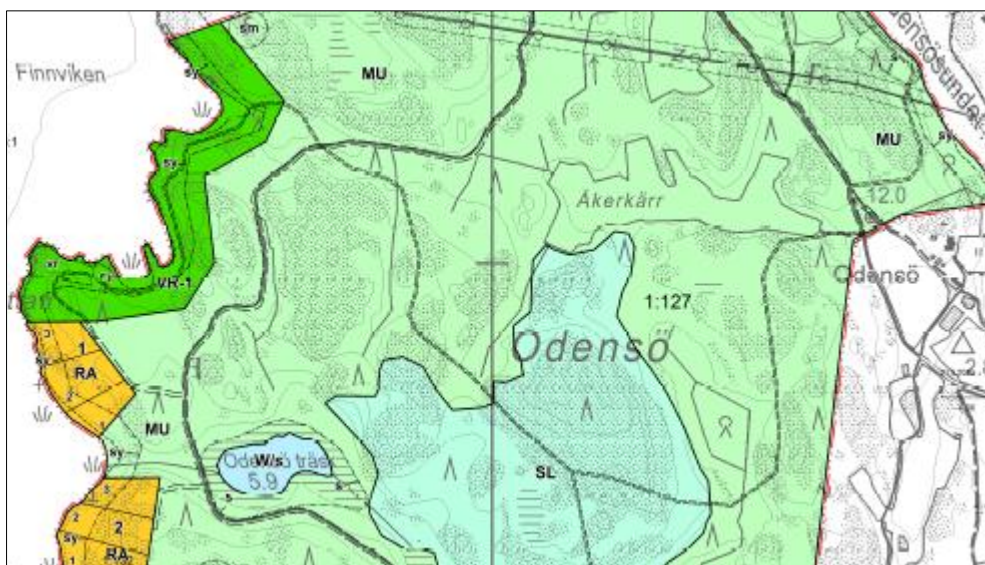


# RASEBORG

## ODENSÖ

### STRANDETALJPLAN

### PLANEBESKRIVNING



5.4.2012



Pertti Hartikainen

Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors

tel. 09-1481943, 0400-425390

email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Anhängiggörandet är meddelat med kungörelsen 18.11.2010

Utkastet till påseende (MBF 30) 18.11.2010...

Förslaget till påseende (MRA 27 §) ....

Godkänt av kommunfullmäktige ...

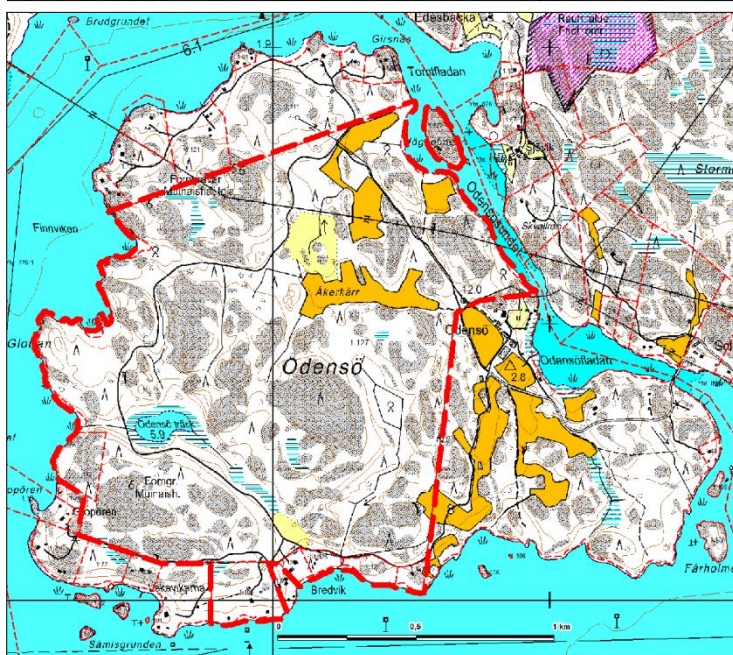
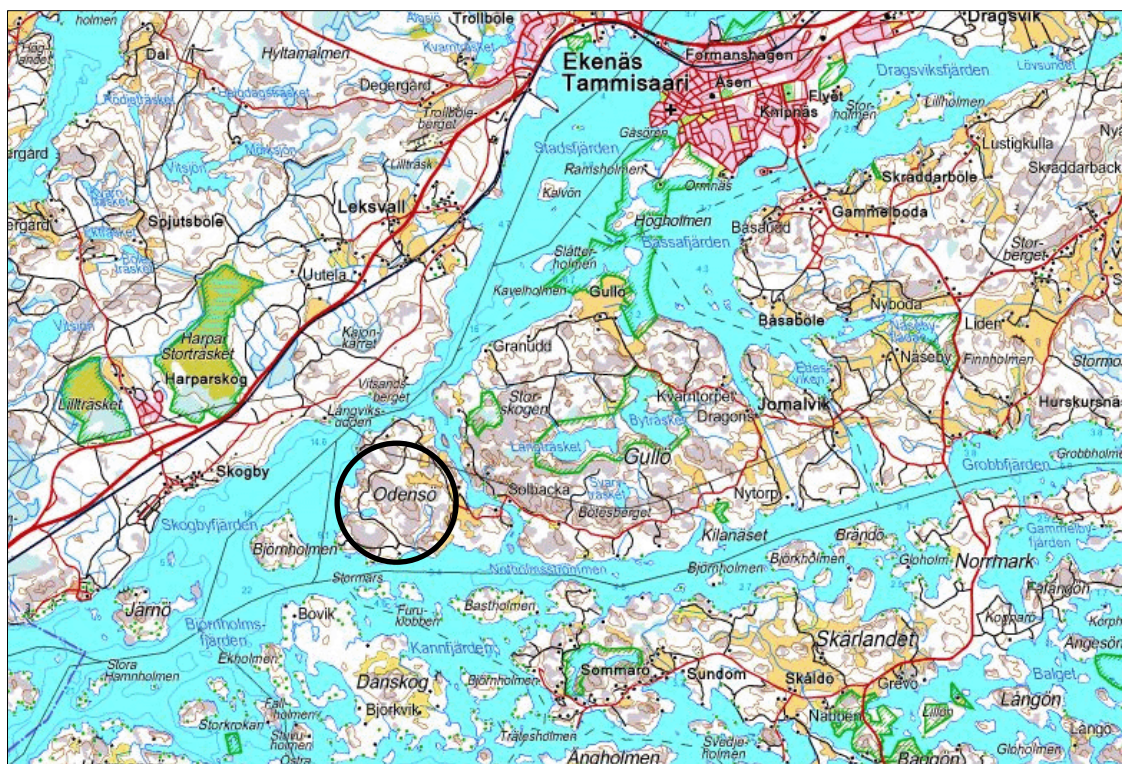
# 1 GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION

## 1.1 Definiering av området

By: Odensö 424

Lägenheterna och ägare:

- Örnberg 1:127, Forststyrelsen, PB 94, 01301 Vanda
- Havstrand 1:132, Espoon Seurakuntayhtymä, Kyrkgatan 1, 02770 Esbo
- Velhonkallio 1:123, Velhonrinne 1:124, Velhonranta 1:125, Jussi, Antti ja Anna-Mari Kattelus, Bodomvägen 15, 02940 ESBO
- Velhonreuna 1:126, Patric von Bonsdorff , Leni von Bonsdorff -Lindberg, Norsvägen 5 D, 02170 Esbo
- Granhöjden 1:105, Matinpalo Matti rättsinnehavare, Nylandsgatan 25 A 8, 00120 HELSINGFORS



Områdets areal är 205 ha.

På området finns fyra byggnadsplatser i fritidsbruk (1:123, 1:125, 1:126, 1:105).

Övriga delar utgör i huvudsak skogsmark.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION .....	1
1.1	Definiering av området.....	1
2	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
2.1	Utredning över planeringsområdets förhållanden .....	3
2.11	Utredning av planområdets förhållanden .....	3
2.111	Natura- området .....	3
2.112	Naturförhållanden och landskap .....	3
2.12	Allmän rekreation.....	6
2.13	Bebyggd miljö .....	6
2.14	Fornminnen .....	7
2.15	Krigshistoriska objekt .....	7
2.16	Markägande .....	8
2.2	Planeringssituation .....	9
2.22	Landskapsplan .....	9
2.22	Generalplan .....	9
2.23	Baskarta .....	10
3	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN .....	10
3.1	Tidigare behandlingsskeden .....	10
3.2	Inledande av planeringen och beslut .....	10
3.3	Deltagande och samarbete.....	10
3.31	Intressenter .....	10
3.32	Förfarandet gällande deltagande och växelverkan .....	10
3.4	Stranddetaljplanens målsättningar.....	10
3.5	Undersökta alternativ .....	11
4	BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN .....	11
4.1	Dimensionering .....	11
4.11	Dimensioneringens grunder .....	11
4.111	Dimensioneringen grundar sig på stranddelgeneralplaner. ....	11
4.112	Granskning av moderfastighet.....	12
4.113	Konverterad strandlinje .....	12
4.114	Arealens betydelse .....	12
4.115	Dimensioneringstal och dimensionerad strandlinje.....	13
4.12	Planens dimensionering.....	13
4.2	Områdesreserveringar .....	13
4.21	Kvartersområden .....	13
4.22	Rekreatiomsområden.....	14
4.25	Naturskyddsområden.....	14
4.24	Jord- och skogsbruksområde .....	14
4.25	Vattenområde .....	14
4.3	Trafikförbindelser.....	14
5	PLANENS KONSEKVENSER.....	14
5.1	Förhållandet till landskapsplanen.....	15
5.2	Naturförhållanden, landskap och inverkan på vattendrag .....	15
5.3	Allmän rekreation.....	16
5.4	Ekonomiska konsekvenser .....	16

5.5	Sociala konsekvenser .....	16
5.6	Risken med högt vatten .....	16
5.7	Fornminne .....	16
5.8	Krigshistoriska objekt .....	16

## 2 UTGÅNGSPUNKTER

### 2.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

#### 2.11 Utredning av planområdets förhållanden

##### 2.111 Natura- området

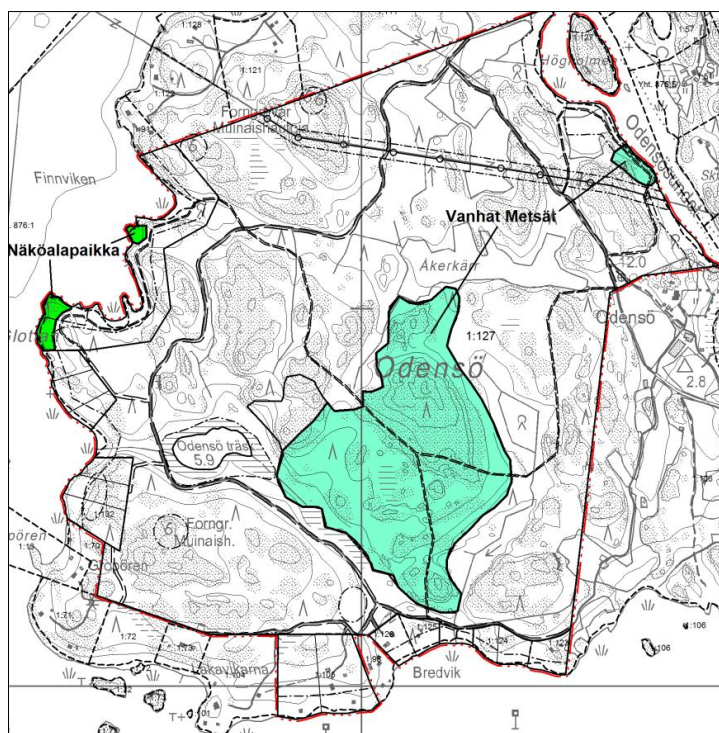
Alla vattensområden vid planområdet är Naturaområden, men det egentliga planområdet ingår inte i Natura. Naturaområdet (FI0100005) är 52 630 hektar stort och utgör i huvudsak vattenområde. Markområdena är sammanlagt ca 2000 hektar och de fördelar sig på flera, till karaktären mycket varierande skyddade helheter. Odensö ingår i Gullö-Skåldö flada- och insjöområde. Planens Naturbedömning finns i bilaga 4.

##### 2.112 Naturförhållanden och landskap

För stranddetaljplanen har en utredning över naturförhållanden gjorts: Odensö, Naturinventering 2004, Pejk Grönholm och Katja Hammarström (bilaga 3) och komplettering (bilaga 3a).

Odensö är en ö, som består av höga kullar och bördiga lågmarker. På området finns gott om svårforcerade tallbevuxna berg, skötta som ekonomiskog. Ställvis finns även äldre granbestånd, som har drag av gammalskog. Enskilda våtmarker skapar omväxling i områdets struktur, trots att det är rätt artfattiga. Åkrarna används delvis som viltåkrar, delvis är de odlade.

På området finns enskilda frodiga vikar och mellan dem berg. Området har två fina utkiksställen (figurena 4 och 8 i naturutredningen samt bilden intill). Ofta är terrängen vid stranden brant.



På området finns två gammalskogsområden (i naturutredningen figurena 14, 17-19, 21-22 samt bilden intill).



## Kvartersområdenas naturförhållanden

Kvarter 1 har omväntannat frodiga och klippiga stränder



Strandskogen är bevarad i naturtillstånd (K1/1)



Huvuddelen av skogen är i ekonomibruk (K2/3)



Kvarter 5/2 är frodig moterräng





Kvarter 5/3 är frodig moterräng.



### Övriga områden

Klibbalslunden mellan kvarteren 4 och 5 förblir som MU-område.



Odensösundet är vassbevuxet och lämpar sig dåligt för byggande. Vy från bron norrut.



Mellan de klippiga uddarna finns frodiga vikar (VR-område).





## Flygekorrutredning

På kvartersområden och i närmiljön gjordes en flygekorrutredning 31.3.2012 (Karttaako Oy, biolog Mikko Siitonen. Tecken på flygekorre kunde inte iakttagas (bilaga 3a).

### 2.12 Allmän rekreation

På utkiksplatserna (kartan under punkt 2.112) finns spår av allmän rekreation.



Utanför VR-området finns inte tecken på allmän rekreation.

### 2.13 Bebyggd miljö

På området finns fyra fritidsbyggnadsplatser. Byggnadsbeståndet är ungt. (1990-)

K 5/1



K4/1



K4/2





K 2



## 2.14 Fornminnen

På området finns tre fornminnen:



Odenso Lillträsket: Fast fornminne. Odaterat. Fredningsklass 2. Stenläggning på svagt norrut sluttande berg.

Odenso Bastuviken: Fast fornminne. Odaterat. Fredningsklass 2. Stenläggning på berg.

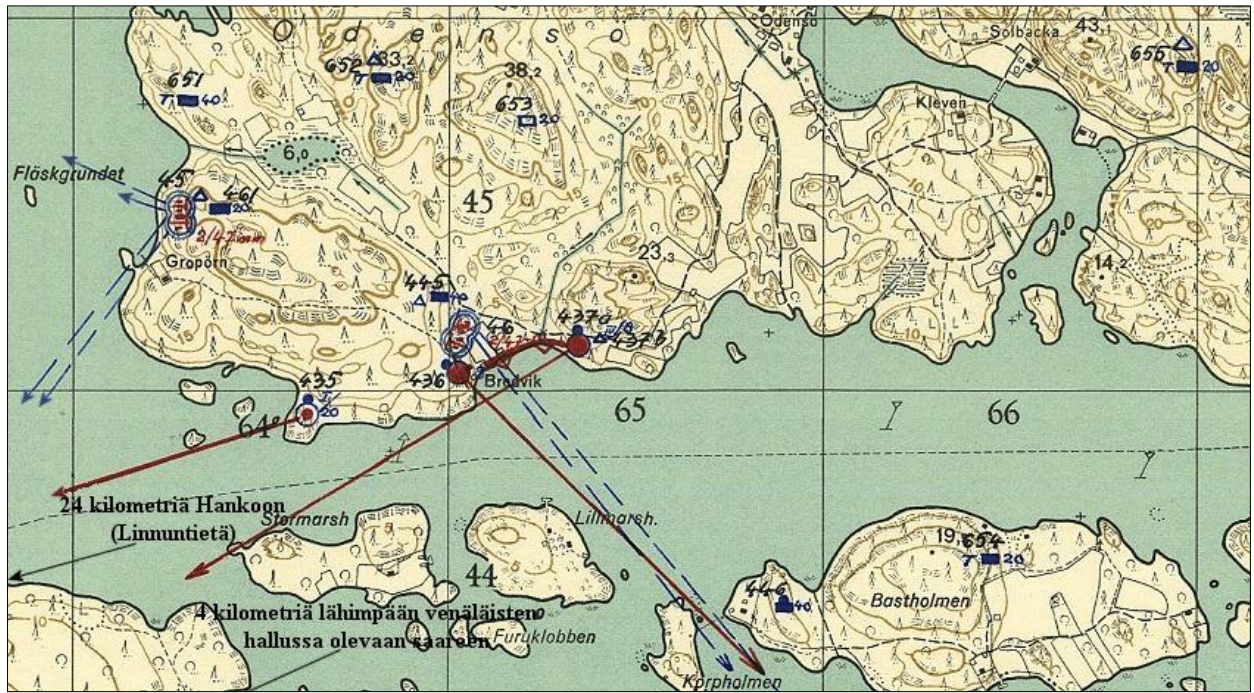
Odenso kraftlinja: Fast fornminne. Odaterat. Fredningsklass 2. Två läggningar på samma berg.

## 2.15 Krigshistoriska objekt

På planområdet finns krigstida försvarsanläggningar från Hangöfronten, om vilka uppgifter finns på adressen: <http://www.hangonrintama.fi/SUOMI/Odenso.html>  
Copyright © 2005, 2006, 2007 Kimmo Nummela

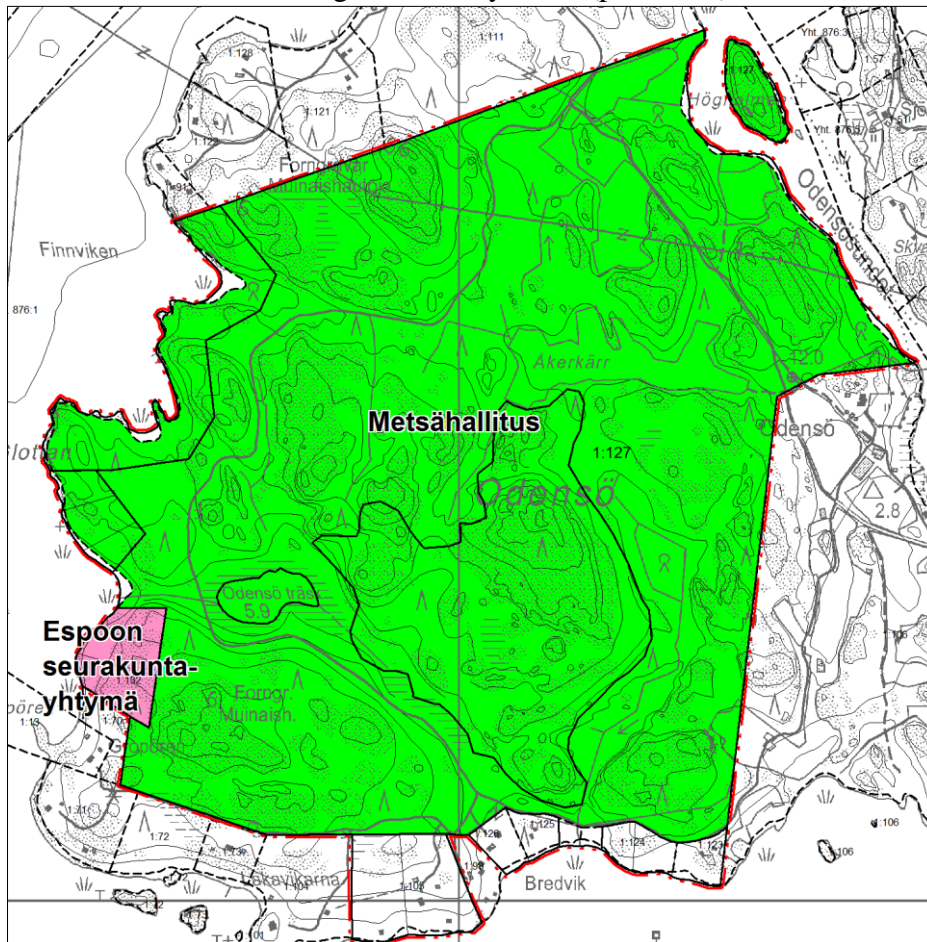
På området finns en väl bevarad kanonställning (objekt 46 i följande bild). Objekt 45 finns på fastigheten 1:70 och ligger utanför planområdet





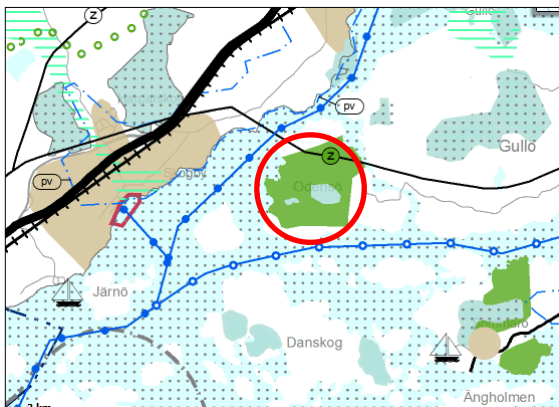
2.16 Markägande

Huvuddelen av området ägs av forststyrelsen (punkt 1.1).





## 2.2 Planeringssituation



### 2.22 Landskapsplan

Landskapsplanen har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

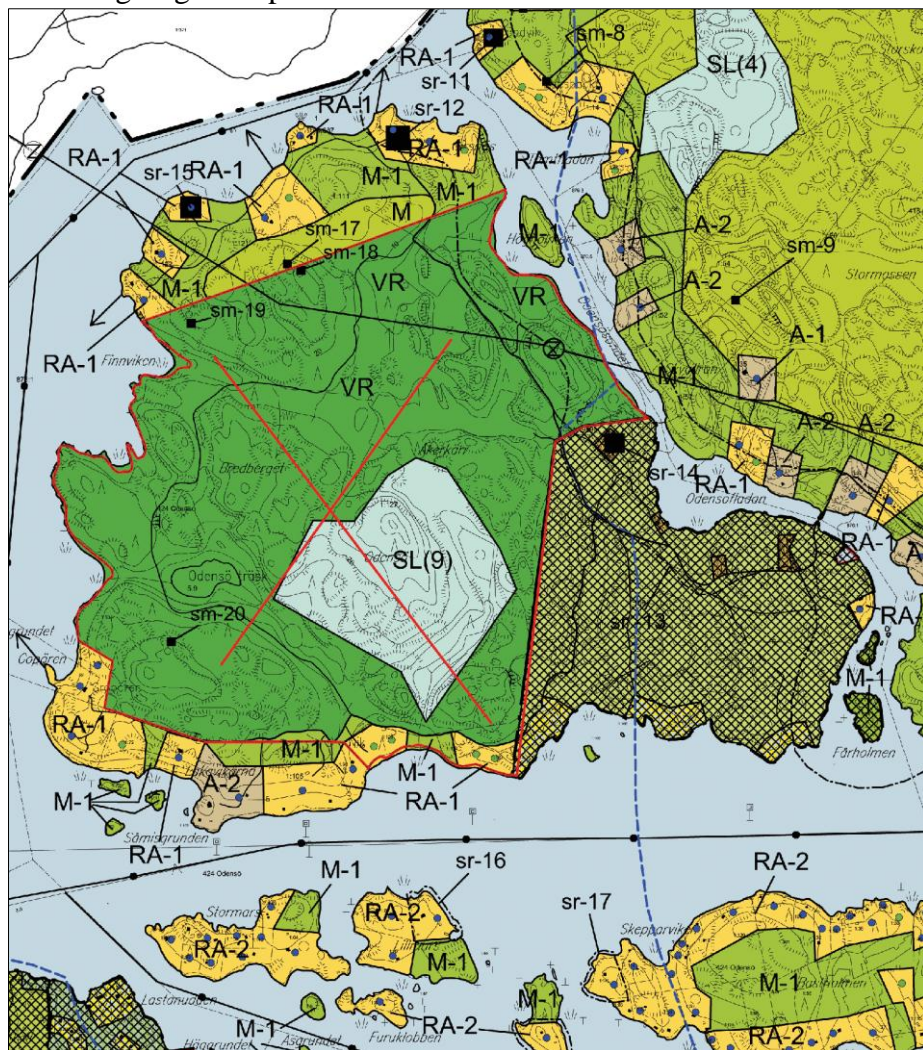
Merparten av området anges som rekreationsområde och naturskyddsområde.

Omgivande havsområdet hör till Natura 2000-området.

### 2.22 Generalplan

Strandgeneralplan över Ekenäs södra skärgård har godkänts av Ekenäs fullmäktige 13.12.1999. Nylands miljöcentral fastställde fullmäktigebeslutet 7.3.2002 men det av bl.a. Forststyrelsen ägda Odensö området blev inte fastställt på grund av brister i dimensioneringen av stamlägenheternas byggnadsrätt.

Ett utdrag ur generalplanen. Det icke fastställda området är markerat med rött.





## 2.23 Baskarta

Som baskarta har använts den uppdaterade grundkartan och gällande lantmäteriverkets fastighetsgränser. Baskartan är godkänd..

## **3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

### **3.1 Tidigare behandlingskedan**

- Forststyrelsen valde 3.2.2004 Lantmätare Ab Öhman till planläggare.
- Stadsplanenämnden godkände planen för deltagande och bedömning 27.1.2005.
- Planen för deltagande och bedömning hölls till påseende 12.5-13.6.2005.
- Beredningsskedets myndighetsöverläggning (MBF 26 §) hölls 26.4.2005.

### **3.2 Inledande av planeringen och beslut**

Uppgörande av plan har påbörjats på initiativ av forststyrelsen.

### **3.3 Deltagande och samarbete**

#### 3.31 Intressenter

Intressenterna är utredda i skilt program för deltagande och bedömning.

#### 3.32 Förfarandet gällande deltagande och växelverkan

- För fortsatt beredning av planen valde Forststyrelsen 10.11.2009 Karttaako Oy/Pertti Hartikainen till planläggare.
- Beredningsskedets myndighetsöverläggning (MBF 26 §) hölls 26.4.2005 och 9.11.2010.
- Raseborgs samhällstekniska nämnd behandlade den uppdaterade planen för deltagande och bedömning 15.9.2010.
- Myndighetsöverläggning om planutkastet hölls 9.11.2010.  
Stranddetaljplaneutkastet har hållits till påseende 18.11.2010...
- Fastigheten 1:105 (bebyggd byggnadsplats) införlivades i planen med tanke på att en av forststyrelsens byggnadsplats överförs till detta område. Med lösningen befrämjas förverkligandet av målsättningarna i landskapsplanen och den enhetligt fria strandlinjen utökas.
- Stranddetaljplaneförslaget hålls till påseende (MBF 27 §).....

### **3.4 Stranddetaljplanens målsättningar**

Utgångspunkter och målsättningar uppsatta av Forststyrelsen

- I planen skall anges byggplatser med egen strand.
- Grunderna för planens dimensionering skall färdigställas så att de är enstämmiga med de strandplaner som Ekenäs följer.
- Byggplatserna skall placeras så att naturvärden beaktas.
- Delar av området skall anvisas för rekreation och skyddsområden, på så vis att landskapsplanens syfte uppnås.
- De flesta av planens planerade byggplatser skall användas som utbytesmark för att ersätta naturskyddsområden som anskaffats på annat håll.

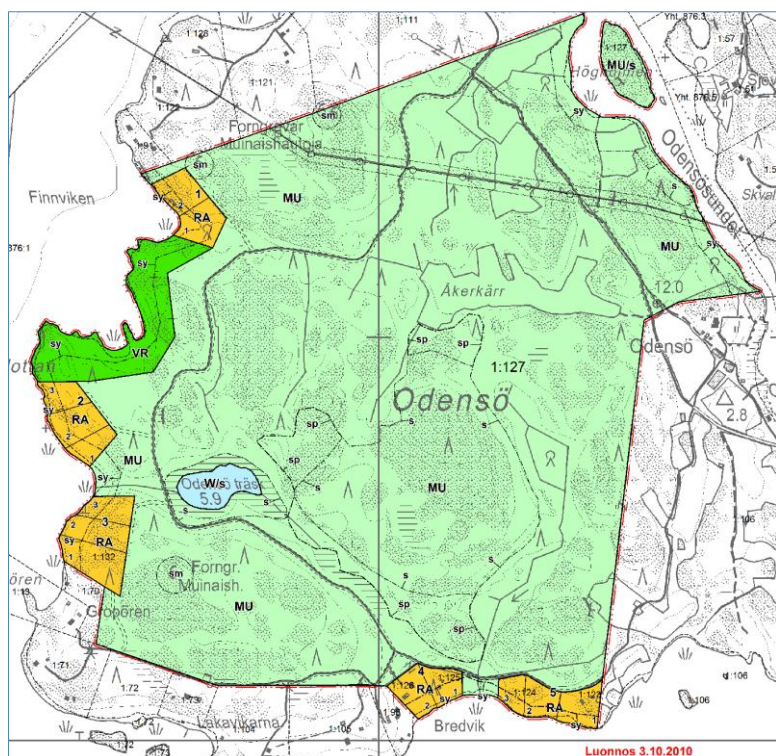


- På området för lägenhet 1:132 (Esbo kyrkliga samfällighet) skall 3 byggplatser anges. Byggrätten flyttas från lägenheten Örnbergs (Forststyrelsen) område. Forststyrelsen har överlåtit ett område (tre byggnadsplatser) åt den kyrkliga samfälligheten som ersättning för ett skyddsområde som grundats på samfällighetens marker annorstädes. Överlåtelsen är villkorlig och förverkligandet är beroende at planen vinner laga kraft.
- Till fastighetens 1:124 område (Anna-Mari , Antti ja Anna-Mari Kattelus) flyttas en byggnadsplats från fastigheten Örnberg (forststyrelsen). Med lösningen befrämjas förverkligandet av målsättningarna i landskapsplanen och den enhetligt fria strandlinjen utökas.
- Till fastighetens 1:105 område (Matinpalo Matti rättsinnehavare) flyttas en byggnadsplats från fastigheten Örnberg (forststyrelsen). Med lösningen befrämjas förverkligandet av målsättningarna i landskapsplanen och den enhetligt fria strandlinjen utökas.

### 3.5 Undersökta alternativ

Planen som hållits till påseende som utkast framgår av följande bild.

Efter utkastet har fastighet 1:105 (bebyggd byggnadsplats) införlivats med planen med den avsikten, att en till forststyrelsen hörande byggnadsplats har flyttats till detta område.



## 4 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 4.1 Dimensionering

#### 4.11 Dimensioneringens grunder

4.111 Dimensioneringen grundar sig på stranddelgeneralplaner.

Planens dimensionering grundar sig på de två rättsverkande stranddelgeneralplaner, vilka är lagfästa för Ekenäs området på 2000-talet:

- Den södra skärgårdens delgeneralplan
- Den östra skärgårdens delgeneralplan.

Båda planerna följer samma dimensioneringsgrunder (bilaga 2).

Det är motiverat att denna stranddetaljplan följer de principer som tillämpas i tidigare nämnda, och redan lagfästa, mer omfattande stranddelgeneralplaner. Genom att tillämpa samma principer garanteras att

- markägarna behandlas likvärdigt
- dimensioneringen stämmer överens med de begränsningar som naturområdet som helhet ställer.

#### 4.112 Granskning av moderfastighet

Med moderfastighet avses lägenhet enligt definition per 31.12.1959. Moderfastighetsgranskningen finns i bilaga 1. Bilagan anvisar de byggnadsplatser som bildats av moderfastigheten.

Moderfastigheten Odensö har skiftats i två ungefär lika stora fastigheter år 1984:

- Odensö
- Örnberg (forststyrelse)

Hur belastningen av de byggnadsplatser, som bildats av moderfastigheten, fördelar sig mellan Odensö och Örnberg framgår av bilaga 1.

#### 4.113 Konverterad strandlinje

Enligt dimensioneringsgrunderna i generalplan definieras den konverterade strandlinjen, genom att eliminera smala uddar och vikar, så att strandlinjen motsvarar verklig användbar strand.

Konverteringen av strandlinjen i generalplan har utförts med programmet MapInfo enligt den matematiska formeln:

- Utgångspunkten är grundkartans strandlinje
- Grundkartans strandlinje har rätats ut enligt den matematiska formeln
- Av uddar smalare än 50 m har medtagits endast fästet. Definitionen baserar sig på den matematiska formeln.

I denna stranddetaljplan har den konverterade strandlinjen definierats med MapInfo-programmet enligt samma matematiska formler som generalplanernas strandlinje. Den konverterade strandlinjen presenteras i bilaga 1.

#### 4.114 Arealens betydelse

Enligt generalplanernas dimensioneringsgrunder räknas helhetsbyggrätten enligt gårdens dimensionerade jordareal. Längden på stamlägenhetens konverterade strandlinje avgör hur stor del av byggrätten som kan användas. På detta planeområde är byggrätten, som baserar sig på jordarealen, större än rätten som baserar sig på strandlinjen. Byggrätten räknas således enligt den konverterade strandlinjen.



#### 4.115 Dimensioneringstal och dimensionerad strandlinje

Det är frågan om i generalplan nämnt fastlandsområde eller innerskärgård.

Dimensioneringstal för generalplan:

- På fastlandsområde och i innerskärgården tillämpas dimensioneringen 5 byggplatser/konverterad strand-km.
- Smala vattenområden påverkar inte, enligt generalplanens dimensioneringsgrunder, den dimensionerade strandlinjen.

Enligt generalplanens dimensioneringsgrunder är dimensioneringstalet för Odensö

- 5 byggplatser/konverterad strand-km
- I Odensösundet vid det vassbevuxna områden är det motiverat att använda en lägre dimensionering.

Dimensioneringsgrunden i den föreliggande planen är presenterad i bilaga 1. Dimensioneringen växlar mellan 1,5-5 byggnadsplatser/korrigerad strand-km.

Fastighetens Örnberg helhetsbyggrätt är 16 byggnadsplatser. Den återstående byggrätten är 8 byggnadsplatser (bilaga 1).

#### 4.12 Planens dimensionering

Planeområdets areal är 205 ha. Peruskartan suoraviivaisesti mitattu rantaviivan pituus on 3595 m (liitteessä 1 osoitettu rantaviiva).

Stranddetaljplanens strandlinje och jordareal fördelas enligt olika bruk enligt följande.

	m	%	ha	%
RA (område för fritidsbostäder)	1120	31,2	14,1	6,9
MU (jord- och skogsbruksområde)	1515	42,1	151,7	74,5
VR (friluft- och strövområde)	960	26,7	8,1	4,0
SL (naturskyddsområde)			29,6	14,6
TOTALT	3595	100,0	203,5	100,0

Vattenområde (W/s) 1,5 ha.

På området för fritidsbostäder är den genomsnittliga byggplatsstorleken 10846 m<sup>2</sup>. Den minsta byggplatsen är 5020 m<sup>2</sup>.

Fritidsbostadsområdets andel (1120 m) av den totala strandlinjen (3595 m) är ungefär 31,2 %.

I planen anvisas 13 byggplatser, av vilka 8 är obebyggda.

## 4.2 Områdesreserveringar

### 4.21 Kvartersområden

#### Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Byggplatsens byggrätt är samma som i stranddelgeneralplanen.

På byggplats får uppföras

- en fritidsbostad på högst 100 m<sup>2</sup>-vy, med högst 40 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass,
- en bastubyggnad på högst 30 m<sup>2</sup>-vy med högst 15 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass och
- en ekonomibygnad på högst 40 m<sup>2</sup>-vy.
- Om byggplatsens areal överstiger 8 000 m<sup>2</sup> får ytterligare uppföras en gäststuga på högst 40 m<sup>2</sup>-vy med högst 1/4 av byggnadsytan som takförsedd terrass.

Minimiavstånd av byggnader från strandlinjen vid medelvattenstånd:

- bastubyggnad 20 m
- övriga byggnader 40 m

Lägsta höjdnivån för golv är +2,3 m.

Cirka ett 50 m brett strandområde har anvisats med sy-beteckning: Del av område som skall vårdas så, att landskapets karaktär inte väsentligt förändras.

#### 4.22 Rekreatiomsområden

Ett betydande område med tanke på allmän rekreation har anvisats som utflykts- och friluftsområde (VR-1).

Området är avsett för båtliv och rekreativ användning. På området tillåtes byggandet av konstruktioner som betjänar båtlivet och rekreativ verksamheterna (vr).

Det befintliga trädbeståndet skall bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för natur- eller landskapsvården tillåts.

#### 4.25 Naturskyddsområden

På området har anvisats ett omfattande skyddsområde (SL). Avgränsningen baserar sig på naturinventeringen (punkt 2.112).

#### 4.24 Jord- och skogsbruksområde

En övervägande del av planområdet har anvisats jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU). På området har anvisats ett riktgivande nät av utflyktsrutten. De speciella naturvärden som konstaterats i naturutredningen har anvisats med beteckningarna s- eller sy-. Ytterligare har Högholmen anvisats med beteckningen MU/s. Ett landstigningsområde har anvisats med beteckningen vr-.

#### 4.25 Vattenområde

Träsket på området har anvisats med beteckningen W/s: Vattenområde, som bör bevaras i naturtillstånd.

### **4.3 Trafikförbindelser**

Trafikledernas läge är riktgivande (riktgivande infart). De följer i huvudsak befintliga vägar.

## **5 PLANENS KONSEKVENSER**



## 5.1 Förhållandet till landskapsplanen

Forststyrelsens och Esbo kyrkliga samfällighets område har i landskapsplanen anvisats som rekreationsområde eller naturskyddsområde (punkt 2.21). Huvuddelen av området är svårtillgängligt och lämpar sig inte för aktiv rekreativ användning. Betydelsen hos detta område grundar sig på att man rör sig i naturen på basen av allemansrätten.

I stranddetaljplanen har som rekreationsområde anvisats ett strandområde, som på basen av naturförhållandena lämpar sig väl för rekreation och där det finns tecken på rekreativ användning. Området bildar en enhetlig helhet och strandlinjen uppgår till 960 m. Området ansluter till MU-området, där planen förbjuder byggande. I MU-området ingår ca 1500 m enhetlig fri strand. VR-området och anslutande MU-området förverkligar ändamålet med rekreativ områdesreserveringen i landskapsplanen.

SL-reserveringen i landskapsplanen har anvisats som SL-område. Reserveringen är större än i landskapsplanen.

## 5.2 Naturförhållanden, landskap och inverkan på vattendrag

### Natura-området

Alla strandvatten vid planområdet är Naturaområden, men det egentliga planområdet ingår inte i Naturaområdet.

Naturbedömningen finns i bilaga 4. Det planerade byggandet i planen äventyrar inte grunderna i Natura-reserveringen.

### Byggnadsplatserna

Byggnadsplatsernas naturförhållanden är utredda i naturutredningen (bilagor 3 och 3a) samt under punkt 2.112.

Byggnadsplatserna upptar inga speciella naturvärden.

Byggnadernas minimiavstånd från strand är: bastu 20 m, övriga byggnader 40 m. Därutöver ingår byggnadsplatsernas ca 50 m breda strandområde med beteckningen sy-, som stipulerar följande: Del av område, som bör skötas så, att landskapets karaktär inte väsentligen förändras. Med dessa bestämmelser kan man försäkra sig om att byggandet inte söndrar landskapet.

### Konsekvenser i vattendragen

I planen ingår stränga bestämmelser om vattenskyddet:

- Behandling av avloppsvatten får inte förorsaka fara för vattendrag eller grundvatten.
- Avloppsvatten får inte ledas direkt i vattendrag.
- Vid behandling av avloppsvatten skall iakttas förordningen om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät (209/2011)

Med dessa bestämmelser kan man bestyrka att byggandet inte äventyrar vattendragens tillstånd.

Stranden framför byggnadsplatserna är så djup, att det inte föreligger behov att muddra.

### **5.3 Allmän rekreation**

Allmän rekreation är utredd under punkt 5.1. Den fria strandens andel är utredd under punkt 4.12.

### **5.4 Ekonomiska konsekvenser**

Planen förorsakar inte ekonomiska förpliktelser för staden.

### **5.5 Sociala konsekvenser**

Inga sociala konsekvenser kan ses som följd av planen.

### **5.6 Risken med högt vatten**

Lägsta höjdnivån för golv är +2,3 m.

### **5.7 Fornminne**

De under punkt 2.14 noterade fornminnena finns på MU-område. Objekten är anvisade med beteckningen sm, för vilken gäller följande bestämmelse:

Del av område där det finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen.

Det är med stöd av lagen om fornminnen förbjudet att gräva i området, täcker över, ändra och på annat sätt röra området. Förhandlingar med Museiverket skall föras om åtgärder och planer som gäller området.

### **5.8 Krigshistoriska objekt**

De krigshistoriska objekten är utredda under punkt 2.15. På området finns en välbevarade kanonställning. Objektet är skyddade med beteckningen s-1, för vilket gäller bestämmelsen:

Del av område, som har krigshistoriska värden.

Naturmiljön och på området befintliga konstruktioner i anslutning till krigshistorien bör bevaras. Förhandlingar med Museiverket skall föras om åtgärder som gäller området.

Siffran framför beteckningen s-1 hänvisar till planbeskrivningen.

Kanonställningen finns i planen på MU-område.

I generalplanen har inga krigshistoriska objekt noterats.

Helsingfors 5.4.2012

KARTTAAKO OY           Pertti Hartikainen  
                                  dipl. ing.

Bilagor

1. Dimensionerad strandlinje
2. Dimensioneringsgrunder för generalplaner
3. Naturutredning
- 3a Komplettering av naturutredningen
4. Natura-bedömning