

RASEBORG

EKENÄS

STRANDDETALJPLAN FÖR FRANKBÖLE

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

16.12.2010, 8.4.2011

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### Lägenheten Frankböle RN:r 1:2 (710-519-1-2) i Frankböle by, Ekenäs, Raseborgs stad.

Program för deltagande och bedömning i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planarbetets gång.

#### 1. Planeringsområde

Planeringsområdet omfattar lägenheten Frankböle RN:r 1:2 (710-519-1-2) i Frankböle by i den norra-nordvästra delen av Ekenäs, Raseborgs stad. Markarealen utgör sammanlagt 273,2160 ha och vattenarealen 80 ha. Lägenheten har en total areal på 353,2 ha. Enligt den preliminära avgränsningen ingår hela lägenheten i den stranddetaljplan som ska utarbetas.

Marken gränsar till Frankböleträsket och 80 ha av sjön hör till lägenheten Frankböle. Lägenheten är belägen på västra sidan av landsvägen till Salo och gränsar längs nästan hela norra kanten (3 km) till Salo stad. Från planeringsområdet är avståndet till Helsingfors ca 110 km och till Åbo 100 km. Till Ekenäs är avståndet 20 km, till Salo 35 km, till Karis 25 km och till Hangö 55 km. Planeringsområdets preliminära läge beskrivs i bilagorna 1A–1D.

#### 2. Utgångsdata

##### Miljöförhållanden

Planeringsområdet är en del av ett sjöhögland som är värdefullt beträffande de kulturhistoriska förhållandena och landskapet samt naturförhållandena. Planeringsområdet ligger i den västra delen av detta sjöhöglandsområde. Det finns rikligt med tjärnar och träsk i området. Frankböleträsket är det största av dessa träsk. Terrängen i näromgivningen är topografiskt sett mycket variationsrik. Mellan de höga backområdena finns det myrsänkor, vanlig skogsmark samt nätverk av diken och bäckar. Norr om planeringsområdet flyter Kisko å, vilken hör till Natura-områdena. I det egentliga planeringsområdet ingår enligt Hertta-miljödatasystemet inga objekt som kräver särskilt skydd eller bör beaktas på annat sätt. Nära Frankböle driftcentrum finns ett fornlämningsobjekt. Utdrag ur Hertta-datasystemet finns som bilagor, Hertta-1 och Hertta-2.

Bilaga 1C beskriver bra den mycket mångfasetterade topografin och omväxlande naturen. De särskilt fina natur- och miljöförhållandena och miljövärdena skapar goda förutsättningar för fritidsboende och andra fritidsfunktioner samt turismtjänster. Förutom traditionellt jordbruk framhävs utvecklandet av lantbruksnäringar i området, vilka till största delen handlar om turism som stödjer semester- och fritidsfunktionerna. Området har en betydande potential även när det gäller sedvanligt fritidsboende, eftersom avstånden till huvudstadsregionen, Salo och Åbo samt Hangö är mycket korta. I dagsläge är en timmes körtid från huvudstadsregionen en särskild trumf när det gäller att marknadsföra tomter och tjänster för fritid och boende.

### Den bebyggda miljön

Frankböle driftcentrum jämte byggnader är belägna på träskets strandzon. I den norra delen av strandzonen finns några fritidsbostäder som brukar uthyras. De täaste fritidsbostadsområdena finns i de västra och nordvästra delarna av träsket. I näromgivningen finns flera driftcentrum för lantbruket samt sedvanligt landsbyggsboende.

### Fastighetsförhållanden och markägarskap

Planeringsområdet ägs i sin helhet av en privat markägare. Till samma markägare hör även lägenheter som gränsar till planeringsområdet och en betydande del av ägorna finns även på östra sidan av Salovägen. Enligt den preliminära avgränsningen omfattar stranddetaljplanen lägenheten Frankböle men vid utvecklandet av semester- och fritidsfunktionerna kan man även dra nytta av samma markägares övriga ägor.

### Landskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands förbunds landskapsplan. När det gäller markanvändningsreserveringarna är planeringsområdet i sin helhet ett vitt område i landskapsplanen. En högspänningsledning går genom planeringsområdet och på den nordöstra sidan av det går landsvägen mot Salo. Längs landsvägen slingar sig historiskt värdefulla Kungsvägen. I landskapsplanen har inga andra reserveringar angivits för planeringsområdet. Ett utdrag ur landskapsplanen finns som bilaga 3A.

I Nylands etapplandskapsplan har nästan hela planeringsområdet anvisats som MLY-område. Enligt planbestämmelsen ingår området i vidsträckta, sammanhängande skogsområden. Huvudmålet med MLY-beteckningen är att förhindra att funktioner som splittrar helheten placeras i området. Sedvanlig glesbebyggelse (fritidsboende samt åretruntboende) är enligt landskapsförbundets ställningstagande möjligt i MLY-områden. Planeringsområdets nordöstra del hör till de områden i etapplandskapsplanen vilka har konstaterats vara potentiella områden för marktäkt. I etapplandskapsplanen finns inga andra anteckningar för planeringsområdet. Ett utdrag ur etapplandskapsplanen finns som bilaga 3B.

### Generalplan

För planeringsområdet har ingen generalplan utarbetats. Under Ekenäs stads tid har man dock fattat beslut om att utarbeta delgeneralplaner för de nordvästra och norra delarna av Ekenäs (Lindö-Kvigos strandgeneralplan). Den del av Frankböleträsket som är på Raseborgssidan jämte strandzonerna ingår i strandgeneralplanen. Diskussioner har förts med staden bl.a. om dimensioneringsnormerna för planområdet.

### Detaljplaner

För planeringsområdet har ingen detaljplan eller stranddetaljplan utarbetats. Den närmaste stranddetaljplanen har utarbetats för markägarens områden vid sjön Tuulijärvi, som ligger på ungefär tre kilometers avstånd från planeringsområdet.

### Utredningar om semester- och fritidsboendet samt turismen

År 2004 gjordes en förutredning och en skriftlig marknadsundersökning om Frankböleområdet och om utvecklandet av naturturism på gården. Tonvikten låg på utvecklandet av sidolägenheten Mail och på utländska kunder. Utredningen gjordes av Johanna Kokko (Kokkoska T:mi) och finansierades med EU-bidrag. Undersökningen visade att Frankböleområdet har en klar potential för en lönsam turismverksamhet.

Därefter har huvudbyggnaden på Frankböle gård genomgått en grundlig renovering utvärtes, liksom ett antal stugor vilka nu är uthyrda. Syftet med renoveringen och uthyrningen av stugorna har varit att med relativt liten risk pröva på huruvida det finns lönsam efterfrågan även på boende som förbrukar mindre resurser. Resultatet av provmarknadsföringen är uppmuntrande. Det finns tillräckligt med efterfrågan och också prisnivån är tillräckligt lönsam. Kunderna sätter värde på den vackra naturen, lugnet och stillheten. När man frågar utländska gäster vilka faktorer de uppskattar mest är svaret lagskapet och att det är så lugnt och tyst. Det är uppenbart att ifall de landskapsvärden och övriga natur- och miljövärden som vuxit fram under århundraden och bevarats tills idag förstörs, kommer även en stor del av utvecklingspotentialen för näringsfunktionerna att gå om intet. Hösten 2010 gjorde Pro Agria Nylands företagsrådgivare en analys av den här affärsidéns skalbarhet. Resultatet var att det finns en tillräckligt stor potential. Utredningen stärkte och framhävde också landskaps, lugnets och stillhetens betydelse för en affärsidé av det här slaget.

#### Övriga planer och projekt

I de områden som hör till Raseborgs stad pågår inga andra planeringsprojekt eller specialåtgärder. På Salosidan har man startat planeringen av ett industriellt område för vindkraftsproduktion. I anslutning till detta har en MKB-process inletts. Därtill har Salo stad fattat beslut om att utarbeta en delgeneralplan för området där vindkraftsproduktion ska idkas. Delgeneralplanen har avgränsats snävt till att enbart beröra driftsområdet för vindkraft.

#### Störande faktorer i miljön

En kraftledning går genom planeringsområdet och på den östra sidan av den går landsvägen mot Salo. Dessa har ingen betydande störande inverkan för planområdets västra del, till vilken utvecklingsåtgärderna i planen i huvudsak riktas.

Vindkraftsområdet som planeras till Näse gårds ägor på Salosidan utgör ett mycket betydande hot för det nuvarande boendet och för de kommande projekten för utvecklande av fritidsboende och -näringar. Enligt planhandlingarna handlar det om jättelika vindmöllor. Avståndet mellan markytan och toppen av bladen är 195 m, enligt planerna. Därtill ska vindmöllorna placeras på de högsta backarna.

### **3. Mål och frågor som kräver planering**

Utarbetandet av stranddetaljplanen hänger samman med utvecklandet av lägenheten Frankböle och kommande byggnadsåtgärder. I sin nuvarande form kommer lantbruket inte ensamt att vara en bärande resurs. Skogsbruket och skogsekonomin har en särskilt stor betydelse för Frankböle. En central målsättning och utgångspunkt är att skogsbruket ska kunna fortsätta utan hinder och utan särskilda tillståndsprocesser (t.ex. utan tillstånd för miljöåtgärder) i de områden av gården som fortsätter att vara i sedvanlig skogsbruksanvändning. Gården har ett mycket bra regionalt och landskapsmässigt läge och med utgångspunkt i detta har man beslutat att utröna förutsättningarna och möjligheterna att utveckla och genomföra fritids- och turismtjänster. Frankböleträskets omfattande strandzon samt de relaterade vattenområdena och holmarna som hör till lägenheten Frankböle är en säregenskap som erbjuder en unik potential när det gäller att utveckla turismtjänster som stödjer fritidsboende och landsbygdsnäringar.

Ett centralt mål är att planera områden för semester- och fritidstjänster där man bygger sedvanliga fritidsbostäder som stödjer sig på stranden och därtill grupper av fritidsbostäder och turismtjänster även i de bakre delarna av strandzonen. Ett mål är

att i anknytning till det befintliga jord- och skogsbruksföretagandet erbjuda glest och luftigt kort- och långfristigt boende som skonar miljön. Daglig service och i synnerhet olika hobbytjänster ska utvecklas för turister och fritidsboende liksom för invånarna i åretruntbostäderna. Det ekologiska och miljömässiga målet är att bygga husen av trä i så hög utsträckning som möjligt och att trävarorna ska komma från gårdens egna ägor. Därtill är avsikten att skaffa så stor del som möjligt av uppvärmnings- och elenergin från de egna ägorerna eller näromgivningarna. Även solenergi och jordvärme ska användas som energikällor. Vid planeringen och placeringen av byggnadernas användningssyften beaktas en eventuell gemensam värmecentral och anskaffning av värmeenergi.

Ett viktigt tema vid planeringen är att erbjuda mångsidigt och behagligt boende i det omväxlande sjö-, skogs- och åkerlandskapet så att man även tar fasta på naturens stilla väsen och en så störningsfri livsmiljö som möjligt. Naturens "stilla väsen" är en motivering även i definitionen av det vidsträckta MLY-området som sträcker sig utöver lägenheten Frankböle i etapplandskapsplanen.

En målgrupp utgörs av människor som bor i stora tätorter och industrialiserade miljöer. Dessa söker en motvikt till vardagen i en lugn och landskapsmässigt rik landsbygdsmiljö. Planeringen av området stödjer sig på Frankböles mycket goda läge i regionen och landskapet. Helsingfors och Åbo är precis på sådant avstånd att människorna kan åka ut till stugan bara för en kväll. Klienterna i området kan även utnyttja den övriga lokala turismservicen samt Raseborgs och Salo städers kulturutbud och kommersiella service.

Vad gäller gårdens egen livskraft och lokalekonomi ser man det som viktigt att det projekt som är under utveckling ska hjälpa till att upprätthålla livskraften genom att ge gården extra inkomster och en mångsidigare struktur. Därtill bidrar projektet till att hålla landsbygden bebodd och att upprätthålla landsbygdens livskraft. Därtill stöds en lokal serviceaffärsverksamheten. Projektet stödjer särskilt väl även Raseborgs stads strävan att främja turismen och utbudet av fritidstjänster.

Övriga mål och ramvillkor för planeringen:

- Vid planeringen beaktas de krav som miljön ställer samt eventuella särskilda objekt som anges i natur- och miljöinventeringarna. Utredningarna preciseras under planeringsarbetets gång på vårvintern, våren och sommaren 2011.
- Planeringen syftar till att skapa en variationsrik och förstklassig boendemiljö avseende miljöbilden. I området planeras bostäder och bostadsgrupper av varierande storlek.
- Byggnaderna ansluts till det kommunala eller lokala vatten- och avloppsnätet samt system för behandling av vattnet. Vid insamlingen/ledningen av dag- och regnvatten utnyttjas vattnelementen och gölarna samt myrsänkorna inom området.
- För området utarbetas byggnadssättsanvisningar i tillräcklig omfattning parallellt med planarbetet, och anvisningarna godkänns som underlag för den byggnads- och områdes-/tomtspecifika planeringen.

Målen för planarbetet preciseras utifrån de tilläggsutredningar, planalternativ och utvärderingar som görs under planeringsarbetets gång.

#### 4. Intressenter

Intressenter är, i enlighet med 62 § i MBL, markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planen och uttala sin åsikt i saken.

##### Intressenter är:

- Planområdets ägare och innehavare samt markägarna och invånarna i närområdena.
- Myndighetsintressenter är förvaltningarna inom Raseborg, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund samt museiverket/landskapsmuseet och vägförvaltningen.
- Intressenter är också Salo stad, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund.
- Som intressenter betraktas därtill eventuella företag, allmännyttiga föreningar och organisationer som har verksamhet i området.

#### 5. Olika skeden av planläggningsarbetet och anordnandet av deltagande

Planarbetet består av följande huvudfaser:

Upprättande av program för deltagande och bedömning	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Förslaget till program för deltagande och bedömning (PDB) har utarbetats 16.12.2010.</li> <li>– Programmet för deltagande och bedömning har justerats utifrån samrådet med myndigheterna i begynnelsekedet. Det reviderade PDB har daterats 16.12.2010/8.4.2011.</li> </ul>
Samråd med myndigheter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet anordnas med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, representanter för markägaren och kommunen när planeringen inleds. Till samrådet kallas de myndigheter vars verksamhetsområde planen gäller. Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet har hållits 31.3.2011.</li> </ul>
Anhängiggörande av planen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Att frågan om detaljplanen har väckts meddelas tillsammans med programmet för deltagande och bedömning per brev till intressenterna i närområdet samt till allmänheten genom kungörelse på stadens officiella anslagstavla och på stadens webbplats (<a href="http://www.raseborg.fi">www.raseborg.fi</a>) samt i en tidning med allmän spridning på orten.</li> </ul>
Beredningsmaterialet, hörande under utarbetandet av planen och begäran om preliminära utlåtanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Planens beredningsmaterial och utredningar samt ett eventuellt planutkast finns under kommenteringstiden (30 dagar) till påseende på stadsplaneringsavdelningens anslagstavla (preliminärt hösten/slutet av 2011)</li> <li>– I syfte att presentera utredningarna, konsekvensbedömningarna och det eventuella planutkastet anordnas vid be-</li> </ul>

	<p>hov ett möte för allmänheten under tiden för hörande i utarbetningskedet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Intressenterna kan lägga fram åsikter om materialet och de eventuellt utarbetade planerna/utkastet; muntligt eller skriftligt.</li> <li>– Preliminära utlåtanden begärs av myndighetsintressenterna.</li> <li>– Kommentarer och anmärkningar bör inlämnas till planläggningsavdelningen senast på den sista dagen av framläggningstiden.</li> <li>– Konsulten sammanställer bemötanden på inlämnade kommentarer och utlåtanden, och ger förslag till hur dessa ska tas i beaktande vid utarbetandet av planförslaget.</li> </ul>
Utarbetande av planförslaget	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konsulten utarbetar ett planförslag efter att responsen från beredningskedet har behandlats i stadens organisationer.</li> </ul>
Fortsatt behandling av planförslaget	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Staden behandlar planen och godkänner planförslaget för offentligt framläggande.</li> </ul>
Offentligt framläggande och begäran om utlåtanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Planförslaget hålls framlagt hos tekniska byråns planläggningsenhet i 30 dagar (MBF 27 §) (uppskattningsvis våren 2012).</li> <li>– Intressenterna har rätt att göra anmärkningar mot planförslaget. Anmärkningar ska inlämnas till staden innan framläggningstiden går ut.</li> <li>– Behandling av respons som getts på planförslaget.</li> <li>– Samråd med myndigheterna vid behov.</li> </ul>
Godkännande av planen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Planen behandlas av stadens planberedningsorgan.</li> <li>– Stadsfullmäktige godkänner planen</li> <li>– Meddelande till dem vars adress man känner till och som begärt om detta under framläggningstiden.</li> <li>– Meddelande skickas till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.</li> </ul>
Ikraftträdande	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kungörelse på stadens officiella anslagstavla och webbplats: <a href="http://www.raseborg.fi">www.raseborg.fi</a>.</li> </ul>
Allmän informering	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Information om planläggningen i staden ges kontinuerligt på stadens webbplats samt i planläggningsöversikten i enlighet med 7 § i markanvändnings- och bygglagen.</li> </ul>

## 6. Utarbetande och genomförande av planen

Planen utarbetas av Seppo Lamppu tmi med DI Seppo Lamppu som ansvarig planläggare och projektsamordnare. Vid sammanställandet av natur- och miljöinventeringar samt andra utredningar anlitas experter på respektive delområde i egenskap av underkonsulter. I arbetet medverkar därtill i nödvändig omfattning experter på arkitektplanering och kommunalteknisk planering samt bedömning.

Markägaren ansvarar för utarbetandet och genomförandet av planen.

## 7. Konsekvensbedömning

Syftet med utredningen av konsekvenserna är att redan i planeringsskedet få information om vad planeringslösningarna kommer att innebära och därmed förbättra kvaliteten på den slutliga planen.

De direkta och indirekta konsekvenserna av planområdets genomförande bedöms i samband med planläggningsarbetet, varvid även omfattningen av konsekvenserna preciseras. De planläggare som utarbetar planen och vid behov även andra experter i olika branscher utreder och bedömer konsekvenserna av planen i form av ett expertarbete. Intressenterna har möjlighet att ta del av utredda konsekvenser och uttala sina åsikter om dessa när materialet läggs fram offentligt, samt i samband med planförslaget.

Enligt en preliminär granskning kommer följande frågor att bedömas:

- Hur de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) uppfylls.
- Hur de centrala målen för planeringen uppfylls.
- Konsekvenser för samhällsstrukturen.
- Utveckling av landsbygdsnäringsar.
- Det allmänna rekreatjonsbruket i området.
- Den lätta trafikens förbindelser och säkerheten.
- Behovet av och sättet att tillhandahålla kommunala tjänster i området.
- Behovet av att förbättra det allmänna gatu- och trafiknätet, trafiksäkerheten.
- Tekniska lösningar för vattenförsörjningen och konsekvenser.
- Eventuellt buller och andra miljöolägenheter.

## 8. Respons på programmet för deltagande och bedömning

Detta program för deltagande och bedömning finns att fås hos planläggningsenheten i Raseborg, adress: Torggatan 8, 10300 KARIS.

Intressenterna har med stöd av markanvändnings- och bygglagen (MBL 64 §) rätt att, innan planförslaget läggs fram offentligt, föreslå för den regionala NTM-centralen att förhandlingar ska föras om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt.

Respons på programmet för deltagande och bedömning kan lämnas till Raseborgs planläggningsenhet: Torggatan 8, 10300 KARIS, eller direkt till plankonsulten.



## 9. Planerare och kontaktuppgifter:

Mer information om beredningen av detaljplanen och tidtabellen lämnas av:

### **Raseborg:**

Raseborgs stad, planläggning:  
Torggatan 8, 10300 Karis  
Planläggningsingenjör Niclas Skog  
Tfn 019 289 3840  
niclas.skog@raseborg.fi

eller:

stadsplaneringschef Kukka-Maaria Luukkonen  
Tfn 019 289 3843 / 044-760 2282  
kukka-maaria.luukkonen@raseborg.fi

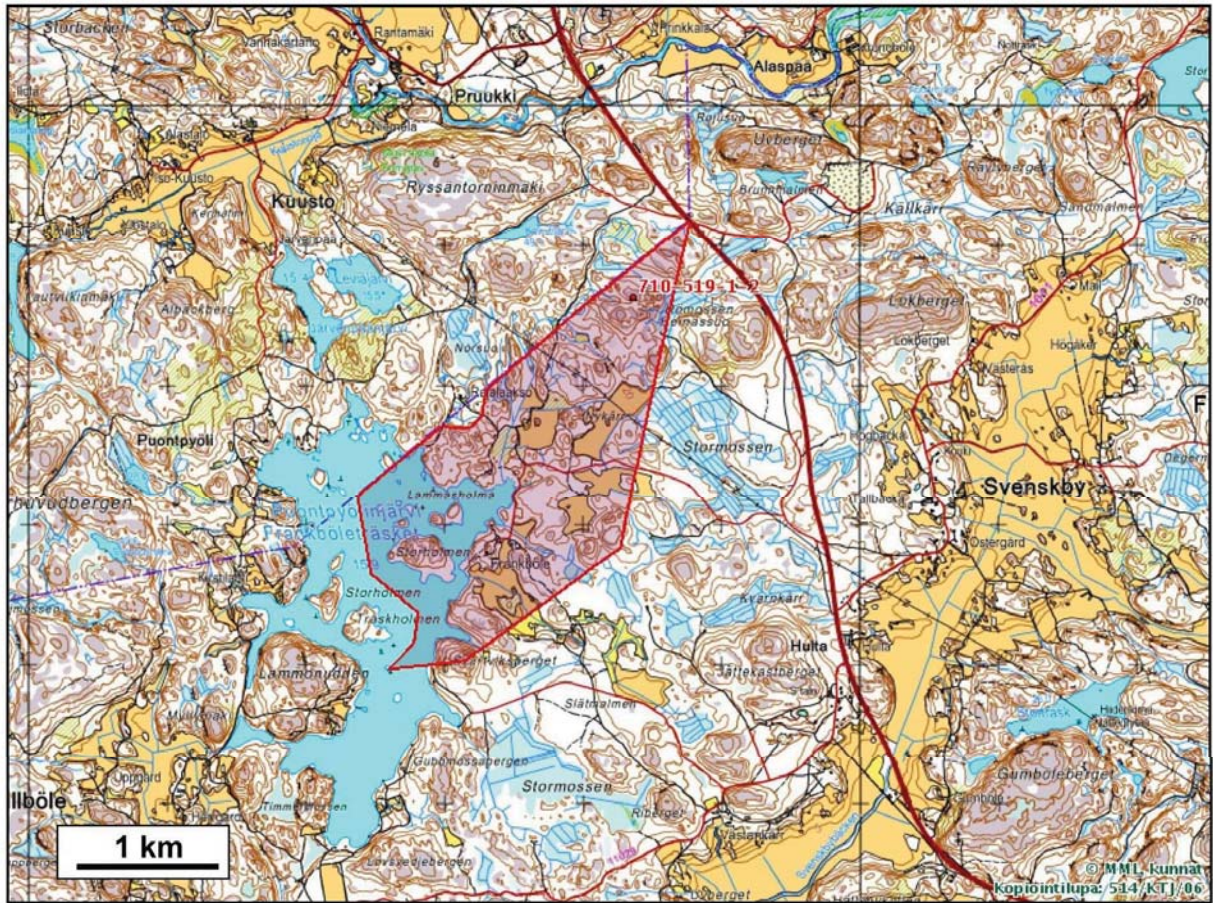
### **Planförfattare/plankonsult**

Seppo Lamppu tmi: Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo  
Kontaktperson: DI Seppo Lamppu, 040-8674 451,  
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

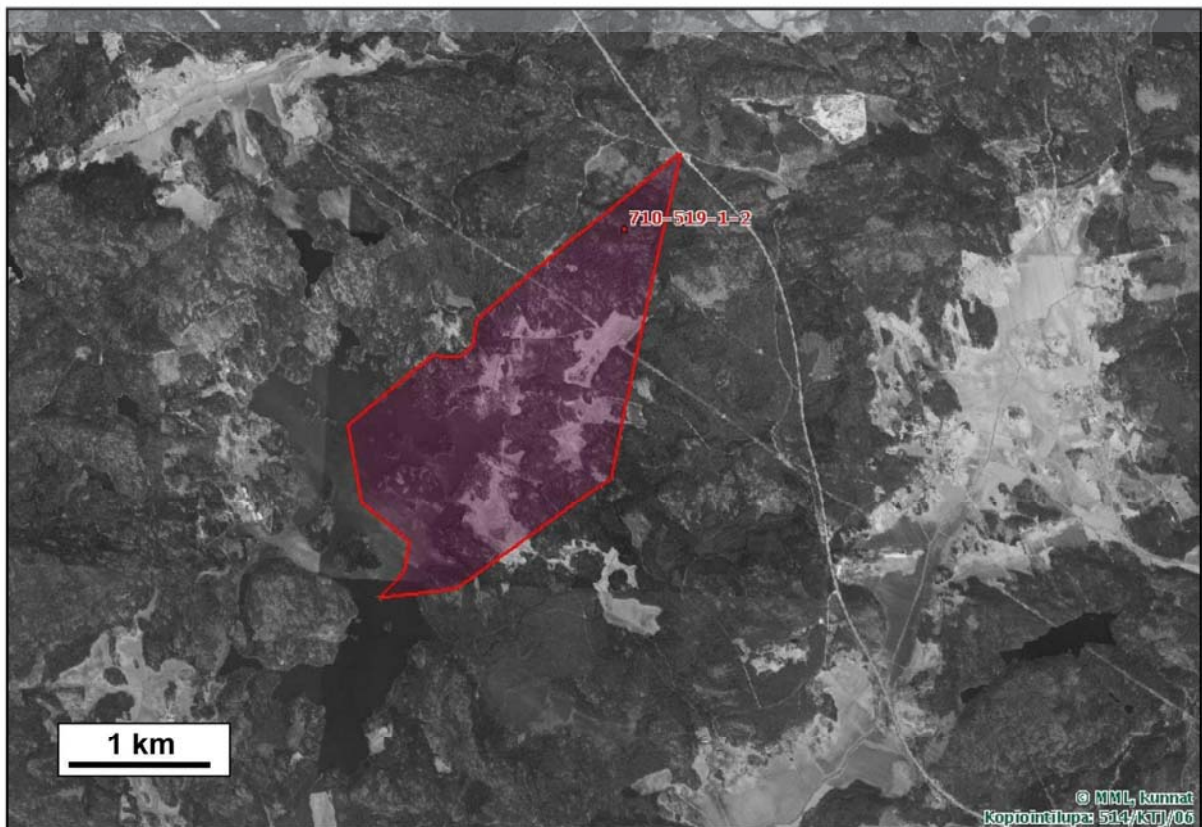
## 10. Bilagor

- Bilaga 1A–1D: Planområdets läge
- Bilaga Hertta -1 och Hertta -2: Utdrag ur Oiva (Hertta)-datasystemet
- Bilaga 3A och 3B: Utdrag ur Nylands landskapsplan och etapplandskapsplan
- Bilaga: Scheman över planprocessen i Raseborgs stad

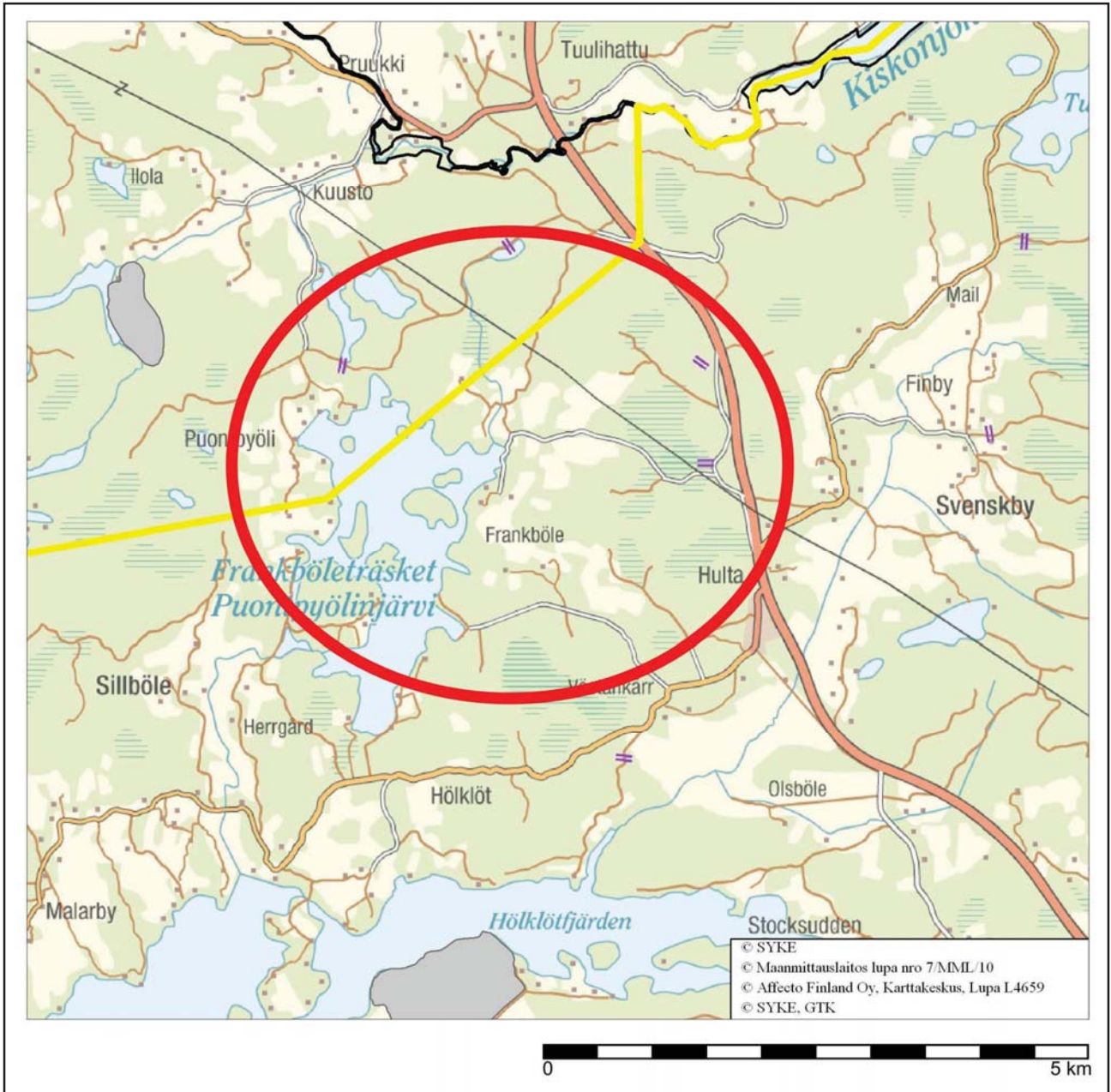




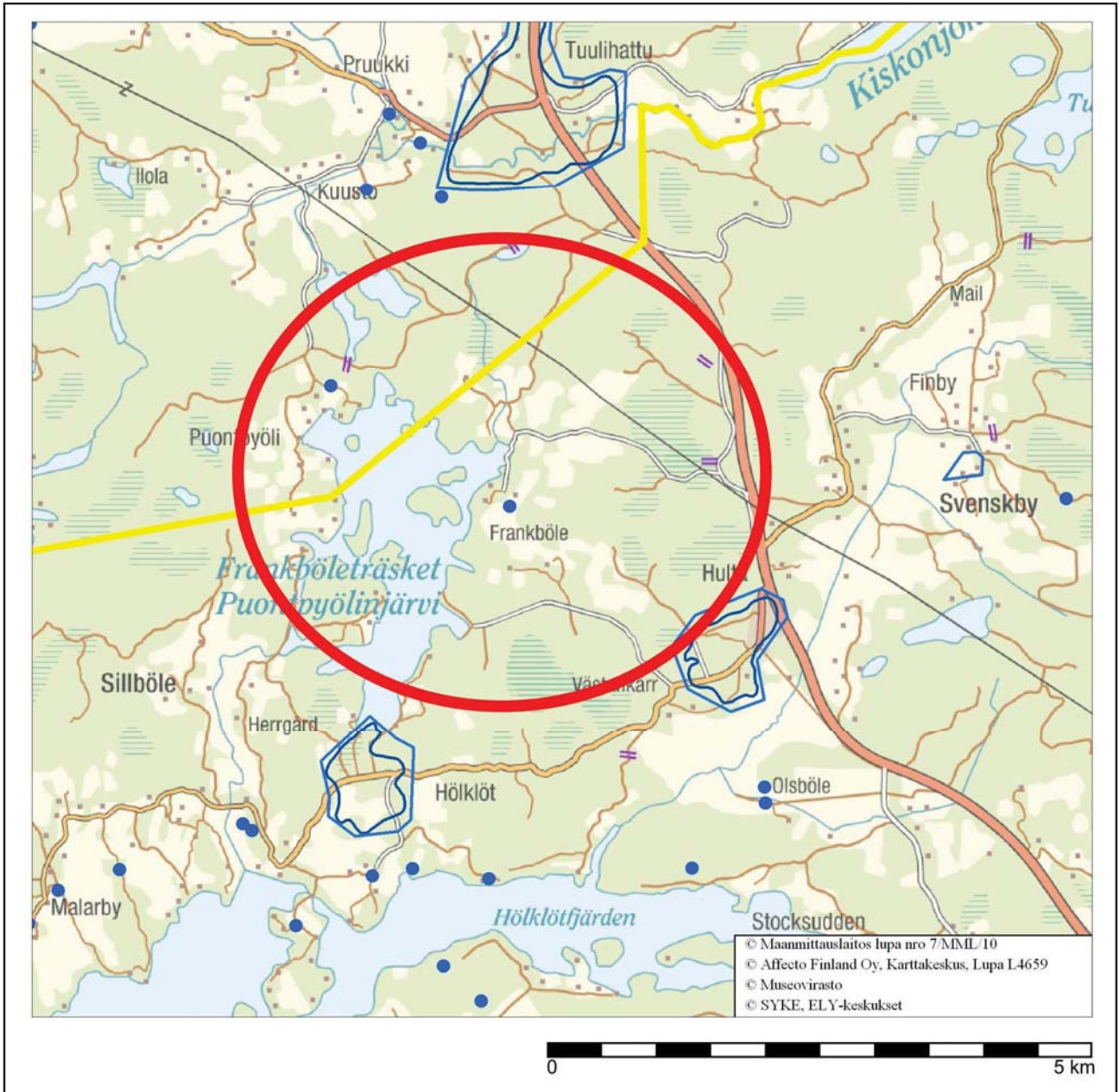
**BILAGA / LIITE 1: C**



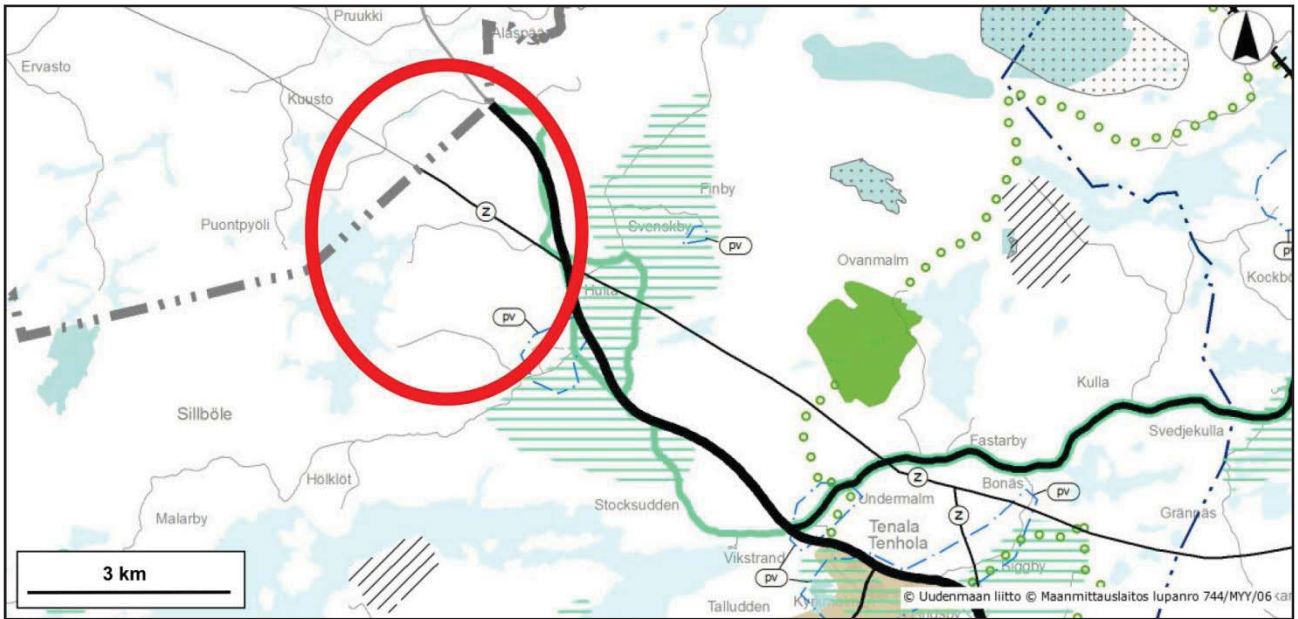
**BILAGA / LIITE 1: D**



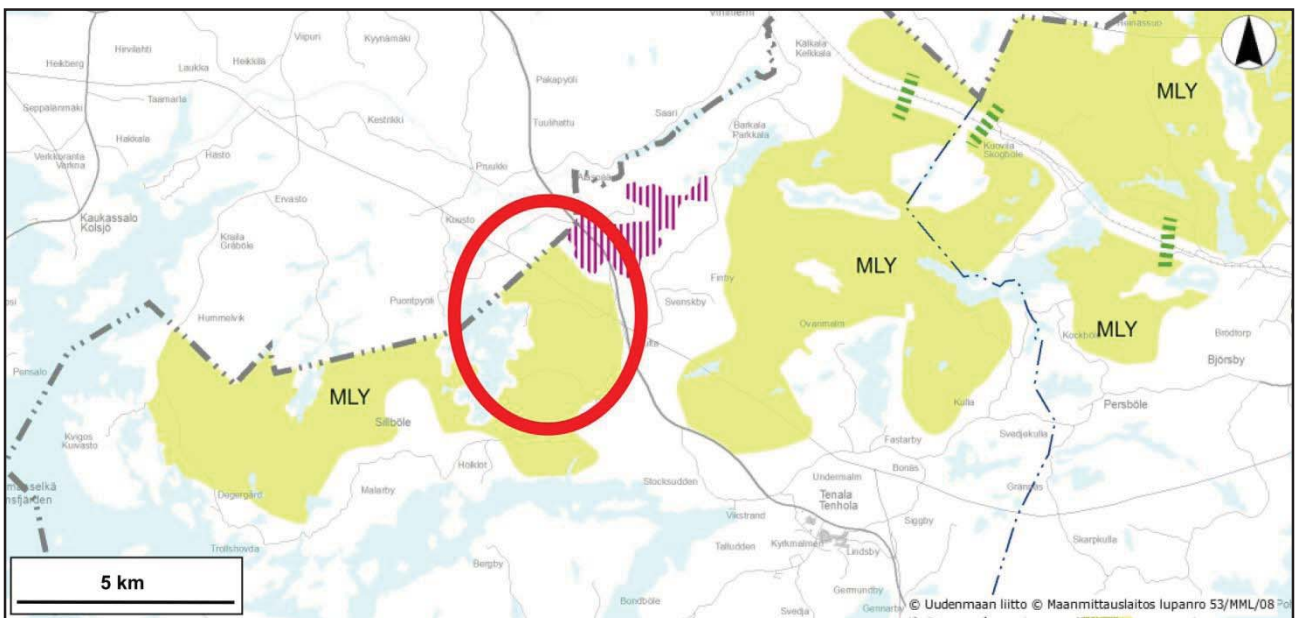
# BILAGA / LIITE: Herta-1



## BILAGA / LIITE: Hertta-2



**BILAGA / LIITE 3A:  
Landskapsplan /  
Maakuntakaava**



**BILAGA / LIITE 3B:  
Etapplandskapsplan /  
Vaihemaakuntakaava**