



Beskrivning för detaljplanförslag

12.11.2018

(berör plankartan ritn.nr. 40-18)

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Båssastranden**

Detaljplan

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör i Båssaböle by en del av lägenheterna 1:11 Bossabo, 1:12 Båssaskog, 1:18 Böle hemman, 4:34 Tallskogen, 4:35 Båssagård I, samt tomt 710-14-334-1.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 14 kvarter 400-411, del av kvarter 334, område för närrekreation, badstrand, småbåtsplats, kvartersområde för båthamn samt gatu- och vattenområde.

Planens uppgörare Stadsplaneringsenheten

Plan nummer 7706

Anhängiggjord Kungörelse 25.4.2013

Behandling Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 17.4.2013 § 38
Uppdaterat program för deltagande och bedömning, samt idéplan
Planläggningsnämnden 11.6.2014 § 103
Planutkast
Planläggningsnämnden 20.6.2016 § 82
Planläggningsnämnden 22.2.2017 § 25
Planförslag
Planläggningsnämnden 21.11.2018 § xx
Godkännande
Planläggningsnämnden pvm § xx
Stadsstyrelsen pvm § xx
Stadsfullmäktige pvm § xx

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planområdet ligger i Båssaböle by, fågelvägen cirka 2,5 km söder om Ekenäs centrum och väster om Gammelboda detaljplaneområde, invid Båssafjärden. Området är obebyggt.



Planområdets läge på guidekartan

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Båssastranden.

Detaljplaneändringens syfte är att;

- uppdatera gällande detaljplan 716-71. Planen är godkänd 1997 och fått laga kraft 2001. Planen är till inga delar förverkligad.
- stryka det gatuområde som anvisats i plan nr 716-71 som inte har genomförts,
- utvidga Gammelboda bostadsområde västerut och möjliggöra bland annat havsnära småhus-tomter,
- bilda en fungerande nätverk av områden för närrekreation i Gammelboda område,
- utveckla rekreativ användning i strandområdet genom att anvisa en småbåtsplats och en badstrand till området.
- ändra gällande detaljplans 821-77 oförverkligade småhuskvarter (AP) till kvartersområde för fristående småhus (AO) samt till område för närrekreation (VL).

1.3. Innehållsförteckning

1.	BASUPPGIFTER	1
1.1.	Planområdets läge	1
1.2.	Planens namn och syfte	1
1.3.	Innehållsförteckning	2
1.4.	Förteckning över beskrivningens bilagor	2
1.5.	Förteckning över andra handlingar som berör planen	3
2.	SAMMANDRAG	3
2.1.	Skeden i planprocessen	3
2.2.	Förslag för detaljplan	3
2.3.	Detaljplanens förverkligande	4
3.	PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	4
3.2.	Planeringssituationen	7
4.	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	8
4.1.	Behovet av detaljplanen	8
4.2.	Planeringsstart och anhängiggörande	8
4.3.	Deltagande och samarbete	9
4.4.	Myndighetssamarbete	9
4.5.	Mål för detaljplanen	9
4.6.	Alternativen i detaljpanelösningen	10
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANFÖRSLAG	11
5.1.	Planens struktur	11
5.2.	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	12
5.3.	Områdesreserveringar	12
5.4.	Generalplanemässig granskning	15
5.5.	Planens konsekvenser	16
5.6.	Planbeteckningar och planbestämmelser	19
5.7.	Namn	19
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20
6.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	20
6.2.	Schema för genomförandet	20
6.3.	Uppföljning av genomförandet	20
7.	KONTAKTINFORMATION	20

1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor

- Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser
- Bilaga 2. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 3. Illustration
- Bilaga 4. Trafikarrangemang

1.5. Förteckning över andra handlingar som berör planen

- Ramboll 2018: Hulevesien hallinta
- Ramboll 2018: Vesihuollon yleissuunnitelma
- Finnmap Infra 2016: Katutilatarkastelu.
- Museiverket 27.5.2013: Arkeologisk inventering, delområde 5 (Ekenäs, Båsaböle)
- Raseborgs miljöbyrå 2014-2016: Havsmanualen.
- Silvestris naturinventering ab 20.2.2013, uppdaterad 30.11.2017: Båssastranden -naturinventering 2012.
- Silvestris naturinventering ab 20.12.2013, uppdaterad 30.11.2017: Båssastranden -naturinventering 2013.
- Silvestris naturinventering ab 16.10.2017: Natura-arvion tarveharkinta. Raaseporin kaupunki, Båssastranden kaavahanke 7706.

2. SAMMANDRAG

2.1. Skeden i planprocessen

- Uppgörande av planen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad. Området ingår i stadens planläggningsprogram
- Planläggningsnämnden antecknade för kännedom programmet för deltagande och bedömning 17.4.2013, samt skickade det vidare till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för kännedom.
- Planläggningsnämnden beslöt 17.4.2013 kungöra anhängiggörandet av projektet, programmet för deltagande och bedömning och möjligheten att ge sin åsikt.
- Anhängiggjord i och med kungörelse 25.4.2013.
- Planläggningsnämnden antecknade för kännedom det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning 11.6.2014, samt skickade det vidare till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för kännedom.
- Planläggningsnämnden beslöt 11.6.2014 framlägga idéplaner till offentligt påseende.
- Idéplanerna har varit till offentligt påseende under tiden 18.8 - 19.9.2014.
- Planläggningsnämnden behandlade planutkastet, samt bemötanden till utlåtanden och anmärkningar gällande idéplanerna 22.2.2017 och beslöt framlägga utkastet till offentligt påseende.
- Planutkastet har varit till påseende under tiden 27.3. - 30.4.2017.
- Ett informationsmöte för invånarna ordnades 6.4.2017.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:
<http://www.raseborg.fi/kungoerelser>.

2.2. Förslag för detaljplan

Detaljplanen omfattar kvartersområden för fristående småhus (AO), kvartersområden för småhus (AP), gatuområden, områden för närrekreation (VL), en badstrand (VV), vattenområde (W) samt en småbåtsplats och ett kvartersområde för en båthamn (LV).

Planeringsområdets areal är ca 42 hektar. Byggnadsrätt för bostadsbyggande är sammanlagt ca 22 200 v-m².

2.3. Detaljplanens förverkligande

Staden ansvarar för planens förverkligande.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

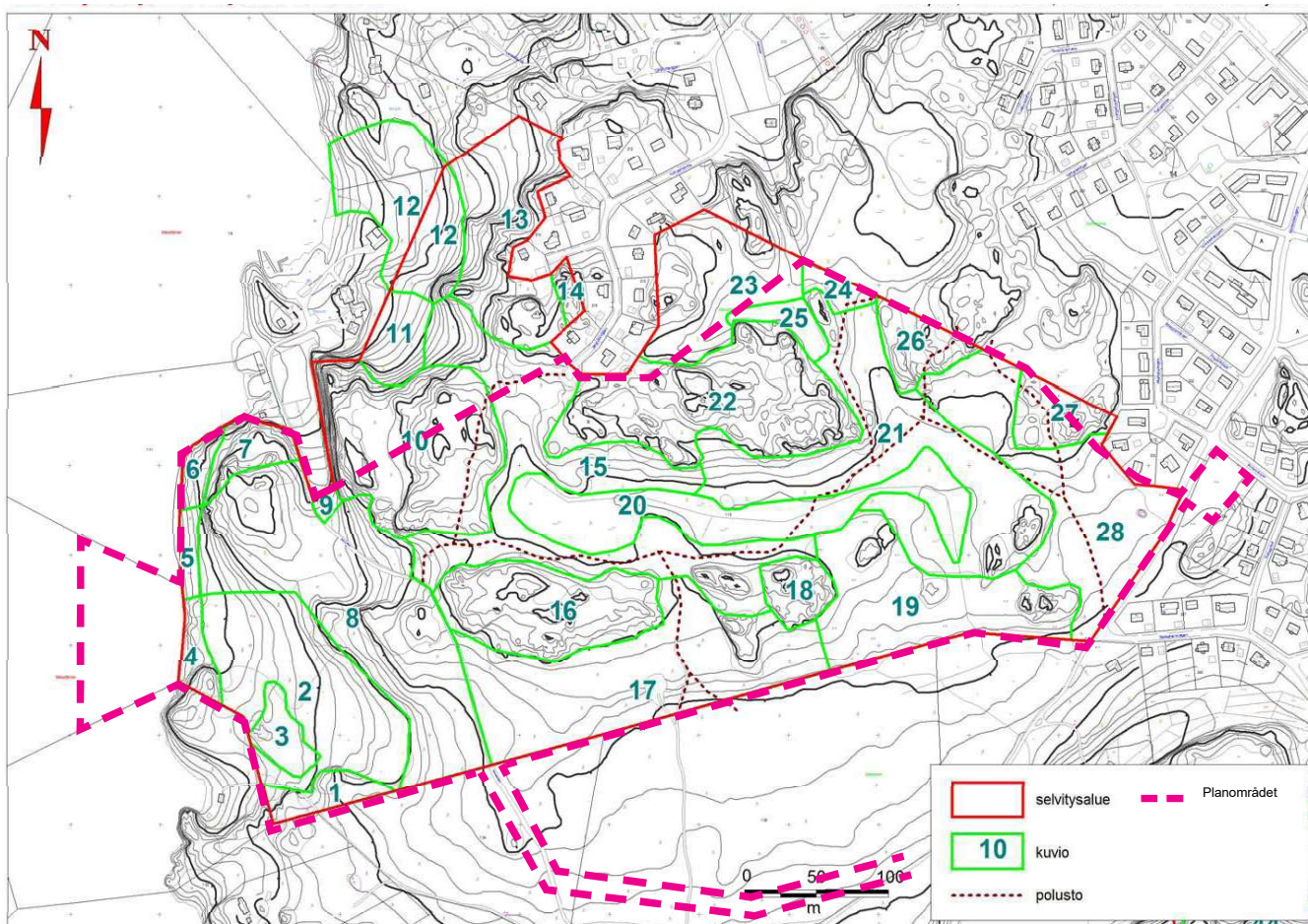
Områdets allmänna beskrivning

Planeringsområdet ligger i Båssaböle by, cirka 2,5 km (5 km via gator) söder om Ekenäs centrum och väster om Gammelboda detaljplaneområde invid Båssafjärden.

Planeringsområdets areal är ca 42 hektar. Området är obebyggt.

3.1.1. Naturmiljön

Över området har gjorts en naturinventering år 2012, som har uppdaterats år 2013. Enligt utredningen är det värdefullaste området enligt naturvärdena lokalt speciellt värdefullt figur 20 (fuktig eutrof lund, ormbunskkärr). Lokalt värdefulla områden är även de vid stranden belägna figurerna 4,5,6 och 7 (strandskog, vassrugg, strandklippa och bergshäll), samt figur 3 (fuktig eutrof lund, ormbunskkärr), 10,16,22 och 27 (bergshällar) och 21 (blåbärs-mo-grankärr, frisk moskog).



Karta 1 från naturutredning: Figurer.

I utredningsområdet observerades inga arter som omfattas av särskilt skydd enligt 47 § i naturvårdslagen.

Av arter som ska skyddas strängt enligt EU:s habitatdirektiv (49 § naturvårdslagen) observerades utter. En utter observerades använda den västra havsstranden i kartläggningsområdet (figurerna 4, 5 och 6) som födosökningsområde. Vassruggen var väldigt rik på fisk och lämpar sig som fångstområde. I området observerades inget utterbo och i strandbandet hittades ingen plats som skulle lämpa sig som boplats.

I utredningen konstaterades inga åkergrödor, men i området finns flera figurer som kan fungera som lekplats. Biotoper som lämpar sig för grodor finns på figurerna 20 och 25. Planområdet är alltför öppet för fladdermöss och utgör inte heller något lämpligt jaktområde (moskogar).

I samband med naturutredningen observerades inga spår av flygekorre.



Flygbild.



Fornlämningsområde.



Stranden.



Tallskog öster om Båssauddsvägen.

Naturskyddsområden

Vattenområdena hör till Natura 2000-området Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens maritima skyddsområde (område FI0100005).

Landskap

Vintern 2011–2012 avverkades området mellan stranden och Båssauddsvägen. Till följd av detta öppnar sig en utsikt ut över havet från de högst belägna områdena. Det täta trädbeståndet vid stranden sluter i viss mån landskapet sett från havet.

På den östra sidan av Båssauddsvägen består landskapet till största delen av halvöppen och ganska gles tallskog. Klippområdena och det täta lundområdet sluter vyerna.

Vattendrag och vattenförsörjning

Den strandlinje som anvisas i planen utgör stranden till ett maritimt skyddsområde (Natura 2000). Det vattenområde som anvisas i förslaget omfattar cirka 0,89 hektar. I vattenområdet växer en förhållandevis tät vassrugg längs med stranden. Vassruggen har en bredd på cirka 15–30 meter. Vid vassruggens ytterkant är det cirka två meter djupt. I det öppna vattenområdet är det främst 2–3 meter djupt. I den södra delen av området finns en grundare dyn som består av grus och sand. Där är vattendjupet 0,5–2 meter.

Planeringsområdet ligger delvis i Båsaböle grundvattenområde som inte används för vattenförsörjning. Möjligheterna att använda grundvattenområdet för vattenförsörjning har tills vidare inte undersökts närmare.

Jord- och skogsbruk

Planområdet har använts för jordbruk. Området mellan Båssauddsvägen och stranden har avverkats vintern 2011–2012.

3.1.2. Byggd miljö

På den östra och norra sidan av planeringsområdet finns områden för småhus som förverkligats efter detaljplaner. I väst gränsar planläggningsområdet till Båssafjärdens vattendrag och i söder till skogsmark och enskilda tomter för fritidshus.

Rekreation

Ett tydligt nätverk av stigar har bildats på den lättframkomliga tallmon.

Trafik

Tvärs över planeringsområdet går Båssauddsvägen genom vilken trafiken från fastigheterna 1:11 och 1:9 tar sig till Båssabölevägen.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

En arkeologisk inventering har gjorts över planområdet 2013. I området hittades också en fast fornlämning, Båssauddsvägen, beteckning 1000022489. Gränserna för stenåldersboplatsen har varit svåra att fastställa. Av denna orsak har objektet avgränsats som ett tillräckligt stort område för att trygga objektet.

Teknisk försörjning

På området finns ingen kommunal teknik.

Miljöskydd och störningar i miljön

Det finns inga miljöstörningar i området.

Markägoförhållanden

Staden äger fastigheten 710-444-1-12 samt tomten 710-14-334-1. Fastigheterna 1:11, 1:18, 1:34 och 1:35 är i privat ägo.

3.2. Planeringssituationen

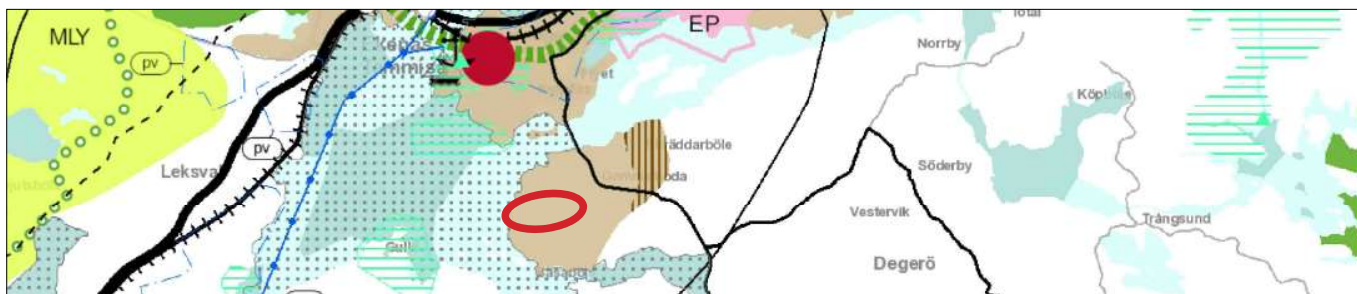
Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etapper:

1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:
 - avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
 - områdesreserveringar för stenmaterials-försörjning
 - motorsport- och skjutbanor
 - trafikdepåer och terminaler
 - omfattande enhetliga skogsområden
2. etapplandskapsplan, fastställd 2016:
 - en fungerande och hållbar samhälls-struktur
 - ett trafiksystem som stödjer strukturen
 - handels servicenät
 - ett byanät på landskapsnivå
4. etapplandskapsplan, fastställd 2017:
 - näringar och innovationsverksamhet
 - logistik
 - vindkraft
 - grönstruktur
 - kulturmiljöer



Utrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna 2017. Planeringsområdet är märkt med röd oval.

Planläggning

Raseborgsvägen 37
10650 EKENÄS

www.raseborg.fi • www.raasepori.fi
tel/ puh. 019 289 2000

Kaavoitus

Raaseporintie 37
10650 TAMMISAARI

I den gällande landskapsplan består planeringsområdet av ett område för tätortsfunktioner och delvis av grundvattenområde.

Utkastmaterialet för Nylandsplanen 2050 har varit framlagt 8.10–9.11.2018. I utkastet utgör Gammelboda och Båssaudden ett område som berörs av allmänna planeringsbestämmelser.

Generalplan

Området ingår i Gammelboda-Nyboda delgeneralplan. Generalplanen har inte rättsverkan.

Detaljplan

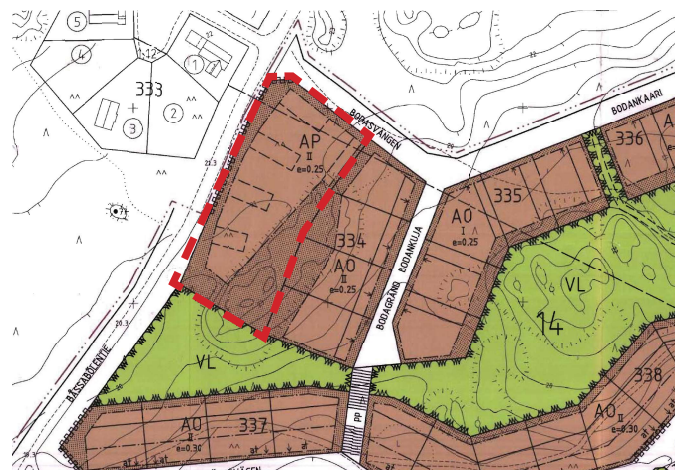
På planeringsområdet är följande detaljplaner ikraft:

- detaljplan 716-71, fastställd 29.5.2001
- detaljplan 821-72, fastställd 6.2.2006

Detaljplanerna har inte genomförts.



Utdrag av detaljplan 716-71.



Utdrag av detaljplan 821-72.

Andra planer

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad. Staden har ett behov av bostadstomter på olika håll inom Raseborg. Gällande detaljplan nr. 716-71 är planekonomiskt utmanande, emedan gatunätet som bör byggas är långt i förhållande till mängden bygggrätt. Dessutom går den i planen anvisade förbindelsegatan genom privatägt område.

4.2. Planeringsstart och anhängiggörande

Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 17.4.2013 § 38.

Detaljplanarbetet kungjordes anhängigt 25.4.2013.

4.3. Deltagande och samarbete

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi/planer. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs.

Intressenterna kan kontakta planläggningsenheten under planläggningsprocessen. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter. Under framläggandet av utkastet ordnades ett informationsmöte för allmänheten 6.4.2017.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Ekenäs energi
- Raseborgs vatten
- Gatunamnskommittén

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

4.4. Myndighetssamarbete

Planen berör inga frågor med konsekvenser på nationell nivå eller betydande frågor på landskapsnivå och är inte viktig med tanke på den statliga myndighetens genomförandeskyldighet. Därför är det inte nödvändigt att ordna ett myndighetssamaråd enligt 66 § i MBL.

4.5. Mål för detaljplanen

Mål enligt utgångsmaterialet

I den gällande landskapsplan består planeringsområdet av ett område för tätortsfunktioner.

Mål som ställts av Raseborg stad

Planändringens målsättning är att,

- skapa nya bostadstomter och utöka stadens tomtreserv för fristående småhus och för småhus,
- säkerställa en bra livsmiljö och stadsbild på planeringsområdet och i närmiljön
- anvisa rekreations- och lätttrafikförbindelser från Gammelboda bostadsområden till stranden
- åstadkomma en planekonomiskt hållbar lösning med ett vettigt gatunät och en effektiv markanvändning
- anpassa byggandet till terrängen och landskapet.

4.6. Alternativen i detaljpanelösningen

Som grund till detaljplaneutkast utarbetades en idéplan som framlades till påseende 18.8. - 19.9.2014. Ideplanen innehåller två alternativa lösningar, som skilde sig närmast gällande matargatans / huvudgatans placering. I alternativet 1, Syd, befann sig matargatan i södra kanten av planeområdet och i alternativet 2, Norr, i mitten av planeområdet.

Över idéplaner gavs 6 utlåtanden och 5 anmärkningar inlämnades.

I anmärkningarna betonades områdets betydelse för närområdets bosattas rekreation. Av idéplanerna fick alternativet 1, Syd, mera stöd i responsen.

Utkastet till detaljplanen utarbetades utgående från alternativ 1.

Planläggningsnämnden behandlade planutkastet samt bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna om idéplanerna 22.2.2017 och beslutade att lägga fram utkastet till påseende. Planutkastet har varit framlagt 27.3–30.4.2017. Under framläggandet ordnades ett informationsmöte för allmänheten.

Om utkastet inlämnades 6 utlåtanden och 4 åsikter. Utlåtandena och åsikterna samt bemötandena till dem har sammanställts i dokumentet 7706 Båssastranden, stadsdel 14, detaljplan och detaljplaneändring/utlåtanden, åsikter och bemötanden om planutkastet.



Idéplan, alternativet 1, Syd

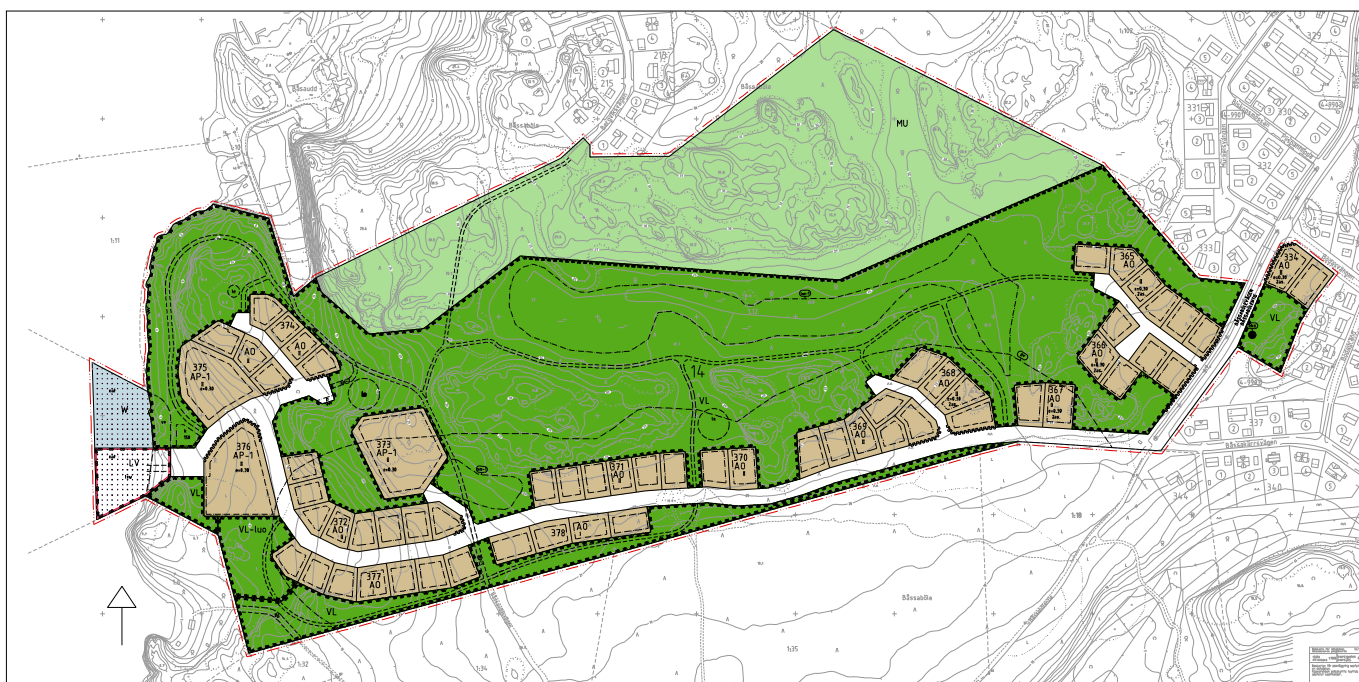


idéplan, alternativet 2, Norr

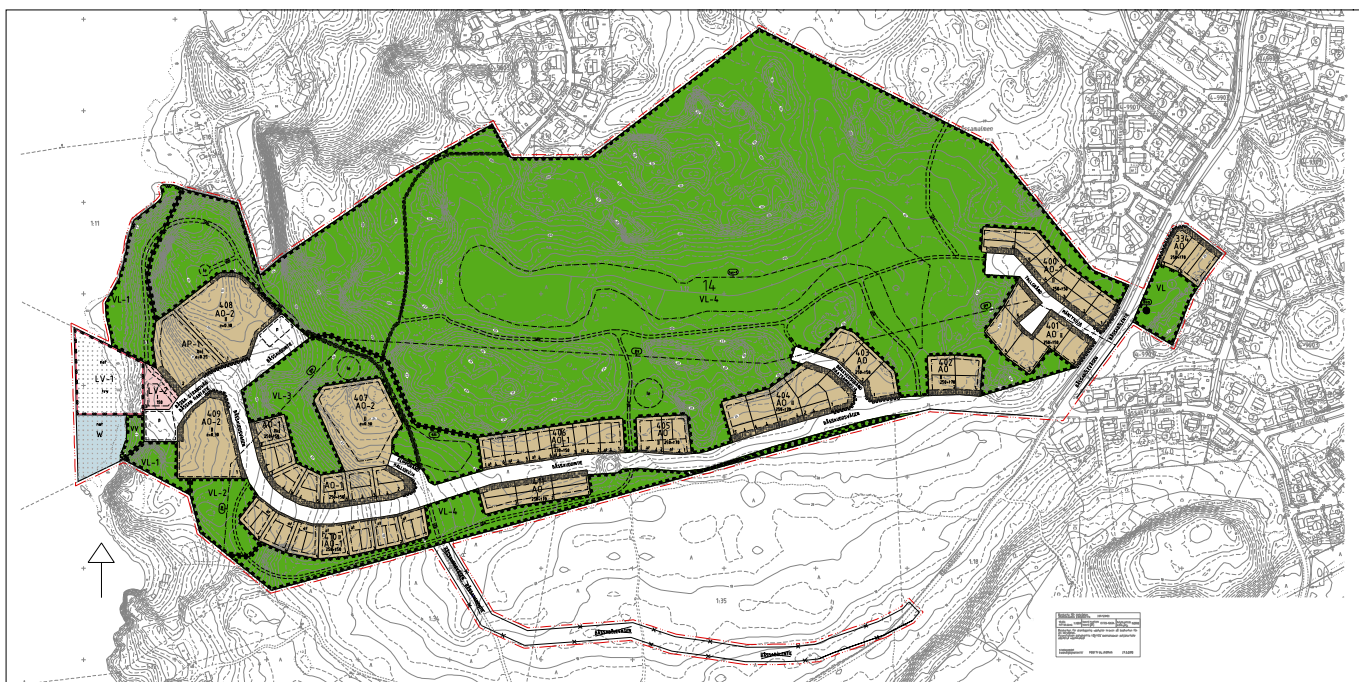
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANFÖRSLAG

5.1. Planens struktur

Förslaget följer planutkastets struktur, se bilder nedan. Fordonstrafiken i planområdet ansluter till nuvarande Båssabölevägen. Stora, enhetliga områden för närrökreation utgör en fortsättning på rekreatiomsområdena i Gammelboda bostadsområden.



Utdrag ur planutkast.



Utdrag ur förslag.

Dimensionering

Dimensioneringen visas i bilaga 2. Uppföljningsblankett för detaljplanen.

Planen möjliggör byggande av totalt ca 112 bostäder. Av dessa placerar sig 49-72 bostäder i AO-kvarter och (uppskattningsvis) 40 i AP-kvarter. Till området uppskattas flytta högst ca 170 invånare. I uppskattningen har använts antagande 2,01 invånare/bostadshushåll (Statistikcentralen, medelstorlek av bostadshushåll 2017).

5.2. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen styr byggandet i området så att de mål som berör miljöns kvalitet (arkitektur, sundhet, säkerhet, trivsel och natur- och kulturvärden) uppnås. De områden som är viktiga med tanke på rekreativ användning anvisas som områden för närrekreation och byggandet har styrts till lämpliga områden, med beaktande av terrängens former. I planbeteckningarna och -bestämmelserna beaktas att materialet och färgerna för nybyggnaderna anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet och närheten till havet. Vid nybyggnation prioriteras kvalitetsbyggande som passar i området, med beaktande av värden som ansluter till områdets friluft- och rekreativ bruk.

5.3. Områdesreserveringar

5.3.1. Kvartersområden

Kvartersområdena för småhus AO, AO-1 och AP-1

Områden som planeras till kvartersområden är till stora delar moskogor med lite eller inga naturvärden.

AO, AO-1 och AO-2 tomternas sammanlagda areal är ca 7,16 ha. Enligt företedd riktgivande tomtindelning kan i kvartersområdena bildas sammanlagt 52 tomter, varav på 23 tomter tillåts byggande av parhus eller två kopplade småhus.

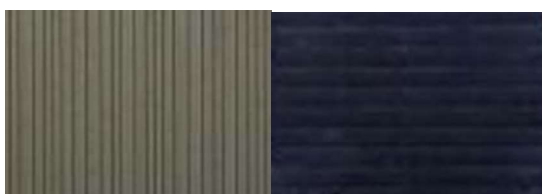
På kvarter för fristående småhus har givits en talserie, där det första talet anger bostadsbyggnadens byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta per byggnadsplats och det andra talet ekonomibyggnadernas byggnadsrätt i kvadratmeter. Arealerna för carportar och andra enkla konstruktioner ingår i det antal kvadratmeter som anvisats för ekonomibyggnader. Våningstalet varierar efter terrängformerna. I kvarteren 407-410 i strandområdet ska byggnaderna ha sadeltak. Takmaterialet ska bestå av icke-reflekterande, mörkgrå maskinfalsad plåt eller filt. Huvudsakliga färger på fasaden ska vara varma gråa och bruna toner som passar in i terrängen. På de fasader som vetter mot havet ska fönstren utgöra under 40 % av fasadens yta.

I AO-2 kvartersområdet bör inom byggrutan byggas minst fem fristående bostadsbyggnader med en bostad. Tomten får inte delas genom styckning. Avsikt med planbestämmelsen är bolagsform för småhusboende i AO-2 kvartersområdet. Kvartersområdet bör förverkligas enligt en enhetlig kvartersplan. Byggnaderna skall i fråga om fasad- och takmaterial samt takform uppföras enligt ett enhetligt byggsätt. Våningsytan för ett fristående småhus får vara högst 250 v-m² och våningsytan för anknytande ekonomibyggnad/förvaringsplats för bil högst 70 v-m². Våningsytorna för skyddstak för bil och andra lätta konstruktioner ingår i de kvadratmetrar som tilldelats ekonomibyggnader. På området får byggas behövliga utrymmen avsedda för gemensam användning.

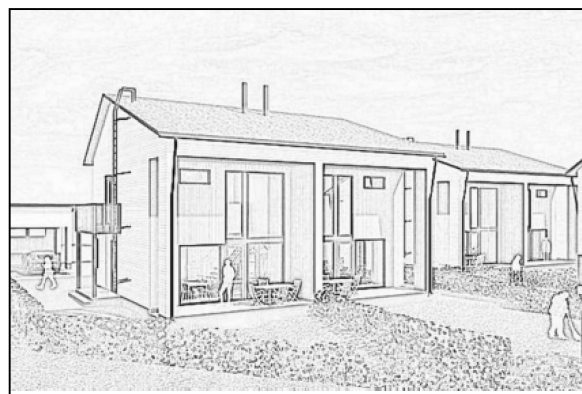
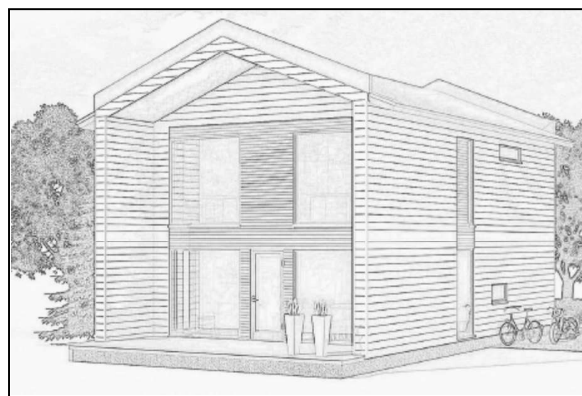
I kvarteren 400-406 och 411 ska byggnaderna ha sadeltak, brutna sadeltak eller pulpettak. Takmaterialet ska ha en svart eller mörkgrå färg. Huvudsakliga färger på fasaden ska vara varma gråa och bruna toner eller andra brutna jordnära färger som passar in i terrängen.

Den sammanlagda arealen för kvartersområdet för småhus (AP) är cirka 0,41 ha. Exploaterings-talet är $e = 0,35$. Vad gäller fasad- och takmaterial samt takform ska byggnaderna uppföras på ett enhetligt sätt. Våningsytan för ett enskilt småhus får vara högst 250 m²vy och våningsytan för en anslutande ekonomibyggnad högst 70 m²vy. Kvartersområdet är beläget alldeles invid stranden. Kvarteret är beläget i en sluttning som ändå är utmanande att bebygga. Ett effektivare byggande än det övriga området och en planbestämmelse som möjliggör mångformigt byggande är beaktande kvarterets byggförhållanden motiverade.

Exempel på hur kvartersområdena kan byggas:



(Effektfärg / Tehosteväri)



Kvartersområde för båthamn LV-2

I kvartersområdet är det tillåtet att bygga ett affärs- eller klubbtrymme i en våning som betjänar båthamnen.

5.3.2. Övriga områden

Rekreatiomsområde

Områden med lokalt värdefulla naturvärden anvisas i första hand som områden för närrekreation. Den klippiga och lundliknande norra delen är kuperad och lämpar sig för rekreatiomsbruk.

Figur 3, som är den figur i naturutredningen som ligger närmast kvartersområdena, anvisas på plankartan med beteckningen VL-2; område för närrekreation, ormbunkskärr. Området ska skötas med beaktande av dess naturvärden.

Figur 20 i naturutredningen anvisas på kartan med planbeteckningen luo-1; område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald; ormbunkslund-ormbunkskärr. Området ska skötas med beaktande av dess naturvärden. Det är inte tillåtet att ändra särdragen för naturtypen.

Badstranden (VV) som anvisats till stranden och området utanför det anvisas som vattenområde (W). Till skillnad från utkastet har platserna för småbåtsplatsen och badstranden bytts ut med varandra. På så sätt anläggs badstranden i ett område med naturlig sandbotten och småbåtsplatsen i ett klippigt område.

Småbåtsplats

Utanför kvartersområdet för båthamnen anvisas en småbåtsplats för 20 båtplatser. Småbåtsplatsen är avsedd för mindre fritidsbåtar och det är inte meningen att ta upp eller lägga ut båtar i området.

Gatuområden

Gatunätet i planområdet ansluter till den befintliga Båssabölevägen. Båssaudsvägen som går genom planområdet har delvis ändrats till en led för gång- och cykeltrafik.

Översiktsplanen för gatuområdena har uppdaterats. Det bildas ca 1 700 meter nytt gatuområde.

Trafikarrangemanger se bilaga 4.

5.3.3. Skyddsobjekt

Vattenområdet och småbåtsplatsen anvisas som ett område som ingår i Natura 2000-nätverket.

5.4. Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Båssastranden ligger invid det utbyggda Gammelboda bostadsområdet och är en naturlig tillväxtriktning västerut av Gammelboda, samt ger ett större utbud på bostadstomter nära Ekenäs centrum. En naturinventering har utförts och enligt bedömning av inverkan på naturen sker inga betydande försämringar gällande naturvärden.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Det finns goda trafikförbindelser till Gammelboda och den befintliga samhällsstrukturen kan utnyttjas genom att förlänga matarleden (Båssabölevägen) och leden för gång- och cykeltrafik i anslutning till den till stranden. Den befintliga samhällsstrukturen kräver inte heller förbättring på grund av planområdet.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	I området finns goda rekreationsmöjligheter. Inom planområdet planeras en allmän simstrand samt möjlighet för båtbygga. I Gammelboda finns svenskspråkigt daghem och förskola. Övrig service finns på ca 4-5 km avstånd i Ekenäs centrum.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshandlingen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,	Detaljplaneområdet ligger fördelaktigt med tanke på trafiknätet, dock finns ingen kollektivtrafik i denna riktning från Ekenäs centrum. Till planområdet leder matargatan Båssabölevägen och invid den en lätttrafikled. En fungerande gång-, cykel och mopedtrafik är möjlig att förverkliga. Avfallshandlingen går att ordna på ett ändamålsenligt sätt. Vattenlednings- och avloppsledningsnätverket går att utvidga från Gammelboda till planområdet och ingår i Vattenverkets framtida verksamhetsområde. Emedan Gammelboda området inte är anslutet till fjärrvärmenätverket går planområdet inte till rimliga kostnader att ansluta till nätverket.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Planen möjliggör en lugn miljö för boende i småhus där de havsnära tomterna gränsar till grönområden.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,	Planområdet är avsett för boende. Bosättning stöder utvecklingen av kommersiella tjänster i centrum.
7) att miljöolägenheterna minskas,	I området förekommer inga miljöstörningar.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas,	Naturvärden och arkeologiska värden beaktas i planen utgående från inventeringar. I planbestämmelserna beaktas att området ska anpassas till sitt läge nära havet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Av planområdets areal består ca ¾ av områden för närrekreation. Enligt naturinventeringen begränsar inte naturvärdena områdenas användning för rekreation.

5.5. Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

Människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Det tidigare obebyggda planområdet kommer att ha uppskattningsvis ca 170 invånare då området är utbyggt. Planens förverkligande torde inte medföra nämnvärda störningar för närområdenas boningstrivsel då det mellan planområdet och befintlig bosättning finns stora grönområden, med undantag av planområdets östra del där ett nytt kvarter bildas i närheten av befintlig bosättning.

Naturmiljö

Småbåtsplassen och badstranden ligger framför figur 4 i naturutredningen som är lokalt sett värdefull samt delvis framför figur 5. Vassruggen avlägsnas från området och trädbeståndet gallras efter behov.

Den nya markanvändningen har i övrigt anvisats till områden med mindre naturvärden. Det område som är mest värdefullt med tanke på naturvärden är figur 20 som består av ormbunkslund-ormbunkskärr och som ligger i området för närrekreation. Området har avgränsats på plankartan med luo-beteckning.

Ormbunsklunden-ormbunskärret på figur 3 intill stranden anvisas med VL-2-beteckning och området ska skötas med beaktande av dess naturvärden.

Till strandklippområdet på figurerna 6 och 7 i naturutredningen anvisas en friluftsled. Med beaktande av klippområdets branta terrängformer är det osannolikt att människor som rör sig i området skulle vika av från leden och på så sätt belasta områdets naturvärden.

Naturskydd

Småbåtsplatsen och badstranden ligger i Natura 2000-området Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens maritima skyddsområde (FI0100005). Silvestris Luontoselvitys Oy har bedömt detaljplanens konsekvenser för Natura 2000-områdets skyddsvärden (behovsprövning av Naturbedömning enligt 65 § och 66 § i naturvårdslagen).

I bedömningen konstateras att det maritima skyddsområdet omfattar ett sammanlagt cirka 500 hektar stort område med naturtypen 1160 (stora grunda vikar och sund). I planområdet representerar naturtypen 1160 en försvagad form. Detta beror på att botten på djupare vatten är syrefattig, vilket framkommer genom att vattenvegetationen är ensidig och genom att det förekommer rikligt med trådformiga alger. I remsan nära vassruggen är naturtypen emellertid representativ och har en vegetation som består av många växter.

I fråga om djup lämpar sig det anvisade LV-området som småbåtsplats utan några omfattande muddringar. För att avlägsna vassruggen i närheten av stranden förutsätts emellertid muddring. För att området ska kunna användas som badstrand krävs även att vassruggen avlägsnas och att botten behandlas så att vass inte kan börja växa i området (t.ex. muddring av vassruggens rotskikt, montering av skyddsduk, sandfyllnad).

Ändringen av vattenområdet till en småbåtsplats och badstrand berör cirka 1–1,5 hektar, det vill säga en cirka 0,3 procents andel av naturtypens yta. Småbåtsplatsen och badstranden innebär att de naturtyper eller arter som utgör grunden för skyddet av Natura 2000-området Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens maritima skyddsområde (FI0100005) försvagas något.

Det är inte sannolikt att de försvagande effekterna skulle vara betydande om:

- den sträfsbevuxna dynen i den södra delen av vattenområdet lämnas i naturtillstånd,
- eventuella muddringar begränsas till vasszonen, det vill säga till högst två meters djup från medelvattennivån,
- muddringsmassor inte deponeras i havet,
- det inte byggs fler än 60 båtplatser i båthamnen
- trädbeståndet i strandzonen bevaras oförändrat.

Vattnet och naturen i Båssafjärden har redan länge utsatts för konsekvenser som orsakats av människan redan innan Natura 2000-området inrättades. I området finns inga andra kända projekt som tillsammans med planprojektet skulle orsaka betydande konsekvenser för Natura 2000-områdena. Eftersom de försämrade konsekvenserna inte är avsevärda behövs ingen sådan Naturbedömning som fastställs i naturvårdslagen (65–66 § NVL).

Landskap

Att öppna upp strandområdet för båthamnen och badstranden samt byggandet i slutningen mellan stranden och nuvarande Båssauddsvägen förändrar landskapet sett från havet. För att anpassa byggnaderna till landskapet innehåller planen bestämmelser för huvudfasadens färg, takmaterial, takform och omfattningen av reflekterande ytor (fönster) på fasaderna.

Det byggande som anvisats till kvarteren 400-406 och 411 på tallmon påverkar inte just landskapet vid friluftsleden i VL-4-området. Mellan friluftsleden och kvartersområdena finns ett klippområde som sluter vyn. Skogen på den södra sidan av Båssabölevägen (nya avsnittet) består av gles tallmo där synligheten är god. Nybyggnationen kommer därför att synas på förhållandevis långt håll från den södra sidan av planområdet. För att anpassa byggnaderna till landskapet innehåller planen bestämmelser för huvudfasadens färg och takmaterial.

Vattendrag och vattenförsörjning

Planeringsområdet ligger delvis i ett grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning. Området används inte för vattenförsörjning och möjligheterna att använda grundvattenområdet för vattenförsörjning har tills vidare inte undersökts närmare. Arealen för gatuområdena och tomterna utgör cirka 15 procent av grundvattenområdet.

I grundvattenområdet ska takvatten från byggnaderna och rent dagvatten infiltreras i marken. Eventuellt smutsigt dagvatten ska ledas bort från området.

Områden som används för fordonstrafik och parkering ska beläggas med ett material som inte släpper igenom vatten. Regn- och smältvatten som bildas i dessa områden ska ledas utanför grundvattenområdet.

Vid gatuområdenas områdesreserveringar har beaktats utrymmesbehoven för öppna fåror. Planeringsområdets dagvattenlinjer har sitt utlopp i två olika riktningar, med Båssauddsvägens högsta punkt som vattendelare. Dagvattnen från områdets västra del leds i dagvattenavlopp, till området för småbåtsplatser, som har sitt utlopp i havet. Dagvattnen från områdets östra del leds till Båssakärsvägen och ansluts till befintligt dagvattenavlopp, som har sitt utlopp i terrängen ca 100 m från anslutningspunkten.

Jord- och skogsbruk

Skogarna i planområdet anvisas som områden för närrekreation. I fortsättningen kommer skogsområdena inte att skötas på samma sätt som skogar som används för skogsbruk.

Rekreation

De friluftsleder som anvisas till VL-4-området i planen följer betydligt ett befintligt nätverk av stigar i terrängen. Att anvisa strandområdet som område för närrekreation och badstrand skapar mångsidigare möjligheter för rekreation i Gammelbodaområdet.

Trafik

I Gammelboda bostadsområde ansluter fordonstrafiken i planområdet till den befintliga Båssabölevägen som är dimensionerad som en matarled. Dimensioneringen för Båssabölevägen räcker till för att förmedla den växande trafiken vidare till Baggövägen.

Leden för gång- och cykeltrafik längs Båssabölevägen förlängs ända fram till stranden. Nuvarande Båssauddsvägen ändras delvis till en gång- och cykelled. Från Bergviksvägen går dessutom en gång- och cykelledförbindelse till Båssabölevägen och Båssastrandsvägen. Förbindelsen förkortar vägen från planområdet till Ekenäs centrum med cirka 1 km. Se bilaga 4. Trafikarrangeman

Detaljplaneområdet ligger fördelaktigt med tanke på trafiknätet, dock finns ingen kollektivtrafik i denna riktning från Ekenäs centrum. I planlösningen har man berett sig på eventuell kollektivtrafik genom att dimensionera vändplatsen lämplig för bussar. Området kan användas som parkering, tills behovet av vändplats blir aktuell.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

En stenåldersboplats (1000022489) har markerats på kartan i enlighet med den arkeologiska utredningen. Den nuvarande Båssauddsvägen går genom området. Till denna del ändras Båssauddsvägen till en gång- och cykelled.

Fornminnet ligger i VL-3-området. I bestämmelserna ges följande anvisningar för skötseln av området: Skogen ska skötas så att området utvecklas till ett parkliknande rekreationsområde. Fornminnesområdet ska beaktas i skötseln av området och styrningen av friluftslivet.

Teknisk försörjning

Området ansluts till vatten- och avloppsledningsnätet.

Miljöskydd och miljöstörningar

I området förekommer inga miljöstörningar och i planen anvisas ingen sådan verksamhet som skulle orsaka miljöstörningar.

Planekonomisk granskning

Kommunalteknikens och vattenförsörjningens förverkligingskostnader har uppskattats till 2 162 000 €. Kommunalteknikens andel är ca 1 414 000 €.

Tomternas försäljningsinkomst har uppskattats till ca 1 900 000 €. Vid kalkyleringen har på strandområdena använts för AO-tomtarna 30€/m² och i AP-kvarteren 100€/våningsyta m². På övriga AO-tomter har använts 20€/m².

5.6. Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1. Plankarta med bestämmelser (förminskning)

5.7. Namn

De föreslagna gatunamnen är:

- Båssauddsvägen
- Tallgränd
- Brakvedgränd
- Klippgränd
- Båssa strandväg

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet sker i tillämpliga delar i enlighet med lagstiftningen och Raseborgs stads byggnadsordning, utöver planens bestämmelser.

6.2. Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7. KONTAKTINFORMATION

Planläggningsingenjör Johanna Laaksonen
Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs
tel. 019 289 3846
johanna.laaksonen@raseborg.fi

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store
Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs
tel. 019 289 3843
simon.store@raseborg.fi

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:
anne.lindholm(at)raseborg.fi

Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut _____.20___, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

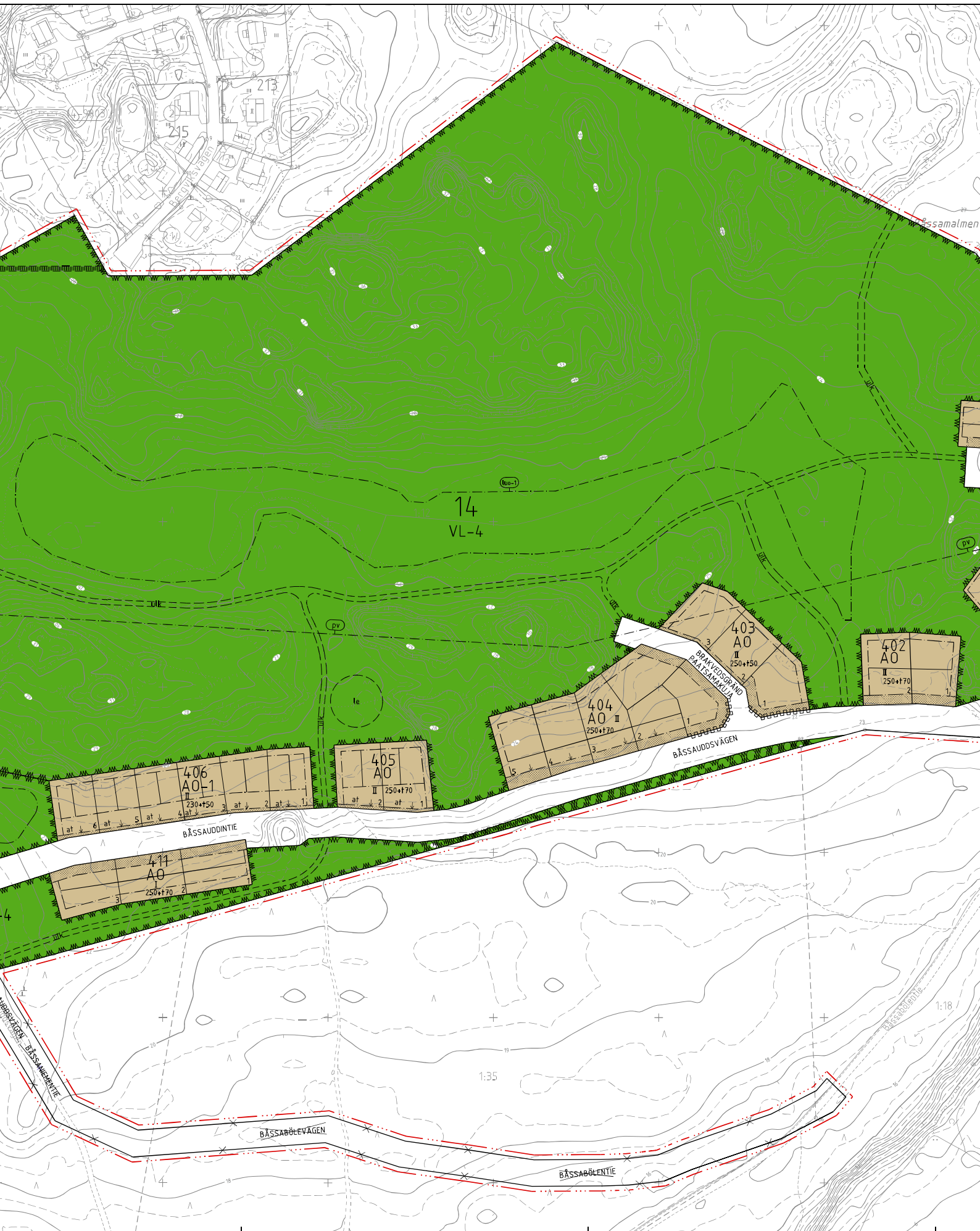
På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	40-18	21.11.2018
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	9-17	27.3-30.4.2017
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	4-17	22.2.2017
Offentligen framlagda, ideplaner / Julkisesti nähtävillä, ideasuunnitelmia	11-14, 12-14	18.8-19.9.2014
	BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN FÖRSLAG BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA EHDOTUS	
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 12.11.2018
Beredare/Valmistelija JL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL		Planbeteckning/Kaavatunnus
	634/2013	7706
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 40-18

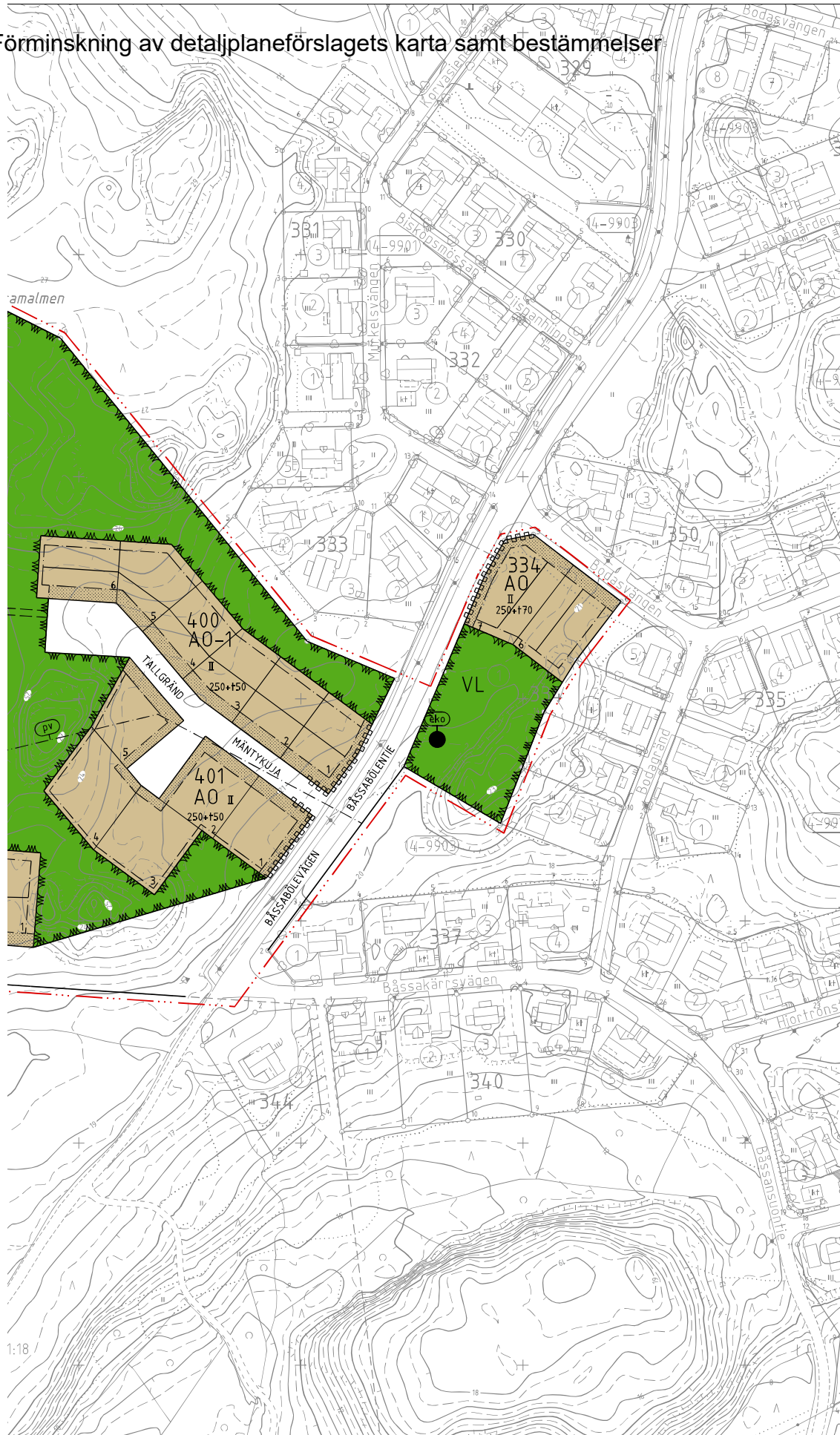
Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser



Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser



Bilaga 1. Förminscking av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser



Baskarta för detaljplan
 Bässakärsvägen polgartrått (09/2018)
 skala 1:1000 koord.system ETRS-GK24 höjdsystem N2000
 mittlinje av avsnitt koord.järj.
 Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för
 en detaljplan.
 Färdkartans polgartrått ligger i avsnittet avsnittet
 avsnittet avsnittet.

stadsplaner
 utarbetad av PENTTI VIILJÄNÄÄ 29.9.2018

Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

RASEBORGS STAD

BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN

Detaljplan och detaljplaneändring

Med detaljplanen bildas i stadsdel 14 kvarter 400-411, del av kvarter 334, område för närrekreation, badstrand, småbåtsplats och båthamn samt vattenområde.

Detaljplanen berör del av lägenheterna 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen, 710-444-1-35 Båssagård I och tomt 710-14-334-1.

RAASEPORIN KAUPUNKI

BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostetaan 14. kaupunginosan korttelit 400-411, osa korttelia 334, lähivirkistysalue, uimaranta-alue, venesatama ja venevalkama sekä vesialue.

Asemakaava koskee osa tiloista 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen, 710-444-1-35 Båssagård I ja tonttia 710-14-334-1.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus.

Byggnaderna skall ifråga om fasad- och takmaterial samt takform uppföras enligt ett enhetligt byggsätt. Våningsytan för ett fristående småhus får vara högst 250 v-m² och våningsytan för anknyttande ekonomibygnad/förvaringsplats för bil högst 70 v-m².

AP-1

Kvartersområde för fristående småhus.

A0

Kvartersområde för fristående småhus. På varje bygglats får byggas högst ett bostadshus med en bostad.

A0-1

Kvartersområde för fristående småhus.

I kvartersområdet bör inom byggrutan byggas minst fem fristående bostadsbyggnader med en bostad. Tomten får inte delas genom styckning. Kvartersområdet bör förverkligas enligt en enhetlig kvartersplan. Byggnaderna skall ifråga om fasad- och takmaterial samt takform uppföras enligt ett enhetligt byggsätt. Våningsytan för ett fristående småhus får vara högst 250 v-m² och våningsytan för anknyttande ekonomibygnad/förvaringsplats för bil högst 70 v-m². Våningsytorna för skyddstak för bil och andra lätta konstruktioner ingår i de kvadratmetrar som tilldelats ekonomibygnader. På området får byggas behövliga utrymmen avsedda för gemensam användning.

A0-2

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja siihen liittyvän talousrakennuksen/auton säilytyspaikan kerrosala enintään 70 k-m².

Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueelle tulee rakennusalalle rakentaa vähintään viisi erillistä yksiasuntoista asuinrakennusta. Tonttia ei saa jakaa lohkomalla. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Yhden erillispientalon kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja siihen liittyvän talousrakennuksen/auton säilytyspaikan kerrosala enintään 70 k-m². Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talousrakennuksille annettuun neliömetrimäärään.

Alueelle saadaan rakentaa tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.

Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation, strandskog. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden, murkna träd bör lämnas kvar i terrängen.



Lähivirkistysalue, rantametsä. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden, lahoppuut tulee jättää maastoon.

Område för närrekreation, ormbunskärr. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden.



Lähivirkistysalue, saniaskorpi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden.

Område för närrekreation, parkskog. Skogen bör skötas så att området utvecklas till ett parklikt rekreationsområde. Fornminnesområdet bör beaktas vid skötseln av området och styrningen av friluftslivet.



Lähivirkistysalue, puistometsä. Metsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy puistomainen virkistysalue. Muinaismuistoalue tulee huomioida alueen hoidossa ja ulkoilun ohjaamisessa.

Område för närrekreation, tätortsskog. Tallmoskogen bör skötas så, att området utvecklas till en rekreations- och friluftsskog med växande tallar i olika åldrar, och som har ett tydligt friluftsleds nätverk. Markberedning genom harvning är förbjuden.



Lähivirkistysalue, taajamametsä. Mäntykangasmetsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy eri-ikäisiä mäntyjä kasvava virkistys- ja ulkoilumetsä, jossa on selkeä ulkoilureitistö. Maanmuokkaus äestämällä on kielletty.

Område för badstrand.



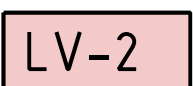
Uimaranta-alue.

Småbåtspåsar som skall bevaras som vattenområde. På området får placeras båtbygggar för högst 20 båtar.



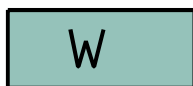
Venevalkama joka on säilytettävä vesialueena. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita enintään 20 veneelle.

Kvartersområde för båthamn, där affärs- eller klubbtrymmen som betjänar småbåtspåsar får byggas.



Venesataman korttelialue, jolle saa rakentaa venevalkamaa palvelevan liike- tai kerhotilan.

Vattenområde.



Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Bilaga 1. Förminsning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

Stadsdelsnummer.	14	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	400	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata.	BÅSSABÖLEVÄGEN	Kadun nimi.
Talserie, där det första talet anger bostadsbyggnadens byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta per byggnadsplats och det andra talet ekonomibygnadernas byggnadsrätt i kvadratmeter. Våningsytorna för skyddstak för bil och andra lätta konstruktioner ingår i de kvadratmetrar som tilldelats ekonomibygnader.	250 + t50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä per rakennuspaikka ja toinen luku talousrakennusten neliömetrimäärän. Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talousrakennuksille annettuun neliömetrimäärään.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	½k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller förvaringsplats för bil får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Objektsbeteckning för eko-punkt. Beteckningen tillåter byggandet av en sorterings- och återvinningspunkt i enlighet med en separat upprättad plan.		Eko-pisteen kohdemerkintä. Merkintä sallii jätteen lajittelu- ja kierrätyspisteen rakentamisen erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Till sitt läge riktgivande friluftsled.		Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Istöd av fornlämningslagen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba fornlämning. Gällande planer som berör eller anknyter till området bör begäras Museiverkets utlåtande.		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Bilaga 1. Förminsning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

Grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten).

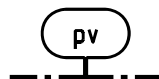
Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet.

Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skydds-bassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skydds-bassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

Byggnadernas takvatten och rena dagvatten ska infiltreras i marken. Eventuella smutsiga dagvatten bör ledas bort från området.

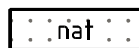
För fordonstrafik avsedda trafikleder och parkeringsområden som anläggs på området skall beläggas med vattentätt material. Regn- och smältvatten från dessa områden skall bortledas utanför grundvattenområdet.



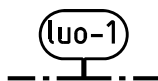
Veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden-taso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.

Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpääljuja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella. Rakennusten kattovedet ja puhtaat hulevedet on imeytettävä maahan. Mahdollisesti likaiset hulevedet on johdettava pois alueelta. Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Område som hör till nätverket Natura 2000.



Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald; ormbunsklund-ormbunskkärr. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden. Det är förbjudet att ändra särdragen för områdets naturtyp.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue; saniaislehto-saniaisjärvi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.

Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

AP- och A0-kvartersområden:

Huvudbyggnadens avstånd till gräns mot granntomt skall vara minst 4 m. Ekonomibyggnader/garage kan med grannens medgivande placeras utanför byggytan, dock minst på 2 meters avstånd från gränsen.

Vid byggandet i svagt sluttande terräng bör byggnaden avtrappas i höjdriktning så att den följer terrängen. Sluttningen får inte terrasseras eller schaktas jämn. Man bör försöka bevara bergspartier på tomterna och undvika sprängningsarbeten.

Byggnaders huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä eller rappning.

Ekonomibyggnadernas fasadmaterial skall vara trä. Byggs ekonomibyggnaden i anslutning till ett bostadshus, kan väggmaterialet på den vara endera trä eller rappning som i bostadshuset.

En trädgårdsplan bör bifogas till ansökan om bygglov.

Av det befintliga friska trädbeståndet på tomterna bevaras så mycket som möjligt. Träden och buskarna som planteras borde vara sådana att de naturligt trivs på växtplatsen.

Tomterna får inhägnas med ett högst 100 cm högt fast staket. Avsikten är att bibehålla nivån på tomtens markyta så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Onödiga fyllningsavsatser och schaktningar bör undvikas och stödmurar över 60 cm tillåts inte. Ifall terrängen måste bearbetas, utformas den så naturligt som möjligt och bekläs med planteringar.

Bilplatser bör reserveras enligt följande:

- radhus och sammanbyggda småhus: minst en per bostad
- egnahemshus: minst två per bostad

Kvarteren 407-410

Byggnaders takform bör vara åstak. Takmaterial bör vara icke reflekterande, mörkgrå maskinfogad plåt eller filttak.

I kvarteren bör särskild uppmärksamhet fästas vid att byggnaderna och konstruktionerna till läge, utformning, fasadmaterial och färgsättning passar in i landskapet och miljön. Som huvudsakliga fasadfärger bör användas varma och i terrängen passande grå och bruna nyanser. Fönstren på fasaderna mot havet bör vara mindre än 40% av fasadens yta.

Kvarteren 400-406, 411

Byggnaders takform bör vara åstak, brutet åstak eller pulpettak. Takmaterialet bör vara till färgen antingen svart eller mörkgrått.

Som huvudsakliga fasadfärger bör användas varma och i terrängen passande grå och bruna nyanser eller övriga brutna jordnära färgnyanser.

Bilaga 1. Förminskning av detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AP- ja AO-korttelialueet:

Päärakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Talousrakennukset/autotallit voidaan naapurin suostumuksella sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydelle rajasta.

Rakennettaessa loivaan rinnemaastoon rakennus tulee porrastaa korkeussuunnassa maaston mukaan. Rinnettä ei tule pengertää taileikata tasaiseksi. Tonteilla olevia avokallioita tulee pyrkiä säilyttämään ja niiden louhintaa välttämään.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai rappausta.

Talousrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Jos talousrakennus rakennetaan asuinrakennuksen yhteyteen, sen seinämateriaali voi olla joko puuta tai samaa rappausta kuin asuinrakennuksessa.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma.

Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa tervettä puustoa. Istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla kasvupaikalla luontaisesti viihtyviä.

Tontit saa aidata enintään 100 cm korkealla kiinteällä aidalla. Tontin maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Tarpeettomia täytepenkereitä ja leikkauksia tulee välttää eikä yli 60 cm tukimuureja sallita. Jos maastoa joudutaan muokkaamaan, maasto muotoillaan mahdollisimman luonnonmukaisesti ja verhotaan istutuksin.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- rivitalot ja kytketyt pientalot: vähintään yksi asuntoa kohti
- erillispientalot: vähintään kaksi asuntoa kohti

Korttelit 407-410

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Katemateriaalina tulee käyttää heijastamatonta, tumman harmaata konesaumattua peltiä tai huopakatetta.

Kortteleissa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennukset ja rakenteet soveltuvat sijaintinsa, muotonsa, julkisivumateriaalinsa ja värityksensä puolesta maisemaan ja ympäristöön. Pääjulkisivuväreinä tulee käyttää lämpimiä maastoon sopeutuvia harmaan ja ruskean sävyjä. Merenpuolisilla julkisivuilla ikkunoiden tulee olla alle 40% julkisivun pinta-alasta.

Korttelit 400-406, 411

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, murrettua harjakattoa tai pulpettikattoa. Katemateriaalin on oltava väritykseltään musta tai tumman harmaa.

Pääjulkisivuväreinä tulee käyttää lämpimiä maastoon sopeutuvia harmaan ja ruskean sävyjä tai muita murrettuja maanläheisiä värisävyjä.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	12.11.2018
Planens namn	Båssastranden, detaljplan och ändring av detaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	25.04.2013
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107706
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	41,8064	Ny detaljplaneareal [ha]	31,8221
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	9,9843

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	41,8064	100,0	22201	0,05	31,8221	13158
A sammanlagt	7,5669	18,1	22051	0,29	3,8715	13008
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	28,9701	69,3			25,4111	
R sammanlagt						
L sammanlagt	4,9574	11,9	150	0,00	2,2820	150
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	0,3120	0,7			0,2575	

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Bilaga 2.

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	41,8064	100,0	22201	0,05	31,8221	13158
A sammanlagt	7,5669	18,1	22051	0,29	3,8715	13008
AP					-0,6085	-1521
AR					-0,6245	-1680
AO	2,6278	34,7	7140	0,27	0,1654	1298
AO-1	2,6436	34,9	7820	0,30	2,6436	7820
AO-2	1,8885	25,0	5666	0,30	1,8885	5666
AP-1	0,4070	5,4	1425	0,35	0,4070	1425
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	28,9701	69,3			25,4111	
VP					-0,3108	
VL	0,3522	1,2			-2,8960	
VV	0,0814	0,3			0,0814	
VL-1	0,9096	3,1			0,9096	
VL-2	0,4716	1,6			0,4716	
VL-3	1,6051	5,5			1,6051	
VL-4	25,5502	88,2			25,5502	
R sammanlagt						
L sammanlagt	4,9574	11,9	150	0,00	2,2820	150
Gator	4,2497	85,7			2,4803	
Gårdsgator					-0,9060	
LV-1	0,5764	11,6			0,5764	
LV-2	0,1313	2,6	150	0,11	0,1313	150
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	0,3120	0,7			0,2575	
W	0,3120	100,0			0,2575	

Bilaga 3. Illustration



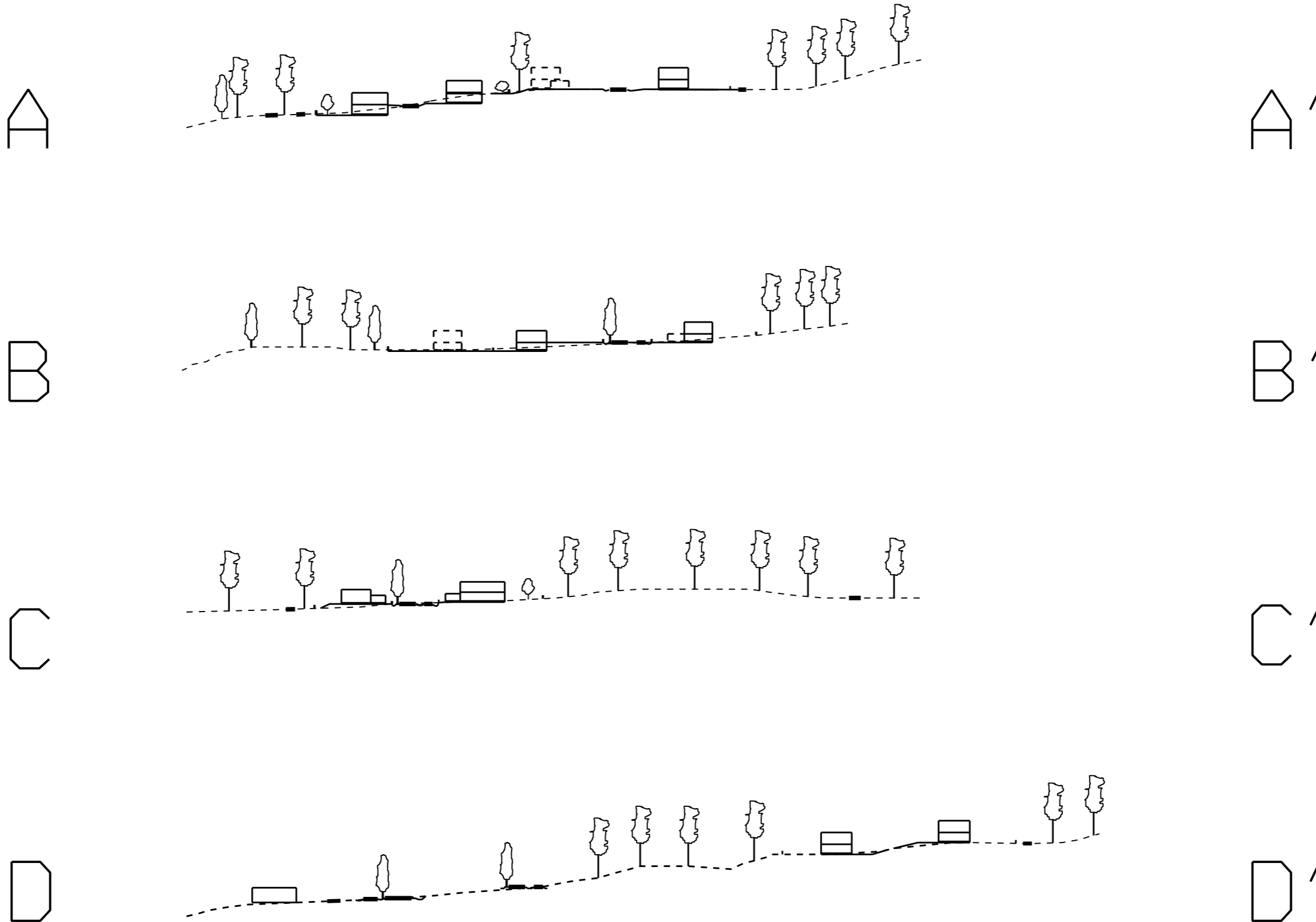
...\Bassatranden_ehdotus_versio1.dgn 20.11.2018 13:09:47

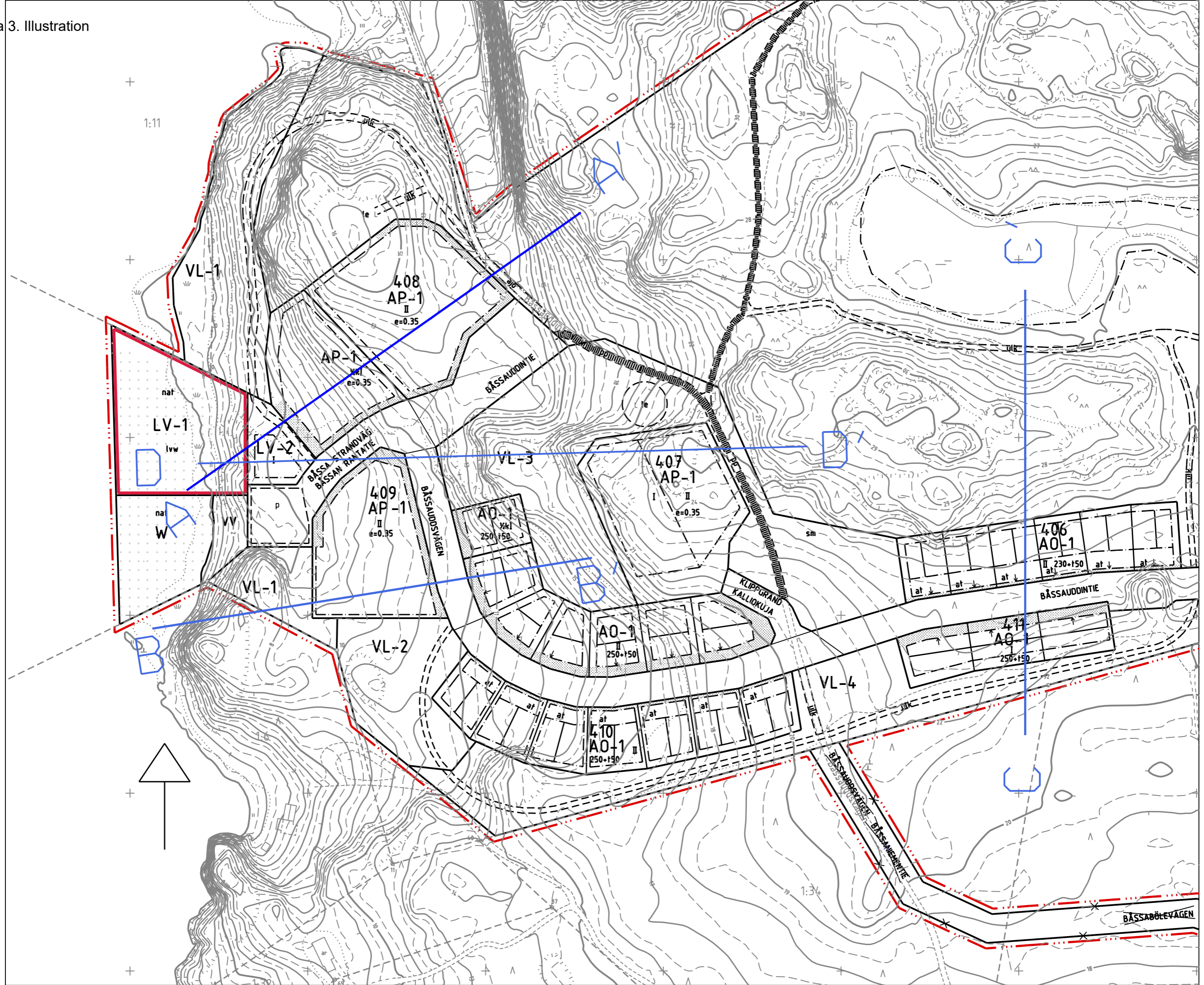
Bilaga 3. Illustration



...\Bassatranden_ehdotus_versio1.dgn 20.11.2018 13:10:40









...\Bassatranden_ehdotus_versio1.dgn 20.11.2018 13:10:16

Bilaga 4. Trafikarrangemang

