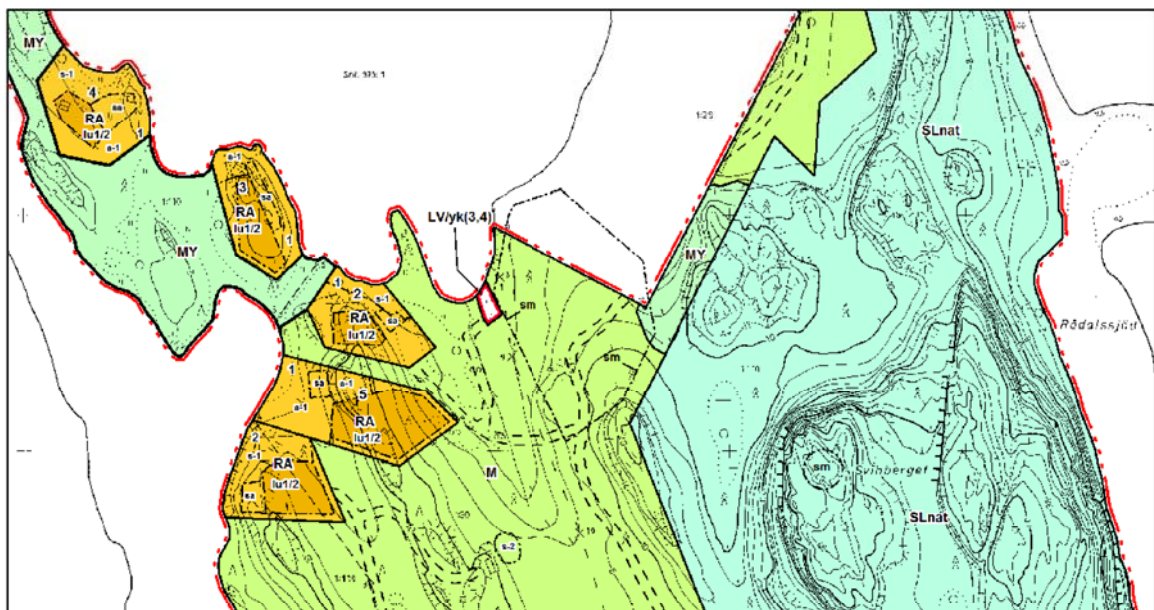


RASEBORG

BONVIKEN

STRANDETALJPLAN

PLANEBSKRIVNING



10.11.2011 Kompletterad 30.5.2014



Pertti Hartikainen
Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors
tel. 09-1481943, 0400-425390
e-post: phartikainen@kolumbus.fi

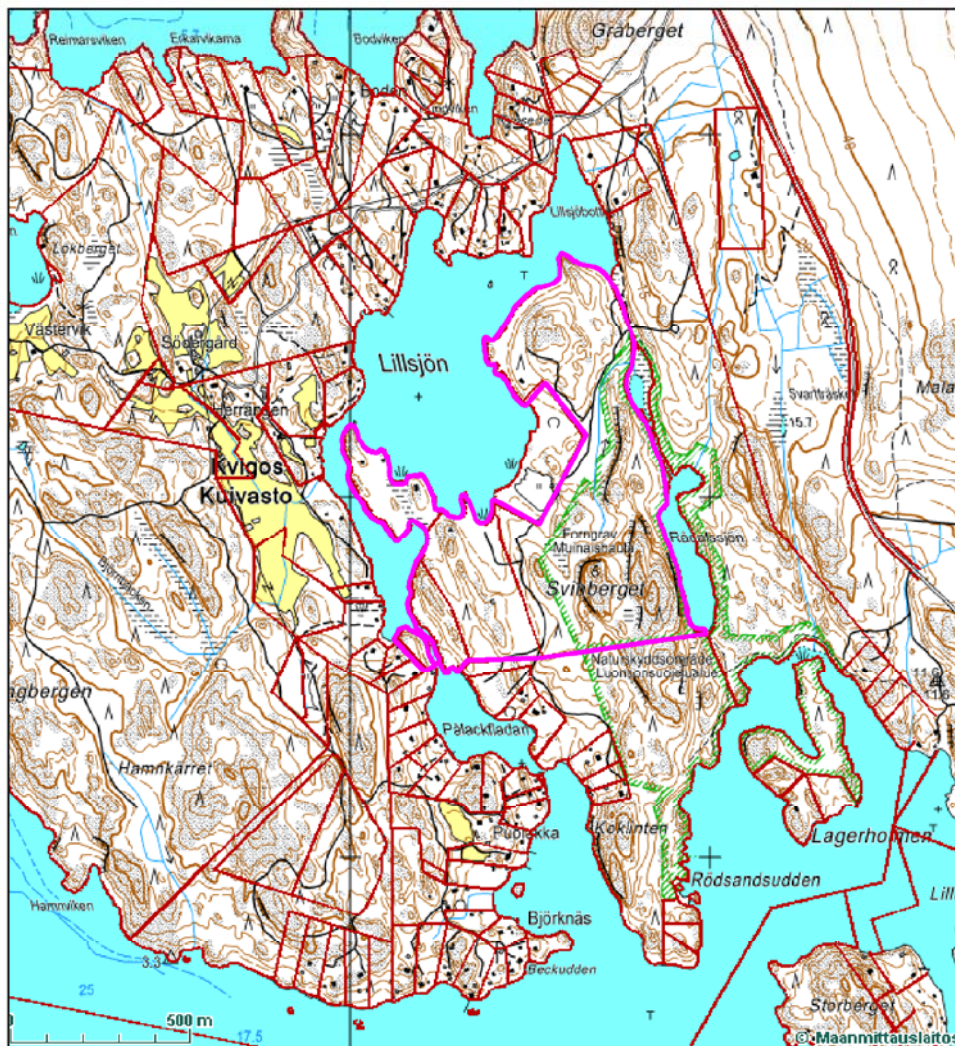
Anhängiggörandet är meddelat med kunggörelsen 11.11.2010 Etelä-Uusimaa
Utkastet till påseende (MBF 30 6/2010-12/2011)
Förslaget till påseende (MRA 27 §) 12.3.2012-13.4.2012
Godkänt av kommunfullmäktige ...

STRANDETALJPLAN

1 GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION

1.1 Definiering av området

Kvigos by. Lägenheterna Bonviken 1:30 och Bonviken1 1:110.
Områdets areal är 50 ha.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION	1
1.1	Definiering av området.....	1
2	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
2.1	Utredning av planområdets förhållanden	3
2.11	Naturmiljön och landskapet	3
2.111	Tidigare utredningar och Natura-området	3
2.112	Stranddetaljplanens naturutredning	3
2.113	Generalplanens naturutredning.....	3
2.114	Landskap och byggbarhet.....	4
2.12	Utredning över vattendragen	7
2.13	Den bebyggda miljön	9
2.14	Markägande.....	10
2.2	Planeringssituation	10
2.21	Landskapsplan.....	10
2.22	Generalplan	10
2.23	Grundkarta.....	10
3	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	11
3.1	Tidigare behandlingsskeden.....	11
3.2	Påbörjandet av planeringen och beslut tagna för planeringen.....	11
3.3	Deltagande och samarbete.....	11
3.31	Intressenter	11
3.32	Förfarandet gällande deltagande och växelverkan	11
3.4	Stranddetaljplanens målsättningar.....	12
4	BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN	12
4.1	Dimensionering	12
4.11	Dimensioneringens grunder	12
4.111	Dimensioneringen grundar sig på stranddelgeneralplaner.	12
4.112	Granskning av moderfastighet.....	12
4.113	Konverterad strandlinje	13
4.114	Arealens betydelse	13
4.115	Dimensioneringstal och dimensionerad strandlinje.....	13
4.12	Planens dimensionering.....	14
4.2	Områdesreserveringar	15
4.21	Kvartersområden	15
4.22	Naturskyddsområden.....	15
4.23	Jord- och skogsbruksområde.....	15
4.24	Trafikförbindelser.....	15
5	PLANENS KONSEKVENSER.....	16
5.1	Förhållandet till landskapsplanen.....	16
5.2	Naturvärden.....	16
5.3	Inverkan på vattendragen	16
5.4	Allmän rekreation.....	17

5.5	Landskapsbild.....	17
5.6	Ekonomiska konsekvenser	17
5.7	Sociala konsekvenser	18
5.8	Risken med högt vatten	18
5.9	Helhetsdimensioneringen för Lillsjö och markägarnas jämlika behandling.	18

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning av planområdets förhållanden

2.11 Naturmiljön och landskapet

2.111 Tidigare utredningar och Natura-området

Flera naturutredningar över området har förberetts tidigare: Björk m.fl. 1992, Bondestam & Vuorinen 1999.

I de tidigare naturutredningarna har områdets naturvärden och speciellt den utrotningshotade flygekorrrens förekomst behandlats ingående (skild utredning 1).

I planområdet ingår en del av Svinberget-Lagerholm Natura-området (FI0100054) vars naturvärden och artrikedom finns rätt väl dokumenterade (Nylands miljöcentral 2006). Området är beskyddat av Nylands miljöcentrals beslut 20.12.1999. Det är förbjudet att bygga på området och likaså förbjuder den all verksamhet som kunde ändra på områdets landskapsbild eller kan äventyra bevarandet av vegetation eller djurvärld.

2.112 Stranddetaljplanens naturutredning

Tidigare färdigställda utredningar kompletterades ännu med en natur- och landskapsutredning (Karttaako Oy/Siitonen 2008, skild utredning 1). I utredningen poängteras de områden som i planen skall bebyggas. Planens planerade byggplatser äventyrar inte, enligt utredningen, områdets naturvärden.

2.113 Generalplanens naturutredning

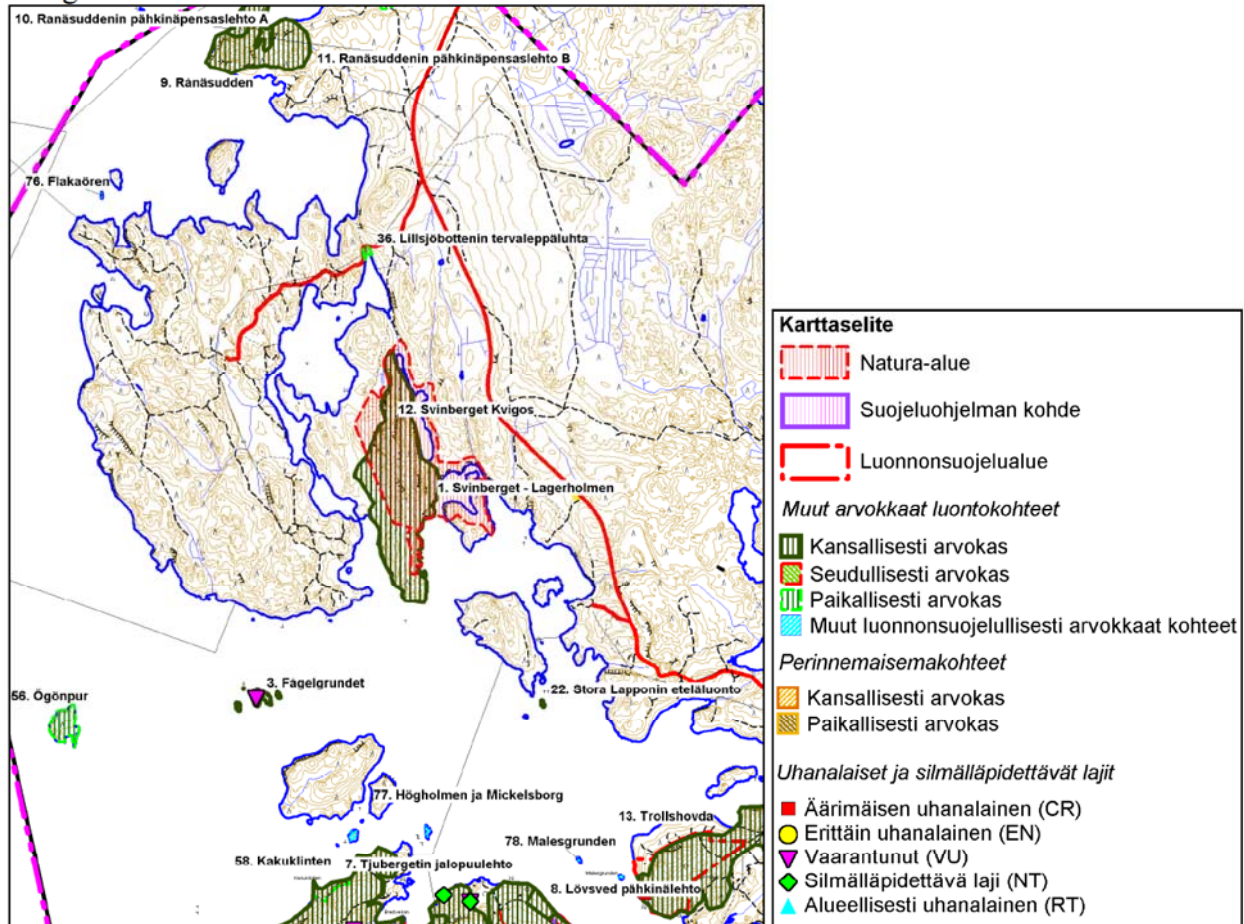
För den anhängiggjorda strandgeneralplanen över skärgården i västra Ekenäs har det över Lindö-Kvigos området färdigställts en omfattande natur- och landskapsutredning (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

Naturutredningens klassificering grundar sig på följande indelning: a) internationellt värdefulla objekt, b) nationellt värdefulla objekt, c) landskaps- och byggdemässigt värdefulla objekt, d) lokalt värdefulla objekt samt e) andra ur naturskyddssynvinkel värdefulla objekt.

Flador och glosjöar har klassificerats som nationellt värdefulla objekt, men Lillsjön viken ingår inte i denna grupp.

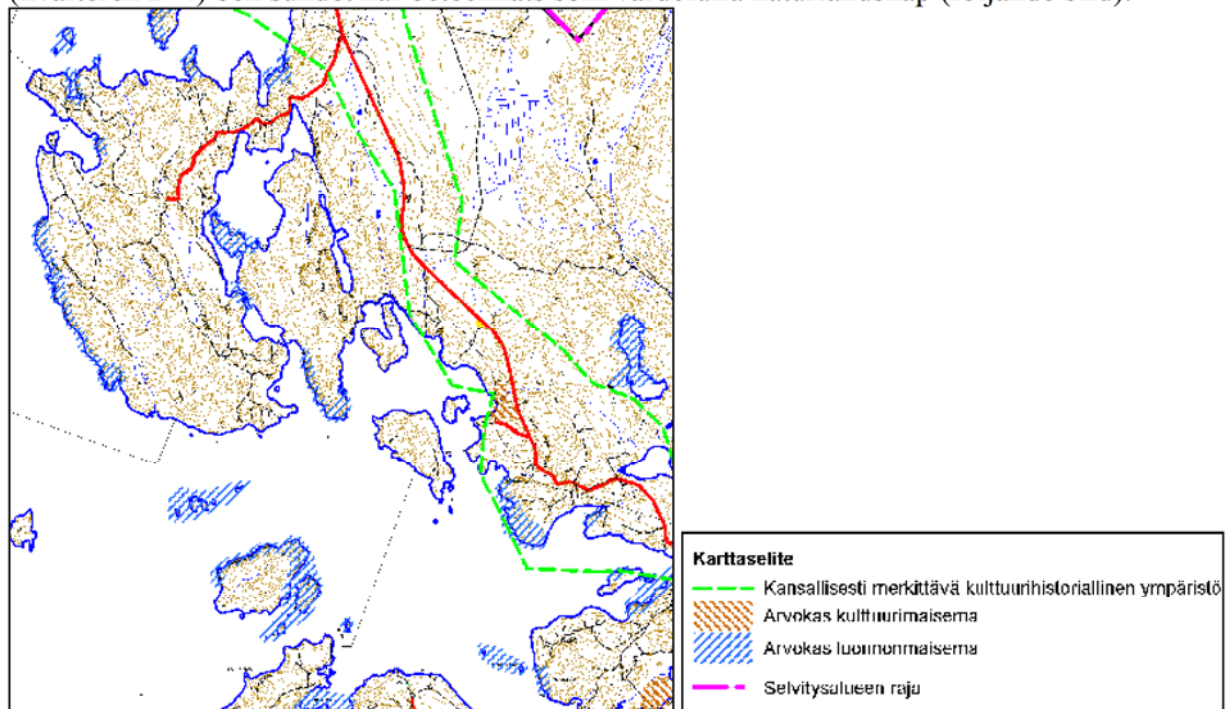
I planområdet ingår en del av Svinberget-Lagerholm Natura –området. Andra, enligt generalplanen klassificerade områden ingår inte i planområdet eller dess närhet (nästa bild).

Enligt naturförhållanden värdefulla områden

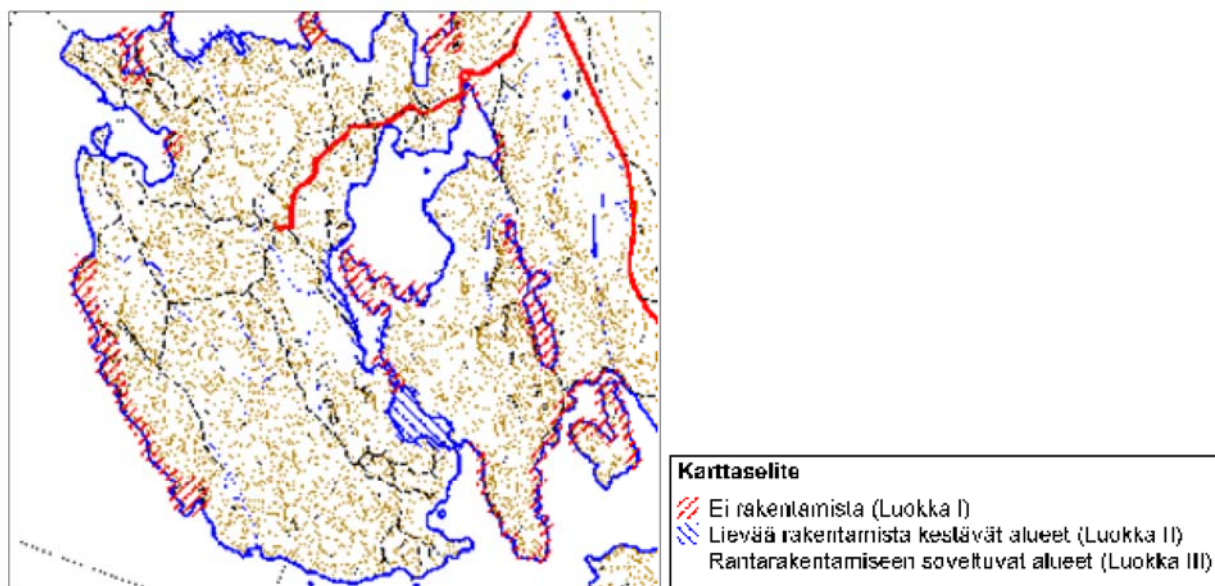


2.114 Landskap och byggbarhet

För den anhängiggjorda strandgeneralplanen har det över Lindö-Kvigos området färdigställts en omfattande natur- och landskapsutredning (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008). Udden (kvarteren 2–4) och sundet har betecknats som värdefulla naturlandskap (följande bild).



I generalplanens natur- och landskapsutredning har stränderna klassificerats även enligt strändernas byggbarhet (följande bild). Det rekommenderas att udden (kvarteren 2–4) inte bebyggs. Kvarteret 5:s omgivning tål småskaligt byggande.

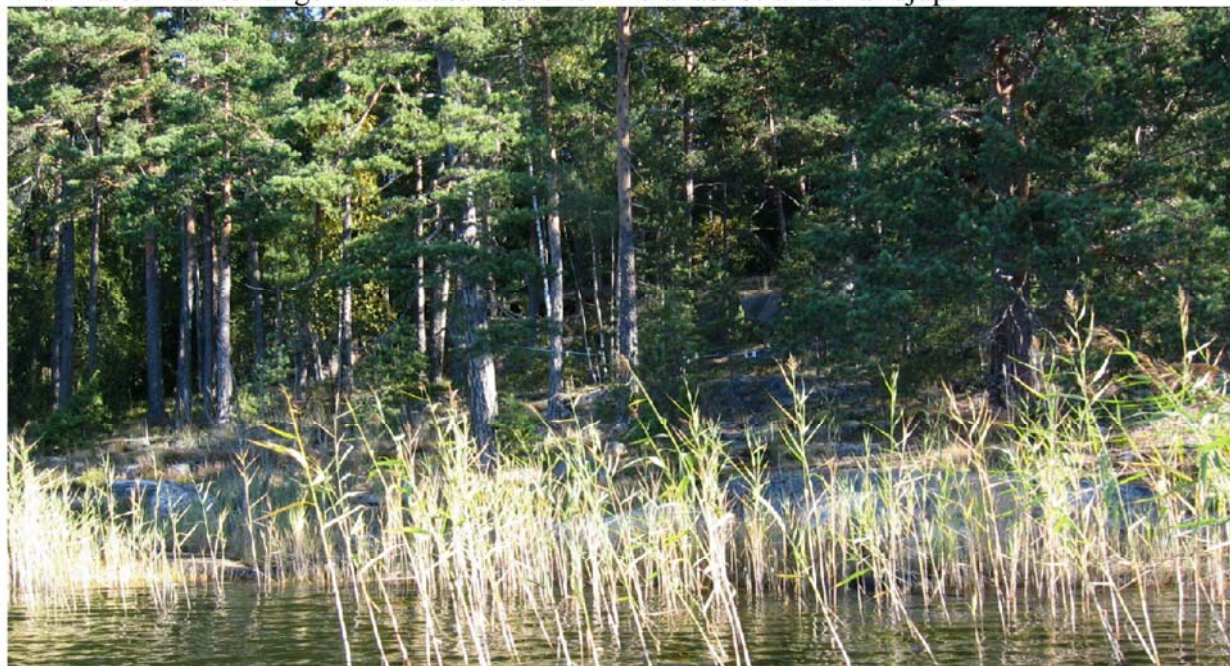


Bilder som illustrerar landskapet.

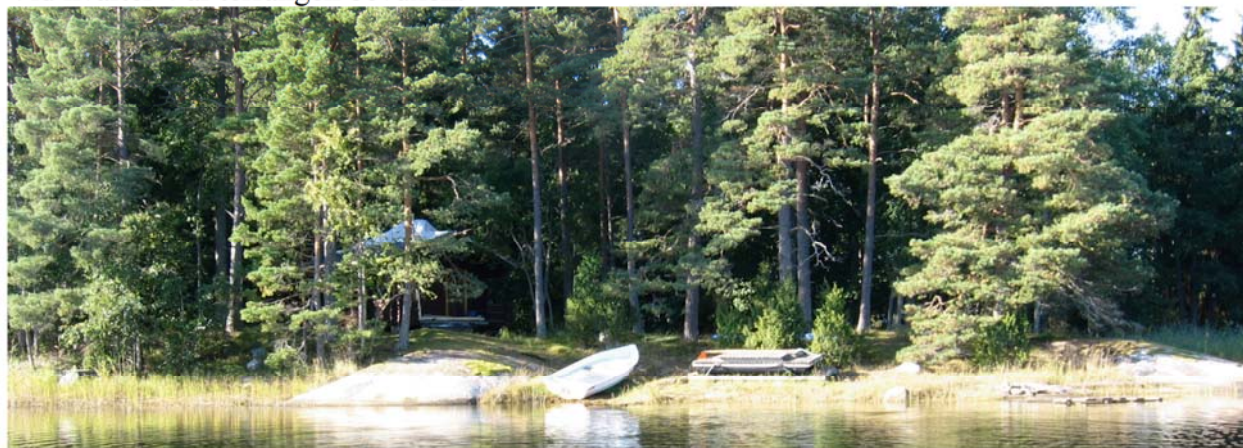
Utsikt över kvarteret 1.



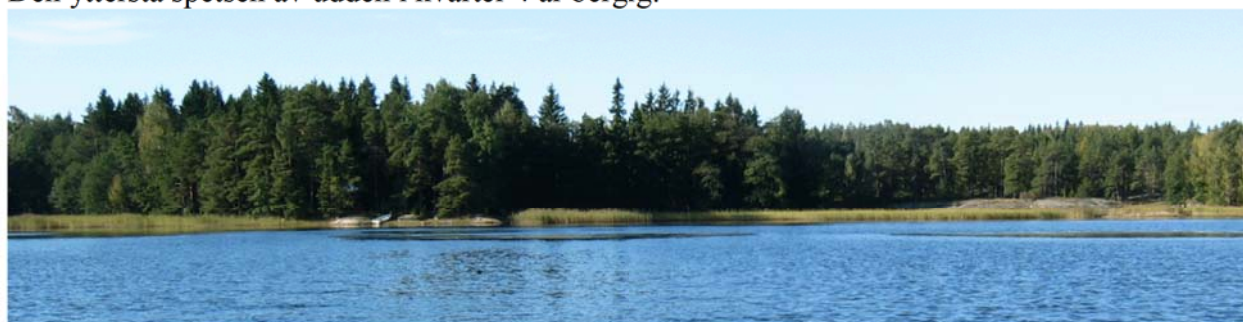
Vid kvarter 1 är terrängen i huvudsak bevuxen moränås. Stranden är djup.



Vid kvarter 4 är terrängen bevuxen.



Den yttersta spetsen av udden i kvarter 4 är bergig.



Terrängen i kvarter 5 är delvis bergig hedmark.



Stranden mittemot har flera fritidsbostäder. Utsikt norrut från södersidan av kvarter 4.



Sundet har muddrats med den påföljden att Lillsjöns vattendrag har samma egenskaper som en havsvik. Sundets djup är ca 1,5 m och bredd på det smalaste stället ca 4-5m.



2.12 Utredning över vattendragen

Över området har gjorts tre vattenutredningar:

- Helsingfors vatten- och miljödistrikt 1993.
- En bedömning över Lillsjön havsvikens nuläge samt betydelse som glosjö, Västra Nylands vatten och miljö r.f., 2008 (skild utredning 2).
- Utredning över havsviken Lillsjön tillstånd 2012, Västra Nylands Vatten och Miljö rf, 2012 (skild utredning 2).

Utredningen år 2008

Det finns en utredning över Lillsjöns tillstånd från år 1993 (Helsingfors vatten- och miljödistrikt). En utredning över vattendragets tillstånd och betydelse utfördes på nytt år 2008: En bedömning över Lillsjön havsvikens nuläge samt betydelse som glosjö. Lillsjön är belägen i Kvigos i Raseborgs stad. Bedömningen utfördes av Västra Nylands vatten och miljö r.f. (skild utredning 2). Utredningens väsentliga innehåll och slutsatser:

- Lillsjön vikens största djup är 9 m och viken är ansluten till det intilliggande havsområdet via ett smalt sund. Sundets smalaste ställe är precis innan en breddning som kallas Polackfladan. Polackfladan är som mest 4 m djup. Det rinner inte några större bäckar till Lillsjön viken och vikens enda anslutning till havsområdet, det smala sundet, har efter muddring ett maximidjup på ungefär 1,5 m.
- Sundet mellan viken och havsområdet har hållits öppet med muddring och genom det smala sundet kan vattnet röra sig enligt havsytans rörelser. Salthalten i viken var på hösten 1993 och 2008 över 4 ‰, så vikens salthalt avviker endast lite från det intilliggande havsvattnets salthalt, vilken är uppskattad till klass 5 ,0-5,5 ‰.
- Lillsjön viken är inte en flada eller glosjö. Lillsjön är en havsvik då den är i direkt förbindelse med det intilliggande havsområdet. Sundet mellan viken och havsområdet är inte i naturtillstånd eftersom muddring sett (ungefär år 1990). Djupet är ungefär 1,5 m. På grund av detta följer Lillsjöns vattenstånd det intilliggande havsområdets rörelser. Då havsvattenståndet stiger strömmar nytt vatten in i viken och då havsvattenståndet sjunker strömmar vatten ut från viken. Havsvattenståndets variationer på Ekholmsfjärden påverkar mycket snabbt vattenståndet i Lillsjön. Dygnsvariationen kan vara +/- 40 cm.
- Vikens näringsnivå torde motsvara en normal innervik, men det är svårt att dra mer ingående slutsatser.

- Viken belastas närmast av intilliggande jordområden samt glesbebyggelsen. Det finns mycket bebyggelse kring vikens stränder och i samband med byggandet har det skett muddring och som också sannolikt sker framöver. Vattendragets belastning vid muddring är en stor utmaning för den rätt så avskiljda viken, så muddring bör undvikas.

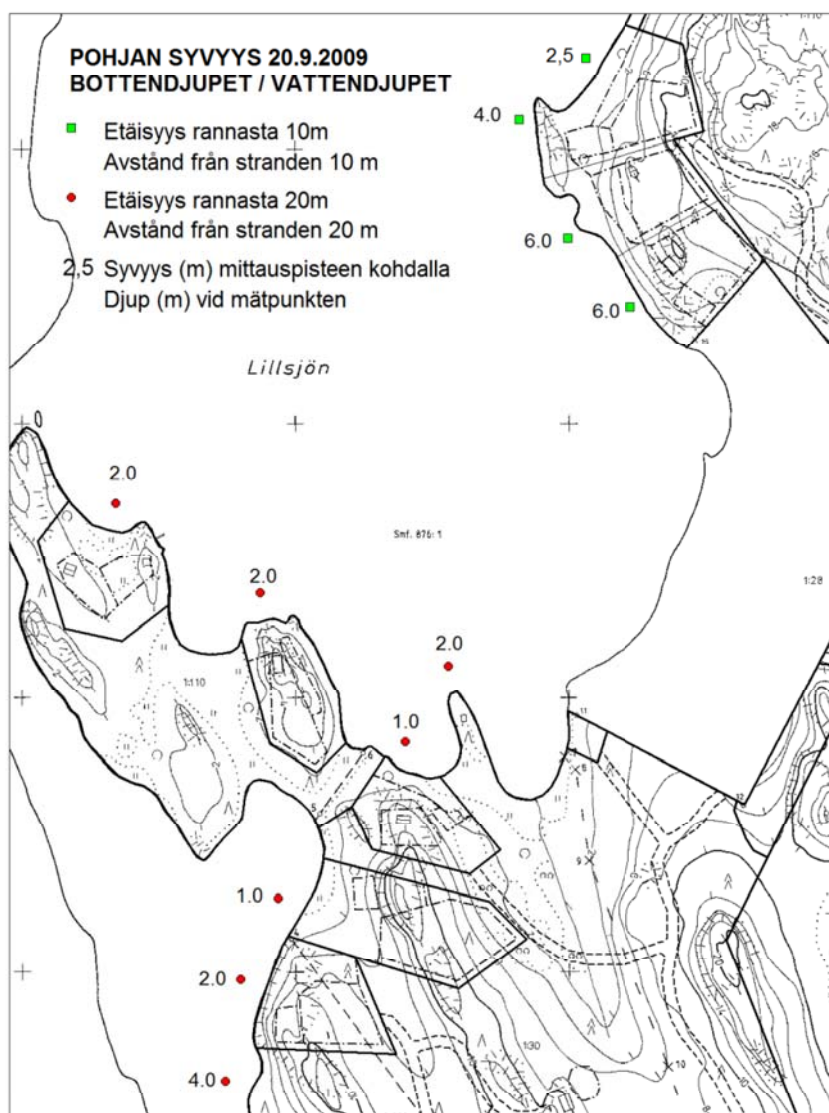
Utredningen år 2012

Utredningen 2008 kompletterades ännu 2012 med en utredning. Utredningen gäller vattenkvaliteten samt området växtlighet och en allmän kartläggning av bottenpiotoperna.

Vattenväxtarterna var typiska för inre havsvikar. De iaktagna arterna gav mycket klara belägg för eutrofierade växtförhållanden. Bland arterna konstaterades art karakteristisk för karg, ren eller ens medelmåttigt eutrofierad växtlokal.

På basen av de gjorda vattenkvalitetsanalyserna motsvarade vattnet nära ytan på området ganska bra vattenkvaliteten i den skyddade havsviken. Vattnet nära botten i Lillsjön led däremot vid provtagningstillfället av kraftig syrebrist och detta kunde även skönjas i form av näringsämnen som löst sig i botten sedimentet. Det här innebär åtminstone på sensommaren att viken är självgödande oberoende av utomstående belastning.

Utredningen visar, att områdets bottenväxtlighet inte har speciella naturvärden.



Djupförhållanden

Vattendragets djupförhållanden vid de planerade byggplatserna har kartlagts.

Utredningen visar, att det inte finns muddringsbehov vid de planerade byggplatserna.

2.13 Den bebyggda miljön

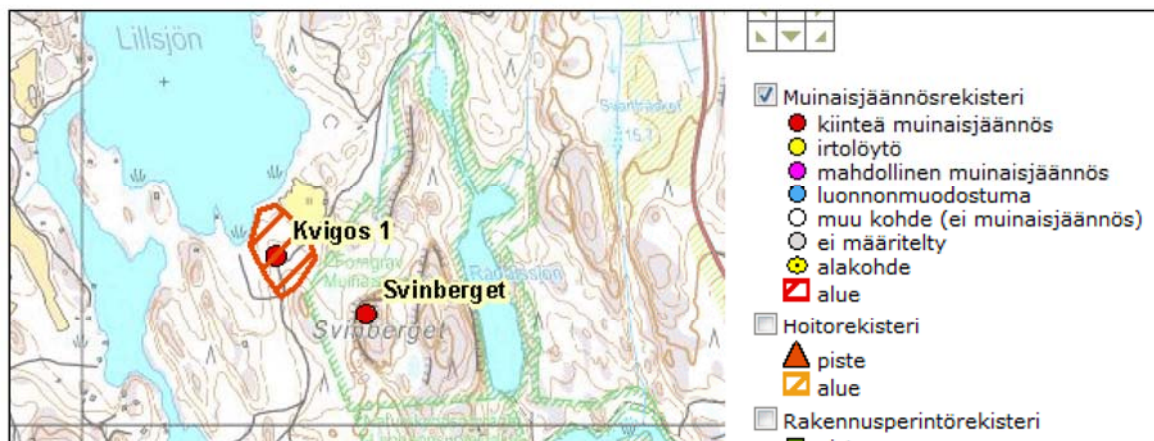
Fornminnen

I Museiverkets utlåtande 4.11.2010 konstateras följande: På området har gjorts en arkeologisk inventering år 2008 och därmed grundar sig planen i fråga om fornlämningar på uppdaterade uppgifter.

På området finns två fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen:

Svinberget: gravkummel från bronsåldern.

Kvigos 1: På området finns 18 rösen i blandad mark och grunderna av en byggnad med eldstad.



Byggnadsbestånd

Kvarter 1



Kvarter 2

Den befintliga bastun har inte anvisad byggrätt



Kvarter 3



Kvarter 4

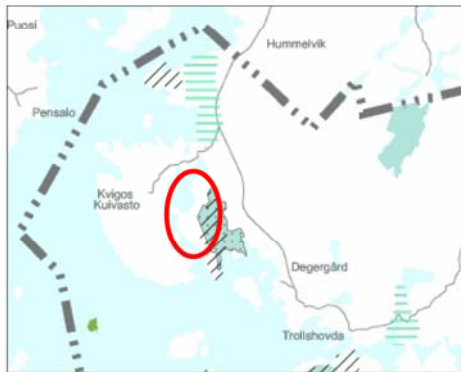


2.14 Markägande

Ägare: Oy Bonviken Ab, co Kati Kallio, Kulovalkeantie 14 B 29, 02760.

2.2 Planeringssituation

2.21 Landskapsplan



Landskapsplanen har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006 (bilden intill).

Natura 2000-området har angetts som naturskyddsområde.

Området har inte i övrigt några anteckningar.

2.22 Generalplan

Området har inte en rättsinverkande generalplan.

En färdigställan av generalplanen för skärgården i västra Ekenäs är anhängiggjord. För den anhängiggjorda generalplanen har det färdigställts en omfattande natur- och landskapsutredning över Lindö-Kvigois området (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

2.23 Grundkarta

Grundkartan över området är framställd i skalan 1:2000. Kartan är godkänd 4.2.1997.

3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

3.1 Tidigare behandlingsskeden

Stadsfullmäktige i Ekenäs godkände en stranddetaljplan för området 19.12.2005. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut 17.1.2008. Orsakerna var bl.a.:

- Otillräcklig utredning över den nya planens påverkan på Lillsjön viken.
- Planens byggrättsdimensionering grundade sig på övervägande felaktiga uppgifter.

3.2 Påbörjandet av planeringen och beslut tagna för planeringen

Planläggningen har på markägarens initiativ påbörjats på nytt. Samtidigt utbyttes planläggaren.

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

Inledningsskedets (MBF 26 § och MBF 35 §) myndighetsöverläggning ordnades 15.9.2009 (PDB 30.4.2009).

Programmet för deltagande och bedömning (21.5.2010) och stranddetaljplaneutkastet (21.5.2010) har hållits till påseende från och med 6/2010 på kommunens anslagstavla och hemsidor. Kommunen informerade om påseendet med brev till de fastighetsägare som angränsar Lillsjöns strand. Brevet skickades inte till strandfastighetsägarna vid Pålackfladan.

Anhängiggörandet är kungjort 11.11.2010. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) hölls till påseende från 11.11.2010.

Olli Nuotio tillställde NTM-centralen en 30.12.2010 daterad skrivelse, där man framförde att en myndighetsöverläggning i enlighet med 64 § 2 momentet skall ordnas. Nämnda lagruma avser frågan om PDB är tillräcklig. Skrivelsen innehöll även ställningstaganden, som bl.a. gällde

- frågan om vattendragsutredningen är tillräcklig samt
- innehållet i stradplanutkastet bl.a. gällande dimensioneringen.

Myndighetsöverläggning (MRL 64§) om huruvida PDB är tillräcklig hölls 9.3.2011. NTM-centralen har uppgjort promemoria om överläggningen (22.3.2011). Korrigerad PDB på basen av överläggningen är daterad 4.8.2011.

Kommunen informerade (8/2011) med brev intressentmarkägarna (Lillsjö och Pålackflada), att PDB är ändrat 4.8.2011.

Om PDB (4.8.2011) framgår följande: Stranddetaljplanens beredningsmaterial och stranddetaljplaneutkastet har tidigare varit till påseende. Samma material hålls ånyo till påseende för hörande under planeringsskedet (MBF 30 §) på stadens anslagstavla under 30 dagar. Adress: Rase-

borgs stads Planläggningsavdelningen. Tidigare inlämnade åsikter är fortfarande i kraft. De behöver inte förnyas.

PDB och planutkastet har hållits till påseende från 8/2011. Utlåtandena inbegärs först om planförslaget. Fram till slutet av år 2011 har ingå åsikter inlämnats, men i den till NTM-centralen riktade skrivelsen, som gäller frågan om PDB är tillräckligt, ingår även åsikter om planutkastet. Planläggarens genmäle om åsikterna finns i bilaga 6.

Förslaget till påseende (MBF 27 §)12.3.2012-13.4.2012.

Myndighetsöverläggning om planförslaget hölls 11.6.2013 (skild promemoria 11.6.2013).

3.4 Stranddetaljplanens målsättningar

Utgångspunkter och målsättningar uppsatta av markägaren

- Områdets stranddetaljplan skall färdigställas på nytt.
- I planens färdigställan skall beaktas de olägenheter som var orsaken till att den tidigare stranddetaljplanen inte lagfästes.
- Målsättningen är att anvisa några nya byggplatser för fritidsbostäder på området.
- Grunderna för planens dimensionering skall färdigställas så att de är enstämmiga med de strandplaner som Ekenäs följer.
- De befintliga utredningarna över naturförhållanden och vattendragens tillstånd skall kompletteras så att planen grundar sig på tillräckliga utredningar.

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 1).

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.

Planen består av två lägenheter:

- Bonnviken 1:130
- Bonnviken1 1:110

Lägenheten Bonnviken 1:30 har registrerats 27.5.1953 som moderfastighet.

Lägenheten Bonnviken1 bildas

- Moderfastigheten Kvigos bildades 27.5.1953
- Från moderfastigheten bildades 23.10.1964 lägenheterna Väster-Kvigos, Söder-Kvigos och Norr-Kvigos
- Från lägenheten Väster-Kvigos bildades 31.7.1974 lägenheten Bonnviken1

Av moderfastigheten Kvigos har inte bildats byggnadsplatser före fastigheten Bonnviken1 har bildats. Bonnviken1 bör därmed ha moderfastighetsstatus, av vilken det inte har bildats byggnadsplatser.

Vattenområdets moderfastigheter finns i bilaga 3.

Ur Bonnviken och Bonnviken1 har inte avskiljts byggplatser.

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 2.

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 (bilaga 2). Byggrätten räknas således enligt den konverterade strandlinjen.

4.115 Dimensioneringstal och dimensionerad strandlinje

Det är frågan om i generalplan nämnt fastlandsområde eller innerskärgränd.

Dimensioneringstal för generalplan:

- På fastlandsområde och i innerskärgränden tillämpas dimensioneringen 5 byggplatser/konverterad strand-km.
- Lillsjön är inte en i generalplanen betecknad som flada eller grunt vattenområde. Detta framgår i planebeskrivningens punkt 2.12 samt i skild utredningar 2 och 2a.

- Smala vattenområden påverkar inte, enligt generalplanens dimensioneringsgrunder, den dimensionerade strandlinjen.
- Strandlinjen till vattenområdet som inrättats som naturskyddsområde (Rådalssjön), räknas inte med som dimensionerad strand trots att markägaren inte fått ersättning för förlorad byggrätt. I samband med beslutet om skyddsområde har markägaren fått den uppfattningen att områdets byggrätt kan användas på Lillsjöns område. Detta bör tas i beaktande då planens dimensionering värderas.

Enligt generalplanens dimensioneringsgrunder är dimensioneringstalet för Lillsjön 5 byggplatser/konverterad strand-km. I denna plan har dock en lägre dimensioneringsgrund tillämpats, så som mer detaljerat framgår i bilaga 2:

- Ett omfattande vattenområde: 4 byggplatser/konverterad strand-km
- Ett smalt vattenområde: 3,1 byggplatser/konverterad strand-km.
- I sundet (bredd mindre 50 m) bara den andra stranden räknas med som dimensionerad strand.

Konverterad strandlinje och byggrätt:

- Ett omfattande vattenområde: Konverterad strand 1270 m. Byggrätt 5,1 byggplatser.
- Ett smalt vattenområde: Konverterad strand 935 m. Byggrätt 2,9 byggplatser.
- Totalt 2205 m. **Den totala byggrätten är 8 byggplatser.**

De befintliga bebyggda byggplatserna är 4.

Det anvisas 4 nya byggplatser.

4.12 Planens dimensionering

Det har inte avskiljts byggplatser från lägenheterna sedan år 1959.

Planeområdets areal är 49,9 ha. På grundkartan är strandlinjens längd 3570 m.

Stranddetaljplanens strandlinje och jordareal fördelas enligt olika bruk enligt följande.

	m	%	Ha	%
RA (område för fritidsbostäder)	815	22,2	5,14	10,3
M (jord- och skogsbruksområde.)	878	24,5	22,15	44,4
MY (jord- och skogsbruksområde)	1002	28,1	3,45	6,9
LV/yk(småbåtsplats/samfälld)	27	0,8	0,07	0,1
SL (naturskyddsområde)	875	24,4	19,12	38,3
TOTALT	3570	100,0	49,93	100,0

På området för fritidsbostäder är den genomsnittliga byggplatsstorleken 6573 m². Den minsta byggplatsen är 5239 m² och största 9221 m².

Fritidsbostadsområdets andel (815 m) av den totala strandlinjen (3570 m) är ungefär 22 %. I verkligheten reserverar fritidsbebyggelsen även kortare strandsträckor eller smala strandremsor som bildas mellan och bredvid byggplatserna. På grund av detta reserverar fritidsbostadsområdet ungefär 1100 m strandlinje och då blir dess andel ungefär 31 % av den totala strandlinjen.

I planen anvisas 8 byggplatser av vilka 4 är obebyggda. Planens dimensionering utanför Naturaområdet (Rådalssjön) är:

- 8 byggplatser
- Konverterad strandlinje 2205 m (punkt 4.115)

Dimensionering är 3,6 byggplatser/konverterad strand-km.

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 m²-vy, med högst 40 m²:s takförsedd terrass,
- en bastubyggnad på högst 30 m²-vy med högst 15 m²:s takförsedd terrass och
- en ekonomibygnad på högst 40 m²-vy.

På nya byggplatser hänvisas byggnader, förutom bastur, enligt byggarealen vanligtvis till ett avstånd på minst 30 m från stranden. Bastuns byggareal (sa) placeras vanligtvis på 10–15 m:s avstånd från stranden.

Bostadens lägsta golvnivå ska vara minst 1 meter över högvattenståndet.

De ur landskapets synvinkel värdefulla områden har betecknats med s-1.

4.22 Naturskyddsområden

Naturskyddsområdet (SL/nat) har anvisats som Natura 2000- område.

4.23 Jord- och skogsbruksområde

MY-områden

Värdefulla områden med tanke på naturförhållandena och landskapet har anvisats som MY-område.

På området får inte vidtas åtgärder som förändrar dess naturtillstånd. Det befintliga trädbeståndet skall bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för natur- eller landskapsvården tillåts.

M-områden

Vanliga skogar har anvisats med beteckningen M.

4.24 Trafikförbindelser

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

En småbåtsplats för gemensamt bruk för kvarteren 3 och 4 har anvisats på området (LV/yk).

5 PLANENS KONSEKVENSER

5.1 Förhållandet till landskapsplanen

Stranddetaljplanens SL-reservering stämmer överens med landskapsplanens. Andra landskapsplanreserveringar riktas inte mot området.

5.2 Naturvärden

Natura-området

Natura-området är skyddat med Nylands miljöcentrals beslut 20.12.1999 (punkt 2.111). All i planen anvisad bebyggelse är tydligt placerad utanför Natura-området och byggplatsernas användning grundar sig inte på något vis på Natura-områdets jord- eller vattenområden.

Enligt naturutredningen kan den inplanerade bebyggelsen inte skada flygekorren förekomst på Natura-området (bilaga 1, naturutredningens punkt 5,4)

Den enligt planen planerade småskaliga bebyggelse kan inte äventyra Natura-områdets värden.

Andra områden

Byggplatsernas naturvärden har kartlagts i naturutredningens (skild utredning 1) bilaga 2. De natur- och landskapsvärden som finns på byggplatserna har beaktats med lämplig placering av byggarealen samt med byggplatsernas s-1 -beteckning.

I naturutredningen har även flygekorrens förekomst och planens inverkan på flygekorren kartlagts (i skild utredning 1, punkt 5).

I naturutredningen fastslås att den i planen planerade markanvändningen inte äventyrar områdets naturvärden.

5.3 Inverkan på vattendragen

Lillsjönvattnets tillstånd har utretts med vattenutredningar (skilda utredningar 2 och 2a).

Ur utredningen 2 framgår bl.a. följande:

- den allmänna uppfattningen om Lillsjön-området är att vattenkvaliteten påverkas delvis av avrinningen och belastningen (spridd belastning) från omkringliggande mark samt av vattenbytet via det smala sundet.
- Via den spridda belastningen (bl.a. glesbebyggelse) samt via vatten som rinner ner i sjön får Lillsjön-området i någon mån näringsämnen samt annan belastning.
- Näringsnivån i Lillsjön är inte särskilt hög.
- Vid tidpunkten för provtagningen förekom det mycket lite fekala bakterier, vilka indikerar spridd belastning.
- Det är sannolikt att vattenkvaliteten i Lillsjön viken till stor grad motsvarar andra motsvarande innervikars tillstånd.

Av utredning 2a som kompletterar utredning 2 framgår bl.a. följande:

- Vattenväxtarterna var typiska för inre havsvikar. De iakttagna arterna gav mycket klara belegg för eutrofierade växtförhållanden.
- På basen av de gjorda vattenkvalitetsanalyserna motsvarade vattnet nära ytan på området ganska bra vattenkvaliteten i den skyddade havsviken. Vattnet nära botten i Lillsjön led däremot vid provtagningstillfället av kraftig syrebrist och detta kunde även skönjas i form av näringsämnen som löst sig i bottensedimentet. Det här innebär åtminstone på sensommaren att viken är självgödande oberoende av utomstående belastning.

Utredningen visar, att områdets bottenväxtlighet inte har speciella naturvärden.

Det finns idag ungefär 25 bebyggda byggplatser på Lillsjön området. I planen planeras fyra nya byggplatser. Ökningen till nuläget är liten. De andra delarna av Lillsjön viken är bebyggda och förväntas inte få ny bebyggelse längre (punkt 5.9, bilaga 3). Alla andra moderfastigheter har klart överskridit byggnadsrätten enligt dimensioneringsgrunderna i den föreliggande planen.

I planen ingår stränga bestämmelser om vattenskyddet:

- Vattenklosett får inte anläggas.
- 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 (FFS 542/2003).

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

Angående muddring konstateras följande i vattenutredningen: Vattendragets belastning vid muddring är en stor utmaning för den rätt så avskiljda viken, därför bör muddring undvikas.

Vattendragets djup vid de planerade byggplatserna som nämns i planen har klargjorts i punkt 2.12. Utredningen visar att stränderna vid de planerade byggplatserna är tillräckligt djupa för landstigning och simning så muddring behövs inte. Framför stränderna finns inte heller besvärande eller riklig vattenväxtlighet. Därtill har planen följande bestämmelse: Vattenområde utanför byggnadsplats får inte muddras.

5.4 Allmän rekreation

På fastlandet finns inte iakttagelser om allmän rekreation. Byggplatserna har grupperats för att spara fri strand. Den fria strandens andel klargörs i punkt 4.12.

5.5 Landskapsbild

De nya byggplatserna är placerade på sådant område som enligt generalplanens landskapsutredning inte har särskilda landskapsvärden (punkt 2.114).

Byggplatserna är placerade på område med skog. Området mellan byggarealen och stranden har skyddsbezeichnung s-1.

5.6 Ekonomiska konsekvenser

Planen förorsakar inte ekonomiska förpliktelser för kommunen.

5.7 Sociala konsekvenser

Inga sociala konsekvenser kan ses som följd av planen.

5.8 Risken med högt vatten

Bostadens lägsta golvnivå ska vara minst 1 meter över högvattenståndet.

5.9 Helhetsdimensioneringen för Lillsjö och markägarnas jämlika behandling.

Planens dimensionering grundar sig på de två rättsverkande stranddelgeneralplaner, vilka är lagfästa för Ekenäs området på 2000-talet (punkt 4.111). Båda planerna följer samma dimensioneringsgrunder. Genom att tillämpa samma principer garanteras att

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

Vattenområdets moderfastigheter (31.12.1959) finns i bilaga 3.

Vattenområdets (bilaga 5) utnyttjade byggrätt och byggrätten enligt dimensioneringsgrunderna i den föreliggande planen är stamfastighetsvis följande:

Moderfastighet	Byggrätt i byggnadsplatser	Vid strand utnyttjad byggrätt i byggnadsplatser
Pållack	2,5	14
Herrängen	1,3	3
Södergård	0,2	1
Nybacka	1,0	2
Boden1	0,9	3
Solgård	3,7	7
Norr-Kvigos	0,7	2

I tabellen kan man notera, att alla andra stamfastigheter klar har överskridit byggnadsrätten enligt dimensioneringsgrunderna i den föreliggande planen. Den föreliggande planen kan därmed inte äventyra en jämlik behandling av de övriga markägarna.

Med den föreliggande planen avgörs vattenområdets helhetsdimensionering, eftersom de övriga fastigheterna inte längre kan tillräknas byggrätt.

På Lillsjöområdet finns för tillfället 25 bebyggda byggnadsplatser. I planen har anvisats fyra nya byggnadsplatser, vilket innebär en 16 % förhöjning av nuläget.

Helsingfors 10.11.2011. Kompletterad 30.5.2014

KARTTAAGO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ing.

Bilagor

1. Dimensioneringsgrunder för generalplaner
2. Dimensionerad strandlinje
3. Moderfastigheter

Skilld utredningar

- 1. Natur- och landskapsutredning
- 2. Vattenutredning 2008
- 2a. Vattenutredning 2012
- Planläggarens genmäle om åsikterna
- Planläggarens genmäle om utlåtandena och anmärkningen
- ELY-keskuksen lausuntoa koskeva kaavan laatijan täsmennyspyyntö 10.8.2012
- Viranomaisneuvottelun muistio 11.6.2013

UTDRAG UR DIMENSIONERINGSGRUNDERNA FÖR STRANDGENERALPLANERNA I EKENÄS

4.4 BERÄKNING AV BYGGRÄTTER

4.4.1 Stomlägenhetsgranskning och fördelning av byggrätt

För att kunna bemöta markägarna likvärdigt tillämpas den s.k. stomlägenhetsprincipen vid beräkningen av byggrätt. Stomlägenhetsgranskningen sker enligt situationen den 1.7.1959, då den tidigare byggnadslagen trädde i kraft.

Den totala teoretiska byggrätten beräknas således stomlägenhetsvis.

Från den totala teoretiska byggrätten räknas sedan bort all utnyttjad byggrätt inom stomlägenhetens områden, vilken utnyttjats efter 1.7.1959.

Samma markägares områden utgör en s.k. markägoenhet, inom vilken det är möjligt att flytta byggrätter från en lägenhet eller ett skifte till en annan lägenhet eller skifte om man på detta sätt kan uppnå en mer ändamålsenlig planering.

För områden som ingår i olika riksomfattande skyddsprogram, Natura 2000-nätverket samt för områden som i olika naturinventeringar klassificeras värdefulla, beräknas byggrätten enligt vald dimensioneringsnorm. Inom privata fastställda naturskyddsområden sker dimensioneringen i enlighet med fredningsbestämmelserna.

4.6 GRUNDER FÖR BERÄKNING AV BYGGRÄTT

4.6.1 Total teoretisk byggrätt

Stomlägenhetens totala teoretiska byggrätt beräknas på basen av den dimensionerande markarealen. Stomlägenhetens tillämpade strandlinje avgör hur stor del av denna som kan utnyttjas.

4.6.2 Dimensionerande areal

En markareal som används som grund för beräkningen är det område som stäcker sig 200 m in på land från strandlinjen. Detta område kallas för strandområde.

4.6.3 Tillämpad strandlinje

Den tillämpade strandlinjen avgör hur många byggplatser som kan placeras vid strand. En stomlägenhets tillämpade strandlinje erhålls genom att avrunda smala uddar och vikar till att motsvara en realistisk användbar strandlinje.

4.6.4 Avrundningsregler

Den teoretiska byggrätt som erhålls på basen av den dimensionerande markarealen avrundas i allmänhet inte uppåt, utan det fordras alltid fulla hektar för envar byggrätt.

4.7 DIMENSIONERINGSNORM

4.7.1 Dimensioneringsnormer inom strandområdet

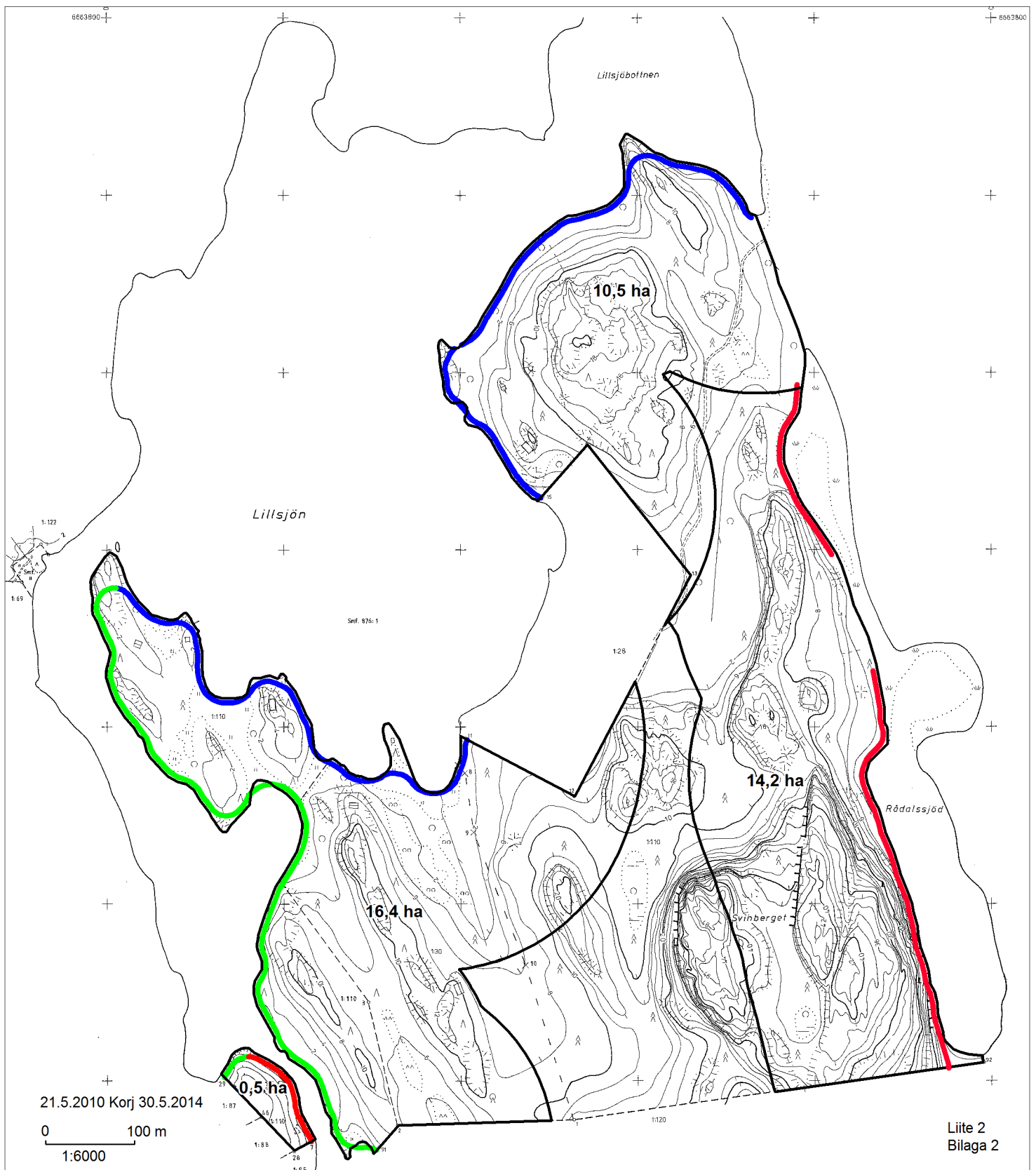
Följande dimensioneringsnormer tillämpas inom strandområdet för de olika skärgårdszonerna:

- I Fastlandszonen: Högst 1 byggrätt/ 3 ha markareal (dimensionerande)
Högst 5 byggrätter/ km strand (tillämpad)
- II Inre skärgårdszonen: Högst 1 byggrätt/ 3,5 ha markareal (dimensionerande)
Högst 5 byggrätter/ km strand (tillämpad)
- III Yttre skärgårdszonen: Högst 1 byggrätt/ 3,5 ha markareal (dimensionerande)
Högst 4 byggrätter/km strand (tillämpad)
- IV Havszonen: Ingen ny byggrätt.

Specialfall (såsom t.ex. insjöar och flador/grunda vattenområden):

Områdets dimensioneringsgrunder hänför sig till områdets speciella karaktär och bestäms närmare tillsammans med markägaren.

Högst 2-3 byggrätter/ km strand (tillämpad)



Liite 2
Bilaga 2

MITOITUSPERUSTEET

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva.

Mitoitus 4 rakennuspaikkaa/km, 1270 m, 5.1 rp.


Mitoitus 3,1 rakennuspaikkaa/km, 935 m, 2.9 rp.


Mitoitus 0 rakennuspaikkaa/km, 810 m, 0 rp.


Rakennusoikeus 8,0 rakennuspaikkaa


Yleiskaavojen mitoittava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen

DIMENSIONERINGSGRUNDER


 Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser.

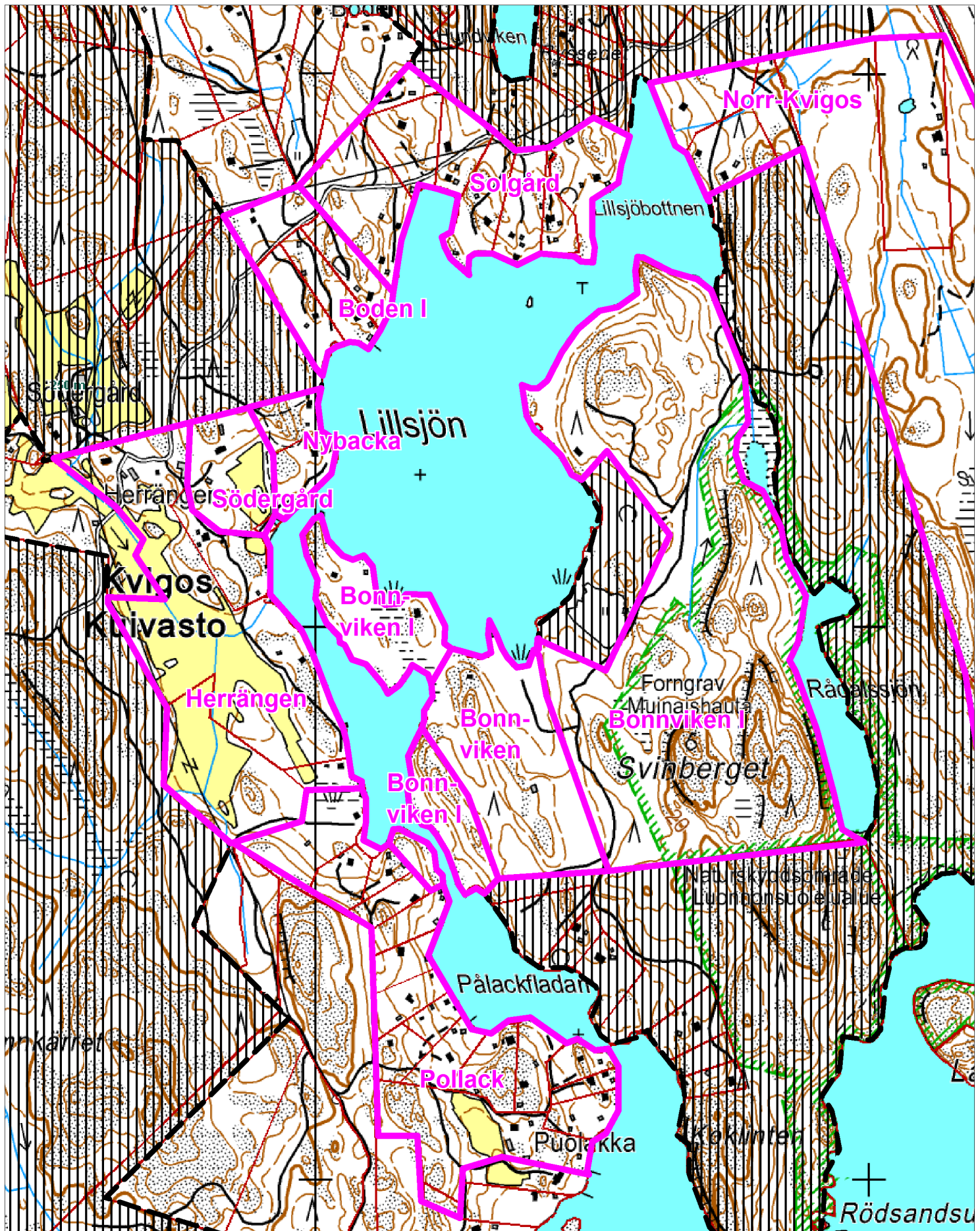
 Dimensionering 4 byggplatser/km, 1270 m, 5.1 bp.

 Dimensionering 3,1 byggplatser/km, 935 m, 2.9 bp.

 Dimensionering 0 byggplatser/km, 810 m, 0 bp.

Byggrätten 8,0 byggplatser

 Generalplanernas dimensionerande strandområde (200 m från stranden) påverkar inte dimensioneringen.



**EMÄTILAT JA RANTA-ASEMAKAAVAT
MODERFASTIGHETER OCH STRADDETALJPLANER**

Liite 3
Bilaga 3

0 100 400 m



Ranta-asemakaava
Stranddetaljplan



Emätilla 31.12.1959
Moderfastighet 31.12.1959