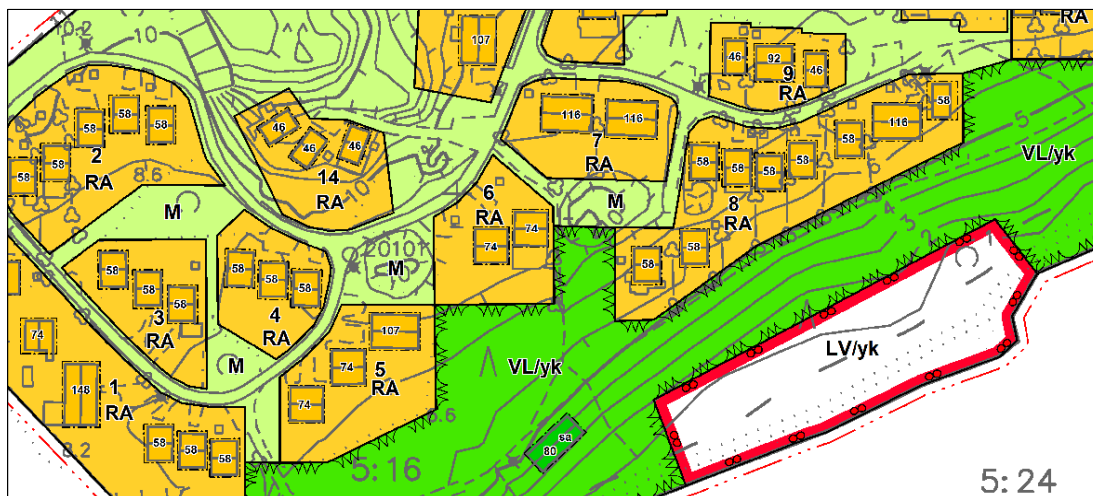


RASEBORG

TEN-MAR OY

Stranddetaljplaneändring för Predium

PLANEBSKRIVNING



14.2.2012. Korrigerad 3.9.2012

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors

p. 09-1481943, 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

Anhängiggörandet är meddelat 26.10.2011

Utkastet till påseende (MBF 30 §) 23.12.2011-

Förslaget till påseende (MBF 27 §) 26.3.2012-27.4.2012

Godkänt av stadsfullmäktige ...

1 GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION

1.1 Definiering av området

BY: Skogby 584, Lägenheten: Ten-Mar 5:16.

Områdets areal är ca 6 ha.

Området angränsar till Hangö stad.



1.2 Kontaktuppgifter

Planläggare

KARTTAAGO OY, Pertti Hartikainen
Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors
tel. 09 1481943, 0400 425390, phartikainen@kolumbus.fi

Raseborgs stad

Planläggningsingenjör Niclas Skog
Torggatan 8, 10300 Karis
tel. (019) 289 3840
niclas.skog@raasepori.fi

Ägare

Kiinteistö Oy Ten-Mar Ab,
Koskenkyläntie 21 A 10300 Karjaa,
tel. 019-236120 (Lasse Salmi).
billnas@mybusiness.fi

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION.....	2
1.1	Definiering av området	2
1.2	Kontaktuppgifter	2
2	UTGÅNGSPUNKTER	4
2.1	Utredning av planområdets förhållanden.....	4
2.11	Allmän beskrivning.....	4
2.12	Naturmiljön och landskapet	4
2.13	Fornminnen	5
2.14	Den bebyggda miljön.....	5
2.14	Markägande.....	7
2.2	Planeringssituation	8
2.21	Landskapsplan.....	8
2.22	Generalplan	8
2.22	Stranddetaljplan	8
2.24	Baskarta.....	9
3	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN.....	9
3.1	Påbörjandet av planeringen och beslut angående det.....	9
3.2	Deltagande och samarbete	9
3.21	Intressenter	9
3.22	Förfarandet gällande deltagande och växelverkan.....	9
3.3	Stranddetaljplanens målsättningar	9
4	BESKRIVNING AV STRADDETALJPLANEN.....	9
4.1	Dimensionering.....	9
4.2	Områdesreserveringar	10
4.21	Kvartersområden.....	10
4.22	Rekreationsområde.....	11
4.23	Båthamn och parkeringsområde.....	11
4.24	Jord- och skogsbruksområde.....	11
4.25	Förbindelser	11
5	PLANENS KONSEKVENSER	11
5.1	Förhållandet till landskapsplanen	11
5.2	Förändringarna i förhållande till rådande situation.....	11
5.3	Jämlikhet och sociala konsekvenser	11
5.4	Natura-området och naturförhållandena	12
5.5	Ekonomiska konsekvenser	12
5.6	Allmän rekreation	12
5.7	Byggnadssätt	12

Bilagor

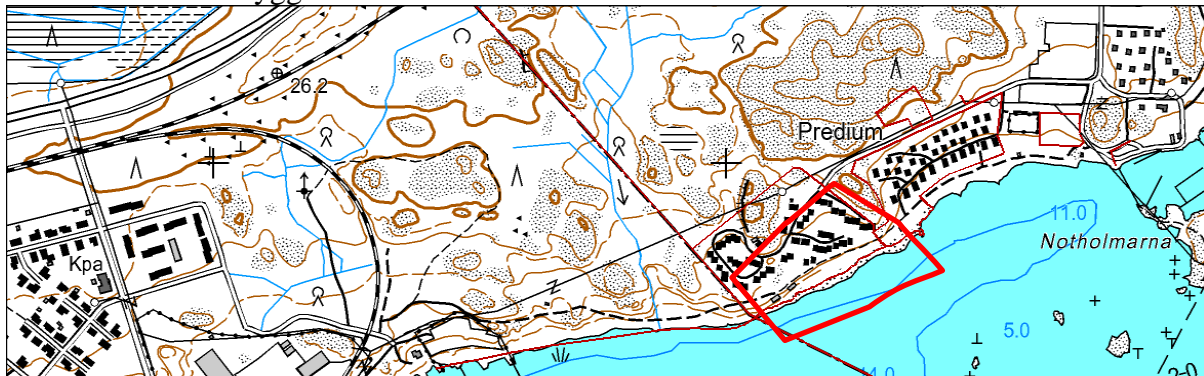
- 1 Behovsutredning om Natura-bedömning gällande båthamn.
- 2 Basuppgifter och sammandrag
- 3 Planläggarens genmäle om utlåtandena

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning av planområdets förhållanden

2.11 Allmän beskrivning

Området är tätt bebyggt fritidsbostadsområde.



2.12 Naturmiljön och landskapet

Havsområdet är Natura-område, men det egentliga planområdet ingår inte i detta. Natura-området (FI0100005) är 52 630 hektar stort och i det ingår i huvudsak vattenområden.

Strandområdet är i huvudsak sandmo. Längre upp från stranden övergår det till bergsterräng. Områdets trädbestånd är skött som park. Dominerande trädslag är tall och björk.

Strandområdet är i huvudsak sandmo. Strandområdet har av tradition utnyttjats som båthamn.



Skogen är skött som park.



Längre upp från stranden utanför planområdet blir terrängen bergig (M-området).



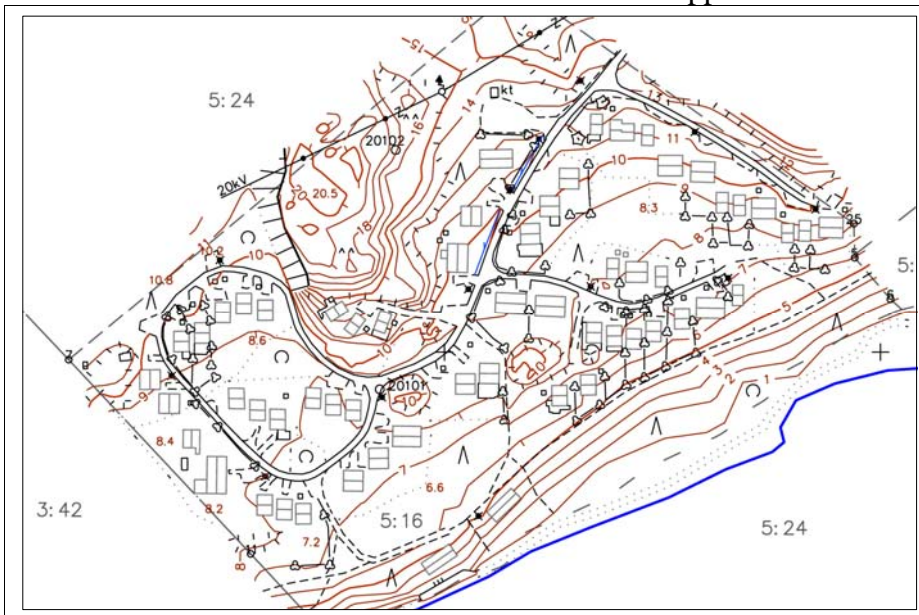
2.13 Fornminnen

På området finns inga uppgifter om fornminnen.

2.14 Den bebyggda miljön

Området är bebyggt i enlighet med den gällande stranddetaljplanen. På området finns 61 fritidsbostäder, den minsta 38,5 m² och den största 91 m². I stranden finns därtill två bastur.

Området har centraliserad vattendistribution och avlopp.



Området är enhetligt bebyggt med Puutalo typhus. Det enhetliga byggnadsstättet bildar en helhet värd att bevaras.





Byggnaderna har täckta terrasser. I vissa byggnader har terrassen i ett senare skede ombyggt till varma utrymmen.



I stranden finns två bastur.



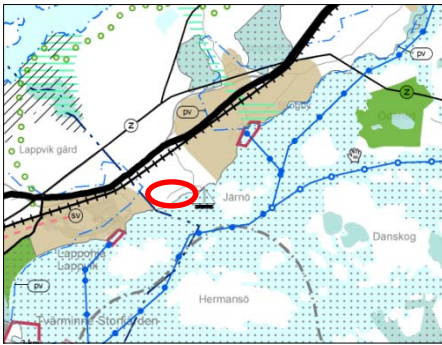
Servicebyggnaden (RA-1) finns på M-område i den gällande planen. Bredvid finns parkeringsområde.



2.14 Markägande

Ägare: Kiinteistö Oy Ten-Mar Ab.

2.2 Planeringssituation



2.21 Landskapsplan

Landskapsplanen har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

Området har inte några anteckningar.

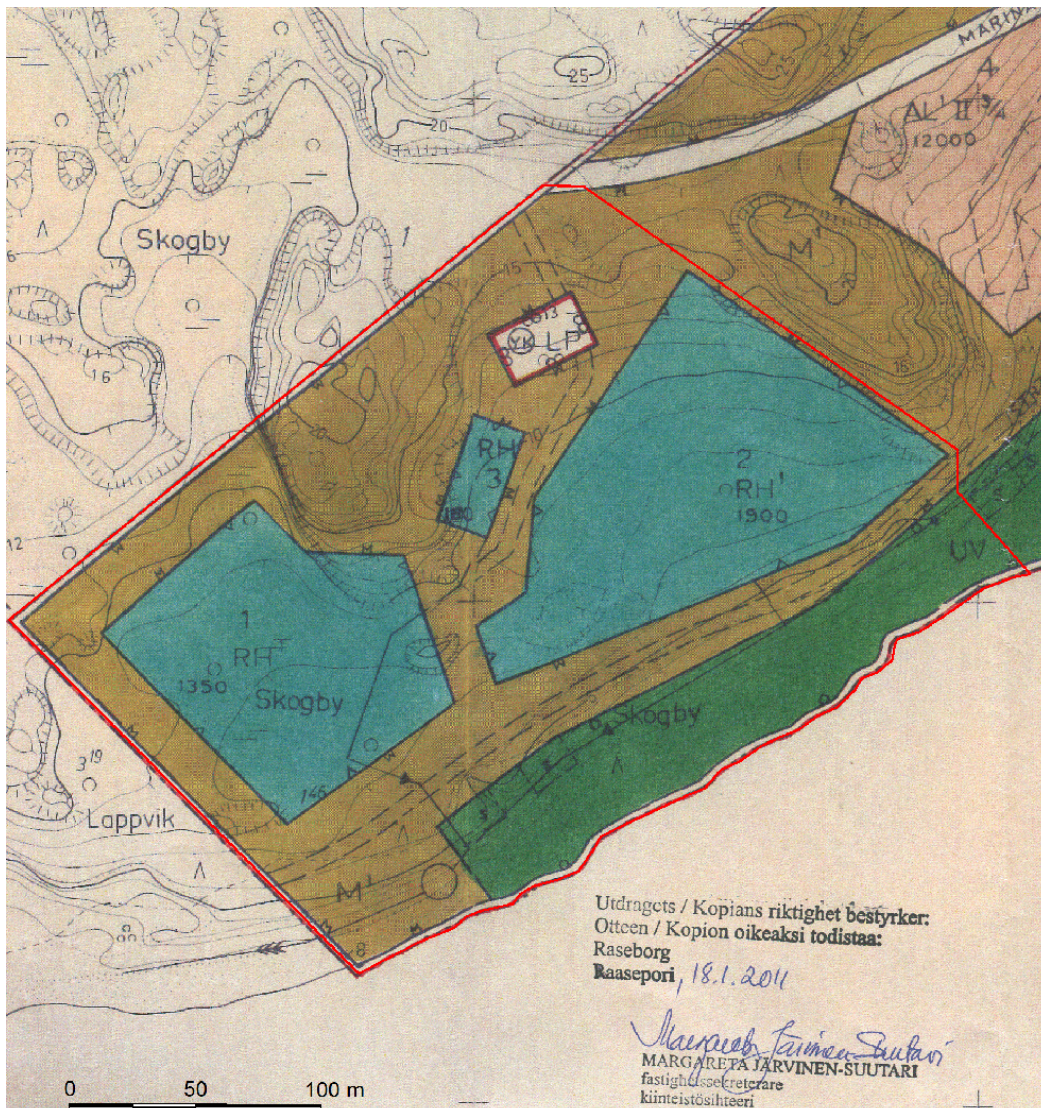
Det omliggande havsområdet ingår i Natura 2000- området.

2.22 Generalplan

Området har ingen generalplan. Generalplanen för Skogby-Leksvall angränsar till området.

2.22 Stranddetaljplan

Området är en del av den omfattande stranddetaljplanen för Predium, som är fastställd 13.5.1977. (följande bild). Planen har tidigare ändrats i fyra repriser, vilka inte berör det nu aktuella planändringsområdet. Ändringarna är fastställda 13.2.1984, 25.4.1984, 18.2.1089 och 23.11.1990.



I planen är anvisat sammanlagt 3430 v-m² byggrätt i tre kvarter (RH1). Planen bestämmer inte om bostädernas antal. Stranden utgör samnyttjoområde, där det finns byggnadsrätt (80 v-m²/bastu) för två bastur (s).

2.24 Baskarta

För området är uppgjort ny numerisk baskarta. Kartan är godkänd 24.9.2010.

3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

3.1 Påbörjandet av planeringen och beslut angående det

Planeringen har initierats av markägaren.

Samhällstekniska nämnden i Raseborg behandlade programmet för deltagande och bedömning 5.10.2011.

Planens anhängiggörande är kunggjort 26.10.2011.

3.2 Deltagande och samarbete

3.21 Intressenter

Intressenterna har utretts i programmet för deltagande och bedömning.

3.22 Förfarandet gällande deltagande och växelverkan

Myndighetsöverläggning (MRF 26 §) hölls 25.1.2011. Som underlag för överläggningen fanns PDB.

Stranddetaljplaneutkastet till påseende (MBF 30 §) 23.12.2011-

Fram till 10.2.2012 har ingå åsikter inlämnats.

Förslaget till påseende (MBF 27 §) 26.3.2012-27.4.2012.

3.3 Stranddetaljplanens målsättningar

Planen är avsedd att ändras enligt följande principer:

- Hälften av den täckta terrassen för varje byggnad kan byggas ut till bostadsutrymmen. Målet är att behandla delägarna likvärdigt.
- Byggrätten anvisas per byggnad med byggnadsruta i enlighet med rådande situation.
- De obebyggda områdena bevaras i enlighet med gällande plan som rekreationsområden för samnyttjoändamål.

4 BESKRIVNING AV STRADDETALJPLANEN

4.1 Dimensionering

Planens byggrätt grundar sig på den rådande situationen, varutöver hälften av den täckta terrasen för varje byggnad kan ombyggas till bostadsutrymme.

Planområdets areal är 6,2 ha. Strandlinjen uppgår till 300 m.

Dimensionering

	m	%	ha	%	v-m ²
RA, RA-1	0	0	2,4190	38,7	3875
M	0	0	2,0266	32,4	0
VL/yk	180	60	1,3893	22,3	160
LV/yk	120	40	0,3297	5,3	0
LP/yk	0	0	0,0840	1,3	50
SAMMANLAGT	300	100,0	6,2486	100,0	3925

Jämförelse med byggrätten i den gällande planen:

Byggrätt v-m²

Nya/Gamla	Nuvarande	Planändringen	Kommentar
RA/RH	3430	3861	
RA-1/LP och M	0	107	Den befintliga servicebyggnaden med bostad.
LP/yk	0	50	
VL/VU	160	160	
Sammanlagt	3590	4178	

Förutom det ovanstående får utanför byggnadsytan placeras en servicebyggnad, vars storlek är högst 4 vånings-m².

4.2 Områdesreserveringar

4.2.1 Kvartersområden

Som kvartersområde (RA, RA-1) har anvisats områden, som besitts av de befintliga bostäderna. I förhållande till den gällande planen blir kvartersområdena mindre.

Kvartersområdena är reserverade för fritidsbostäder (RA). På en byggnadsplats får placeras en bostad som betjänar service (RA-1/K13). Byggnaden är ursprungligen uppförd som gårdskarlsbostad samt tvättstuga mm. serviceutrymmen.

Planens byggrätt grundar sig på rådande situation, varutöver hälften av byggnadens täckta terrass kan ombyggas till bostadsutrymme. På grund av detta har byggrätterna anvisats skilt för varje byggnadsyta. Byggnadsytan följer byggnadens sockel.

Det största tillåtna våningstalet på byggnad är ett. Byggnaderna skall i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet.

Utanför byggnadsyta får placeras en servicebyggnad, vars storlek är högst 4 vånings-m².

Området utgör en enhetlig helhet där miljön och det enhetliga byggnadssättet bör bevaras.

4.22 Rekreatiomsområde

Huvuddelen av stranden är anvisad om närrekreatiomsområde för samnyttjande (VL/yk). I förhållande till rekreatiomsområdet i den gällande planen (UV) har området utvidgats. På området har anvisats två byggrätter för bastu (sa) i enlighet med gällande plan och rådande situation, Bastuns byggrätt är 80 vånings-m².

4.23 Båthamn och parkeringsområde

I stranden är anvisad en båthamn för samnyttjande (LV/yk) i enlighet med rådande situation.

På området har i enlighet med rådande situation anvisats ett parkeringsområde (LP/YK) i enlighet med rådande situation. På området får placeras en servicebyggnad (t), vars storlek är 50 vånings-m².

4.24 Jord- och skogsbruksområde

Huvuddelen av M-områdena i den gällande planen har fortsättningsvis anvisats som jord- och skogsbruksområde (M).

Skogen bör skötas parkaktigt. På området får placeras nödvändiga tillfartsvägar samt planer och stigar, som betjänar friluftsliv.

4.25 Förbindelser

På M-området får anläggas nödvändiga tillfartsvägar. De är redan byggda.

5 PLANENS KONSEKVENSER

5.1 Förhållandet till landskapsplanen

För fastlandsdelen finns inga beteckningar.

5.2 Förändringarna i förhållande till rådande situation

De i planen ingående förändringarna är i förhållande till rådande situation ringa:

- RA-områdenas byggnadsytor och byggrätter är anvisade så, att hälften av den täckta terrassen kan ändras till utrymme som räknas som byggrätt. Byggnadsytan möjliggör inte en utvidgning av byggnaden. Ökningen av byggrätt är i förhållande till gällande plan 431 vånings-m².
- De befintliga i bostadsanvändning varande byggnaden (RA-1/K13) innebär en utökning av byggrätten i förhållande till gällande plan. Byggnaden är uppförd på den gällande planens LP- och M-område.
- På LP-området har en tilläggsbyggrätt för ekonomibygnad anvisats (50 vånings-m²).

5.3 Jämlikhet och sociala konsekvenser

I vissa byggnader har en del av terrassen omändrats till slutet utrymmen som räknas till byggrätt. Ändringarna har försatt invånarna i bolaget i orättvis ställning, eftersom byggrätten i den gällande

planen möjliggör inte en motsvarande ändring i alla bostäder. Utökningen av byggrätten korrigerar denna situation.

Byggrätten har placerats i byggnadsytor så, att det står i samklang med rådande situation och bodelagsordningen. I förhållande till gällande plan blir byggnadsrätten bättre definierad till plats. Den gällande översiktliga planen har lett till konflikter i tolkningen av planen och osämja mellan bolagets aktionärer.

5.4 Natura-området och naturförhållandena

Planområdet angränsar till Natura-området, som är skyddat i huvudsak på grund av vattenmiljön. Planområdet är anslutet till centraliserat avloppsnät. Enligt planbestämmelserna bör avfallsvattnet ledas i centraliserat avloppssystem. Ändringarna i planen är till den grad ringa, att de inte har någon inverkan på Natura-området och kan därmed inte äventyra grunderna för Natura-området.

Planen inbegriper inte förändringar, som skulle kunna försvaga områdets naturförhållanden.

Behovsutredning om Natura-bedömning gällande båthamn finns i bilaga 1.

5.5 Ekonomiska konsekvenser

Planändringen medför inga ekonomiska skyldigheter för staden.

5.6 Allmän rekreation

Planen inskränker inte på befintliga grönområden. I förhållande till gällande plan utvidgas rekreativsområdet (VL/yk) och de interna grönområdena (M, VL/yk) blir mångsidigare.

5.7 Byggnadssätt

Området är enhetligt bebyggt med Puutalos typhus (punkt 2.14). Det enhetliga byggnadssättet bildar en helhet värd att bevaras.

Planen har följande bestämmelse: Byggnaderna skall i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet.

Helsingfors, 14.2.2012. Korrigerad 3.9.2012.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ing.

Bilagor

- 1 Behovsutredning om Natura-bedömning gällande båthamn.
- 2 Basuppgifter och sammandrag
- 3 Planläggarens genmäle om utlåtandena

RAASEPORI
PREDIUMIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
TEN-MAR

Liite1

NATURA-ARVIOINNIN TARVE (Natura-alue FI0100005)

KOHDEALUEEN KUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Hankoniemen itärannalla Hangon kaupungin rajan pinnassa. Alue (n. 6 ha, 300 m rantaviivaa) on tiiviisti rakennettua loma-asuntoaluetta (61 loma-asuntoa), jonka omistaa Kiinteistö Oy Ten-Mar Ab. Kaavan rakennusoikeus perustuu olemassa olevaan tilanteeseen. Kaava-alue on liitetty keskitettyyn viemäriverkkoon.

Kaava-alue rajautuu 52 630 hehtaarin laajuiseen Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden Natura-alueeseen (FI0100005) vesialueeseen. Kohde on luokiteltu erityisiä suojelutoimia vaativaksi merialueeksi. Alue on liitetty myös kansainvälisesti merkittävien kosteikkojen luetteloon eli ns. Ramsar-kohteeksi. Natura-alueen osa-alueista kaava-alue sivuaa Tvärminnen aluetta (Maa-alue 364 ha, vesialue 535 ha). Se koostuu Hankoniemen kaakkoispuolisesta saaristosta ja siihen liittyvästä vesialueesta.

MUUTOKSET OLEMASSA OLEVAAN TILANTEESEEN

Kaavalla suunnitellut muutokset olemassa olevaan tilanteeseen nähden ovat vähäisiä:

RA-alueiden rakennusalat ja rakennusoikeudet on osoitettu siten, että puolet katetusta kuistista voidaan muuttaa rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi. Rakennusala ei mahdollista rakennuksen laajentamista. Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan kaavaan nähden on 431 kerrosala-m².

Olemassa oleva asuntokäytössä oleva rakennus (RA-1/K13) merkitsee rakennusoikeuden lisäystä voimassa olevaan kaavaan nähden. Rakennus on pystytetty voimassa olevan kaavan LP- ja M-alueelle. LP-alueelle on lisätty talousrakennuksen rakennusoikeus (50 m²).

Voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden rantaan on lisätty olemassa olevan tilanteen mukaisesti yhteiskäyttöinen venevalkama. Rannan käyttö ei muutu nykytilanteeseen verrattuna, sillä käytännössä veneitä on pidetty rannalla jo pitkään. Kaavan venevalkama ei ulotu vesialueelle, joka on Natura-aluetta. Venevalkaman käyttö ei myöskään aiheuta tarvetta ruopata vesialuetta.

Myös kaavamuutokseen sisältyvä pysäköintialue ja kaksi saunan rakennusoikeutta vahvistavat olemassa olevan tilanteen.

NATURA-ARVION TARVE JA TARVEARVION PERUSTELUT

Yllä tarkastellun asemakaavan muutosehdotuksen sallimat toimenpiteet eivät oleellisesti heikennä niitä arvoja, joiden perusteella alue on valittu Natura 2000 –verkostoon. Tämän perusteella toimenpiteet eivät vaadi luonnonsuojelulain (1096/1996 65 §) mukaista Natura 2000-arviota.

Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvät muutokset ovat nykytilanteeseen nähden vähäisiä. Kaavamuutos ei aiheuta mainittavaa lisärakentamista eikä muuta ranta-alueiden käyttöä nykyiseen verrattuna.

Jyväskylässä 3.9.2012

Mikko Siitonen
biologi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	03.10.2012
Kaavan nimi	Ten-Mar		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107684
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,2486	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,2486

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,30

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 0 Ei-omarantaiset 15

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2486	100,0	4178	0,07	0,0000	588
V yhteensä	1,3893	22,2	160	0,01	1,3892	0
R yhteensä	2,4190	38,7	3968	0,16	-0,1726	538
L yhteensä	0,4137	6,6	50	0,01	0,0084	50
M yhteensä	2,0266	32,4			-1,2250	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2486	100,0	4178	0,07	0,0000	588
V yhteensä	1,3893	22,2	160	0,01	1,3892	0
VL	1,3893	100,0	160	0,01	1,3892	0
R yhteensä	2,4190	38,7	3968	0,16	-0,1726	538
RA	2,4190	100,0	3968	0,16	-0,1726	538
L yhteensä	0,4137	6,6	50	0,01	0,0084	50
LV	0,3297	79,7				
LP	0,0840	20,3	50	0,06	0,0084	50
M yhteensä	2,0266	32,4			-1,2250	
M	2,0266	100,0			-1,2250	

PLANLÄGGARENS GENMÅLE OM UTLÅTANDENA

Stranddetaljplaneförslaget har hållits till påseende under tiden 26.3-27.4.2012. Ingen anmärkning inlämnades.

1 Nylands NTM-central

Utlåtande

Planändringsområdet angränsar till Natura-områdets vattenområde. I planförslaget har inmärkts ett LV-område, som angränsar till Natura-området och vars konsekvenser inte alls har behandlats i planförslaget. I handlingarna framgår inte huruvida det är fråga om ett redan existerande LV-område eller ett helt nytt, det finns åtminstone inte i den gamla strandplanen. s

Genmäle

LV-området har av tradition utnyttjats som båthamn (i planbeskrivningen bild under punkt 2.12). Till planbeskrivningen fogas i enlighet med beslutsförslaget en Natura-bedömning.

Beslutsförslag

Till planbeskrivningen fogas bilaga 1: Behovsutredning om Natura-bedömning gällande båthamn.

2 Nylands förbund

Utlåtande

Anmälan 16.5.2012: Avger inget utlåtande.

3 Västra Nylands räddningsverk

Utlåtande

Tillfart för utryckningsfordon bör beaktas i vägens bärkraft. Återvändsgrändernas svängradie bör vara 12,5 m.

Genmäle

Utlåtandet gäller plangenomförande. Områdets vägnät är redan anlagt.

Beslutsförslag

Ingen ändring.

4 Västra Nylands landskapsmuseum

Utlåtande

Landskapsmuseet anser att planeringsområdets befintliga byggnader har beskrivits i planbeskrivningen tillräckligt och att byggnaderna bildar en värdefull helhet. Detta har man tagit hänsyn till på ett bra sätt i planbeteckningen och i RA-beteckningens bestämmelsetext. Landskapsmuseet anser att byggnadsbeståndets värde ytterligare bör understrykas med att tillägga en områdsbegränsning eller allmän bestämmelse för hela området. Enligt bestämmelsen utgör området en enhetlig helhet där miljön och det enhetliga byggnadssättet bör bevaras.

Genmäle

Utlågan tas i beaktande i enlighet med beslutsförslaget.

Beslutsförslag

I planen tillfogas bestämmelsen:

Området utgör en enhetlig helhet där miljön och det enhetliga byggnadssättet bör bevaras.

5 Sydspetsens miljöhälsa

Utlåtande

Inget att anmärka.

6 Miljö- och byggnadsnämnden

Utlåtande

Planbestämmelserna borde ändras: ", på RA och RA 1 områden : utanför byggnadsyta får placeras en servicebyggnad"

Genmäle

Utlåtandet tas i beaktande.

Beslutsförslag

För RA och RA-1 områden korrigeras planbestämmelsens ordalydelse i formen: Utanför byggnadsyta får placeras en servicebyggnad, vars storlek är högst 4 vånings-m²

Helsingfors, 3.9.2012

Pertti Hartikainen
dipl. ing.