

RASEBORG

POJO

RÄÄNGEN

STRANDEDETALJPLAN

Kvarter 1 och 2 samt jord- och skogsbruksområden

FÖRSLAG TILL STRANDEDETALJPLAN

Plan nr 7671

Planbeskrivning 16.5.2013, 6.9.2013

Seppo Lamppu tmi

BESKRIVNING AV STRANDETALJ-PLANEN

Beskrivning av stranddetaljplanen, som gäller den 16.5.2013 daterade stranddetaljplanekartan.

Planbeskrivningen har sammanställts som en beskrivning av planprocessens början och det 2.6.2008 daterade förslaget till detaljplan för Råängen. I beskrivningen nämns Pojo kommun och Ekonäs stad. Idag hör Pojo kommun och Ekenäs liksom Karis till Raseborgs stad. I kapitlen 3–5 har beskrivningstexten inte reviderats enligt den nya kommunindelningen utan t.ex. kommunernas namn har bevarats i den form som föregick kommunsammanslagningen.

I punkt 6 (och 7) beskrivs förfarandet för godkännande av Råängens stranddetaljplan 16.5.2013. I enlighet med Raseborgs planläggningsnämnds beslut 12.6.2013 ska Råängens stranddetaljplan läggs fram offentligt en gång till hösten 2013.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS-UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Raseborg, Pojo

By: Skarpkulla

Lägenhet: Lillgård-Vestergård RN:r 1:61
(710-698-1-61)

Planens namn: Stranddetaljplan för Råängen

Projekt: 7671

Planform: Stranddetaljplan

Kvarter 1 och 2 samt jord- och skogsbruksområden.

Kontaktuppgifter:

Raseborgs stad:

Raseborgs stadsplaneringsavdelning

Elin Kurcks gata 11, 2 vån.

10300 KARIS

Kontaktperson:

Planläggningsingenjör Leena Kankaanpää

Tfn 019 289 3842

leena.kankaanpaa@raasepori.fi

Plankonsult, planförfattare:

Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu, DI

Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo

GSM 040-867 4451, sep-
po.lamppu@kaavoitus.fi.

Utarbetandet av planen har startats på markägarens initiativ. Behandlingskedan:

- start markanvändningssektionen i Pojo 8.6.2005
- samråd med myndigheterna i begynnelsekedet 20.9.2005.
- Kungörelse om anhängiggörandet 8.1.2006.
- utkast markanvändningssektionen i Pojo 1.6.2006
- utkastet framlagt 26.6–18.8.2006
- samråd med myndigheterna 25.8.2006
- förslag I, markanvändningssektionen i Pojo 29.11.2007
- framlagt 2.1–4.2.2008
- förslag II, markanvändningssektionen i Pojo 12.6.2008
- framlagt 26.6–15.8.2008.

Godkännande av planen

Planläggningsnämnden __.__.2013

Stadsstyrelsen __.__.2013

Stadsfullmäktige __.__.2013

1.2 Planområdets läge

Råängens stranddetaljplaneområde är beläget i den nordvästra delen av f.d. Pojo kommun på ca 10 km avstånd från gamla kommuncentrum. Till det ursprungliga planområdet (år 2005) hörde 2 lägenheter med en gemensam areal på ca 32 ha. I planeringsområdet ingår en ca 650 m

strandlinje vid Sidsbackaträsket. Planeringsområdet är i privat ägo.

Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61.

Områdets läge beskrivs i bilagorna 1A–1D.

1.3 Planens namn och syfte

Planeringsområdets namn är: "Stranddetaljplan för Råängen".

Arbetet med att ta fram en stranddetaljplan för Råängen har startat på markägarens initiativ. Det huvudsakliga syftet med arbetet är att granska en placering av fritidsbostäder med egen strand till stranden av Sidsbackaträsket samt en placering av tomter för fritids- och turismbruk till den bakomliggande terrängen. Planeringsområdet gränsar till sjön, och därför förutsätter en byggnation i området att en stranddetaljplan utarbetas. Utöver granskningen av strandzonen undersöks en användning av den bakomliggande terrängen för byggande av fritidsbostäder.

Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61.

1.4 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens namn och syfte.....	2
1.4	Innehållsförteckning.....	2
	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	2
2	SAMMANDRAG	2
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	2
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	2
3.1.1	En allmän beskrivning av området	2
3.1.2	Naturförhållanden, miljö och fornminnen	3
3.1.3	Den bebyggda miljön	3
3.1.4	Markägförhållanden	3
3.2	Planeringssituationen.....	4
3.2.1	Beslut och utredningar gällande planområdet	4
4	SKEDEN I STRANDETALJPLANERINGEN.....	4
4.1	Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten	4
4.2	Målen för stranddetaljplanen.....	5
5	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN.....	6
5.1	Planens struktur och beskrivning	6
5.2	Planförslaget 20.11.2007	6
5.3	Verkställandet av målen för miljöns kvalitet.....	7
5.4	Områdesreserveringar	7
5.5	Planens konsekvenser.....	7

5.6	Störande faktorer i miljön.....	8
5.7	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	8
5.8	Planförslaget 3.6.2008.....	8
6	Stranddetaljplan 16.5.2013.....	9
7	GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN..	10
8	STATISTIK.....	10

Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Vid planeringen har man bl.a. använt sig av terrängdatabasen och temamaterial som genererats ur denna, uppgifter i statsförvaltningens Hertta-system samt allmänt gångbart material hos kommunen och myndigheterna. Följande tilläggsutredningar har gjorts om området:

Natur- och miljöinventeringar: Hietaranta 2005 och 2006, Ekotoni Ky.

Utredningar om fågelbeståndet och förekomsten av flygekorrar 2005 och 2006: Ekotoni Ky

Bilageförteckning:

Bilaga 1A–1D: Planområdets läge

Bilaga 2: Utdrag ur Hertta/Oiva-datasystemet

Bilaga 3: Utdrag ur landskapsplanen

Bilaga 4: Utdrag ur den överskådliga generalplanen

Bilaga 5: Förminskning, plankarta och bestämmelser

Bilaga 6: Statistik

2 SAMMANDRAG

Stranddetaljplanen omfattar endast tre RA-tomter. Inget separat sammandrag har sammanställts. Planprocessen beskrivs ingående i punkterna 4.1, 5.8 och 6.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet i stranddetaljplanen för Råängen omfattar två lägenheter med en sammanlagd areal på ca 32 ha. Längs den norra och nordvästra sidan avgränsar området till Sids-

backträsket, och till planeringsområdet hör en strandlinje på ca 650 m. Planeringsområdet är privatägt och ett helt obebyggt jord- och skogsbruksområde.

Planeringsområdet är beläget på ungefär tre kilometers avstånd mot söder från landsvägen mellan Pojo och Tenala. Längs landsvägen är det ungefär lika lång väg till Tenala och till Pojo kommuncentrum. Sidsbackaträskets södra och östra strand är obebyggda områden och i den norra och nordöstra delen av sjön finns ett driftscentrum för en jordbrukslägenhet. Vid udden i den västra delen av träsket och kring viken har stränderna byggts relativt effektivt. Sydväst om planeringsområdet, på ca en kilometers avstånd, finns den närmaste koncentrationen av åretruntbostäder och även den fastighet markägaren av planeringsområdet bor i. Husgrupperna är belägna på en museibacke som har ett verksamt hembygdsmuseum. Som en del av detta har ett mopedmuseum nyligen öppnats.

3.1.2 Naturförhållanden, miljö och fornminnen

På planeringsområdets strandzon finns ett smalt bälte av klibbal och på stranden ett åkerområde som används som ängs- och gröngräsområde. Resten av planeringsområdet är skog. I de västra och södra delarna vidtogs omfattande skogsförnyelseåtgärder för några år sedan. I väst, syd, öst och nordost inramas planeringsområdet av kullar som ligger på en nivå mellan 22 och 40 m. Planeringsområdets strandzon och Sidsbackaträskets yta ligger på höjdnivån 4,0–4,5 m. Planeringsområdets högsta punkt (+40 möh) finns på den östra sidan av planeringsområdets mitt-del. I planeringsområdets norra/sydöstra hörn finns en kulle som är omgiven av tät skog och som stiger ännu tydligare fram ur näromgivningen.

Områdets natur- och miljöförhållanden har beskrivits närmare i en natur- och miljöinventering från år 2005. De beträffande naturvärdena mest betydande delarna av området finns i skogen öster om åkerområdet.

I områdena kring planeringsområdet för Råängen finns landskapsmässigt och lokalt betydande kulturhistoriska och andra värdefulla områden. Ingen av dessa områdesbegränsningar sträcker sig emellertid ända till planeringsområdet för

Råängen. Vid planeringen ska man dock vara medveten om dessa värdefulla faktorer. De speciella värdena kan också utnyttjas vid marknadsföringen av de fritids- och turismtjänster som planeras för området.

3.1.3 Den bebyggda miljön

Inventering av byggnads- och kulturlandskapet

För planeringsområdet har ingen separat byggnadsinventering gjorts, eftersom hela området som omfattas av stranddetaljplanen och näromgivningen är ett helt obebyggt område i jord- och skogsbruksanvändning.

Service och arbetsplatser

När det gäller service stöder sig planeringsområdet på Pojo kommuncentrum samt på servicen i Tenala och Ekenäs.

Arbetsplatserna hänger främst samman med jord- och skogsbruket. Norr om området, invid landsvägen, finns en stor trädgård som är områdets största lokala arbetsgivare. De närmaste arbetsplatskoncentrationerna finns i Pojo kommuncentrum, Tenala och Ekenäs.

Rekreation

Naturen och miljön i de närliggande områdena erbjuder goda möjligheter till rekreation och mångsidiga friluftaktiviteter.

Kommunalteknik och trafik

I området finns inget kommunalt eller annat lokalt vatten- eller avloppsnät. Vattenförsörjningen ska arrangeras fastighetsvis eller hellre som ett samarbete mellan flera fastigheter.

Till området finns en körförbindelse som ansluter sig till det allmänna vägnätet.

Störande faktorer i miljön

Det enda nämnvärda störande miljöelementet är en högspänningslinje i den södra delen av planeringsområdet.

3.1.4 Markägoförhållanden

Lägenheterna i planeringsområdet ägs i sin helhet av en privat markägare.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Beslut och utredningar gällande planområdet

Landskapsplan

Området ingår i den lagkraftvunna landskapsplanen för Nyland. I landskapsplanen har inga områdesreserveringar anvisats för planeringsområdet. I den södra delen går en kraftlinje som också har angetts i landskapsplanen. Bilaga 3.

Generalplan och detaljplaner

För området har ingen generalplan med rättsverkningar utarbetats. I den allmänna generalplanen för hela kommunen har området anvisats som ett utvecklingsområde för effektivt fritidsboende. Bilaga 4. För området har ingen detaljplan utarbetats tidigare.

Grundkarta

Som grundkarta för stranddetaljplanen används lantmäteriverkets numeriska fastighetsgränsmaterial och uppgifterna i det nyaste terrängdatabasmaterial samt vid behov även preciserande mätningar i terrängen. Vid behov kan en mer exakt grundkarta i skalan 1:2000 skapas för stranddetaljplanen med hjälp av flygfotografierna i terrängdatabasen. Pojo kommuns tekniska direktör beslutar om godkännandet av grundkartan.

I början av år 2013 sammanställdes en ny grundkarta. Se punkt 6, Ny grundkarta 2013.

Allt kartmaterial för planeringen är digitalt och ingår i KKJ-koordinatsystemet.

Planen utarbetas i sin helhet digitalt i MicroStation Stella-miljö.

4 SKEDEN I STRANDEDETALJPLANERINGEN

4.1 Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten

Arbetet med att utarbeta stranddetaljplanen började med programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning daterades 20.5.2005. Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet har hållits 20.9.2005. Utifrån de synpunkter och kommentarer som lades fram vid samrådet justerades programmet för deltagande och bedömning, och det justerade programmet daterades 12.12.2005. Materialet till programmet för deltagande och bedömning har funnits tillgängligt i Pojo kommun för alla intresserade under hela planeringsprocessen. För planeringsområdet Råängen sammanställdes två alternativa planutkast, vilka fanns till påseende under hörandet i beredningskedet 26.6–18.8.2006. På basis av det planmaterial som varit framlagt hölls samråd med myndigheterna 25.8.2006. Utifrån de synpunkter och kommentarer som lades fram på mötet utreddes tillsammans med markägaren möjligheterna att vidareutveckla idélösningarna i planen. Fokus i undersökningarna låg på antalet tomter som är avsedda för fritids- och turismtjänster samt deras placering. Markägaren använde slutet av år 2006 och början av år 2007 fram till sommaren för att utreda hurdana byggnader och funktioner för fritids- och turismtjänster det skulle finnas en efterfrågan på i området, och vilken mängd byggnation som skulle vara motiverad ekonomiskt sett. Som alternativ lösning undersöktes en placering av strandbyggrätten som fritidsbostadsbyggplatser med egen strand (tre stycken) varvid man till den bakomliggande terrängen skulle placera en mängd byggnation som vore mindre än en by för fritids- och turismtjänster. Hösten 2007 valde markägaren den lösning där strandbyggrätten placeras till stranden som tre byggplatser för fritidsbostäder och tre byggnadskvarter för fritidsbostäder med gemensam strand placeras till den bakomliggande terrängen. Utifrån detta har ett förslag till stranddetaljplan utarbetats. Detta kom upp till behandling vid årsskiftet 2007-2008.

Planförslaget, som var daterat 20.11.2007, var framlagt för allmänheten i början av år 2008. Myndighetsutlåtandena och kommunens ställningstagande var i huvudsak för planförslaget, men planlösningen ändrades på grund av att grannarna motsatte sig en semesterby. Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61. Strandbyggnadsrätten läggs fram som byggplatser för fritidsbostäder med egen strand (3 st.) och den bakomliggande terrängen blir kvar i sin nuvarande form som jord- och skogsbruksområde.

4.2 Målen för stranddetaljplanen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Målen för den riksomfattande områdesanvändningen överförs till planer av lägre grad, huvudsakligen i samband med landskapsplaneringen och generalplaneringen, men till vissa delar även direkt. Råängens stranddetaljplaneområde ingår i Nylands landskapsplan som ett vitt område, vilket betyder att inga särskilda funktioner har lagts fram för området i landskapsplanen. I den södra kanten av planeringsområdet finns dock en områdesreservering för högspänningslinjen.

Enligt datasystemet Hertta omfattar området inga delar som hör till nationella skyddsprogram eller andra program. Man känner inte heller till att det skulle finnas fornminnen eller andra objekt som kräver skydd (bilaga 2).

Utgångsläget för planeringen är att placera fritidsboende i området, varvid samhällsstrukturella frågor inte heller har någon central roll.

Målen för planeringen och placeringen av fritidsboendet framhäver kravet på en "bra" planering. Byggnationen placeras med beaktande av natur- och miljöinventeringarna till områden som tål byggande bättre. Trivseln i semesterbostäderna tryggas och tillräckligt med fria områden reserveras. En jämlik behandling av markägarna säkerställs (i området har dimensioneringspraxisen tillämpats!).

Som allmänna mål kan man lyfta fram att man ska ta fasta på natur- och miljöfaktorerna vid utarbetandet av planen. I planeringsområdet görs natur- och miljöinventeringar samt utredningar av flygekorrar, vilka säkerställer att dessa faktorer beaktas i planen.

Mål som ställts av kommunen

Pojo kommun har inget behov av att förlägga badstränder eller rekreatiomsområden till området. När det gäller fritids- och turisttjänster har Pojo kommun meddelat, att kommunen anser det positivt att funktioner av det här slaget planeras och utvecklas för området. De mest påtagliga målen som Pojo kommun i tiderna satt för Råängen finns i generalplanen utan rättsverkningsområden som utarbetats för hela kommunen. I denna generalplan har Råängen i sin helhet

anvisats som ett utvecklingsområde för effektivt/tätt fritidsboende. Även om generalplanen inte är en plan med rättsverkningsområden och har utarbetats för en tid sedan, beskriver den dock kommunens syn på utvecklandet av området vid den tidpunkten. Det är anledning att alltjämt beakta detta ställningstagande.

Markägarens mål

Markägarens mål framkom redan när programmet för deltagande och bedömning sammanställdes. Markägarens mål är att placera fritidsbostadstomter med egen strand i området, och därtill i mån av möjlighet byggnation som stödjer fritids- och turisttjänster.

Dimensionering

I stranddetaljplanen för Råängen ingår 650 m strand av Sidsbackaträsket. Planområdets totala areal utgör 32 ha. Strandlinjen i planeringsområdet är relativt rak. I den västra delen av stranden är avståndet till andra sidan av träsket drygt 500 m och i den östra delen drygt 200 m. Därmed behöver inga närhetsfaktorer användas vid omräkningen av strandlinjen. Jämförelsevis kan konstateras, att strändernas närhet varierade mellan 100 och 150 m, delvis till och med under 100 m, i den nyligen lagkraftvunna stranddetaljplanen för Persböle, som ligger nära Råängen. Inte ens miljöcentralen krävde att närhetsfaktorn skulle tillämpas vid omräkningen av strandlinjen. Till den strandlinje som skulle dimensioneras hade därtill räknats med en strandlinjeför ett smalt dike (ca 1 km). I beskrivningen konstaterade nog den som utarbetat planen, att inte hela byggrätten hade utnyttjats, men i definitionen av byggrätten i beskrivningen hade även strandlinjen för det smala diket inkluderats. Som strandlinjenorm har 5 fritidsbostäder/km tillämpats i planen för Persböle. Anmärkningsvärt är att Nylands Miljöcentral till fullo godkände stranddetaljplanen för Persböle (miljöcentralen besvärade sig alltså inte över planen). I stranddetaljplanen för Persböle finns dessutom kulturhistoriskt och kulturlandskapsmässigt värdefulla områden och planområdet berörs av skyddsintressen. I landskapsplanen har området märkts ut med linjer som anger kulturlandskap. I planeringsområdet för Råängens stranddetaljplan ingår inga liknande miljömässiga intressen och vattendraget är bredare än i Persböleområdet. För Råängen skulle det till och med finnas grunder för

en större dimensioneringsenhet för strandbyggrätten än för Persböle.

Som dimensioneringsnorm för Råängens stranddetaljplan används 5 fritidsbostäder/km, vilket är densamma som i stranddetaljplanen för Persböle. Råängens korrigerade strandlinje är 650 m, varvid beräknat enligt normen 5 fritidsbostäder/km strandbyggrätten för Råängen blir 3,3 fritidsbostadsenheter (3,25 fritidsbostäder). Om byggplatserna för fritidsbostäderna med egen strand placeras till stranden, kan i enlighet med områdets areal ett antal tomter i storleksklassen 7–10 tomtenheter placeras i den bakomliggande terrängen.

När det gäller fritidsbostadsenheterna med egen tomt bestäms den tomtspecifika byggrätten direkt med utgångspunkt i Pojo kommuns gällande byggnadsordning. Likaså föreslås avstånden från strandlinjen till byggnaderna minst så långa som krävs i byggnadsordningen.

Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61. Strandbyggnadsrätten läggs fram som byggplatser för fritidsbostäder med egen strand (3 st.) och den bakomliggande terrängen blir kvar i sin nuvarande form som jord- och skogsbruksområde.

5 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och beskrivning

För Råängens planeringsområde har utifrån preliminära undersökningar och idégranskningar sammanställts två alternativa utkast till stranddetaljplan. Utkasten var offentligt framlagda sommaren 2006. Den mest betydande skillnaden mellan utkasterna var fördelningen av byggplatser med egen strand respektive med gemensam strand. I det ena utkastet hade till stranden planerats endast en fritidsbostadstomt med egen strand, och den övriga byggnationen anvisats som byggplatser i den bakomliggande terrängen med gemensam strand. I detta alternativ låg huvudvikten på utvecklandet av fritids- och turismtjänsterna i området. I det andra alternativet placerades hela strandbyggnadsrätten – tre fritidsbostadstomter – till stranden, och byggrätten i den bakomliggande terrängen var något

mindre än i det första alternativet. Som underlag för den fortsatta planeringen och planförslaget valdes efter diskussioner med markägaren det alternativ som har tre fritidsbyggplatser med egen strand vid stranden, och dessutom ca tio byggplatser för fritids- och turismtjänster i den bakomliggande terrängen. Beskrivningar och bedömningar av de alternativa utkasterna A och B finns som bilaga till planbeskrivningen.

5.2 Planförslaget 20.11.2007

Den dimensionerade strandbyggrätten har anvisats till stranden som byggplatser med egen strand. Till det norra hörnet av området har en fritidsbostad med egen strand placerats (RA). Utöver denna har två byggplatser för fritidsbostäder med egen strand (RA) placerats på den östra sidan av strandens mellersta del, i den östra ändan av åkern. Byggrätten med stöd av områdets totala areal har fördelats som tre kvartersområden för fritidsbostäder med gemensam strand på 150–300 m avstånd från stranden. Kvarteren för fritidsbostäder med gemensam strand har lagts fram med beteckningarna RA-1 och RA-2. Fritidsbostäderna kan byggas antingen som en liten semesterby eller utgöra självständiga fritidsbostadstomter. Utöver de tre RA-tomtterna med egen strand finns det bara ett byggbart objekt på stranden. Väster om kvarter 2 har ett område för badstrand och småbåtshamn samt en gemensam bastubyggnad reserverats med beteckningen AH-1 för de kvartersområden som har gemensam strand. Resten av stranden är områden som ska bevaras fria från byggnation. Den fria strandens längd är ca 50–60 % av hela strandlinjen.

Åkerområdet i områdets mitt har i sin helhet anvisats som VL-1-område och avsikten är att bevara området som ett parkliknande ängs- och gräsområde. I framtiden kan fält/banor som behövs för invånarnas fritidsaktiviteter och andra funktionsställen anvisas till VL-1-området.

Mellan åkern och RA-tomten i det norra hörnet av planeringsområdet faller jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden, vilka betecknats med MY. För att man ska bevara och värna om natur- och miljövärdena har de känsligaste delarna av området angetts med tilläggsbeteckningen s-1. Hela stranden i den västra delen av planen har anvisats som ett 20–35 m brett MY-område.

Områdena för fritidsbostäder med gemensam strand (RA-1 och RA-2) har anvisats som tre lite olika typerns områden. Områdena ligger nästan helt i ett skogsbruksområde, där det efter beståndsvårdande avverkning nu växer ungskog och plantskog. RA-1-området i kvarter 3 i den västra delen är avsedd för två större fritidsbostadsenheter. Den totala byggrätten är 500 vy-m² och i området får högst två fritidsbostadsenheter byggas. Storleken på en fritidsbostad får vara högst 350 vy-m². Inom det totala antalet bostäder kan i kvarter 3 i RA-1-området byggas högst en (1) åretruntbostad inom gränserna för det antal kvadratmeter som anges i planen.

I planeringsområdets mitt har två RA-2-områden anvisats. Av dessa ligger de byggplatser som hör till området närmare stranden (kvarter 4) på ca 150 m avstånd från stranden, och kvarterets byggrätt är högst 500 vy-m². I kvarter 4 får högst fyra (4) fritidsbostadsenheter placeras. Storleken på en fritidsbostadsenhet får vara högst 150 vy-m².

I den del av planläggningsområdet som ligger längst bort, kvarter 5, får högst fem (5) fritidsbostadsenheter (RA-2) placeras så att den sammanräknade våningsytan är högst 650 vy-m² och storleken på en bostad är högst 150 vy-m². Den sida av kvarter 5 som ligger mot stranden är på ca 320 m avstånd från stranden.

Som område för fritidsbostäderna med gemensam strand (RA-1 och RA-2) har anvisats sammanlagt 3,66 ha. Till detta område skulle placeras en byggrätt på högst 1 650 vy-m², vilket motsvarar exploateringen $e=0,05$ (0,045). Om maximiantalet fritidsbostadsenheter (11 st.) placeras till RA-1- och RA-2-områdena, blir den genomsnittliga tomtstorleken ca 3 330 m².

Planeringsområdets västra del samt den södra och östra kantzonen har anvisats som jord- och skogsbruksområde. Till backkrönet i områdets nordöstra del har en byggnadsyta AH-2 anvisats, där man kan bygga t.ex. en samlingsstuga eller en täckt grillplats för gemensamt bruk. Detta område är beläget ca 35 m ovanför Sidsbackaträskets yta och har därför en vacker utsikt.

5.3 Verkställandet av målen för miljöns kvalitet

De mål som ställts för planeringen har i huvudsak verkställts i planlösningen. I planen har man

väl beaktat de slutledningar och rekommendationer som framkommit vid de inventeringar som gjordes inför planeringen. Av stranden bibehålls 50–60 % fritt från byggnation. Byggnationen i den bakomliggande terrängen placeras på 150–300 avstånd från stranden, varvid inga betydande konsekvenser uppkommer för strandlandskapet.

Ett modernt verkställande av vattenförsörjningen enligt gällande krav säkerställer att vattendragen belastas så lite som möjligt.

5.4 Områdesreserveringar

I slutet av beskrivningen följer statistiska uppgifter om områdesreserveringarna i planen.

5.5 Planens konsekvenser

Riksomfattande mål för områdesanvändningen och Natura-områdena

Med utgångspunkt i beskrivningen i punkt 4.2 kan man konstatera att de riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats i tillräcklig omfattning vid utarbetandet av planen för Råängen. Området berörs inte av några reserveringar i anslutning till skyddsprogram eller Natura eller liknande reserveringar.

Natur- och miljöförhållanden samt fornminnen

Under planläggningsarbetet har natur- och miljöinventeringar utförts och förekomsten av flygekorrar utretts. Utredningarna och rekommendationerna i dessa har beaktats vid planeringen. I planen har byggnationen och de fria områdena placerats så att tomterna förlagts till områden som tål byggande bättre, och de fria områdena omfattar naturobjekt som är känsligare än de övriga områdena samt också vanliga "normala" strandavsnitt.

Strandområdet längst till väster och den innersta delen av viken förblir orörda och fria från byggnation. RA-byggplatserna ligger intill AH-1-området, och därmed kan konsekvenserna för strandlandskapet sammanslås med muddringen av småbåtshamnarna och badstränderna. Därmed ökar den totala negativa effekten på miljön inte anmärkningsvärt.

När det gäller natur- och miljöförhållandena medför verkställandet av planen inga sådana skadliga konsekvenser som skulle utgöra hinder för verkställandet av planen.

I området känner man inte till att det skulle finnas fornminnesobjekt.

Samhällsstruktur

Med hänsyn till samhällsstrukturen medför den föreslagna mängden åretruntboende inga skadliga konsekvenser (eventuellt en tomt).

Sociala konsekvenser och service:

Verkställandet av planen ökar antalet fritidsboende i området. Närheten till huvudstadsregionen torde även innebära att man tillbringar längre perioder om året i fritidsbostäderna, och att man åker ut dit oftare än till ställen som ligger längre bort.

Om fritidsbostäderna i områdena RA-1 och RA-2 hyrs ut enligt vecko- eller månadsprincipen, kommer detta antagligen att medföra något mer trafik i planeringsområdet och näromgivningen än vid sedvanligt fritidsboende. På samma gång växer efterfrågan på lokal service, och de som semestrar i hyrda bostäder söker också mer aktiviteter i närområdena. Om fritidsboendet byggs på längre hyresavtal motsvarar användningen av bostäderna i RA-1- och RA-2-områdena ett vanligt liv i ett fritidsbostadsområde.

Kommunalteknik och trafik

Särskild uppmärksamhet fästs vid anskaffningen av rent bruksvatten och behandlingen av avloppsvatten. I bygglovsskedet ska för dessa göras en separat plan som ska godkännas hos kommunen innan byggnadsarbetena inleds. Vid sammanställandet av denna plan ska man beakta nyaste tillgängliga teknik. Kommunens miljöskyddsbestämmelser, byggnadsordning samt allmänna normer och anvisningar ska styra sammanställandet av planen.

I planeringsområdet finns redan en vägförbindelse. Den tekniska nivån på vägen kräver lite förbättringar men för övrigt finns det inget stort behov av att bygga nya vägar.

5.6 Störande faktorer i miljön

Med undantag av högspänningslinjen i den södra delen av området finns det inga särskilda störande faktorer i miljön.

5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

I kvarteren 1–2 får på en byggplats för en fritidsbostad i RA-området byggas en fritidsbostad på högst 120 vy-m², en gäststuga på högst 40 vy-m², en bastu på högst 25 vy-m² och ekonomibyggnader med en våningsyta på högst 30 vy-m². Bastuns placering på byggnadsarealen har fastställts till ett avstånd på minst 20 m från stranden och de övriga byggnadernas placering på minst 40 meters avstånd från stranden.

På RA-1- och RA-2-områdena har byggrätten presenteras med en serie tal där det första talet anger den högsta tillåtna våningsytan för området, det andra talet maximistorleken på en fritidsbostad och det tredje talet maximiantalet fritidsbostäder på området. Storleksbegränsningen för fritidsbostäderna och antalet har fastställts så att bostädernas storlek kan variera i området.

AH-1-området är avsett för gemensamt bruk av RA-1- och RA-2-områdena. På området får man enligt en planbestämmelse bygga bastubyggnader med en gemensam yta på högst 50 vy-m². Minimistorleken för en separat bastubyggnad är 9 vy-m².

I MY-områdena har de känsligaste naturobjekten angivits med dubbelbeteckningen s-1.

Vägarna i planläggningsområdet har visats som körförbindelser ("ajo").

5.8 Planförslaget 3.6.2008

Planförslaget, som var daterat 20.11.2007, var framlagt för allmänheten i början av år 2008. Myndighetsutlåtandena och kommunens ställningstagande var i huvudsak för planförslaget, men planlösningen ändrades på grund av att grannarna motsatte sig en semesterby. Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61. Strandbyggnadsrätten läggs fram som byggplatser för fritidsbostäder med egen strand (3 st.) och den bakomliggande terrängen blir kvar i sin nuva-

rande form som jord- och skogsbruksområde. I planläggningskonsultens genmälen av den 2.5.5008 beskrivs närmare de kommentarer och utlåtanden som lämnades in om planförslaget av den 20.11.2007 samt planläggningskonsultens förslag till hur planen skulle kunna justeras. Markanvändningssektionen i Pojo har godkänt planläggningskonsultens genmälen och det nya planförslaget som sammanställdes utifrån dessa. Det nya planförslaget har daterats 3.6.2008.

Det nya förslaget till stranddetaljplan för Råängen har sammanställts i enlighet med planläggningskonsultens genmälen. Den dimensionsenliga strandbyggnadsrätten har använts genom att man till det norra-nordvästra hörnet av planområdet har anvisat två fritidsbostadstomter med egen strand (RA), och en fritidsbostadstomt med egen strand till områdets västra-sydvästra hörn strax intill det gamla gemensamma båthamnsskiftet. I bemötandena har planbestämelsen för de smärre konstruktioner som föreslås för M-området preciserats till följande: "Områdets bostadsbyggnadsrätt har flyttats till RA-områdena. I området kan tillåtas placering av ekonomibyggnadslokaler, skyddstak och konstruktioner i anslutning till viltvård och skogsbruk med en yta på sammanlagt högst 50 m², dock inte närmare än 150 m från strandlinjen."

Hela åkerområdet har anvisats som MT-område utan byggrätt. Från MT- och MY-områdena har hela byggrätten flyttats till RA-områdena.

Konsekvenserna i enlighet med det 3.6.2008 daterade planförslaget på natur- och miljöförhållandena och de föriga förhållandena i området är ringa och planen grundar sig på en sedvanlig stranddetaljplanlösning med glesbygdsliknande fritidsbostäder med egen strand. Planens konsekvenser granskades mer ingående redan i beskrivningarna av det 20.11.2007 daterade planförslaget.

6 STRANDETALJPLAN 16.5.2013

Förslaget till stranddetaljplan 3.6.2008 var offentligt framlagt 26.6–15.8.2008. Om planförslaget inlämnades två utlåtanden och en anmärkning. En del myndighetsintressenter hade redan i sitt utlåtande om planförslaget 20.11.2007 konstaterat att de inte har något att anmärka på planförslaget (bemötandena finns som bilaga). Det omarbetade förslaget (3.6.2008) innehåller

betydligt mindre byggande, eftersom alla tomter med gemensam strand har strukits ur planen. Planförslaget 3.6.2008 omfattar endast tre fritidsbostadstomter med egen strand. Det slutgiltiga planområdets areal utgör 14,9375 ha.

Museiverket hade inget att anmärka på planförslaget. I miljöcentralens (dagens ELY-centrals) utlåtande konstaterades att centralen för övrigt inte hade något att anmärka på planen men att ett förbud mot vattentoalett borde inkluderas i planbestämmelserna. I enlighet med plankonsultens bemötanden (16.5.2013) har förbud mot vattentoalett lagts till i planen. MY-bestämmelsen samt s-1- och s-2-bestämmelserna har preciserats något. Om planförslaget inlämnades bara en anmärkning. När det gäller denna har inga ändringar gjorts i planen. Plankonsultens bemötanden finns som bilaga.

Nylands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplan 2 för Nyland 30.3.2013. I etapplandskapsplanen finns inga beteckningar eller reserveringar för Råängens planområde.

Ny grundkarta. En ny grundkarta utarbetas för detaljplanen. Kartan har utarbetats enligt koordinatuppsättningen KKJ och höjdsystemet N60. Kartläggningsskalan är 1:2000 och mätklassen är 3. Grundkartan har sammanställts digitalt och kartan har färdigställts i MicroStation Stella-miljö. Ett intyg över att grundkartan uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning har antecknats på stranddetaljplanekartan.

Plankartan har överförs till den nya grundkartan för stranddetaljplanen. På samma gång har nödvändiga, smärre justeringar av områdena gjorts för att de ska överensstämma med den nya grundkartan (bl.a. med hänsyn till fastighetsgränserna).

Justeringarna är av ringa karaktär och planen behöver inte läggas fram offentligt på nytt.

Planläggningsnämnden 12.6.2013.

Råängens stranddetaljplan behandlades av Raseborgs planläggningsnämnd 12.6.2013. Enligt föredragningslistan var avsikten att godkänna stranddetaljplanen och lägga fram den för behandling i stadsstyrelsen och vidare till stads-

fullmäktige. Under behandlingen i nämnden beslöt föredraganden att ändra framställan. Enligt nämndens beslut ska stranddetaljplanen för Råängen framläggas offentligt en gång till. Motiveringen var att det i planens närinfluensområden har skett betydande förändringar i markägo-förhållandena efter den senaste framläggningstiden.

Planförfattaren föreslår i sina bemötanden att stranddetaljplanen för Råängen framläggas offentligt en gång till i enlighet med nämndens beslut. Det planmaterial som ska läggas fram (daterat 16.5.2013) är det samma som det material som hade inlämnats för behandling i nämnden 12.6.2013. Planbeskrivningen har endast kompletterats med ett stycke om nämndens beslut.

7 GENOMFÖRANDET AV STRAND-DETALJPLANEN

Markägaren ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen. Vattenförsörjningen genomförs på uppdrag av markägaren antingen fastighetsbestämt eller för flera fastigheter tillsammans.

Det är anledning att göra en vattenförsörjningsplan för hela området innan byggandet av tomterna inleds. På det sättet kan man undersöka möjligheterna att nyttja gemensamma lösningar. Samanvändning innebär i första hand anskaffning av rent vatten och eventuellt också t.ex. jordmånsbehandling av grått avloppsvatten.

Esbo, 16.5.2013 / 6.9.2013

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu DI

8 STATISTIK

Planeringsområdets totala areal är 14,9375 ha. RA-områdena är 1,9736 ha. Jord- och skogsbruksområdena har en areal på 12,9639 ha.

För fritidsboende har tre tomter med egen strand anvisats. RA-tomtens byggrätt (uttryckt i kvadratmeter våningsyta) är: fritidsbostad 120 vy-m², gäststuga 40 vy-m², bastu 25 vy-m² och

ekonomibyggnader 30 vy-m². Det finns ingen byggrätt för MY- och MT-områdena. I M-området kan tillåtas placering av ekonomibyggnadslokaler, skyddstak och konstruktioner i anslutning till viltvård och skogsbruk med en sammanlagd yta på högst 50 m², dock inte närmare än 150 m från strandlinjen.

STATISTIK

Stranddetaljplan 16.5.2013

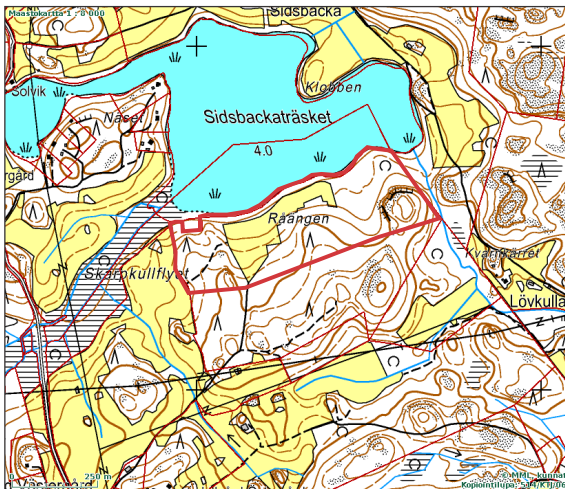
M	6,8812 ha
MY	3,2463 ha
MT	2,8364 ha
RA	<u>1,9736 ha</u>
Tot.	14,9375 ha



BILAGA / LIITE: 1A



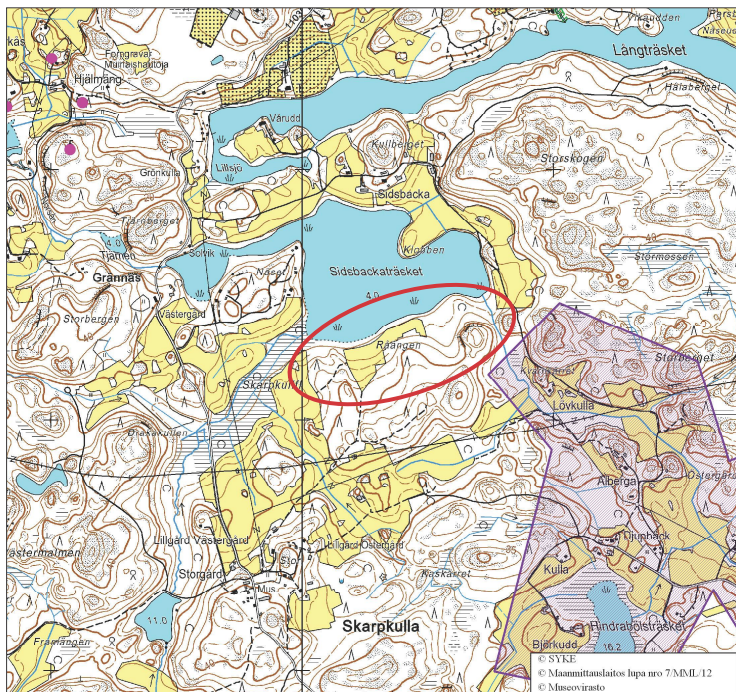
BILAGA / LIITE: 1B



BILAGA / LIITE: 1C



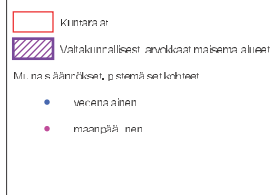
BILAGA / LIITE: 1D



Mittakaava 1:15000

Koordinaattijärjestelmä: KKJ yk

Nurkkapisteen koordinaatit: 6665899; 3298826 6668644; 3301736

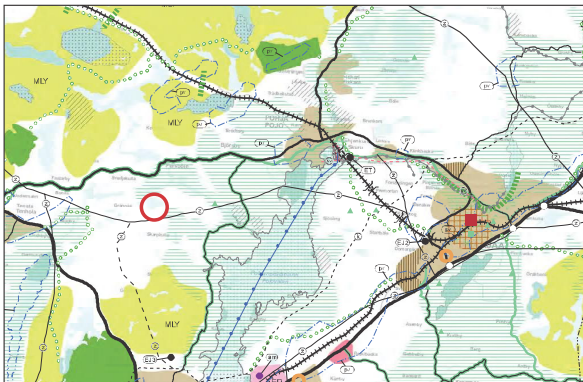


Sammanställning av de fastställda landskapsplanerna för Nyland

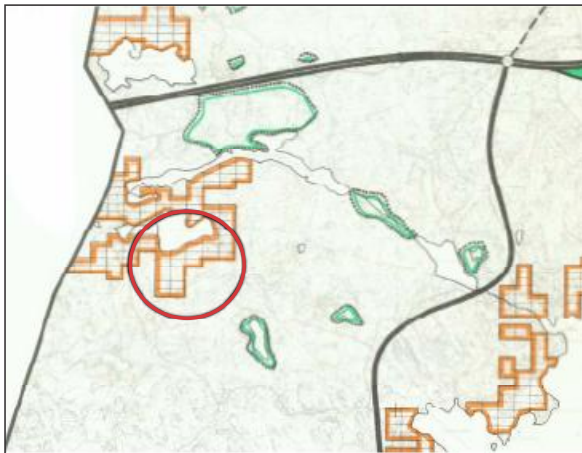
Landskapsplan för Nyland, Etappplanskapsplan för Nyland, Landskapsplan för Östra Nyland och Etappregionplanerna 1,2,3 och 4 för Östra Nyland samt Landskapsplan 2000

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä

Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja Itä-Uudenmaan 1.,2.,3. ja 4. vaiheen seutukaavat sekä Maakuntakaava 2000



BILAGA / LIITE: 3



BILAGA / LIITE: 4

Bilaga 6

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	03.06.2013
Planens namn	Stranddetaljplan för Råängen		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	16.05.2013
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	08.01.2006
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7671
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	14,9375	Ny detaljplaneareal [ha]	14,9375
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]** 0,65
Byggplatser [antal] **Med egen strand** 3 **Utan egen strand**
Fritidsbost.byggpl. [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	14,9375	100,0	265	0,00	14,9375	255
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,9736	13,2	215	0,01	1,9736	215
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	12,9639	86,8	50	0,00	12,9639	40
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	14,9375	100,0	265	0,00	14,9375	255
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,9736	13,2	215	0,01	1,9736	215
RA	1,9736	100,0	215	0,01	1,9736	215
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	12,9639	86,8	50	0,00	12,9639	40
M	6,8812	53,1	50	0,00	6,8812	40
MT	2,8364	21,9			2,8364	
MY	3,2463	25,0			3,2463	
W sammanlagt						

Liite 6

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	03.06.2013
Kaavan nimi	Räängenin ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.05.2013
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7671
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,9375	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	14,9375
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,65
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,9375	100,0	265	0,00	14,9375	255
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,9736	13,2	215	0,01	1,9736	215
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	12,9639	86,8	50	0,00	12,9639	40
W yhteensä						

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	14,9375	100,0	265	0,00	14,9375	255
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,9736	13,2	215	0,01	1,9736	215
RA	1,9736	100,0	215	0,01	1,9736	215
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	12,9639	86,8	50	0,00	12,9639	40
M	6,8812	53,1	50	0,00	6,8812	40
MT	2,8364	21,9			2,8364	
MY	3,2463	25,0			3,2463	
W yhteensä						