

**RASEBORG**

**POJO**

**TEGELBRUKSHAGEN**

**STRANDEDETALJPLAN**

Kvarter 1 och naturskyddsområden samt jord- och skogsbruksområden

**PLANFÖRSLAG**

12.04.2012

Seppo Lamppu tmi



# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS-UPPGIFTER

## 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 skyddsområden samt jord- och skogsbruksområden

### Förslag till stranddetaljplan 12.4.2012

Planerare: Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu

Behandlingskedan:

- 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
- Framläggning av planförslaget: Markanvändningssektionen i Pojo kommun 18.12.2007, kungörelse 29.12.2007, framläggning 2.1–4.2.2008.
- Framläggning av planförslaget: Samhälls- tekniska nämnden i Raseborg \_\_.\_\_.2012

## 1.2 Planområdets läge

Tegelbrukshagens planarbete startade redan år 2005/2006 här området hörde till Pojo kommun. Planeringsområdet omfattar, enligt nuvarande kommunstruktur, mark på fastigheten Tegel-

brukshagen 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 är beläget 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 byggrätt som inte har placerats ut, och att UUS inte motsätter sig att byggrätten placeras på fastigheten Tegelbrukshagen. Byggrätten 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 byggrätten 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 strandbyggrätten 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 byggrätten för fritidsbostad som en fritidsbostadstomt med egen strand norr om den bebyggda fritidsbostadstomten.

I delgeneralplanen för Pojoviken ingår en dimensionering av strandbyggrätten (moderfastighetsdimensionering). Enligt dimensioneringen har byggrätten förlagts till markägarens ägor. I två fall har inte all byggrätt kunnat placeras ut, och avsikten har varit att kompensera den återstående byggrätten i det skede när skyddsområden bildas på fastigheten. Den byggrätt 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.....	1
1.3.1	Det ursprungliga planeringsområdet 2005–2008.....	1
1.3.2	Planeringsprocessens slutskeden från år 2008 framåt.....	2
1.4	Innehållsförteckning.....	2
1.5	Förteckning över bilagorna till beskrivningen....	2
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 .	3
3.1.3	Den bebyggda miljön .....	5
3.1.4	Service, arbetsplatser, rekreation, kommunalteknik och störningsfaktorer .....	5
3.1.5	Markägoförhållanden .....	5
3.2	PLANERINGSSITUATIONEN.....	5
3.2.1	Beslut och utredningar gällande planeområdet.....	5
	Etapplandskapsplan .....	5
4	SKEDEN I PLANERINGEN .....	6

4.1	Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten .....	6
4.2	Målen för stranddetaljplanen.....	6
4.2.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen .....	6
4.2.2	Mål som ställts av kommunen.....	6
4.2.3	Markägarens mål.....	6
4.2.3.1	Mål i början av processen och under processens gång .....	6
4.2.3.2	Målen i planförslaget år 2012.....	7
4.3	Dimensionering .....	7
5	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN .....	7
5.1	Planprocessen fram till år 2008 .....	7
5.1.1	Planens struktur och beskrivning .....	7
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 .....	9
5.2.2	Områdesreserveringar .....	10
5.2.3	Planens konsekvenser.....	10
5.3	Natura-behovsprövning .....	10
5.4	Störande faktorer i miljön.....	11
5.5	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	11
6	GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN..	12
6.1	STATISTIK.....	12

### 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: Ekotoni Ky 2005 och 2006

Kompletterande naturinventering och Natura-behovsprövning Silvestris Oy 2011

Utredning av fornlämningar: Mikrolliitti 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 anges även i landskapsplanen. Som konstaterades i den allmänna beskrivningen utgör planområdet en skogsbeklädd backsluttning 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 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 skogslindor, ska hanteras varsamt så att skogsbrukens 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 skogslindor (0,5). Ett lundartat ängsområde har röjts på norra sidan av det bebyggda området. I kanten av detta område, mot sluttningen, med börjande från strandbryggan finns ett smalt område där det växer skogslind. Naturtypen för detta område är torr, näringsrik lund närmast av typen bergslockvårart (MeLaT). Bland skogslindorna finns ett antal gamla träd, men största delen av skogslindorna 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 skogslindungen 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 sluttningen mot Pojoviken lundartad. Den kan karakteriseras som en relativt torr sluttninglund. Området avgränsas till en relativt smal (10–20 meter bred) zon på sluttningen. Högre upp på sluttningen övergår zonen till annat skogsområde (beskrivs i punkt 4.4). På den lundartade sluttningen växer ett antal skogslindor. Några av dem är relativt resliga. Omkring dem växer ett tiotal yngre skogslin-

dar, som är rotskott. Förutom lindor förekommer björk, gran, asp och hägg. Särskilt granen är med sin stora skuggande effekt redan till skada för lindorna. *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 klubbalar (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 Mikrolliitti 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 experten 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 översköldes 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.

Mikroliittis 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 Baggbý 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 fritidsbostaden är ett obebyggt område i jord- och skogsbruksanvändning.

#### 3.1.4 Service, arbetsplatser, rekreation, kommunal teknik 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 avloppsnäten 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 (Naturastrering). Planeringsområdet är också en del av det vidsträckta värdefulla kulturlandskapsområdet av riksintresse, Fiskars-Antskog och Pojoviken, vilket visas i landskapsplanen med rasterbeteckning 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 avlopps nätet sträcker sig inte till planområdet eller dess näromgivning. Försörjningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvattnet bör anordnats specifikt för varje byggnad eller byggnadsgrupp.

Planområdet stödjer sig på det redan anlagda vägnätet.

## Grundkarta och terrängdata

En ny grundkarta utarbetas för detaljplanen (1:2000). Grundkartan är numeriserad 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 beredningske-

det. Under beredningskedet 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 rekreationsområden 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 lämnats 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 kompenserade 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 bebyggda fritidsbostadstomten.

Myndigheterna, framför allt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) har framfört att den återstående byggrätten ska läggas fram t.ex. som en fritidsbostadstomt med egen strand.

### 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 STRANDETALJPLANEN

### 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 stranddetaljplanområdet. 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 tomterna (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 byggandet 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 kvarterksområdet 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 (3 st.), varvid det inte kommer att ske någon skadlig utveckling hos samhällsstrukturen.

### **Sociala konsekvenser och service**

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

### **Kommunalteknik och trafik**

Särskild uppmärksamhet fåsts 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. En av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands (ELY-centralens) centrala tolkningar är att den nya byggplatsen, som ska anvisas utöver den befintliga fritidsbostadstomten med egen strand, ska ha egen strand. Under hela planarbetet med Tegelbrukshagen hade det ställningsstagande 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 fritids-

bostadstomter 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 platå 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

Enligt statistikblanketten som finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 6) är planens totala areal 5,3037 ha och den totala byggrätten 735 vy-m<sup>2</sup> (inkl. byggnader för fritidsboende, bastubyggnader och ekonomibyggnader). RA-områdena (RA-1 och RA-2) utgör sammanlagt 2,1635 ha. I området är det tillåtet att placera högst två fritidsbostadstomter. MY-, MY/s- och M-1-områdena är sammanlagt 1,8519 ha. Enligt plankartan omfattar naturskyddsområdet 1,2883 ha. Strandlinjen i planområdet mäter nästan exakt 500 meter.

### 5.2.3 Planens konsekvenser

Planens konsekvenser har beskrivits i huvudsak redan i punkt 5.1.4. Därtill kan konstateras att luo-beteckningar (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): "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 objektsnumreringen i naturinventeringen, som finns som bilaga till planbeskrivningen."

Behovsprövning av Natura-bedömning behandlas i punkt 5.3. 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): "Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse. Vid byggande och miljövård på området ska det beaktas att särdragen i kulturmiljön främjas och existensen av betydande landskaps- och naturvärden 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."

### 5.3 Natura-behovsprövning

Pojoviken ingår i ett Natura 2000-område som heter Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och PojovikenFI0100005, 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 (65 § i naturvårdslagen). 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 förverkligas så 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 försämras betydligt t.ex. på grund av avlopps- eller dagvattnet.

#### 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.

### **5.4 Störande faktorer i miljön**

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

### **5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser**

Ovan i punkt 5.2.3 granskades de planbestämmelser som säkerställer bevarandet och vården av miljö- och naturvärden.

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. De nya byggnaderna i kvartersdelen RA-2 får ha högst en våning.

Planen innehåller allmänna bestämmelser om byggsättet och bearbetningen av tomtarna 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 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 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 åtgärdstillstånd 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.

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**

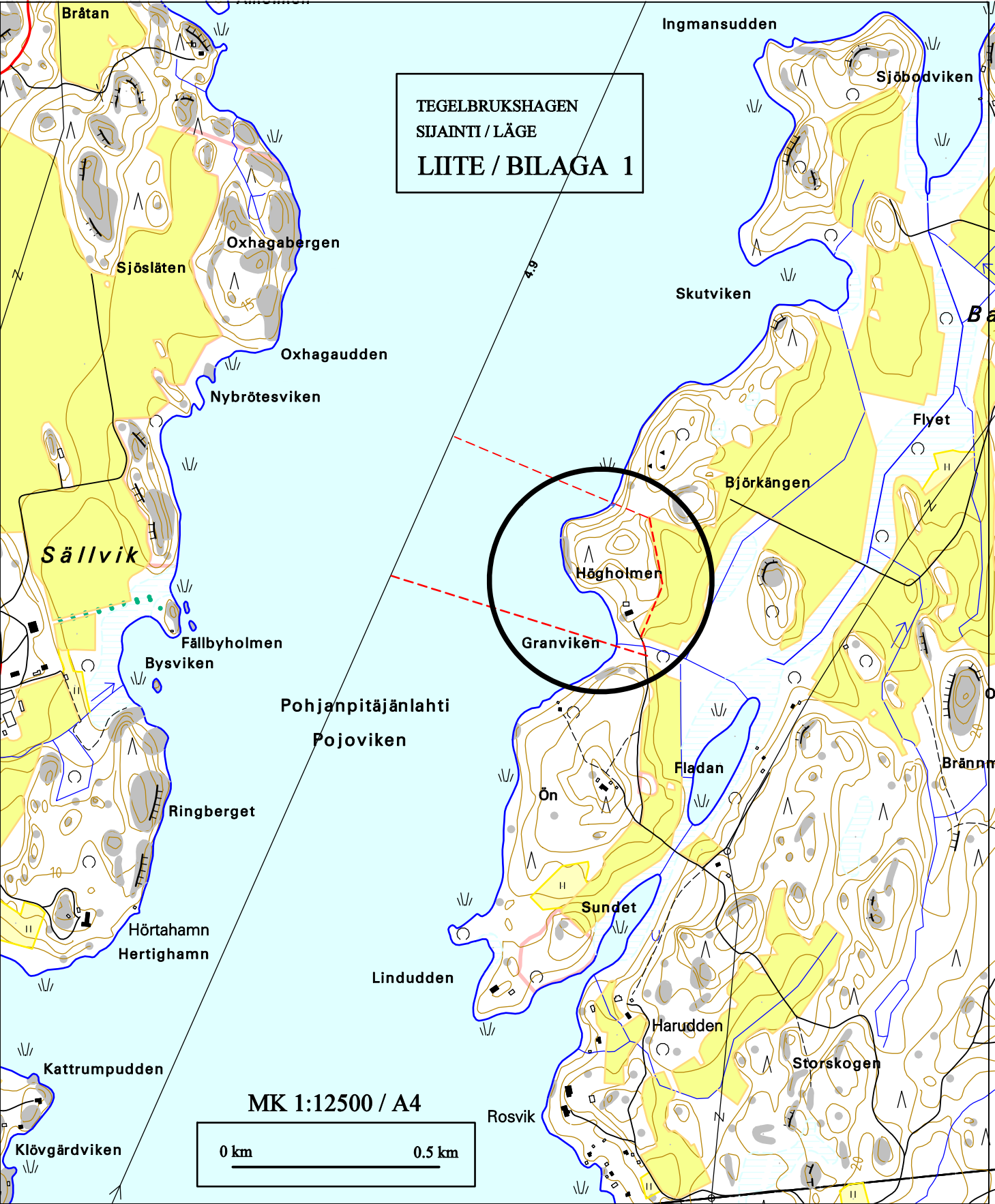
Statistikuppgifterna presenteras i bilaga 6.

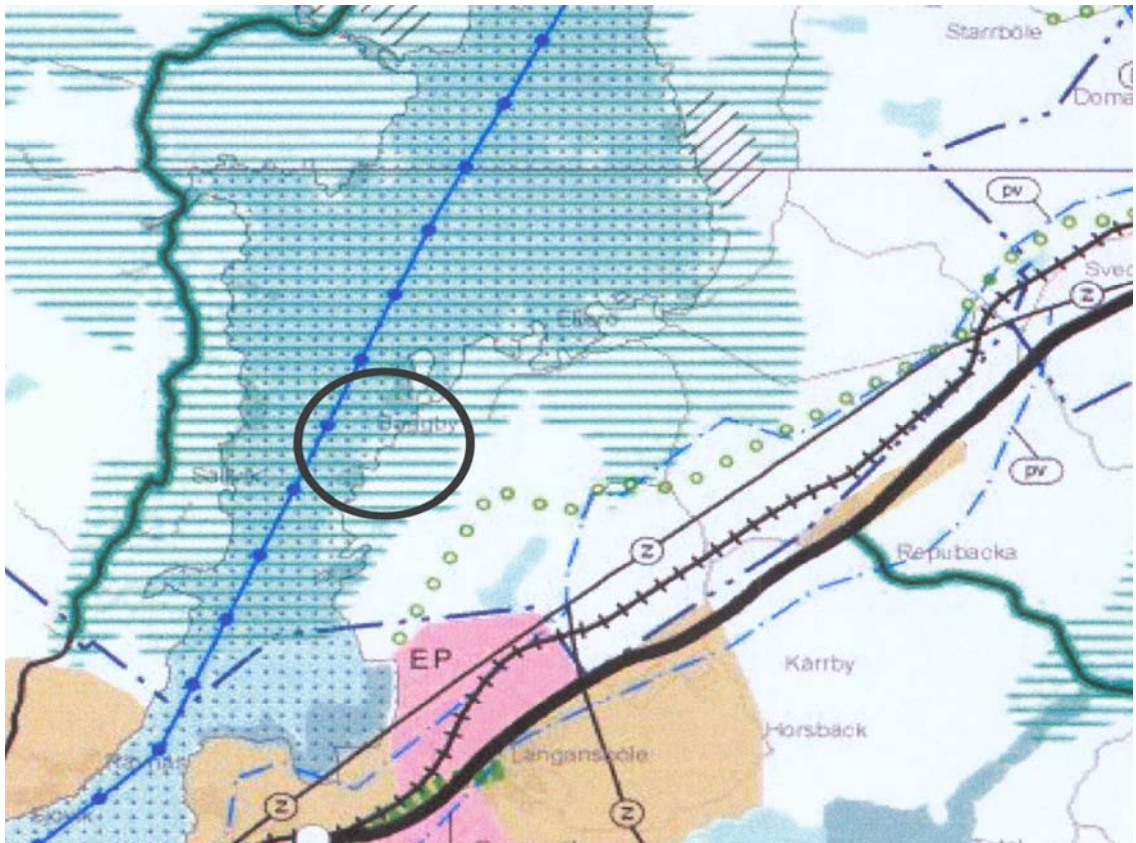
Esbo, 12.4.2012

Seppo Lamppu Tmi

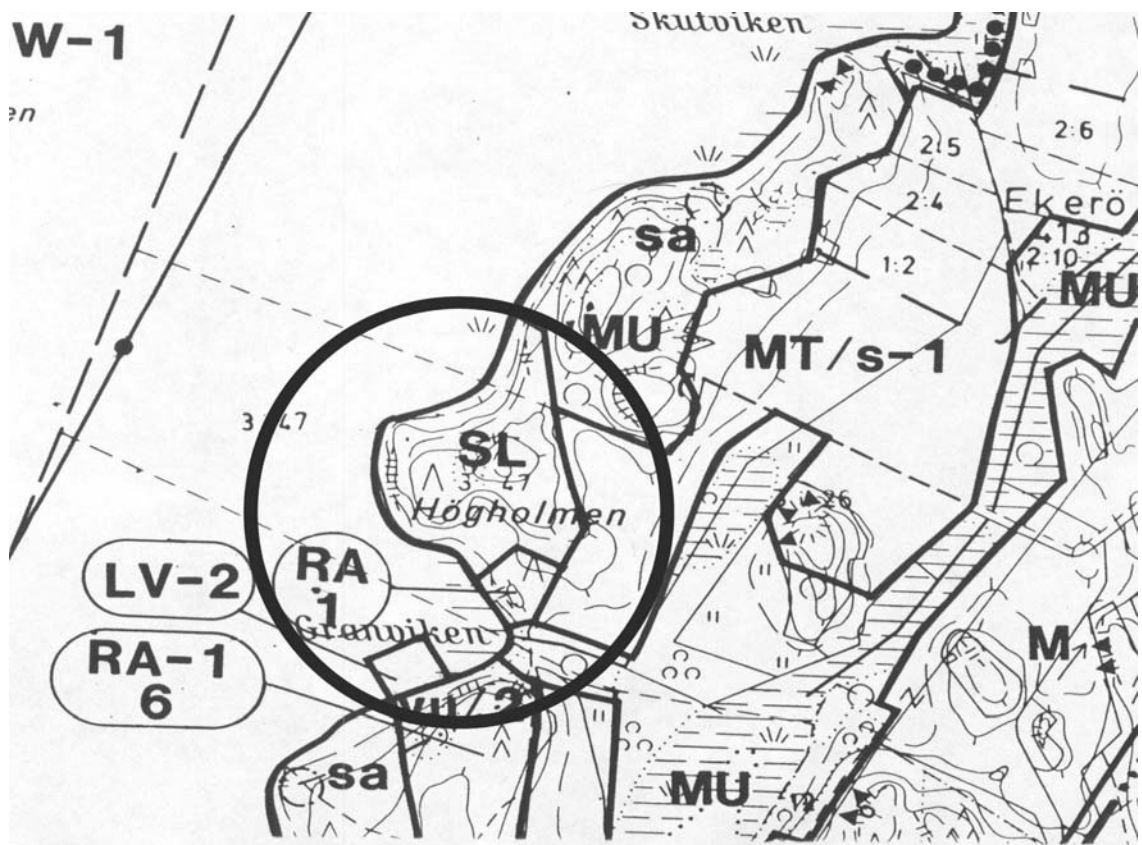
Seppo Lamppu DI

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 M<sup>2</sup> KORKEINTAAN KAHTEN KERROKSEEN SEKÄ TARPEELLISET SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSET YHTEISPINTA-ALALTAAN KORKEINTAAN 60 M<sup>2</sup>. VIERASMAJAN KOKO SAA OLLA KORKEINTAAN 40 M<sup>2</sup> JA SAUNARAKENNUKSEN KORKEINTAAN 25 M<sup>2</sup>. UUSIEN MUODOSTETTAVIEN RAKENNUSPAIKKOJEN VÄHIMMÄISPINTA-ALA ON 5000 M<sup>2</sup>.

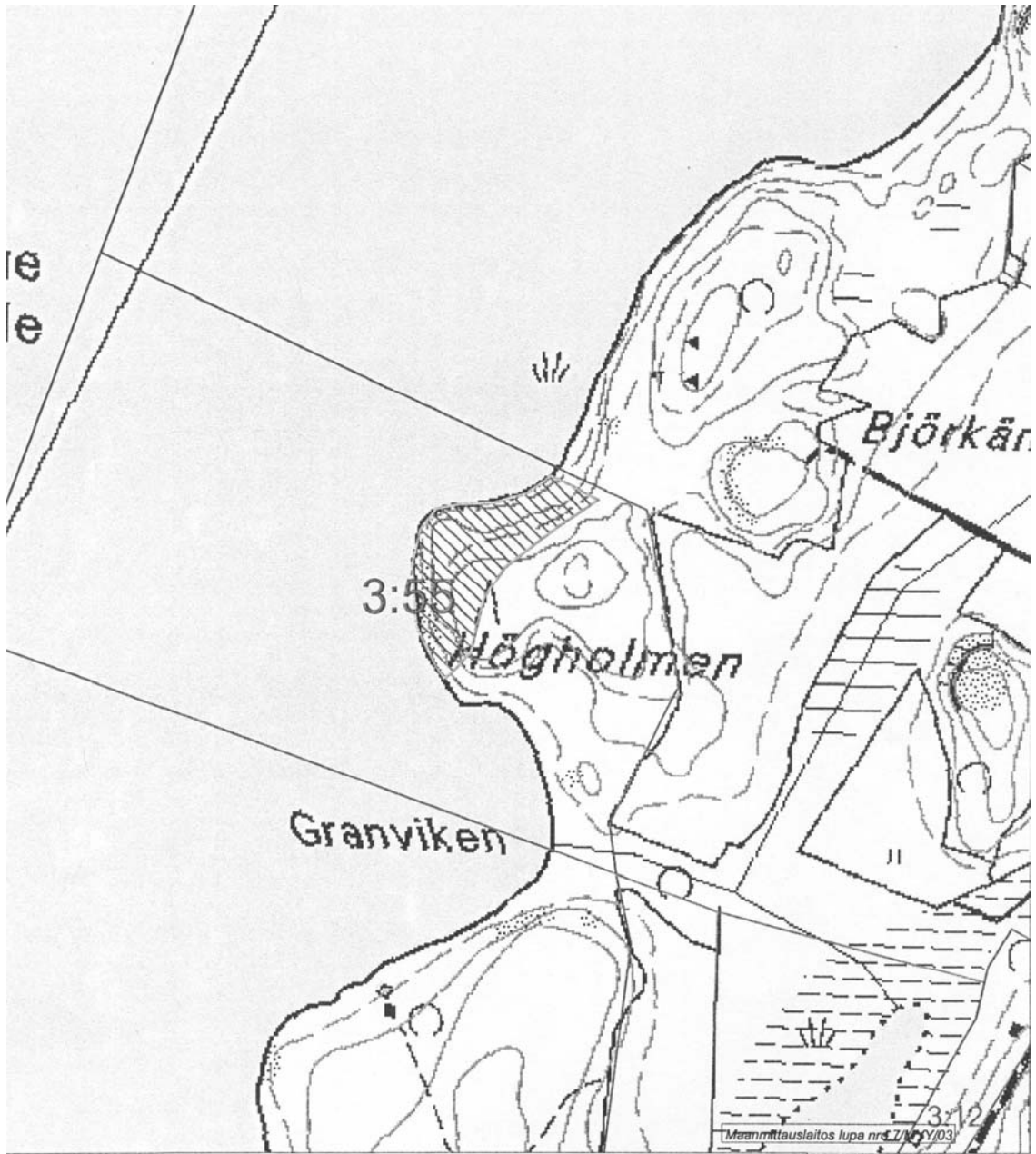
RAKENNUSTEN TULEE MUODOLTAAN, VÄREILTÄÄN JA MATERIAALEILTAAN SOPEUTUA LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN. LOMA-ASUNNOT JA TALOUSRAKENNUKSET ON SIOITETTAVA, MIKÄLI MAASTO-OLosuhteet EIVÄT MUUTA EDellytÄ, VÄHINTÄÄN 30 M JA SAUNARAKENNUKSET 20 M PÄÄHÄN KESKIVEDENPINNAN MUKAISESTI RANTAVIIVASTA. RANTAA RAJAAVA 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 M<sup>2</sup> I HÖGST TVÅ VÅNINGAR SAMT BEHÖVLIGA BASTU- OCH EKONOMIBYGGNADER MED EN SAMMANLAGD YTA OM HÖGST 60 M<sup>2</sup>. GÄSTSTUGANS STORLEK FÅR VARA HÖGST 40 M<sup>2</sup> OCH BASTUBYGGNADENS STORLEK HÖGST 25 M<sup>2</sup>. MINIMIYTAN FÖR NYA BYGGNADSPLATSER SOM BILDAS ÄR 5000 M<sup>2</sup>.

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**

# Bilaga 6

Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

<b>Kommun</b>	710 Raseborg	<b>Datum för ifyllning</b>	26.04.2012
<b>Planens namn</b>	Stranddetaljplan för Tegelbrukshagen		
<b>Datum för godkännande</b>		<b>Förslagsdatum</b>	12.04.2012
<b>Godkännare</b>		<b>Dat. för meddel. om anh.gör.</b>	08.01.2006
<b>Godkänd enligt paragraf</b>		<b>Kommunens plankod</b>	7672
<b>Genererad plankod</b>			
<b>Planområdets areal [ha]</b>		<b>Ny detaljplaneareal [ha]</b>	
<b>Areal för underjordiska utrymmen [ha]</b>		<b>Detaljplaneändringens areal [ha]</b>	

**Stranddetaljplan**      **Strandlinjens längd [km]** 0,50  
**Byggplatser [antal]**      **Med egen strand**      **Utan egen strand**  
**Fritidsbost.byggpl. [antal]** **Med egen strand** 2 **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>5,3037</b>		<b>735</b>	<b>0,01</b>	<b>5,3037</b>	<b>735</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>	2,1635	40,8	735	0,03	2,1635	735
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>	1,2883	24,3			1,2883	
<b>M sammanlagt</b>	1,8519	34,9			1,8519	
<b>W sammanlagt</b>						

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

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>5,3037</b>		<b>735</b>	<b>0,01</b>	<b>5,3037</b>	<b>735</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>	2,1635	40,8	735	0,03	2,1635	735
RA-1	1,1189	51,7	425	0,04	1,1189	425
RA-2	1,0446	48,3	310	0,03	1,0446	310
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>	1,2883	24,3			1,2883	
SL	1,2883	100,0			1,2883	
<b>M sammanlagt</b>	1,8519	34,9			1,8519	
M	0,1288	7,0			0,1288	
MY	1,7231	93,0			1,7231	
<b>W sammanlagt</b>						

# Liite 6

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	26.04.2012
Kaavan nimi	Tegelbrukshagenin ranta-asetakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.04.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7672
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
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 2 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,3037</b>		<b>735</b>	<b>0,01</b>	<b>5,3037</b>	<b>735</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,1635	40,8	735	0,03	2,1635	735
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	1,2883	24,3			1,2883	
M yhteensä	1,8519	34,9			1,8519	
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

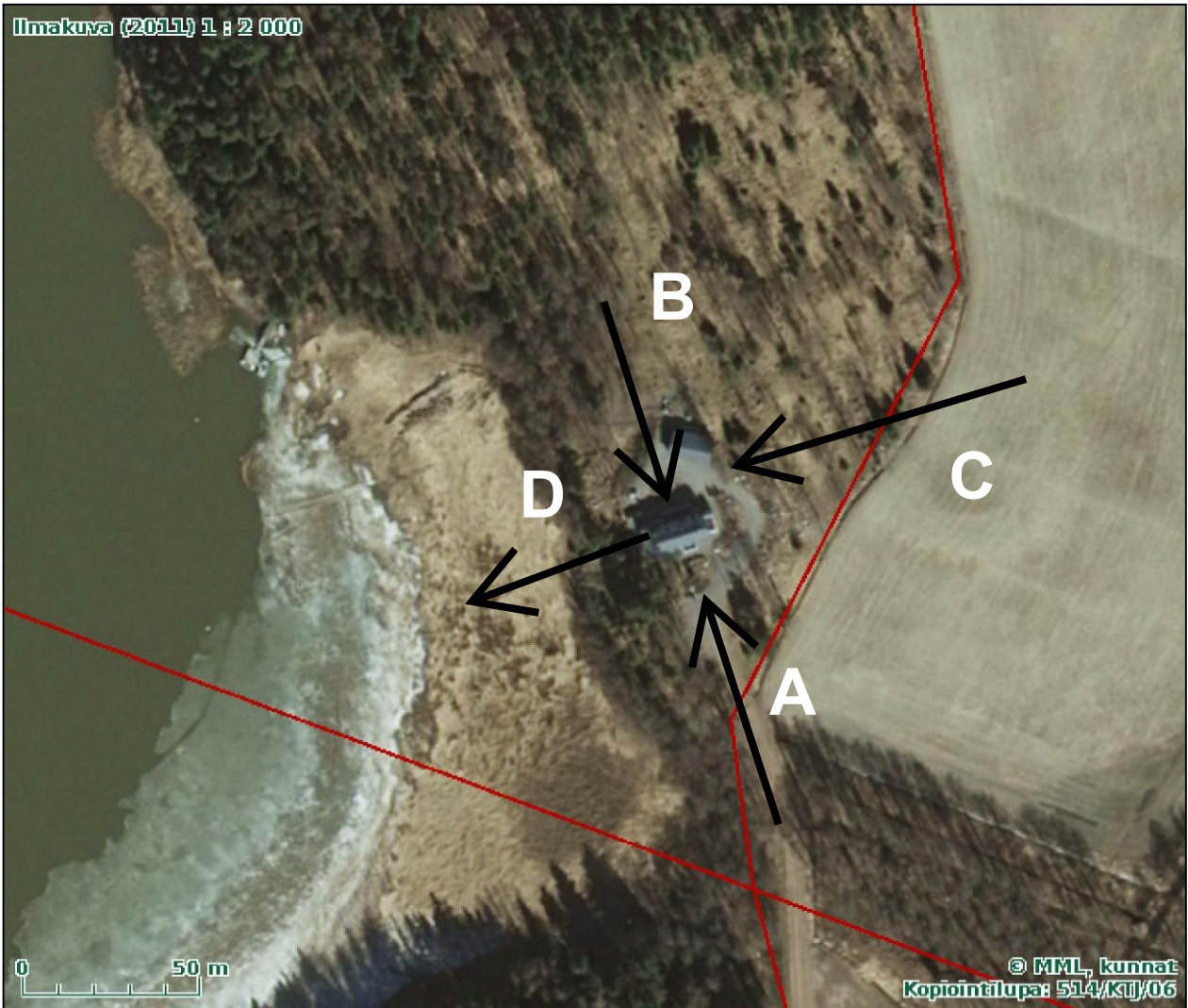
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,3037</b>		<b>735</b>	<b>0,01</b>	<b>5,3037</b>	<b>735</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
<b>R yhteensä</b>	2,1635	40,8	735	0,03	2,1635	735
RA-1	1,1189	51,7	425	0,04	1,1189	425
RA-2	1,0446	48,3	310	0,03	1,0446	310
L yhteensä						
E yhteensä						
<b>S yhteensä</b>	1,2883	24,3			1,2883	
SL	1,2883	100,0			1,2883	
<b>M yhteensä</b>	1,8519	34,9			1,8519	
M	0,1288	7,0			0,1288	
MY	1,7231	93,0			1,7231	
<b>W yhteensä</b>						

# 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



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



OSOITTAMATTA JÄÄNEIDEN LOMA-ASUNTOYKSIKÖJEN MÄÄRÄ