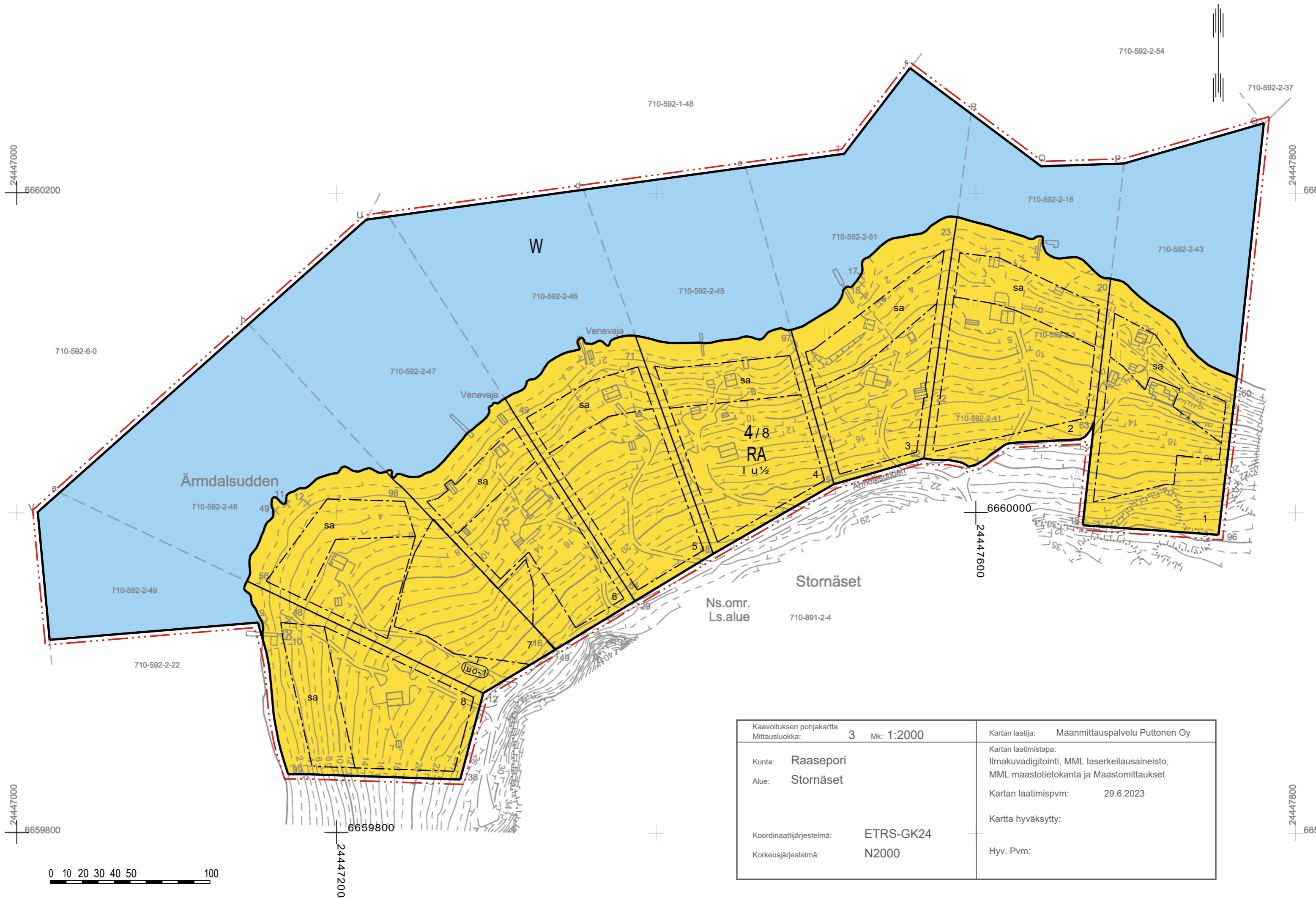
iiris.hongisto(at)nostoconsulting.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

kaavoitus(at)raasepori.fi



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3	Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Raasepori Alue: Stornäset		Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
		Kartan laatimispvm: 29.6.2023
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000		Kartta hyväksytty: Hyv. Pvm:

RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDDETALJPLANEN FÖR TENALA TENHOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

UTKAST/LUONNOS 4.8.2023

1:2000

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 710-592-2-3 LÖFHYDDAN, 710-592-2-18 LÖVVATTEN, 710-592-2-41 Lövbacken, 710-592-2-43 KV 4 T 1, 710-592-2-45 Peikonpesä, 710-592-2-46 KV 5 T 3, 710-592-2-47 Linnankoski, 710-592-2-48 KV 5 T 5, 710-592-2-49 KV 5 T 6 och 710-592-2-51 OLLILA.

Kvarteren för fritidsbostäder 4 och 5 i den gällande stranddetaljplanen, jord- och skogbruksområden samt områden som inte har stranddetaljplanerats.

Ranta-asmakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kiinteistöjä 710-592-2-3 LÖFHYDDAN, 710-592-2-18 LÖVVATTEN, 710-592-2-41 Lövbacken, 710-592-2-43 KV 4 T 1, 710-592-2-45 Peikonpesä, 710-592-2-46 KV 5 T 3, 710-592-2-47 Linnankoski, 710-592-2-48 KV 5 T 5, 710-592-2-49 KV 5 T 6 sekä 710-592-2-51 OLLILA.

Voimassa olevan ranta-asmakaavan mukaisia loma-asuntojen kortteileita 4 ja 5, maa- ja metsätalousaluetta sekä ranta-asmakaavoittamatonta aluetta.

Genom ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 4 för fritidsbostäder och vattenområden.

Ranta-asmakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen kortteli 4 sekä vesialuetta.

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDDETALJPLAN RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.





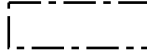
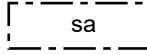
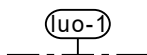
På en byggplats får uppföras en fritidsbostad, en sidobostad, en bastu samt ekonomibyggnaden som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 280 vy-m². Friditshusets och sidobostadens sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 40 vy-m² och ekonomibyggnaderna högst 120 k-m². På byggplatsen får man inom ramen för den totala byggrätten uppföra ett träbeklätt båthus utan värmeisolering från strandlinjen mot land. Åsen på båthuset ska ligga vinkelrätt mot stranden. Båthusets våningsyta får vara högst 20 vy-m² och takåsen högst 3 meter hög. Utöver den tillåtna byggrätten får man på byggplatsen uppföra konstruktioner om högst 100 m².

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, sivuasunnon, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 k-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä sivuasunnon yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 40 k-m² ja talousrakennusten kerrosala enintään 120 k-m². Rakennuspaikalle saa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden. Venevajan kerrosala saa olla enintään 20 k-m² ja harjan korkeus enintään 3 metriä. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa enintään 100 m² rakennelmia.

W

Vattenområde.
Vesialue.

	Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kvarters-, kvartetsdels- och områdesgräns. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Gräns för delområde. Osa-alueen raja.
	Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns. Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
4 / 8	Kvarterets nummer / tal som anger det högsta antalet byggplatser i kvarteret. Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.
8	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats. Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u ½	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor ned av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Byggnadsyta. Rakennusala.
	Byggnadsyta där det är tillåtet att placera en bastubyggnad. Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området finns en hassellund som uppfyller definitionen i naturvårdslagen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain määritelmän mukainen pätkinälehto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Nybyggnadet för anpassas till terrängen och naturlandskapet. Byggnader och konstruktioner bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

Uudisrakentamisen on sopeuduttava maasto-olosuhteisiin sekä luonnonmaisemaan. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa.

Fasadmaterialen för byggnaderna bör vara trä och fasadernas färgsättning bör vara dämpad och anpassad till landskapet. På RA områden bör man gårdvis följa en enhetligt byggnadssätt.

Rakennusten julkisivumateriaali tulee olla puuta ja julkisivujen väriyty hillitty ja maisemaan soveltuva. RA-alueilla tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamistapaa.

Sådant jordbyggvarsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämbörbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplaneområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Tillstånd behövs emellertid inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra stranddetaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyin rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lägsta konstruktionsnivå för byggnade bör vara minst + 2,6 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään + 2,6 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Avloppsvatten bör hanteras enligt gällande lagsättning och i enlighet med ett av kommunens miljömyndighet godkänt sätt. Det gråa avloppsvattnet bör behandlas tillräckligt långt från stranden med tanke på översvämningsrisknivån. På byggplatserna bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå. På Ra-område gäller vattenklosettförbud. Fritidsbostad kan förses med vattenklosett endast ifall den kopplas till et på område fungerande vattentjänstverks avloppshanteringsnätverk.

Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Rakennuspaikoilla tulee olla saatavilla riittävästi hyvälaatuista talousvettä. RA-alueilla on voimassa vesikäymäläkielto. Loma-asunto voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____.20__, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan _____.20__ , §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:

stadssekreterare

Viran puolesta:

kaupunginsihteeri

THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
FGE / VALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.–xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx.–xx.xx.20xx
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	22-23	xx.xx.2023
	<p>ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALJPLANEN FÖR TENALA UTKAST</p> <p>TENHOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS LUONNOS</p>	
Konsult/Konsultti	 dipl.ing. dipl.ins.	Daterad/Päiväys 4.8.2023
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumner/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
IH		Ritningsnummer/Piirustusnumero
	RGB/920/10.02.10.00/2023	7007
		22-23