

RASEBORG

POJO

TEGELBRUKSHAGEN

STRANDETALJPLAN

Kvarter 1 och 2 samt naturskydds- och jord- och skogsbruksområden

Projekt nr 7672

Planbeskrivning 5.10.2012

Seppo Lamppu tmi

BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

Beskrivning av stranddetaljplanen, som gäller den 5.10.2012 daterade stranddetaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Raseborg, Pojo

By: Baggby

Lägenhet: Tegelbrukshagen RN:r 3:55

Planens namn:

Stranddetaljplan för Tegelbrukshagen

Projekt: 7672

Planform: Stranddetaljplan

Kvarter 1 och 2 samt skydds- och 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. Behandlingsskeden:

- Planstart och PDB: Markanvändningssektionen i Pojo kommun 8.6.2005
- Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet 20.9.2005.
- Planen gjordes anhängig och PDB lades fram offentligt 8.1.2006
- Planutkastet lades fram offentligt: Markanvändningssektionen i Pojo kommun 1.6.2006, kungörelse 18.6.2006, framläggning 26.6–10.8.2006.
- Andra samrådet med myndigheterna 25.8.2006
- Framläggande av planförslaget: Markanvändningssektionen i Pojo kommun 18.12.2007, kungörelse 29.12.2007, framläggning 2.1–4.2.2008.
- Framläggande av planförslaget 12.4.2012: Samhällstekniska nämnden i Raseborg, beslut 9.5.2012, § 182.
- Planförslaget 12.4.2012 var framlagt 7.6–21.6 och 30.7–14.8.2012
- Myndigheternas samråd 17.10.2012

Godkännande av planen

Samhällstekniska nämnden __.__.2012

Stadsstyrelsen __.__.2012

Stadsfullmäktige __.__.2012

1.2 Planområdets läge

Tegelbrukshagens planarbete startade redan år 2005/2006 när området hörde till Pojo kommun. Planeringsområdet omfattar, enligt nuvarande kommunstruktur, mark på fastigheten Tegelbrukshagen RN:r 3:55 (710-661-3-55) i Baggby (661) i Pojo, som hör till Raseborgs stad. Enligt fastighetsregistersystemet är markarealen 5,704 ha och vattenarealen 14,984 ha, dvs. sammanlagt 20,688 ha. Stranddetaljplaneområdets totala areal är ca 5,5 ha.

Planeringsområdet ligger på Pojovikens östra strand, i norra ändan av Fladavägen (närmaste adressen enligt KTJ är Fladavägen 123). Från planområdet är det ca 6 km till Ekenäs centrum och ca 16 km till Karis centrum. Till Pojo kyrkby är avståndet via Ekenäs och Österby ca 25 km

(enligt Eniros funktion för att söka rutter). Till centrum av Helsingfors är avståndet ca 91 km.

Planområdets läge visas på bilaga 1.

1.3 Planens namn och syfte

1.3.1 Det ursprungliga planeringsområdet 2005–2008

Planeringsområdets namn är: "Stranddetaljplan för Tegelbrukshagen".

I punkt 1.3.1 beskrivs planeringsprocessens utgångspunkter och mål i det första skedet åren 2005–2008. Slutskedet beskrivs i punkt 1.3.2. I beskrivningen redogör vi för alla faser av processen särskilt eftersom myndigheterna i allmänhet förutsätter detta av rapporteringen. Även i de övriga delarna av dokumentet beskrivs först processen i begynnelsekedet med uppgifter om handläggning och därefter processen under slutskedet.

Nylands miljöcentral (UUS) bildade år 2004 ett skyddsområde för en del av Tegelbrukshagen, vilket är betydligt mindre än den SL-reservering som anvisats i generalplanen. I det sammanhanget konstaterade UUS, att detta inte ersätter den bygggrätt som inte har placerats ut, och att UUS inte motsätter sig att bygggrätten placeras på fastigheten Tegelbrukshagen. Bygggrätten kan placeras på den del av SL-området i generalplanen som blev utanför UUS:s skyddsområdesreservering. Nylands miljöcentral är nuförtiden en del av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

I början av planarbetet är huvudmålet att placera bygggrätten för en fritidsbostad med egen strand i enlighet med generalplanen i den mellersta/nordöstra delen av fastigheten. I enlighet med planeringsprinciperna för Pojovikens generalplan höjs antalet byggplatser med koefficienten 1,5 – 2,0 – 2,5 beroende på byggnadernas avstånd till stranden, om man placerar strandbygggrätten längre bort från stranden.

1.3.2 Planeringsprocessens slutskeden från år 2008 framåt

Efter många skeden i planeringsprocessen kom man våren 2012 fram till att anvisa den återstående bygggrätten för fritidsbostad som en fritidsbostadstomt med egen strand norr om den bebyggda fritidsbostadstomten. Utifrån de myndig-

hetsutlåtanden som inlämnades på planförslaget 12.4.2012 har den slutliga planen ytterligare preciserats så att den återstående bygggrätten har anvisats som en byggplats i den bakomliggande terrängen och tilläggsbygggrätten har anvisats till den nuvarande bebyggda fritidsbostadstomten (se 5.3.1).

I delgeneralplanen för Pojoviken ingår en dimensionering av strandbygggrätten (moderfastighetsdimensionering). Enligt dimensioneringen har bygggrätten förlagts till markägarens ägor. I två fall har inte all bygggrätt kunnat placeras ut, och avsikten har varit att kompensera den återstående bygggrätten i det skede när skyddsområden bildas på fastigheten. Den bygggrätt som inte har placerats ut och som är avsedd att kompenseras visas på en bilaga till beskrivningen av delgeneralplanen. För fastigheten Tegelbrukshagen har en fritidsbostadstomt med egen strand hittills varit oplacerad. Utdrag ur bilaga (5) till beskrivningen av planen för Pojoviken där den byggplats som ska kompenseras för fastigheten Tegelbrukshagen visas på bilaga 8: Bilaga 8: Byggplats.

1.4 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens namn och syfte	2
1.3.1	Det ursprungliga planeringsområdet 2005–2008	2
1.3.2	Planeringsprocessens slutskeden från år 2008 framåt	2
1.4	Innehållsförteckning.....	2
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	3
2	SAMMANDRAG	3
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.1.1	En allmän beskrivning av området	3
3.1.2	Naturförhållanden, miljö och fornlämningar ..	4
3.1.3	Den bebyggda miljön	5
3.1.4	Service, arbetsplatser, rekreation, kommunalteknik och störningsfaktorer	5
3.1.5	Markägoförhållanden	6
3.2	PLANERINGSSITUATIONEN.....	6
3.2.1	Beslut och utredningar gällande planområdet	6
4	SKEDEN I PLANERINGEN	6
4.1	Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten	6
4.2	Målen för stranddetaljplanen.....	7
4.2.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	7
4.2.2	Mål som ställts av kommunen.....	7
4.2.3	Markägarens mål.....	7

4.2.3.1	Mål i början av processen och under processens gång.....	7
4.2.3.2	Målen i planförslaget år 2012.....	7
4.3	Dimensionering.....	8
5	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN.....	8
5.1	Planprocessen fram till år 2008.....	8
5.1.1	Planens struktur och beskrivning.....	8
5.1.2	Planförslaget 14.11.2007.....	8
5.1.3	Områdesreserveringar.....	8
5.1.4	Planens konsekvenser.....	8
5.2	Planförslaget 12.4.2012.....	9
5.2.1	Planens struktur och beskrivning.....	10
5.2.2	Områdesreserveringar.....	10
5.3	Stranddetaljplan 5.10.2012.....	10
5.3.1	Planens struktur och beskrivning.....	11
5.3.2	Områdesreserveringar.....	12
5.3.3	Planens konsekvenser.....	12
5.4	Natura-behovsprövning.....	13
5.5	Störande faktorer i miljön.....	13
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	13
6	GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN.....	14
6.1	STATISTIK.....	14

1.5 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 tillägsutredningar har gjorts om området:

Natur- och miljöinventeringar: Ekotoni Ky 2005 och 2006

Kompletterande naturinventering och Natura-behovsprövning Silvestris Oy 2011

Utredning av fornlämningar: Mikrolitti Oy 2011

Bilageförteckning:

Bilaga 1:	Planområdets läge
Bilaga 2:	Utdrag ur landskapsplanen
Bilaga 3:	Delgeneralplan för Pojoviken, utdrag
Bilaga 4:	Avgränsning av naturskyddsområdet
Bilaga 5:	Förminskning, plankarta och bestämmelser
Bilaga 6:	Statistik
Bilaga 7:	Byggnader-1

Bilaga 8: Byggplats

2 SAMMANDRAG

Ett sammandrag kommer att sammanställas i slutet av planeringsarbetet, om detta visar sig vara nödvändigt.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar mark på fastigheten Tegelbrukshagen RN:r 3:55 (710-661-3-55) i Baggby (661) i Pojo, som hör till Raseborgs stad. Enligt fastighetsregistersystemet är markarealen 5,704 ha och vattenarealen 14,984 ha, dvs. sammanlagt 20,688 ha. Stranddetaljplaneområdets totala areal är ca 5,5 ha. Fastigheten ligger på Pojovikens östra strand. På terrängkartan heter området Högholmen. Mitt emot området på den västra stranden av Pojoviken ligger Sällvik gårds ekonomibyggnader. Planområdet utgörs av ett skogsbevuxet strandområde som längs hela sin västra kant gränsar till Pojoviken och i öst till grannfastighetens åkrar. I den södra delen av planområdet finns en fritidshustomt i enlighet med delgeneralplanen med rättsverkningar. Topografiskt är området en rundformig, kuperad backbrink som reser sig från Pojoviken österut så att den högsta punkten ligger på den östra sidan av planområdets mellersta del. Den högsta punkten är ca 17,5 meter över Pojovikens yta. Den byggda fritidshustomten i den sydligaste delen av planområdet ligger på + 7 m ö.h. i genomsnitt. I den sydligaste spetsen av planområdet finns en relativt flack del genom vilket det rinner ett dike från öst ut till Pojoviken.

Till planområdet rör man sig från söder så, att en vägförbindelse går från landsvägen till Ekenäs, från den sidan som hör till Ekenäs. Avståndet från landsvägen till planområdet är ca tre kilometer. Längs en körväg som leder till området finns till en början tätare samhällsstruktur och mot slutet av vägen olika fastigheter som används för fritidsbruk och åretruntboende samt skogs- och jordbruksområden. De områden som gränsar till planområdet i norr och nordost är obebyggda. Baggby gårds ekonomibyggnader

ligger ca 1,5 km nordost om planområdet. Ekerö gårds ekonomibyggnader ligger ännu en bit längre bort i nordostlig riktning; på ca 3 km avstånd från Tegelbrukshagens planområde. Den byggda fritidshusfastigheten i den södra delen av planområdet är i markägarens eget bruk och används huvudsakligen som fritidshus året runt.

3.1.2 Naturförhållanden, miljö och fornlämningar

Planområdet ligger nästan helt på Pojovikens Naturaområde och även på det område som omfattas av strandskyddsprogrammet. Dessutom ligger området på ett kulturmiljö- och landskapsmässigt viktigt område, vilket även visas i landskapsplanen. Som konstaterades i den allmänna beskrivningen utgör planområdet en skogsbeklädd backslutning som reser sig från stranden i östlig riktning. I den södra delen finns ett tillandningsområde mot Pojoviken. I den södra delen av åkerområdena öster om planområdet finns ett igenvuxet område och i södra delen av detta en flada. I den västra kanten av åkern väster om fladen ligger en skyddad skogsdunge med lindar.

I planområdets västra och nordvästra del finns ett naturskyddsområde som Nylands Miljöcentral grundade i slutet av år 2004. Naturskyddsområdet har avgränsats till ett betydligt mindre område än den områdesreservering som anvisats som skyddsområde i delgeneralplanen för Pojoviken. I samband med Nylands Miljöcentrals skyddsbeslut har inte områdets natur- och miljöförhållanden beskrivits mer ingående. Bakgrunden till skyddsbeslutet är strandskyddsprogrammet och de Natura-områdesreserveringar som anvisats för området. Enligt utlåtanden av planerare och tjänstemän vid Miljöcentralen ser Miljöcentralen inget hinder att för att man skulle placera den byggrätt som inte inkluderades i generalplanen till den mellersta och östra delen av Tegelbrukshagen.

I den norra/nordvästra delen av fastigheten Tegelbrukshagen växer tät skog som domineras av barrträd på strandzonen. Andelen lövträd ökar i den mellersta delen och längre österut. Norr om den byggda fritidsfastigheten finns ett område som gränsar till åkrarna. På detta område är trädbeståndet mindre på grund av avverkning.

Precisering av natur- och miljöinventeringarna 2011 och utredning av fornlämningar 2011.

Enligt slutsatserna av naturinventeringen (2011) är utredningsområdet (det egentliga utredningsområdet omfattade inte det redan bildade SL-skyddsområdet) i huvudsak ett skogsbruksområde som består av granar och björkar och som ska klassificeras som blandskog. Det rekommenderas att trädbeståndet i det lundartade området i planområdets mitt, där det växer skogslindar, ska hanteras varsamt så att skogsdungens specifika karaktär bevaras.

Nära stranden sänker sig terrängen brant mot Pojoviken. Strandremsan är ca 35 meter lång. Den gränsar i söder till en brygga och i norr till naturskyddsområdet. Vattenområdet med vassruggar är grunt.

Eftersom Pojoviken hör till ett Natura 2000-område bör man vid planläggningen ta fasta på att byggandet ska anpassas till Natura-värdena.

Beaktansvärda naturobjekt:

Objekt 1 i bilagekartan till naturinventeringen från år 2011: Område med skogslindar (0,5). Ett lundartat ängsområde har röjts på norra sidan av det bebyggda området. I kanten av detta område, mot slutningen, med börjande från strandbryggan finns ett smalt område där det växer skogslind. Naturtypen för detta område är torr, näringsrik lund närmast av typen bergslok-vårärt (MeLaT). Bland skogslindarna finns ett antal gamla träd, men största delen av skogslindarna företräder ett ungt trädbestånd.

Värdeklass 3. Den torra, eutrofiska lunden med skogslind är på grund av sin sällsynthet en starkt hotad naturtyp (EN).

Rekommendation: Trädbeståndet i skogslindsdungen ska hanteras varsamt.

I naturinventeringen från 2005–2006 (Ekotoni Ky) har också ett område med skogslind konstaterats/beskrivits (punkt 4.5). Enligt undersökningen är vegetationen på slutningen mot Pojoviken lundartad. Den kan karakteriseras som en relativt torr slutningslund. Området avgränsas till en relativt smal (10–20 meter bred) zon på slutningen. Högre upp på slutningen övergår zonen till annat skogsområde (beskrivs i punkt 4.4). På den lundartade slutningen växer ett antal skogslindar. Några av dem är relativt resli-

ga. Omkring dem växer ett tiotal yngre skogslindor, som är rotskott. Förutom lindor förekommer björk, gran, asp och hägg. Särskilt granen är med sin stora skuggande effekt redan till skada för lindarna. *Värdering: regionalt betydande (värdeklass 3).*

I Ekotoni Ky:s undersökning (2005-2006) konstateras vidare att trädbeståndet längs diket i planområdets södra del i huvudsak består av grova klibbalar (punkt 4.1). Häggar och sälgar förekommer också i viss mån. Trädbeståndet har gallrats något och undervegetationen har röjts längs södra kanten av gårdsområdet. *Värdering: lokalt eller regionalt betydande (värdeklass 2).*

Flygekorrar, fåglar

Vid ett terrängbesök 21.5.2011 (Silvestris Oy) kartlades området även med hänsyn till flygekorrar: vid trädrötterna söktes tecken på förekomst av flygekorre. Vid kartläggningen observerades inga tecken på att flygekorrar skulle häcka, äta eller vila i området.

Fågelbeståndet är ringa och vid besöket observerades inga arter som skulle avvika från vad som är utmärkande för naturtyper av det här slaget.

Utredning av fornlämningar

I utlåtandet till förslaget till stranddetaljplan för Tegelbrukshagen daterat 14.11.2007 konstaterar Museiverket att det inte har något att anmärka på planförslaget vad gäller det arkeologiska kulturarvet. Museiverket begär dock i sitt utlåtande att kapitel 3.1.2 i planbeskrivningen ska utökas med ett omnämnande om att inga fasta fornlämningar hade observerats i terrängundersökningen som museiverket gjorde år 2006.

I naturinventeringen (Silvestris Oy, 2011) konstaterades ett stenröse på den södra kanten av backkrönet på Högholmen (N 6659113 E 304210). En expert från museiverket som besökte platsen hösten 2011 kunde inte bedöma om det handlar om en formation som skapats av naturen eller av människan. Stället har inte heller tagits upp i registret över fornlämningar. En expert från Mikrolitti Oy gjorde ett kontrollbesök i Tegelbrukshagen 27.10.2011 på uppdrag av markägaren. Vegetationen hade redan lagt sig och därför var det en bra tidpunkt att göra observationer. Enligt rapporten granskade exper-

ten backkrönet och de södra sluttningarna mycket noggrant – meter för meter. Inventeraren konstaterar att han varken på backen eller på sluttningarna upptäckte någon sådan struktur som ens avlägset skulle påminna om stenrösen uppförda av människor. Vidare konstateras i rapporten att området är stenigt på ett naturligt sätt och att det finns mycket rikligt med stenar på markytan som i forna tider översköljdes av vågorna. På den steniga marken framträder ingen konstruktion eller formation som man skulle kunna anta vara anlagd av människor. Enligt inventeraren finns likadana steniga områden i alla närområden. Sådana förekommer överallt där han gått på steniga marker som i forna tider legat på vattennivå. Inventeraren är av den åsikten att det inte finns något på marken synligt och av människan anlagt gravröse eller annat stenröse från någon tidsera. Vid samma tillfälle undersökte inventeraren även Högholmen i sin helhet, men enligt rapporten observerades inget som skulle tyda på fornlämningar.

Mikrolittis rapport konstaterar också att det enligt s.k. Konungens kartverk inte fanns någon bosättning i området i slutet av 1700-talet. Den gamla tomtmarken i Bagby ligger drygt en kilometer mot nordost från 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 med undantag av den nya fritidsbo-staden är ett obebyggt område i jord- och skogsbruksanvändning.

3.1.4 Service, arbetsplatser, rekreation, kommunalteknik och störningsfaktorer

Planområdet är ett glesbygdsområde och arbetsplatserna relaterar till jord- och skogsbruk. Området erbjuder goda möjligheter till rekreation och friluftsliv med allemansrätten. De kommunala vatten- och avloppsneten når inte ut till området. På området finns inga miljömässiga störningsfaktorer.

3.1.5 Markägoförhållanden

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

3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

3.2.1 Beslut och utredningar gällande planområdet

Landskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands förbunds landskapsplan. Landskapsplanen för Nyland (landskapsfullmäktige 14.12.2004) har efter besvärprocesser trätt i kraft genom HFD:s beslut 9.11.2006. Planeringsområdet är beträffande delarna utanför RA-tomten i delgeneralplanen ett Natura 2000-område (Natura-rastrering). Planeringsområdet är också en del av det vidsträckta värdefulla kulturlandskapsområdet av riksintresse, Fiskars-Antskog och Pojoviken, vilket visas i landskapsplanen med rasterbe-teckning för kulturområde.

Ett utdrag ur landskapsplanen finns som bilaga 2.

Etapplandskapsplan

I etapplandskapsplanen har inga beteckningar eller reserveringar angivits för planeringsområdet. På östra sidan av planeringsområdet, på ungefär 1 km avstånd, går en riktgivande linje för en stamledning för naturgas, och på ungefär 1,5 km avstånd mot sydväst har en skjutbana märkts ut.

Generalplan

Området ingår i delgeneralplanen för Pojoviken med rättsverkningar, som godkändes 27.1.1993. I delgeneralplanen hör områdets norra del till ett SL-område. Söder om detta finns ett RA-område och öster om detta ett MT-område. Ett utdrag ur delgeneralplanen för Pojoviken finns som bilaga 3. I bilaga 3a presenteras också utdrag ur planbestämmelserna för Pojovikens delgeneralplan (RA-området).

En del av SL-området i delgeneralplanen för Pojoviken har gjorts till ett naturskyddsområde på beslut av Nylands miljöcentral (27.12.2004, LUO 1360). Ett utdrag ur beslutet finns som bilaga 4.

Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan för området. Området gränsar i söder till stranddetaljplanen för Ön, som håller på att färdigställas.

Byggnadsordning

Raseborgs stads nya byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 7.6.2010.

Samhällsteknik

Det allmänna vatten- och avloppsnätet sträcker sig inte till planområdet eller dess näromgivningar. Försörjningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvattnet bör anordnats specifikt för varje byggnad eller byggnadsgrupp. Den befintliga fritidsbostaden har vattenklosett och avloppsvattnet från denna avleds till en sluten cistern och grått avloppsvatten till jordmånsbehandling.

Planområdet stödjer sig på det redan anlagda vägnätet.

Grundkarta och terrängdata

En ny grundkarta utarbetas för detaljplanen (1:2000). Grundkartan är digitaliserad i MicroStation Stella-systemet och i kartkoordinatsystemet (KKJ). Grundkartan lämnas in till Raseborgs stad för godkännande i samband med den administrativa kommunbehandlingen av planförslaget.

4 SKEDEN I PLANERINGEN

4.1 Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten

Arbetet med att utarbeta stranddetaljplanen startade på markägarens initiativ med utarbetandet av ett program för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning daterades 11.4.2005. 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 21.11.2005. Materialet till programmet för deltagande och bedömning har funnits tillgängligt i Pojo kommun för alla intresserade under hela

planeringsprocessen (och senare vid Raseborgs stads planläggningsenhet).

Planutkastmaterialet lades fram offentligt sommaren 2006 för hörande under beredningsskedet. Under beredningsskedet hölls samråd med myndigheterna, 25.8.2006. Vid samrådet behandlades två utkast. Utifrån slutledningarna av förhandlingarna utarbetades ett preciserat planutkast som daterades 2.11.2006. På basis av detta utkast begärdes utlåtanden från Nylands miljöcentral, museiverket, Nylands förbund samt miljö- och byggnadsnämnden i Pojo kommun. Man begärde att utlåtanden skulle lämnas in till Pojo kommun före 14.8.2007. Planläggningskonsultens genmälen och kommentarer till utlåtandena finns som en separat bilaga.

4.2 Målen för stranddetaljplanen

4.2.1 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.

Enligt Hertta-datasystemet och landskapsplanen hör hela den norra delen av planeringsområdet till Natura-området, och har i landskapsplanen presenterats med rasterlinjer som anger kulturlandskap. I området känner man inte till att det skulle finnas fornminnesobjekt. En del av den västra kanten av Natura-området (planområdets västra kant) har gjorts till skyddsområde (SL).

4.2.2 Mål som ställts av kommunen

Pojo kommun (Raseborgs stad) har inget behov av att förlägga badstränder eller rekreatiomsråden till området, och inte heller några andra mål som gäller markanvändningen.

4.2.3 Markägarens mål

4.2.3.1 Mål i början av processen och under processens gång

Utgångspunkten för planeringen är att genom stranddetaljplanen verkställa den fritidsbostadsenhet med egen strand som inte anvisades i delgeneralplanen för Pojoviken. Enligt den granskning som lagts fram i delgeneralplanen har en fritidsbostadstomt med egen strand läm-

nats oanvisad till fastigheten RN:r 3:55 och avsikten är att kompensera denna i samband med grundandet av SL-området. Nylands miljöcentral (NMC) avvek från avgränsningen av SL-området i delgeneralplanen i och med bildningen av ett naturskyddsområde som är klart mindre än vad som visades i delgeneralplanen. I det sammanhanget kompengerade NMC inte den byggrätt som hade anvisats för SL-området, men konstaterade, att NMC inte motsätter sig att den aktuella RA-byggrätten verkställs i området. I praktiken är utarbetandet av en stranddetaljplan ett instrument för verkställandet.

Markägaren har som mål att till fastigheten Tegelbrukshagen RN:r 3:55 anvisas en byggrätt, motsvarande en RA-byggrätt med egen strand i delgeneralplanen, till den östra sidan av det grundade SL-området, som en så kallad byggrätt i den bakomliggande terrängen. Byggrätten placeras i första hand till den del av SL-området i generalplanen, som blev utanför naturskyddsområdet (som grundades 27.12.2004). När en byggplats med egen strand ersätts med byggnation i den bakomliggande terrängen höjs antalet byggnadsenheter med hjälp av en koefficient som härletts från prisförhållandet mellan en tomt i den bakomliggande terrängen och en tomt med egen strand (uppskattningsvis ca 2,0). När SL-området fastställdes lämnade man kvar en ca 10 meters remsa i den norra delen av SL-området, genom vilken en förbindelse till stranden kan arrangeras från byggnadsområdena i inlandet. Vid stranden kan en badplats och en småbåtshamn byggas.

Under arbetet utreds planområdets slutliga omfattning. Alternativen är att planen bara gäller den del av SL-området i delgeneralplanen som blev utanför naturskyddsområdet, eller att planen omfattar RA-området söder om området och eventuellt också det grundade SL-området och vid behov även andra områden.

4.2.3.2 Målen i planförslaget år 2012

Efter många skeden i planeringsprocessen kom man våren 2012 fram till att anvisa den återstående byggrätten för fritidsbostad som en fritidsbostadstomt med egen strand norr om den byggda fritidsbostadstomten.

Efter framläggandet av planförslaget 12.4.2012 justerades planen ytterligare i och med att en-

dast en tomt för fritidsbostad anvisades till stranden, och en ny RA-tomt till bakgrundsterängen utan egen strand (se närmare punkterna 5.2.1 och 5.3.1).

4.3 Dimensionering

Den byggrätt som ska placeras i stranddetaljplanen har fastställts redan i generalplanen, och därför behövs ingen separat granskning av dimensioneringen.

5 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

5.1 Planprocessen fram till år 2008

5.1.1 Planens struktur och beskrivning

För Tegelbrukshagens planeringsområde har utifrån preliminära undersökningar och idégranskningar sammanställts två alternativa utkast till stranddetaljplan. Utkasten var offentligt framlagda sommaren 2006.

För tydlighetens skull har redan en tomt för en fritidsbostadsenhet, som redan anvisats till den södra delen av området i delgeneralplanen med rättsverkningar, inkluderats i stranddetaljplaneområdet. I enlighet med huvudmålet är syftet att placera en byggrätt som motsvarar en fritidsbostadsenhet med egen strand till den mellersta och östra delen av planområdet. Om strandbyggrätten placeras längre in från stranden kan man i enlighet med planeringsprinciperna för delgeneralplanen och även med de allmänna planeringsprinciperna höja byggrätten. I allmänhet härleds höjningskoefficienten från prisrelationerna mellan tomtarna (strandtomt/inlandstomt). Även de miljömässiga konsekvenserna är av betydelse.

I basalternativet A granskades placeringen av strandbyggplatsen som två byggplatser för fritidsbostäder (RA) i den östligaste och mellersta delen av området. Som ett andra alternativ B undersöktes möjligheten att anvisa den befintliga fritidsbostadsplatsen fortsättningsvis som fritidsbostad och placera den byggrätt som saknas som en byggplats för egnahemshus.

Med utgångspunkt i preliminära utkast och de kommentarer som gavs vid samrådet med myndigheterna under beredningsskedet, 25.8.2006, sammanställdes ett preciserat planutkast som

daterades 2.11.2006. Om detta begärdes myndighetsutlåtanden sommaren 2007.

Utifrån den respons som gavs utarbetades ett planförslag som daterades 14.11.2007.

5.1.2 Planförslaget 14.11.2007

En (1) tomt för fritidsbostad (RA) har anvisats till den södra delen av planområdet i enlighet med delgeneralplanen med rättsverkningar. Tomten har redan byggts för fritidsbostadsbruk. Den västra och nordvästra delen har föreslagits som ett naturskyddsområde (SL) i enlighet med Miljöcentralens skyddsbeslut. På den norra sidan av skyddsområdet går en smal parkförbindelse från områdets östra del till stranden av Pojoviken. Förbindelsen fastställdes i samband med grundandet av skyddsområdet. Den byggrätt för en fritidsbostadsenhet med egen strand som inte utplacerades i delgeneralplanen har anvisats som två inlandsbyggplatser för fritidsbostäder (RA) i den östra kanten av planområdets mittdel. De områden som faller mellan fritidsbostadsbyggplatserna och SL-området samt den redan tidigare bildade fritidsbostadsbyggplatsen har anvisats som MY-områden. Med undantag av den sydligaste spetsen är hela området ett programenligt Naturaområde. För värnandet om natur- och miljöförhållanden på stranden har ett 30–40 meter brett delområde anvisats med specialbeteckningen s-1.

5.1.3 Områdesreserveringar

Byggrätten på RA-områdena är förenlig med byggordningen. RA-områdenas totala areal är 1,8157 hektar, SL-området är 1,2883 hektar, MY-områdena 1,4282 hektar och M-området 0,9385 hektar. Planområdets sammanlagda areal är 5,4707 hektar. I slutet av beskrivningen följer statistiska uppgifter om områdesreserveringarna i planen.

5.1.4 Planens konsekvenser

Riksomfattande mål för områdesanvändningen och Natura-områdena

Vid undersökningen av konsekvenserna kan man konstatera att hela planområdet ligger på Natura-, strandskydds- och kulturlandskapsområden. De nya byggplatserna har placerats så att byggandet förläggs österut från kullarna till den sluttning som vetter mot åkrarna, likaså till

sluttningarna mot sydväst och söder. Hela området mellan byggplatsen och Pojoviken bevaras som ett skogbevuxet område med ett rikligt trädbestånd, och utsikterna mot Pojoviken är helt slutna. Med avseende på landskaps- och miljökonsekvenserna har nybygget ingen betydande effekt på miljön kring Pojoviken. När det gäller natur- och miljöförhållandena har byggnaden inte heller någon inverkan. I samband med grundandet av SL-området, varvid Miljöcentralen närmare undersökte miljöförhållandena i den SL-reservering som hade lagts fram i större omfattning i generalplanen, konstaterade Miljöcentralen dessutom, att centralen inte kommer att motsätta sig en placering av byggrätten i den östligaste delen av fastigheten Tegelbrukshagen.

När det gäller Natura-bedömningen kan man konstatera att de nya byggplatserna (RA, två tomter) i stranddetaljplanen har placerats i planeringsområdets östra del, vid kanten av det vidsträckta åkerområdet. På området för tomterna har trädbeståndet delvis avverkats och mellan området och skyddsområdet (SL) på Pojovikens strand har i planlösningen lämnats kvar ett skogligt buffertområde. Mellan kvartersområdet och Pojovikens strand bevaras en zon på ca 60–70 meter. Tilläggsbyggandet har en liten omfattning och dess konsekvenser för de kriterier som ligger till grund för skyddandet av Pojoviken kan betraktas som obetydliga. Hanteringen av avloppsvattnet från de nya fritidsbostäderna genomförs så att belastningen på vattenkvaliteten i Pojoviken minimeras. Den lösning som läggs fram i planen har ingen nämnvärd skadlig konsekvens för de natur- och miljövärden som ligger till grund för Natura-området i Pojoviken.

Natur- och miljöförhållanden samt fornminnen

Under planläggningsarbetet har natur- och miljöinventeringar utförts. Utredningarna och rekommendationerna i dessa har beaktats vid planeringen. I planen finns den nya byggnationen i den bakomliggande terrängen och stranden bevaras i sitt nuvarande bruk. Den norra delen av stranden ingår i det grundade naturskyddsområdet, och den södra delen har i planen lagts fram i sin nuvarande form som en redan byggd strand för en fritidsbostad.

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

I planen anvisas endast tomter för fritidsbostäder, varvid det inte kommer att ske någon skadlig utveckling av samhällsstrukturen.

Sociala konsekvenser och service

Verkställandet av stranddetaljplanen (två nya fritidsbostadstomter) ökar inte betydligt antalet personer som använder området.

Kommunalteknik och trafik

Särskild uppmärksamhet fås 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.

Nybygget stöder sig på de befintliga vägnäten och trafikförbindelserna.

5.2 Planförslaget 12.4.2012

Efter framläggningen av planförslaget i början av år 2008 har markägaren och kommunen förhandlat om hur byggrätten för en fritidsbostad med egen strand slutgiltigt ska anvisas i planen. Under hela planarbetet med Tegelbrukshagen hade det ställningstagande som Nylands miljöcentral (dagens ELY-central) presenterade på myndigheternas samråd 20.9.2005 varit utgångspunkten för planeringen. Då säkerställde Leena Eerola att man i samband med miljöcentralens avgränsning av SL-området har angett för markägaren, att miljöcentralen inte kommer att motsätta sig att den byggrätt som saknas placeras på den del av SL-området i generalplanen som blev utanför miljöcentralens SL-avgränsning. I enlighet med detta utlåtande har markägaren startat arbetet med att utarbeta en

stranddetaljplan och antalet fritidsbostadstomter i planen har grundat sig på nämnda utlåtande.

Stranddetaljplanen för Tegelbrukshagen behandlades ytterligare på myndigheternas arbetsförhandling som hölls vid Närings-, trafik- och miljöcentralen (ELY-centralen) 12.4.2011. Vid förhandlingarna konstaterades för ELY-centralens del att det är anledning att i nödvändig omfattning göra en kompletterande naturinventering innan det nya planförslaget färdigställs och läggs fram. Utifrån denna kan då en expert utföra en behovsprövning för Natura-bedömning. En kompletterande naturinventering sammanställdes våren 2011 utifrån denna gjordes även en Natura-behovsprövning. Enligt behovsprövningen är det möjligt att arbeta vidare på planprojektet utan behov av egentlig Natura-bedömning. Hösten 2011 lät markägaren också göra en utredning av fornlämningar. Inga fornlämningar påträffades.

Planförslaget utarbetades i mars-april 2012. Programmet för deltagande och bedömning har också uppdaterats. Planens utgångspunkter och mål, lösningarna i planutkastskedet och det första planförslaget samt responsen på dessa beskrivs i planbeskrivningen, och därför bearbetades texten inte längre till dessa delar i programmet för deltagande och bedömning. Planförslaget läggs fram samtidigt med programmet för deltagande och bedömning daterat 12.4.2012. I programmet för deltagande och bedömning (12.4.2012) behandlas information om intressenterna, den återstående tidtabellen och kontaktuppgifterna samt information om hur man kan påverka planen i slutskedet. Det ursprungliga programmet för deltagande och bedömning finns som bilaga till de tidigare utarbetade handlingarna och kan fås från stadsplaneringsenheten i Raseborgs stad.

5.2.1 Planens struktur och beskrivning

Plankonsulten har sammanställt bemötanden på de utlåtanden och kommentarer som inlämnades om planförslaget 14.11.2007 under framläggningstiden (bemötandena har daterats 2.2.2008 och finns som bilaga). Markägaren har gett upp sitt ursprungliga mål om att anvisa den återstående byggrätten för fritidsbostäder som tomter i den bakre delen av fastigheten med gemensam strand. Därmed är avsikten inte längre att arbeta vidare på den planlösning som behandlades i

plankonsultens bemötanden 2.2.2008. I det nya förslaget till detaljplan för Tegelbrukshagen daterat 12.4.2012 har den återstående byggrätten för en fritidsbostadstomt anvisats som en fritidsbostadstomt med egen strand på den norra sidan av den redan bebyggda tomten. Den nya tomten nyttjar den redan anlagda småbåtshamnen och badstranden. De nya byggnaderna placeras på en skogsklädd plåtå bakom det täta trädbeståndet på stranden i naturskyddsområdet. Byggnaderna syns inte mot Pojoviken genom träden i naturskyddsområdet. Vassruggarna i Pojoviken på västra och sydvästra sidan av den nuvarande fritidsbostadstomten och den nya tomten bevaras orörda. Vägförbindelsen till den nya tomten har styrts till den södra delen längs fastighetens östra kant så att de känsligare och beaktansvärda naturobjekten inte äventyras.

Byggandet har koncentrerats till fastighetens mellersta och södra del. Därmed blir ett större område i den norra delen fritt från byggande. Enligt utredningarna finns det inga beaktansvärda naturobjekt i fastighetens mellersta och norra delar. Naturskyddsområdet i fastighetens västra och sydvästra del bevaras självfallet som ett skyddsområde i naturligt tillstånd.

De objekt och områden som konstaterats vara beaktansvärda i natur- och miljöinventeringarna har tagits i beaktande i planlösningen.

5.2.2 Områdesreserveringar

Områdesreserveringarna i den slutgiltiga planen behandlas i punkt 5.3.2.

5.3 Stranddetaljplan 5.10.2012

Med utgångspunkt i utlåtandena om planförslaget (planförslaget 12.4.2012) beslöt plankonsulten som utarbetar planen och markägaren att revidera den slutgiltiga planen i enlighet med utlåtandena. Plankonsulten har sammanställt bemötanden till utlåtandena (bilaga) och utifrån dessa gjort justeringar i plankartan och planbestämmelserna. Med stöd av bemötandena och den justerade plankartan hölls ett samråd med myndigheterna 17.10.2012 där man gick igenom bemötandena och justeringarna. Som framgår av den bifogade promemorian hade myndigheterna inget att anmärka på de gjorda justeringarna. På samrådet konstaterades att planen kan

läggas fram för nämnden i den presenterade, justerade formen. Vidare konstaterades att planen inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

5.3.1 Planens struktur och beskrivning

Strukturen i det 12.4.2012 daterade planförslaget och motiveringarna till det behandlades ovan i punkt 5.2.1. Följande, av myndigheternas samråd 17.10.2012 godkända justeringar har gjorts i den slutliga planen:

1. Planlösningen har redigerats så den nuvarande bebyggda fritidsbostadstomten och en ny tomt utan strand i den bakomliggande terrängen (tomtenhet för fritidsbostad med egen strand i delgeneralplanen, vilken inte har utnyttjats/ska kompenseras) anvisas i stället för de två strandtomterna med egen strand.
2. Tomten i bakgrundsterrängen anvisas som en "grundläggande" RA-tomt vars byggrätt motsvarar byggrätten för en tomt i generalplanen. I delgeneralplanen för Pojoviken har man tillämpat en kompensationskoefficient när byggrätt med egen strand flyttas till den bakomliggande terrängen. I delgeneralplanen har tomterna i bakgrundsterrängen genomförts enligt principen om gemensam strand och till strandområdet, som är i sambruk, har bastubyggnader (å 50 vy-m²) liksom områden för småbåtshamn/badstrand anvisats. Kompensationskoefficienten för byggrätten har i delgeneralplanen varierat mellan 1,5 och 2,5. I stranddetaljplanen för Tegelbrukshagen anvisas kompensationsbyggrätten för bakgrundsterrängen till den befintliga bebyggda fritidsbostadstomten i form av tilläggsbyggrätt. Därmed ökar inte antalet tomter. Planen kommer att omfatta en RA-tomt med egen strand (RA-1, den befintliga) och en RA-tomt i bakgrundsterrängen. För den senare nämnda har ingen strand anvisats i planen (dvs. tomten har ingen andel i någon gemensam strand). Nära den befintliga småbåtshamnen (en byggd brygga och förtöjningsställen) anvisas en byggnadsyta för en bastubyggnad (30 vy-m²).
3. Byggnadsytan har definierats så att den befintliga fritidsbostadstomten med egen strand ingår (anvisad) i planen (dimensio-

nering i generalplanen: 220 vy-m², varav 160 vy-m² för boende) och att byggrätten med egen strand enligt delgeneralplanen, vilken tidigare inte har placerats ut, skulle vara 220 vy-m² omedelbart på havsstranden, varav 160 vy-m² för boende. Den nya strandtomten flyttas till bakgrundsterrängen, varvid en kompensationskoefficient används för fastställandet av byggrätten. I praktiken brukar en kompensationskoefficient innebära att antalet tomter i bakgrundsterrängen stiger jämfört med stranden. I den nya planen anvisas för tomten i bakgrundsterrängen (RA) byggrätt på 220 vy-m², varav högst 160 vy-m² får användas för bostadslokaler. Detta motsvarar byggrätten för en tomt i delgeneralplanen. Kompensationsbyggrätten anvisas som tilläggsbyggrätt för den befintliga bebyggda tomten (RA-1). Den nuvarande huvudbyggnaden har placerats på strandzonen så att eventuellt nytt byggande (sidofritidsbostad) förläggs bakom huvudbyggnaden och gårdsbyggnaden, nordost om dessa byggnader. Avståndet från den nya byggnaden till stranden skulle (enligt byggnadsytan) bli över 50 m och på stranden bevaras ett skyddande trädbestånd i naturtillstånd. Som byggrätt för den nuvarande tomten (RA-1) fastställs samma byggrätt som för RA-1-tomten på Ön (sammanlagt 425 vy-m²). Kompensationskoefficienten är därmed ca 1,9 (i den gällande generalplanen i medeltal 1,5–2,5). Därtill anvisas en bastubyggnad på stranden. Man bör märka att RA är helt utan egen strand (i RA-området) och att även RA-1-områdets strand bevaras i naturligt tillstånd med stöd av strikta bestämmelser. Nytt byggande syns i praktiken inte alls från Pojovikens håll.

4. Planen har utökats med Natura-rastrering (i stället för punktlinjen i förslagsskedet) och en avgränsning enligt strandskyddsprogrammet (rso). Vidare har ma-1-bestämmelsen preciserats i enlighet med landskapsmuseets förslag.
5. MY-områdets omfång har preciserats i enlighet med ELY-centralens förslag. I det här sammanhanget har den andra (= nya) RA-tomten med egen strand, vilken ingick det framlagda planförslaget, flyttats i sin helhet

- till den bakomliggande terrängen (se punkt 2).
6. Planbeteckningen "Del av stranden som ska bevaras som trädunge..." har utvidgats norrut. Beteckningen förhindrar helt att stranden vid tomten RA-1 i kvarter 1 används t.ex. som småbåtshamn eller badstrand och att stranden muddras. I praktiken är tomten RA-1 utan egen tomstrand. Den nya bastubyggnaden vid den nuvarande småbåtshamnen gagnar i första hand RA-1-tomten. Till stranden har en serviceförbindelse anvisats med beteckningen h. Plankonsulten gjorde ett separat terrängbesök 4.10.2012 och säkerställde en med tanke på landskapet och miljön lämplig plats för bastubyggnaden. Byggnadsytan har preciserats utifrån nämnda terrängbesök.
 7. Det nya kvartersnumret 2 har lagts till i planrubrikerna.
 8. Bestämmelsen om vattenklosetter har reviderats så att den motsvarar det som avtalades på arbetsmötet 11.9.2012 och även den bestämmelse som använts i den slutliga planen för Tegelbrukshagen (arbetsmötet 11.9.2012 angående bl.a. vattenklosettfrågorna i planerna för Ön respektive Tegelbrukshagen. I Tegelbrukshagens planområde har inget område anvisats för eventuell gemensam behandlig av avloppsvatten (jordmånsbehandling). Tomterna är bara två till antalet, varav den ena redan har byggts och har en sluten cistern för klosett- vatten och jordmånsbehandling för grått vatten. I planbestämmelsen ingår dock alltså en rekommendation om gemensam behandling av avloppsvattnet (situationen och anläggningen kan i framtiden ändras så att det är anledning att genomföra/ändra systemen till gemensam behandling).

5.3.2 Områdesreserveringar

Enligt statistikblanketten som finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 6) är planens totala areal 5,2936 ha och den totala byggrätten 675 vy-m² (inkl. byggnader för fritidsboende, bastubyggnader och ekonomibyggnader). RA-områdena (RA-1 och RA) utgör sammanlagt 1,4263 ha och den totala byggrätten uppgår till

645 vy-m². Området omfattar sammanlagt högst två fritidsbostadstomter. MY-, MY/s- och M-1-områdena utgör sammanlagt 2,5567 ha. I MY-området finns en bastubyggnad på 30 vy-m². Enligt plankartan omfattar naturskyddsområdet 1,3106 ha. Strandlinjen i planområdet mäter nästan exakt 500 meter.

5.3.3 Planens konsekvenser

Planens konsekvenser har beskrivits i huvudsak redan i punkt 5.1.4. Därtill kan konstateras att luobeteckningar (luo/4.1 och luo/1, 4.5) har lagts till de objekt som är beaktansvärda enligt naturinventeringsrapporterna (2011/objekt 1 och 2005–2006 objekten 4.1 och 4.5) och att detta gjordes redan i planförslaget som var daterat den 12.4.2012: "Område som är särskilt viktigt för naturens mångfald. Eventuellt ett objekt som avses i 10 § i skogslagen eller 29 § i naturvårdslagen eller något annat objekt som har betydande miljö- eller naturvärden. Objektets särdrag får inte försämrats. Siffran hänvisar till objektnummereringen i naturinventeringen, som finns som bilaga till planbeskrivningen."

Behovsprövning av Natura-bedömning behandlas i punkt 5.4. Planeringsområdet är en del av ett vidsträckt värdefullt kulturlandskapsområde av riksintresse, Fiskars-Antskog och Pojoviken. Kulturlandskapet har tagits i beaktande genom ma-1-beteckningen (för hela planområdet i planförslaget 12.4.2012 med ytterligare precisering i den slutliga planen): "Del av område som är viktigt för kulturmiljön och landskapsvärden, riksintresse. Vid byggande och miljövard på området ska det beaktas att särdragen i kulturmiljön främjas och existensen av betydande landskaps- och kulturvärden tryggas. Museimyndigheterna ska höras när det gäller projekt som i betydande grad inverkar på kulturlandskapet."

Nybyggande har placerats så att byggnaderna inte syns mot Pojoviken. Separata anvisningar har getts ut om ett enhetligt byggnadssätt.

Bevarandet av de vidsträckta vassruggarna på stranden av planområdets södra del (i vattenområdet utanför planen) har tryggats genom en specialbestämmelse om stranden: "Del av stranden som ska bevaras som trädunge. Vegetationen i området, särskilt trädbeståndet, ska bevaras i naturligt tillstånd. Del av område där

det inte är tillåtet att anlägga områden för småbåtshamn eller badstrand, eller att muddra eller bygga vallar på stranden."

En del av området där det växer några större skogslindor och unga skogslindor har anvisats som MY-område (objekt: luo 1, 4.5)

Bastubyggnadens byggnadsyta har begränsats striktare och byggnadens läge har preciserats med hjälp av ett terrängbesök.

5.4 Natura-behovsprövning

Pojoviken ingår i ett Natura 2000-område som heter Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken, nr FI0100005, områdestyp SCI och SPA (Miljöförvaltningen 2004). När det gäller havsområdet som gränsar till planområdet stödjer genomförandet sig på vattenlagen, och för Pojoviken har en delgeneralplan fastställts. Skyddet av naturtyperna och arterna i havsnaturen har legat till grund för Natura-området.

Naturtyp 1650 (smala vikar i boreal Östersjö-kust) är Natura-motiveringen för Pojoviken.

Natura-bedömning:

Om ett projekt eller en plan antingen i sig eller i samverkan med andra projekt eller planer sannolikt betydligt försämrar de naturvärden i ett område som statsrådet föreslagit för nätverket Natura 2000 eller som redan införlivats i nätverket, för vars skydd området har införlivats eller avses bli införlivat i nätverket Natura 2000, ska den som genomför projektet eller gör upp planen på behörigt sätt bedöma dessa konsekvenser. Detsamma gäller ett sådant projekt eller en sådan plan utanför området som sannolikt har betydande skadliga verkningar som når området (65 § i naturvårdslagen).

Anpassning av byggandet till Natura-värden:

Ett mål för planläggningen bör vara att byggandet av området inte försämrar skyddsvärdena i havsområdet. Det här uppnås genom att

- man inte bygger i vattenområdet
- inga större muddringsåtgärder vidtas i strandvattnet
- stränderna inte terrasseras eller pålas
- byggande inte anvisas till de mest värdefulla strandavsnitten

- kvaliteten på vattnet i de närliggande vattendragen inte försämrats betydligt t.ex. på grund av avlopps- eller dagvatten.

Behov av Natura-bedömning:

Om ovan nämnda villkor uppfylls torde planen inte ha någon nämnvärd negativ effekt på de naturvärden för vars tryggnad området har inkluderats i Natura 2000-nätverket. Därmed behövs ingen Natura-bedömning enligt naturvårdslagen.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störningsfaktorer för miljön i området och den kommande användningen av området orsakar inga miljöstörningar.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Ovan i punkt 5.3.3 granskades de planbestämmelser som säkerställer bevarandet och vården av miljö- och naturvärdena.

Det maximala våningstalet 1u3/4, som lagts fram för byggnaderna i kvartersdelen RA-1, beror på dimensioneringen av massorna i den befintliga byggnaden. Den nuvarande fritidsbostadsbyggnaden har mansardtak och den andra våningens byggnadsyta är mer än hälften av den första våningens yta. Bilaga 7 "Byggnader-1" innehåller fotografier av det rådande byggnadsläget. I kvarter 2 i bakgrundsterrängen har samma högsta våningstal tillämpats som i kvarter 1 (1u3/4).

Planen innehåller allmänna bestämmelser om byggsättet och bearbetningen av tomterna samt vattenförsörjningen:

- På området ska ett enhetligt byggnadssätt och en enhetlig färgsättning iakttagas för varje byggnadsgrupp. Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller byggmassans dimensionering, färgsättning och placering.
- Strandzonen ska skötas i så naturligt tillstånd som möjligt. En tillräckligt täckande skog och undervegetation ska särskilt bevaras så att naturens mångfald bibehålls och att landskapsbilden inte i betydande grad

ändrar. I kvartersområdena ska den naturliga vegetationen skyddas och bevaras, och delar av tomten som inte bebyggs eller används för rutter eller parkeringsplatser ska planteras.

- Om byggnader placeras på en sluttande del av en tomt ska de terrasseras efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön.
- Anskaffningen av rent vatten, hanteringen av avloppsvatten och hanteringen av hushållsavfall ska genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten, hanteringen av avloppsvatten och hanteringen av hushållsavfall ska inlämnas i samband med ansökan om åtgärdsstillstånd eller bygglov.

6 GENOMFÖRANDET AV STRAND-DETALJPLANEN

Markägaren ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen. Vattenförsörjningen genomförs på uppdrag av markägaren antingen fastighetsbestämt eller för flera fastigheter tillsammans (planen omfattar två tomter.)

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.

6.1 STATISTIK

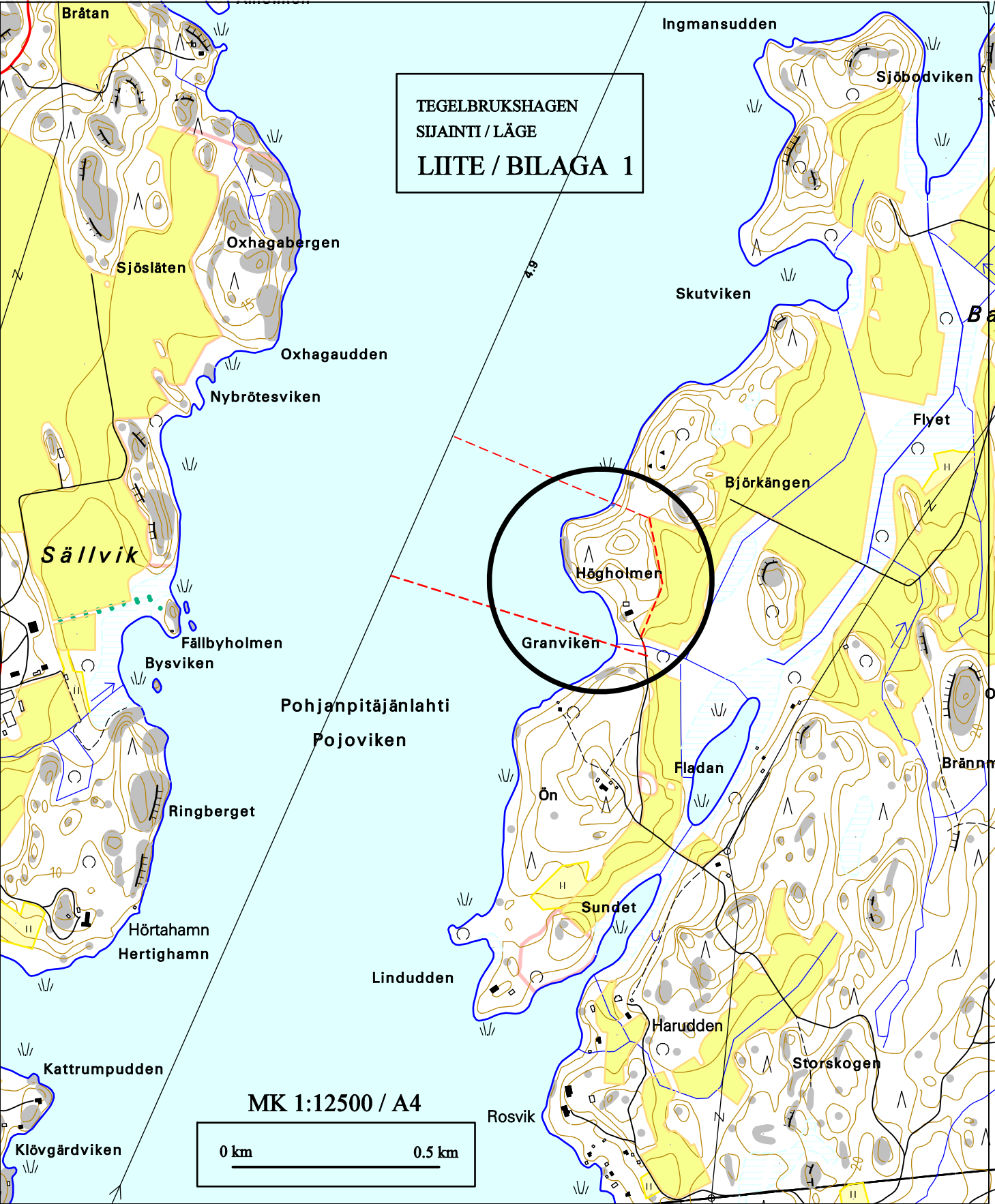
Statistikuppgifterna presenteras i bilaga 6.

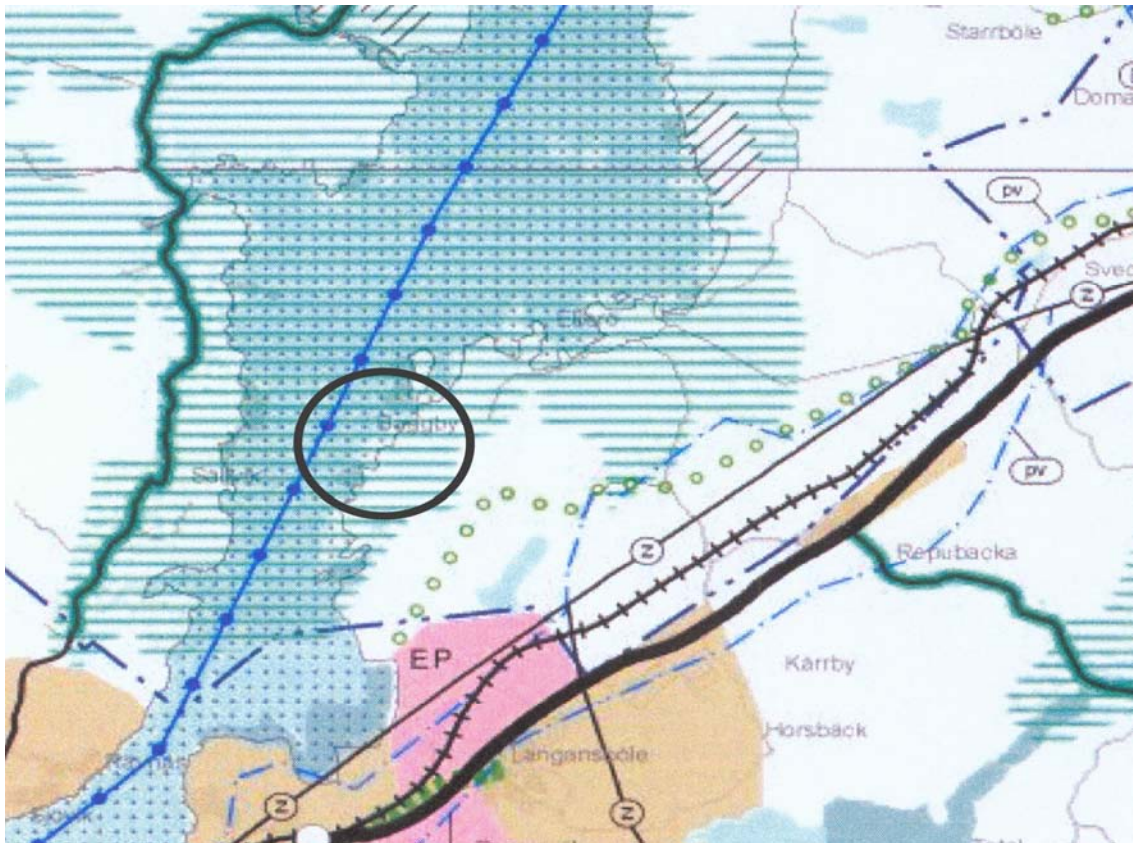
Esbo, 5.10.2012

Seppo Lamppu Tmi

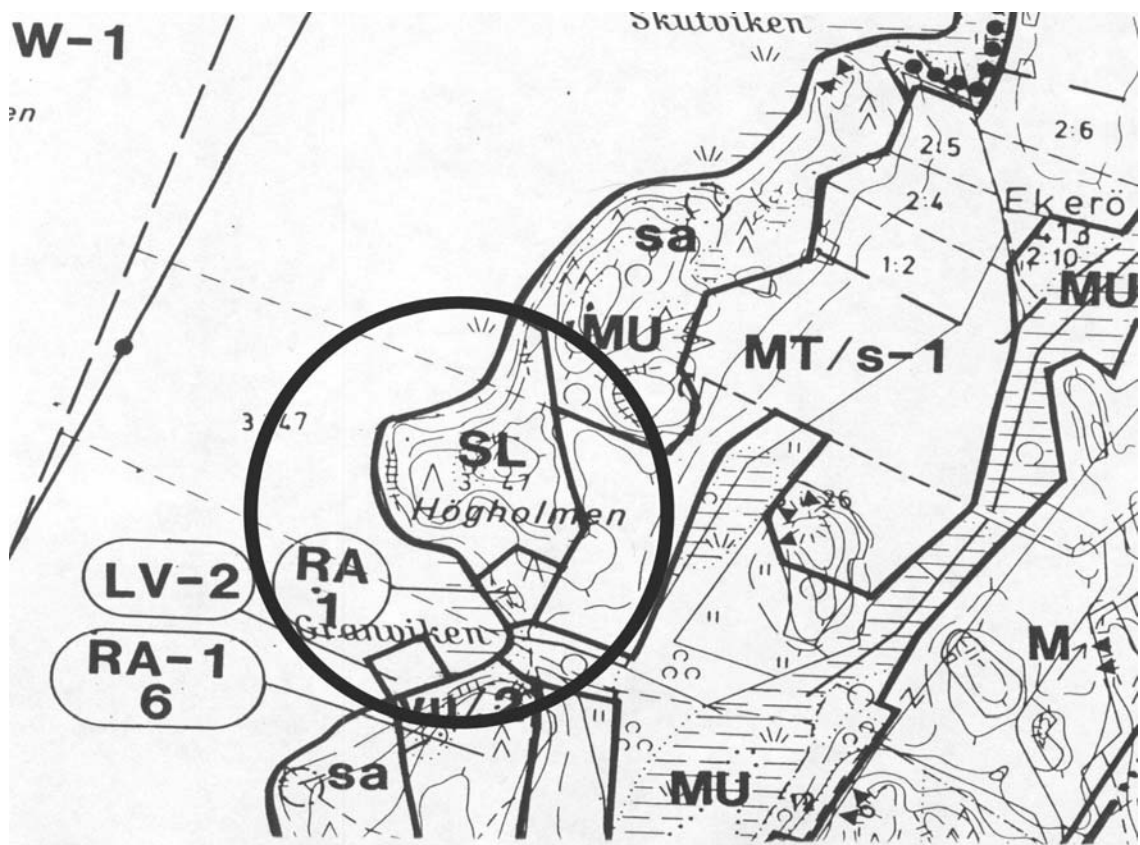
Seppo Lamppu DI

TEGELBRUKSHAGEN
SIJAINTI / LÄGE
LIITE / BILAGA 1





Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag Maakuntakaava/Landskapsplan
Liite: 2/Bilaga: 2



Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag Yleiskaava/Generalplan
Liite: 3/Bilaga: 3

Bilaga, Liite 3a

RA
2

LOMA-ASUNTOALUE.

LUKU MERKINNÄN RA ALLA OSOITTAU UUSIEN LOMA-ASUNTOJEN RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN.

KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN VIERASMAJAN YHTEISPINTA-ALALTAAN ENINTÄÄN 160 M² KORKEINTAAN KAHTEN KERROKSEEN SEKÄ TARPEELLISET SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSET YHTEISPINTA-ALALTAAN KORKEINTAAN 60 M². VIERASMAJAN KOKO SAA OLLA KORKEINTAAN 40 M² JA SAUNARAKENNUKSEN KORKEINTAAN 25 M². UUSIEN MUODOSTETTAVIEN RAKENNUSPAIKKOJEN VÄHIMMÄISPINTA-ALA ON 5000 M².

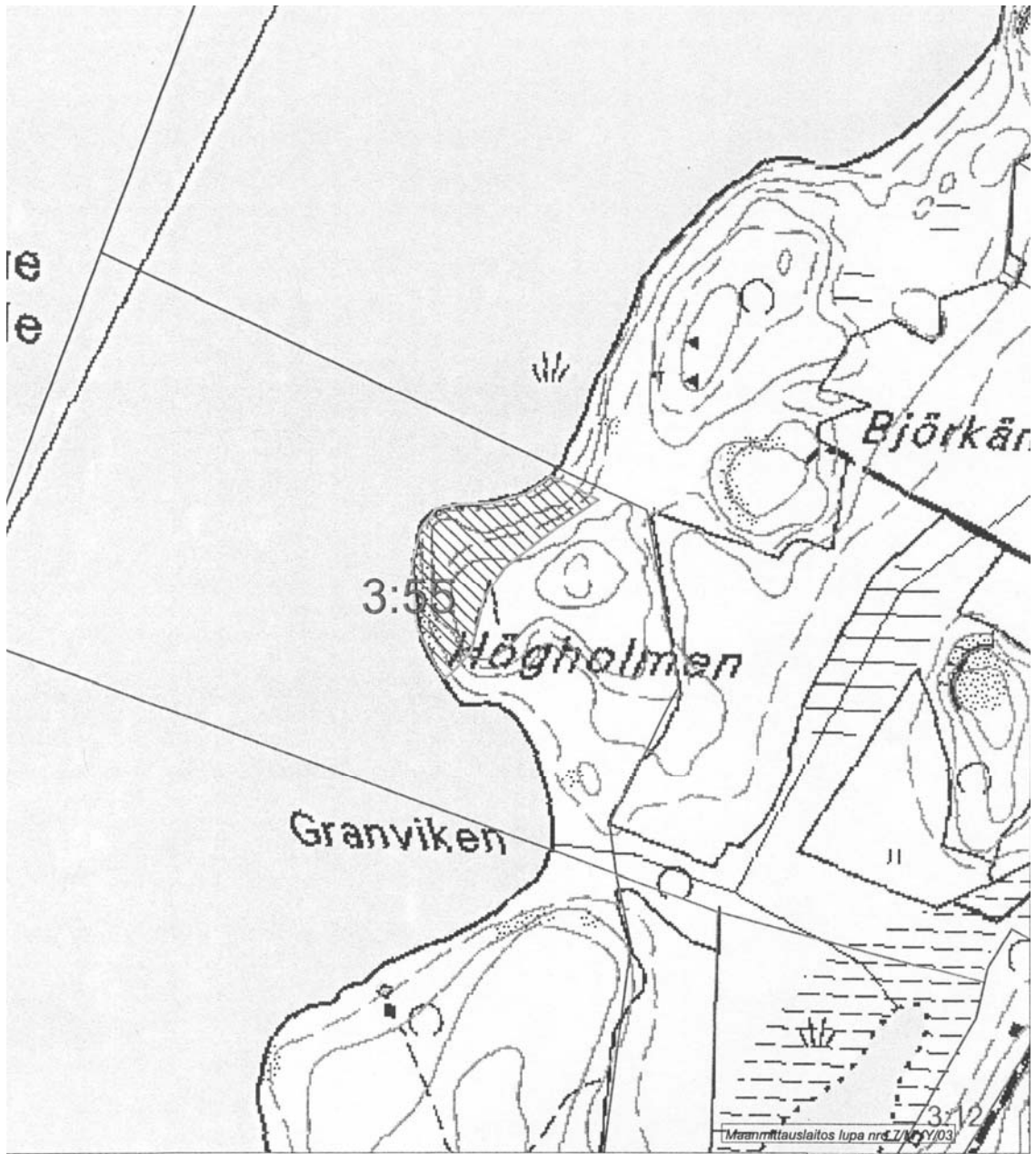
RAKENNUSTEN TULEE MUODOLTAAN, VÄREILTÄÄN JA MATERIAALEILTAAN SOPEUTUA LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN. LOMA-ASUNNOT JA TALOUSRAKENNUKSET ON SIOITETTAVA, MIKÄLI MAASTO-OLosuhteet EIVÄT MUUTA EDellytÄ, VÄHINTÄÄN 30 M JA SAUNARAKENNUKSET 20 M PÄÄHÄN KESKIVEDENPINNAN MUKAISESTI RANTAVIIIVASTA. RANTAA RAJAAVA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

SIFFRAN UNDER BETECKNINGEN ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL BYGGNADSPLATSER FÖR NYA FRITIDSBOSTÄDER.

PÅ VARJE BYGGNADSPLATZ FÅR UPPFÖRAS EN FRITIDSBOSTAD OCH EN GÄSTSTUGA MED EN SAMMANLAGD YTA OM HÖGST 160 M² I HÖGST TVÅ VÅNINGAR SAMT BEHÖVLIGA BASTU- OCH EKONOMIBYGGNADER MED EN SAMMANLAGD YTA OM HÖGST 60 M². GÄSTSTUGANS STORLEK FÅR VARA HÖGST 40 M² OCH BASTUBYGGNADENS STORLEK HÖGST 25 M². MINIMIYTAN FÖR NYA BYGGNADSPLATSER SOM BILDAS ÄR 5000 M².

BYGGNADERNA BÖR I FRÅGA OM FORM, FÄRGSÄTTNING OCH MATERIAL ANPASSA SIG TILL NATUR- OCH KULTURLANDSKAPET. FRITIDSBOSTÄDER OCH EKONOMIBYGGNADER BÖR PLACERAS, OM TERRÄNGFÖRHÅLLANDEN EJ FÖRUTSÄTTER ANNAT, PÅ MINST 30 M:S OCH BASTUBYGGNADER PÅ 20 M:S AVSTÅND FRÅN STRANDLINJEN VID MEDELVATTENSTÅNDET. TRÄDBESTÅNDET SOM AVGRÄNSAR STRANDEN BÖR BEVARAS.



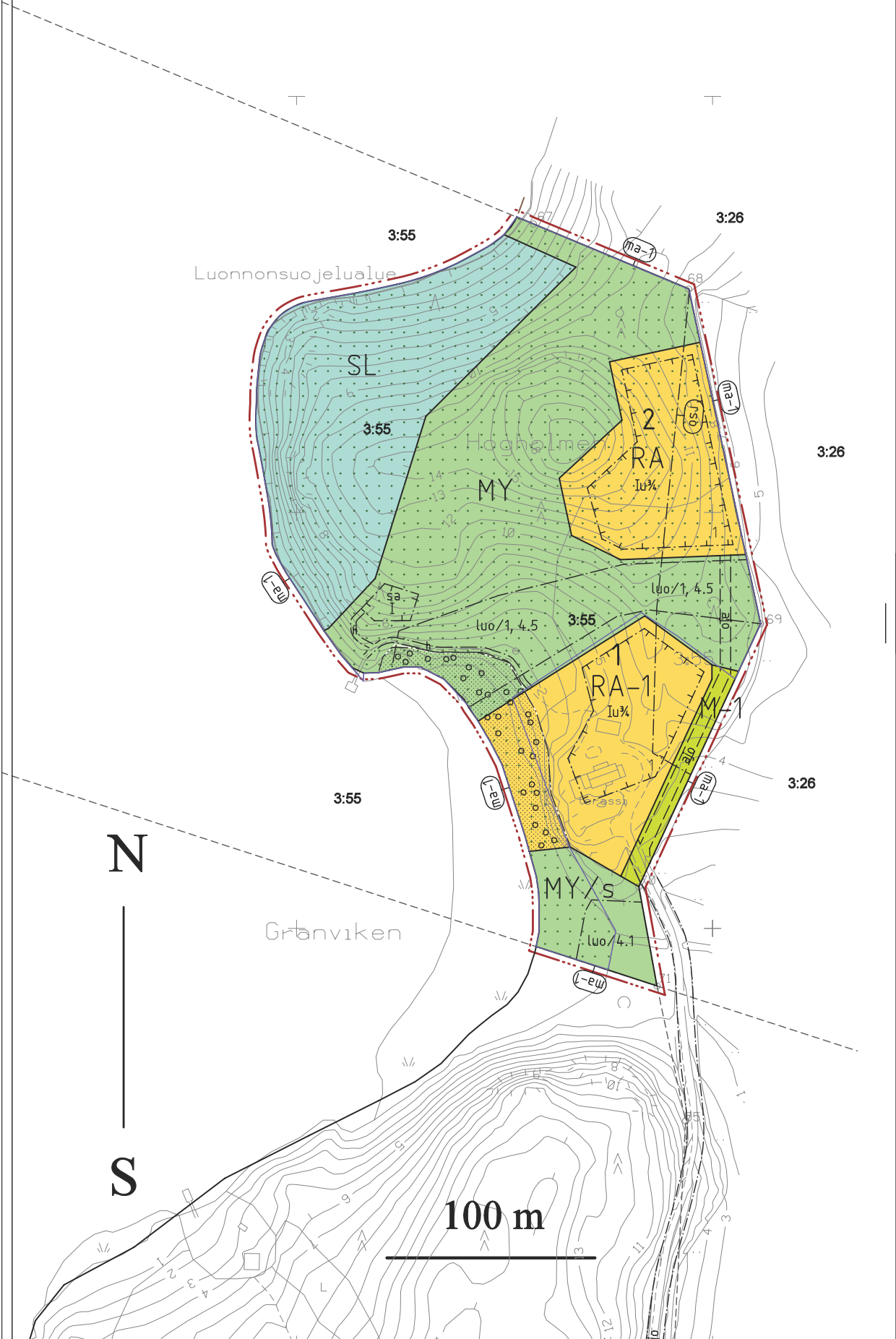
Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag, SL-alue/SL-Område
Liite: 4/Bilaga: 4

RASEBORG, RAASEPORI
TEGELBRUKSHAGEN
POJO, POHJA

STRANDETALJPLAN
RANTA-ASEMAKAAVA

05.10.2012

Bilaga / Liite 5



Planebestämmelser och beteckningar, Kaavamerkinnet ja määrykset:

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På en byggsplats är det tillåtet att uppföra ett fritidshus som omfattar en fritidsbostad och en sidofritidsbostad, en bastu och ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden får utgöra högst 80 vy-m². Den totala byggrätten för en byggsplats är högst 425 vy-m². Andelen lokaler som anvisats för fritidsbostadsbruk får sammanlagt uppgå till högst 300 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m². För sidofritidsbostaden får ingen självständig fastighet avskiljas. Det angivna riktgivande antalet byggsplatser får inte överstiga.

Loma-asuntojen korttelialue

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja yhden sivuloma-asuinrakennuksen, yhden saunan ja talousrakennuksia. Sivuloma-asuinrakennuksen koko saa olla enintään 80 ka-m². Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 425 ka-m². Loma-asuntokäyttöön osoitettujen tilojen osuus saa olla yhteensä enintään 300 ka-m². Erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 ka-m². Sivuloma-asunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. Alueelle ohjeellisena esitetyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På en byggsplats är det tillåtet att uppföra ett fritidshus som omfattar en fritidsbostad och en sidofritidsbostad, en bastu och ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden får utgöra högst 40 vy-m². Den totala byggrätten för en byggsplats är högst 220 vy-m². Andelen lokaler som anvisats för fritidsbostadsbruk får sammanlagt uppgå till högst 160 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 25 vy-m². För sidofritidsbostaden får ingen självständig fastighet avskiljas. Det angivna riktgivande antalet byggsplatser får inte överstiga.

Loma-asuntojen korttelialue

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja yhden sivuloma-asuinrakennuksen, yhden saunan ja talousrakennuksia. Sivuloma-asuinrakennuksen koko saa olla enintään 40 ka-m². Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 220 ka-m². Loma-asuntokäyttöön osoitettujen tilojen osuus saa olla yhteensä enintään 160 ka-m². Erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 25 ka-m². Sivuloma-asunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. Alueelle ohjeellisena esitetyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Jord- och skogsbruksområde

Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA områdena.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA alueille.

Naturskyddsområde.

Luonnonsuojelualue.

MY

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA områdena.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonomukaisena. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA alueille.

MY/s

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden, där miljön bevaras. Området bör bevaras i naturligt tillstånd. Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA områdena.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue jolla ympäristö säilytetään. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA alueille.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.

Osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kvartersnummer.

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.

Rakennusala.

RA-1

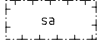
RA

M-1

SL

+

+



Byggnadsyta där det är tillåtet att bygga en bastubyggnad, vars storlek får vara högst 30 m²vy. Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet skall vara minst 15 m. Bastubyggnaden får ha täckt terrassutrymme som motsvarar högst 50 % av bastuns byggda våningsyta. Vattenklosett får inte byggas i bastubyggnaden.

Rakennusala johon saa rakentaa yhden saunarakennuksen, kooltaan enintään 30 kerrosalaneliometriä. Saunarakennuksen etäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m. Saunarakennuksessa saa olla katettua terassitilaa enintään 50 % saunan rakennetusta kerrosalasta. Saunarakennukseen ei saa rakentaa vesivessaa.

Del av område som är viktigt för kulturmiljön och landskapsvärden, riksintresse. Vid byggande och miljövård på området skall det beaktas att särdragen i kulturmiljön främjas och existensen av betydande landskaps- och kulturvärden tryggas. Museimyndigheterna skall höras när det gäller projekt som i betydande grad inverkar på kulturlandskapet.

Osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Område som ingår i det riksomfattande strandskyddsprogrammet. Pojovikens delgeneralplan med rättsverkningar gäller i området. Genomförandet av strandskyddsprogrammet har tagits i beaktande i denna delgeneralplan.

Valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan kuuluva alue. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava. Rantojensuojeluohjelman toteutus on otettu huomioon tässä osayleiskaavassa.

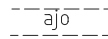
Område som är särskilt viktigt för naturens mångfald. Eventuellt ett objekt som avses i 10 § iskogslagen eller 29 § i naturvårdslagen eller något annat objekt som har betydande miljö- eller naturvärden. Objektets särdrag får inte försämrars. Siffran hänvisar till objektnumreringen i naturinventeringen, som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai jokin muu ympäristö- tai luonnonarvoiltaan merkityksellinen kohde. Kohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Numero viittaa kaavaselostuksen liitteeseen olevan luontoselvityksen kohdenumeroon.



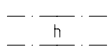
Del av stranden som ska bevaras som trädunge. Vegetationen i området, särskilt trädbeståndet, ska bevaras i naturligt tillstånd. Del av område där det inte är tillåtet att anlägga områden för småbåtshamn eller badstrand, eller att muddra eller bygga vallar.

Puustoisena säilytettävä rannan osa. Alueen kasvillisuus, erityisesti puusto tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen osa, jonka kohdalle ei saa rakentaa venevalkama- tai uimaranta-alueita eikä ruopata tai pengertää rantaa.



Riktgivande körförbindelse inom området

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.



För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Övriga bestämmelser:

På området ska ett enhetligt byggnadsätt och en enhetlig färgsättning iaktas för varje byggnadsgrupp. Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller byggmassans dimensionering, färgsättning och placering.

Stranddzonen skall skötas i så naturligt tillstånd som möjligt. En tillräckligt täckande skog och undervegetation skall särskilt bevaras så att naturens mångfald bibehålls och att landskapsbilden inte i betydande grad ändras.

I kvartersområdena ska den naturliga vegetationen skyddas och bevaras, och delar av tomten som inte bebyggs eller används för rutter eller parkeringsplatser ska planteras.

Om byggnader placeras på en slutande del av en tomt, ska de terrasseras efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön.

Anskaffningen av rent vatten, hanteringen av avloppsvatten och hanteringen av hushållsavfall skall genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten, hanteringen av avloppsvatten och hanteringen av hushållsavfall skall inlämnas i samband med ansökan om åtgärdstillstånd eller bygglov.

Byggande av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomterna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för hanteringen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosettarna samlas i slutna cisterner.

Muita määräyksiä:

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamista-pää ja väriystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitteiden ja väriytyksen ja sijainnin osalta.

Rantavyöhyke on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena. Erityisesti on säilytettävä riittävän kattava puusto ja aluskasvillisuus siten että luonnon monimuotoisuus säilyy ja maisemakuva ei merkittävästi muutu.

ma-1



rso



Korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä ja rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä kulkeinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava.

Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle rakennuspaikan osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.

Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä kotitalousjätteiden käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Puhtaan veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä sekä kotitalousjätteiden käsittelystä tulee esittää suunnitelma toimenpide- ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön.

RASEBORG		Stadsplaneringsavdelning	
RAASEPORI		Kaupunkisuunnitteluosasto	
SKALA (officiell) MITTAKAAVA (virallinen)	1 : 2 000	0 10 20 40 60 80 100 m	
TEGELBRUKSHAGEN			
STRANDETALJPLAN			
Kommundel / By: Baggby, en del av fastighet Tegelbrukshagen RN:r 3:55 Kvarteren 1 och 2 och naturskydds- samt jord- och skogsbruksområden.			
RANTA-ASEMAKAAVA			
Kunnanosa / Kylä: Baggby, osa tilasta Tegelbrukshagen RN:0 3:55 Kortteliit 1 ja 2 ja luonnonsuojelu- sekä maa- ja metsätalousalueet.			
Baskartan för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning. Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.			
		Stadsgeodet Kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA
Offentligen framlagd Julkisesti nähtävillä 7.6.-21.6.2012 och/ja 30.7.-14.8.2012 (Förslag/Ehdotus)	Stadsplaneringsarkitekt Kaupunkisuunnitteluarkkitehti		SIMON STORE
		Godkänd i stadsfullmäktige Kaupunginvaltuuston hyväksymä	
		Stadssekreterare Kaupunginsihteeri	THOMAS FLEMMICH
		Laga kraft Lainvoimainen	
Konsult Konsultti	Seppo Lamppu tmi		Plan Kaava
		05.10.2012	
Beredare Valmistelija	Diarienummer Diarionumero	Planebeteckning Kaavatunnus	Arkiv Arkisto
Ritare Piirtäjä	____/2012	7672	

Bilaga 6

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	24.10.2012
Planens namn	Stranddetaljplan för Tegelbrukshagen		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	05.10.2012
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	08.01.2006
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7672
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	5,2936	Ny detaljplaneareal [ha]	5,2936
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]** 0,50
Byggplatser [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**
Fritidsbost.byggpl. [antal] **Med egen strand** 1 **Utan egen strand** 1

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	5,2936	100,0	675	0,01	5,2936	675
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,4263	26,9	645	0,05	1,4263	645
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	1,3106	24,8			1,3106	
M sammanlagt	2,5567	48,3	30	0,00	2,5567	30
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	5,2936	100,0	675	0,01	5,2936	675
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,4263	26,9	645	0,05	1,4263	645
RA	0,6279	44,0	220	0,04	0,6279	220
RA-1	0,7984	56,0	425	0,05	0,7984	425
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	1,3106	24,8			1,3106	
SL	1,3106	100,0			1,3106	
M sammanlagt	2,5567	48,3	30	0,00	2,5567	30
M	0,1136	4,4			0,1136	
MY	2,1821	85,3	30	0,00	2,1821	30
MY/s-1	0,2610	10,2			0,2610	
W sammanlagt						

Liite 6

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	24.10.2012
Kaavan nimi	Tegelbrukshagenin ranta-asetakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.10.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7672
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,2936	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,2936
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asetakaava Rantaviivan pituus [km] 0,50
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,2936	100,0	675	0,01	5,2936	675
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,4263	26,9	645	0,05	1,4263	645
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	1,3106	24,8			1,3106	
M yhteensä	2,5567	48,3	30	0,00	2,5567	30
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				

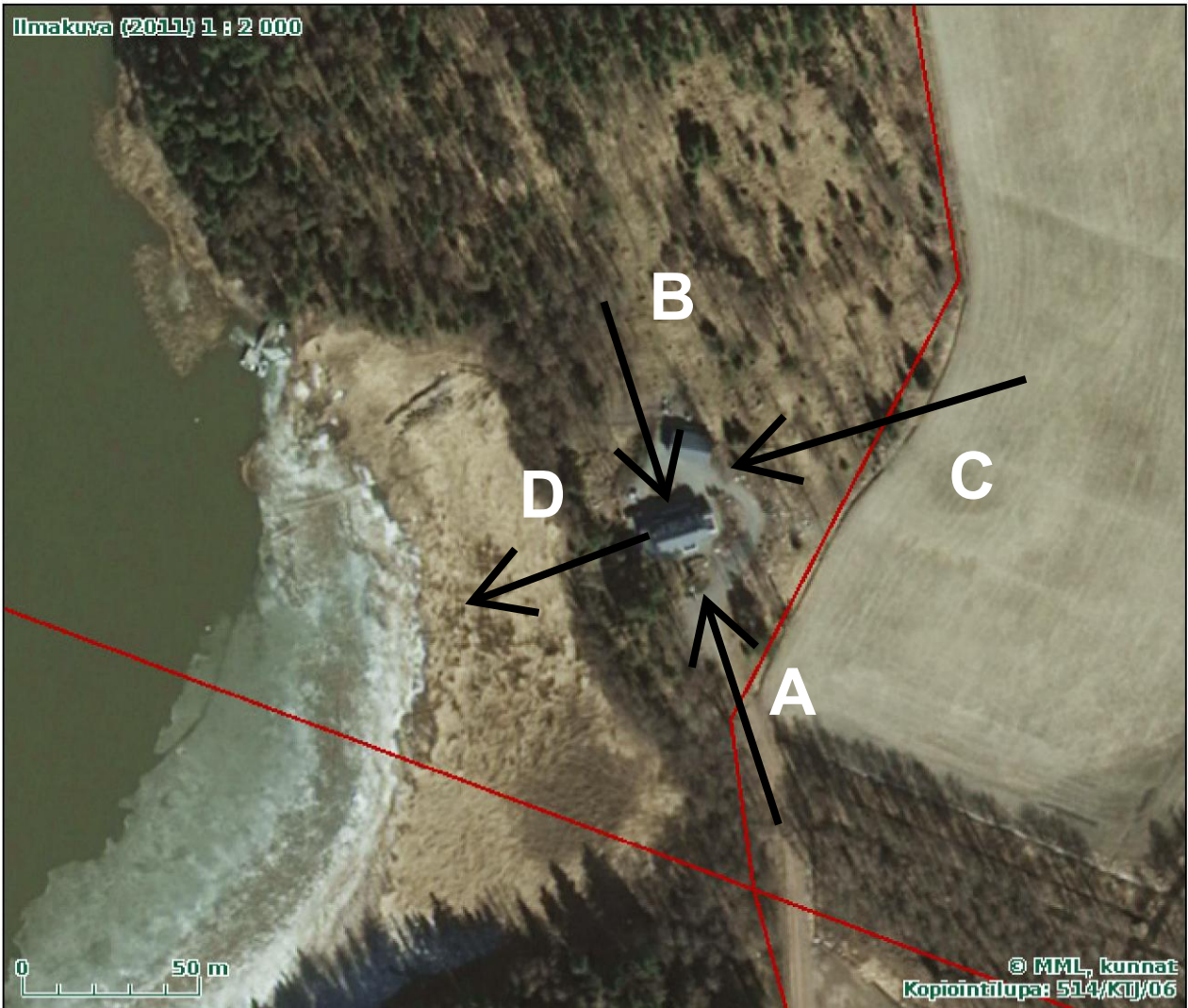
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,2936	100,0	675	0,01	5,2936	675
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,4263	26,9	645	0,05	1,4263	645
RA	0,6279	44,0	220	0,04	0,6279	220
RA-1	0,7984	56,0	425	0,05	0,7984	425
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	1,3106	24,8			1,3106	
SL	1,3106	100,0			1,3106	
M yhteensä	2,5567	48,3	30	0,00	2,5567	30
M	0,1136	4,4			0,1136	
MY	2,1821	85,3	30	0,00	2,1821	30
MY/s-1	0,2610	10,2			0,2610	
W yhteensä						

Bilaga / Liite 7







Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6658967 E: 304193
Tuloste ei ole mittatarkka.

Bilder / Kuvat A-D

Bilaga, Liite 8:
Byggplats, Rakennuspaikka



MAANOMISTUSYKSIKKÖ, JONKA MITOITUSNORMIN MUKAISTA RAKENNUSOIKEUTTA EI OLE KOKONAIUUDESSAAN OSOITETTU KAAVASSA.



OSOITTAMATTA JÄÄNEIDEN LOMA-ASUNTOYKSIKKÖJEN MÄÄRÄ