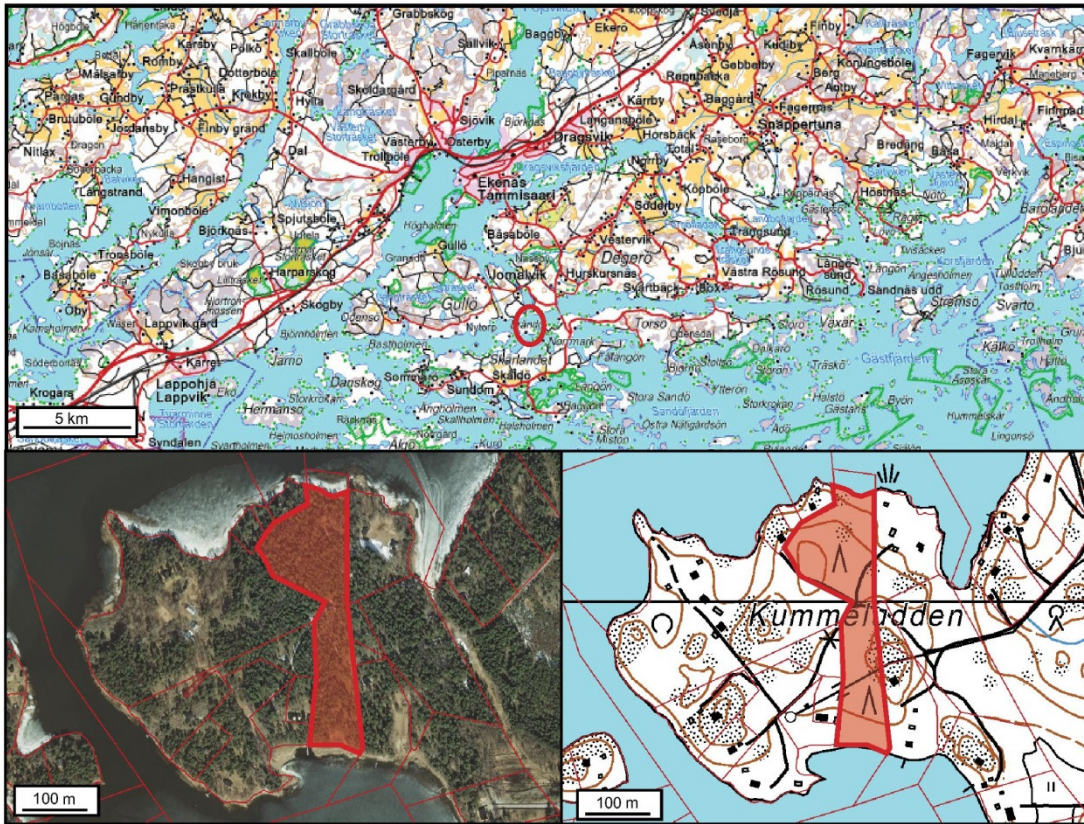


BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEÄNDRING

som gäller den 15.10.2014 daterade och 30.1.2015 reviderade plankartan



ÄNDRING AV STRANDDETALJPLAN, KUMMELUDDEN

Förslaget till stranddetaljplan gäller del av fastigheten Aspberg 710-421-1-135 i stadsdelen Ekenäs i Raseborgs stad.

Genom stranddetaljplanen bildas kvarter 10 samt jord- och skogsbruksområden.

Plankonsult, planförfattare:

Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu
Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Anhängiggörande: Planläggningsnämnden 11.6.2014, § 93.

Kungörelse: 26.6.2014

Behandling: Program för deltagande och bedömning (PDB)

Planläggningsnämnden 11.6.2014, § 93

Stadsstyrelsen 18.8.2014, § 88

Stadsfullmäktige 22.9.2014, § 277

Förslag till stranddetaljplan

Planläggningsnämnden 12.11.2014, § 148,

Framlagd 1.12–19.12.2014 och 7.1–19.1.2015

Godkännande av stranddetaljplan

Planläggningsnämnd

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige

Projekt nr: 7723

Ritning nr: 5-15 plankarta, 6-15 illustration

BESKRIVNINGENS INNEHÅLL

1	SAMMANDRAG	3
1.1	Stranddetaljplan.....	3
1.2	Olika skeden i planprocessen	3
1.3	Genomförande av stranddetaljplanen	3
2	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
2.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	3
2.1.1	En allmän beskrivning av området	3
2.1.2	Naturmiljön.....	4
2.1.3	Den bebyggda miljön	5
2.1.4	Miljöstörningar	6
2.2	Planeringssituationen.....	6
2.2.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	6
2.2.2	Nylands landskapsplan	6
2.2.3	Generalplan	6
2.2.4	Detaljplaner.....	6
2.2.5	Grundkarta och terrängdata	6
2.2.6	Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet	7
3	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN	7
3.1	Behovet av planering	7
3.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	7
3.3	Deltagande och samarbete.....	7
3.3.1	Intressenter.....	7
3.3.2	Inträde av anhängighet	8
3.3.3	Deltagande och växelverkan	8
3.4	Målen för stranddetaljplanen.....	8
4	BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN.....	8
4.1	Planens struktur och beskrivning	8
4.2	Granskningar av dimensionering och omfattning.....	8
4.3	Verkställandet av målen för miljöns kvalitet.....	8
4.4	Områdesreserveringar	9
4.5	Planens konsekvenser.....	9
4.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	10
4.7	Framläggande och justeringar av planförslaget.....	10
5	GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN	10
5.1	Planer som styr genomförandet.....	10
5.2	Genomförande och tidtabell	10

FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN

- Bilaga 1A–1D: Planeringsområdets läge
- Bilaga 2A: Utdrag ur Nylands landskapsplan
- Bilaga 2B: Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland
- Bilaga 3: Utdrag ur strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård
- Bilaga 4: Utdrag ur stranddetaljplanen för Kummeludden
- Bilaga 5: Utdrag ur naturinventeringen
- Bilaga 6: Förminskning av stranddetaljplanen och planbestämmelser
- Bilaga 7: Illustration
- Bilaga 8: Blankett för uppföljning av planen/statistik
- Bilaga 9: Planförfattarens bemötanden

ÖVRIGT BILAGEMATERIAL TILL PLANHANDLINGARNA

Naturinventering: Raseborg. Skärlandet, Kummeludden, Naturinventering 2013, Silvestris luontoselvitys Oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013.

1 SAMMANDRAG

1.1 Stranddetaljplan

Planeringsområdet Kummeludden ligger i den nordöstra delen av ön Skärlandet, som finns i södra delen av stadsdelen Ekenäs i Raseborg. Avståndet från Kummeluddens stranddetaljplaneområde till Ekenäs stadscentrum är drygt 9 km. Det finns ingen fast vägförbindelse till Skärlandet. Den sträcka som avläggs med färja är ca 0,5 km. Planområdets läge visas på bilagorna 1A-1D.

Planeringen gäller del av fastigheten Aspberg 710-421-1-135. I planeringsområdet ingår ca 3 ha av fastigheten Aspberg.

I den gällande stranddetaljplanen i fastighetens södra del finns det en byggplats för en fritidsbostad. Byggplatsen är i naturligt tillstånd och obebyggd. Byggplatsen ligger i en låglänt, tämligen fuktig dal, och därför skulle det vara svårt att bygga grunden för ett hus. Det går en elledning över byggplatsen. Målet är att ta bort denna byggplats och flytta byggrätten till den nordligare delen av fastigheten.

1.2 Olika skeden i planprocessen

Arbetet med att utarbeta en ändring av stranddetaljplanen för Kummeludden har startat på markägarens initiativ. Programmet för deltagande och bedömning behandlades av tekniska nämnden 11.6.2014, § 93 och gavs till kännedom för stadsstyrelsen 18.8.2014, § 88 och för stadsfullmäktige 22.9.2014, § 277.

Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet hölls 15.5.2014 och planen kungjordes anhängig 26.6.2014. Planläggningsnämnden beslöt att lägga fram planförslaget (33-14) offentligt 12.11.2014, § 148, och det var framlagt 1.12–19.12.2014 och 7.1–19.1.2015. Målet är att planen ska godkännas i början av 2015/under vintern. Planen utarbetas av Seppo Lamppu tmi.

1.3 Genomförande av stranddetaljplanen

Planeringsområdet är i sin helhet privatägt. Markägaren ansvarar för genomförandet av planen.

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

2.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet Kummeludden ligger i den nordöstra delen av ön Skärlandet, som finns i södra delen av stadsdelen Ekenäs i Raseborg. Avståndet från Kummeluddens stranddetaljplaneområde till Ekenäs stadscentrum är drygt 9 km. Det finns ingen fast vägförbindelse till Skärlandet. Den sträcka som avläggs med färja är ca 0,5 km.

Planändringen gäller del av fastigheten Aspberg RN:r 710-421-1-135. Enligt en 31.7.2013 uppdaterad uppgift i fastighetsdatasystemet (FDS) är fastighetens totala areal 4,240 ha. Marken utgör 4,032 ha och vattenskiftet längs fastighetens norra strand 0,2081 ha. I planeringsområdet ingår ca 3 ha av fastigheten Aspberg. Fastigheten är privatägd. Områdets läge visas närmare i bilagorna 1A–1D.

I det egentliga planområdet finns ingen permanent bosättning, inga arbetsplatser och ingen service.

2.1.2 Naturmiljön

Växtlighet och djurliv

Sommaren 2013 gjordes en naturinventering i Kummeluddens stranddetaljplaneområde 2013 (Raasepori. Skärlandet, Kummeludden, Luontoselvitys 2013, Silvestris luontoselvitys Oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013). Det inventerade området är ca 1,8 ha. Naturinventeringsområdet finns som bilaga till planhandlingarna.

Naturtyper och kärlväxter:

I delområde 1 finns det lundartad moskog med medelåldrigt, blandat trädbestånd som räknas som en missgynnad naturtyp (Raunio ym. 2008). I området påträffades 68 olika kärlväxtarter. Dessa kräver inga naturvårdsmässiga specialåtgärder.

Arter

I planeringsområdet förekommer inga värdefulla arter eller arter som kräver skydd.

Fåglar

Hotade fågelarter

I utredningsområdet påträffades inga hotade fågelarter.

I utredningsområdet påträffades inga arter som ingår i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv (79/409/EEG).

Övrig fauna

I planeringsområdet förekommer inga värdefulla djurarter eller djurarter som kräver skydd.

Terrängformer, jordmån och byggbarhet

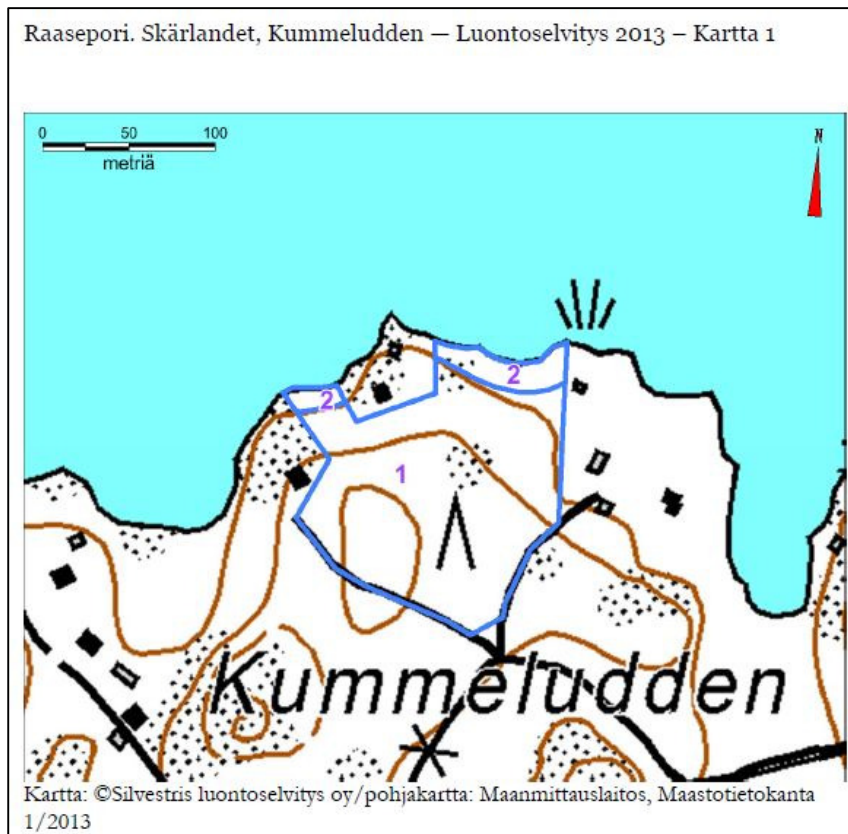
Jordmånen i planeringsområdet är svagt kuperad, skogsklädd bergsmark. I mitten av planeringsområdet är klipporna täckta av vegetation, på stranden finns det berg i dagen. Berggrunden består av kvarts och granodiorit (GTK 2010, 18.6.2013). Planområdet är obebyggt. Jordmånen lämpar sig bra för byggande. På grannfastigheterna till planområdet finns det flera fritidsbostadsbyggnader.

Vattendrag och vattenhushållning

Planområdet ligger på ön Skärlandet. Norra och södra kanten av området gränsar till havet; i norr till Grobbfjärden och i söder till viken vid Gloholm. Längs norra stranden av fastigheten Aspberg 710-421-1-135 finns det ett vattenskitte omfattande 0,2081 ha. Rent bruksvatten tas från en borrhunn. Enligt uppgifter är kvaliteten på borrhunnsvatten bra. Planområdet faller inte inom ett grundvattenområde.

Landskapsbild

Det allmänna intrycket av planområdet är mycket typiskt för kust- och skärgårdslandskapet i Raseborg. Planområdet gränsar till havet både i norr och i söder. Med hänsyn till natur- och landskapsförhållandena sitter den planerade byggplatsen bra i den skogsklädda norra delen, och den medför ingen betydande



ändring av landskapsrummet. Den nya byggplatsen skulle ligga lika långt från strandlinjen som den skulle ha gjort i södra delen av fastigheten. Landskapsrummet avgränsas till närområdet vid stranden både i norra och södra delen av fastigheten. Det uppkommer inga längre fjärrutsikter.



Bild: I norra och södra delen av fastigheten Aspberg 710-421-1-135 avgränsas landskapsrummet till det omedelbara närområdet.

2.1.3 Den bebyggda miljön

Samhällsstruktur

Avståndet från planeringsområdet till Ekenäs centrum är drygt 9 km. Det finns ingen fast vägförbindelse till Skärlandet. Den sträcka som avläggs med färja är ca 0,5 km.

Kummeludden har byggts upp som ett område för fritidsbostäder etappvis sedan 1970-talet. Stranddetaljplanen innefattar 18 byggplatser, av vilka 2–3 är obebyggda. Närmast Baggövägen finns det dessutom en grupp med sex (6) byggplatser som inte ingår i stranddetaljplanen.

Stranddetaljplanens ändringsområde är obebyggt. I området har en byggplats för fritidsbostad anvisats. Planändringen syftar till att flytta denna till den norra delen av området där jordmånen lämpar sig bättre för byggande. Den nya byggplatsen ansluter sig till en redan byggd väg.

Befolkning och boende i området, service

I planområdet eller dess närområden finns ingen fast bosättning. På ön Skärlandet finns åretruntboende. Den närmaste kommersiella servicen finns i centrum av Ekenäs.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

I ett ställningstagande som landskapsmuseet lämnade in till myndigheternas samråd i begynnelsekedet anføres att det med hänsyn till den byggda kulturmiljön och landskapet inte finns något hinder för att byggplatsen för en fritidsbostad enligt den gällande planen flyttas till den nya platsen såsom föreslagits. Nybyggandet ska anpassas till miljön och landskapet och nya byggnader får inte synas på ett störande sätt i fjärrlandskapet.

I ett ställningstagande i anslutning till myndigheternas samråd i begynnelseskedet meddelade Museiverket att man inte känner till att det i området skulle finnas några fasta fornlämningar såsom avses i lagen om fornminnen, och att flyttningen av byggplatsen inte förutsätter några arkeologiska bakgrundsundersökningar.

Teknisk försörjning

Skåldö vattenandelslag har låtit bygga ett vatten- och avlopps nät i närheten av planändringsområdet. Vid myndigheternas samråd i begynnelseskedet konstaterades att förbud mot vattentoalett ska utfärdas i planen, ifall byggplatsen inte ansluts till nätet.

Rent bruksvatten tas från en borrhunn. Kvaliteten på borrhunnsvatten är bra i området. På grund av den ställvis klippiga terrängen förefaller det ekonomiskt svårt att ansluta byggplatsen till vattenandelslaget. Under planprocessens gång utreds sättet att genomföra WC och ges behövliga bestämmelser som styr byggandet. Det finns ett elnät i området.

2.1.4 Miljöstörningar

I området finns inga egentliga faktorer som stör miljön.

2.2 Planeringssituationen

2.2.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska strändernas fritidsbebyggelse planeras så att strandområden som är av betydelse på grund av deras naturvärde bevaras och att fritidsboendet upplevs som trivsamt.

2.2.2 Nylands landskapsplan

I planeringsområdet gäller Nylands landskapsplan, vilken fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006. I landskapsplanen har inga beteckningar märkts ut på den här delen av ön. Vattenområdet som omger ön hör till Natura-områdena och på norra sidan av ön går det en båtled. I etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd 30.10.2014) finns det inga beteckningar för planeringsområdet eller närområdena. Ett utdrag ur sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna för Nyland visas i bilaga 2A och ett utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland i bilaga 2B.

2.2.3 Generalplan

Stranddetaljplanen för Kummeludden ingår i strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård. I strandgeneralplanen har Kummeludden anvisats i enlighet med stranddetaljplanen. Ett utdrag ur strandgeneralplanen finns som bilaga 3.

2.2.4 Detaljplaner

I området gäller Kummeluddens stranddetaljplan, vilken fastställdes av Nylands länsstyrelse 27.8.1979. I den gällande stranddetaljplanen har en byggplats i södra delen av fastigheten Aspberg anvisats med beteckningen RH. Byggplatsens areal är ca 0,337 ha. Den övriga delen av planändringsområdet har beteckningen MM. Därtill finns det vägområden i planändringsområdet. Byggrätten har fastställts enligt följande: Fritidsbostad högst 120 vy-m² och bastu högst 30 vy-m². Fritidsbostadens avstånd från strandlinjen minst 40 m, bastun minst 20 m. Ett utdrag ur den gällande stranddetaljplanen finns som bilaga 4.

2.2.5 Grundkarta och terrängdata

Vid planeringen utnyttjas grundkartsmaterialet i den befintliga stranddetaljplanen. Som bakgrundsmaterial för planeringen används också den senaste ortoflygbilden samt en exakt terrängmodell och uppgifter om höjdkurvor som grundar sig på laserskanning. Fastighetsgränserna och vägarna mäts i nödvändig om-

fattning i terrängen. Det finns inga byggnader i planområdet. Allt planeringsmaterial produceras i digitalt format i skala 1:2 000 enligt den nya koordinatuppsättningen som staden tillämpar.

2.2.6 Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet

Följande utredningar berör området:

- Uppgifterna i statsförvaltningens miljödatasystem Hertta/Oiva
- Miljöuppgifterna och de övriga bakgrundsuppgifterna i landskapsplanläggningen
- Naturinventering: Raasepori. Skärlandet, Kummeludden, Luontoselvitys 2013, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013.

3 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN

3.1 Behovet av planering

Arbetet med att utarbeta en ändring av stranddetaljplanen har startat på markägarens initiativ.

I den gällande stranddetaljplanen i fastighetens södra del finns det en byggplats för en fritidsbostad. Byggplatsen är i naturligt tillstånd och obebyggd. Det finns inte längre någon vägförbindelse till byggplatsen. I den gällande planen har byggplatsen placerats till ett låglänt, tämligen fuktigt dalavsnitt, och därför skulle det vara svårt att bygga grunden för ett hus. Vidare går det en elledning över den i planen angivna byggplatsen. Målet är att ta bort denna byggplats och flytta byggrätten till den nordligare delen av samma fastighet.

Flyttningen av byggplatsen förutsätter att en ändring av stranddetaljplanen utarbetas.

3.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Arbetet med att utarbeta en ändring av stranddetaljplanen för Kummeludden har startat på markägarens initiativ. Programmet för deltagande och bedömning behandlades av planläggningsnämnden 11.6.2014, § 93. Att planen hade gjorts anhängig kungjordes 26.6.2014. Se punkt 1.2.

3.3 Deltagande och samarbete

3.3.1 Intressenter

Intressenter är de som äger och besitter mark i området, grannar och invånare, företag och arbetstagare samt alla de vars boende, arbete eller övriga levnadsförhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Markägare och invånare:

- markägarna och invånarna
- de nuvarande aktörerna i området
- stadens och byns invånare
- Kummeluddens strandlag (väglag som sköter området)

Myndigheter:

- stadens organ
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Museiverket och landskapsmuseet.

Samråd med myndigheterna i begynnelseskedet, vilket förutsätts för stranddetaljplaneprojekt, hålls 15.5.2014. Om övriga nödvändiga samråd med myndigheterna avtalas separat. Myndigheterna informeras per brev om hur planprocessen fortskrider. Den som önskar komplettera listan på intressenter och postningslistan kan anmäla detta till detaljplanläggningen.

3.3.2 Inträde av anhängighet

Programmet för deltagande och bedömning behandlades av planläggningsnämnden 11.6.2014, § 93. Att planen hade gjorts anhängig kungjordes 26.6.2014.

3.3.3 Deltagande och växelverkan

Myndigheternas samråd i begynnelseskedet av planläggningen enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen hölls 9.5.2014 på Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

3.4 Målen för stranddetaljplanen

Planändringen gäller del av områdena av fastigheten Aspberg. I den gällande stranddetaljplanen i fastighetens södra del finns det en byggplats för en fritidsbostad. Byggplatsen är i naturligt tillstånd och obebyggd. Det finns inte längre någon vägförbindelse till byggplatsen. I den gällande planen har byggplatsen placerats till ett låglänt, tämligen fuktigt dalavsnitt, och därför skulle det vara svårt att bygga grunden för ett hus. Vidare går det en elledning över den i planen angivna byggplatsen. Målet är att ta bort denna byggplats och flytta byggrätten till den nordligare delen av samma fastighet.

4 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

4.1 Planens struktur och beskrivning

I enlighet med målen har en byggplats för fritidsbostad om i den tidigare stranddetaljplanen hade förlagts till södra delen av fastigheten Aspberg 710-421-1-135 flyttats till nämnda fastighets norra del. Byggplatsens och byggnadernas avstånd från strandlinjen är minst lika långt som det skulle ha varit i fastighetens södra del. Den nya byggplatsen ligger i ett område där det växer skog och den lämpar sig även enligt naturinventeringen bra för en fritidsbostad. Den nya byggplatsen ansluter sig till en redan byggd väg.

Byggplatsen för en fritidsbostad har i planen betecknats som ett RA-kvartersområde, och den återstående delen av området är ett MY-område. Körvägarna har presenterats som planvägsområden och med beteckningar för körvägförbindelse.

4.2 Granskningar av dimensionering och omfattning

Byggrätten är oförändrad jämfört med den gällande planen (fritidsbostad 120 vy-m² och bastu 30 vy-m²). Mellan RA-området och stranden finns ett MY-område. Byggplatsens och byggnadernas avstånd från strandlinjen är minst lika långt som det skulle ha varit i fastighetens södra del. Strandlinjen på södra och norra stranden av planområdet uppgår till sammanlagt 145 m.

4.3 Verkställandet av målen för miljöns kvalitet

Vid planeringen har man tagit fasta på de krav som miljön ställer på planeringen samt eventuella särskilda objekt som tas upp i naturinventeringen. I det inventerade området återfanns inga objekt som behöver skyddas eller tas i beaktande på annat sätt (lagobjekt). Med hänsyn till naturförhållanden och även landskapsmässigt har byggandet en bra placering mitt i skogen och inga störande vyer uppkommer mot havet (landskap, se 2.1.2 landskapsbild).

I planen föreskrivs att byggandet ska anpassas till miljöförhållandena och landskapet.

4.4 Områdesreserveringar

I planen anvisas ett 0,3958 ha RA-område och 2,6093 ha MY-områden. Planvägsområdet uppgår till 0,1195 ha. För RA-området ha sammanlagt 150 kvadratmeter våningsyta anvisats (fritidsbostad 120 vy-m² och bastu 30 vy-m²). Planändringsområdet omfattar totalt 3,1246 ha. Strandlinjen mäter totalt 145 m.

4.5 Planens konsekvenser

Rekreatjonsbruk

Ändringen av stranddetaljplanen inverkar inte på användningen av området för rekreation. Största delen av planområdet är jord- och skogsbruksområden (MY) där friluftsliv kan idkas inom ramen för allemansrätten.

Naturförhållanden

Ändringen av stranddetaljplanen försämrar inte naturförhållandena. För utarbetandet av en stranddetaljplanen har experter gjort heltäckande natur- och miljöinventeringar i området. Slutledningarna och rekommendationerna från utredningarna har beaktats väl vid planeringen.

Landskapsmässiga konsekvenser

Ändringen av Kummeluddens stranddetaljplan har mycket ringa konsekvenser för landskapet. I praktiken innebär planändringen att en byggplats för en fritidsbostad som redan har anvisats till området flyttas från södra till norra delen av området. Den nya byggplatsen kommer att ligga lika långt från stranden som byggplatsen i den gällande stranddetaljplanen. Den nordligare delen av området är täckt av skog, och därför kommer byggandet att framträda mindre i landskapet än vad det skulle ha gjort i södra delen. Landskapsrummet avgränsas också bra till näromgivningen och därför uppkommer det inte heller några störande fjärrutsikter (landskap, se 2.1.2 landskapsbild).

Kulturhistoria och fornminnen

I området har inga kulturhistoriska särskilda värden eller fornlämningar konstaterats.

Vattenförsörjning

Rent bruksvatten tas från en borrhunn. Kvaliteten på borrhunnsvatten är bra i området. På grund av den ställvis klippiga terrängen förefaller det ekonomiskt svårt att ansluta byggplatsen till vattenandelslaget. I planen ges en bestämmelse om att vattentoalett inte får byggas ifall byggplatsen inte ansluts till vattenandelslagets nät.

Trafik

Den byggplats som anvisats i planändringen ansluter sig till en befintlig körväg.

Samhällsstruktur och service

Planen ökar inte antalet byggplatser för fritidsboende och inverkar inte heller på närområdesservicen.

Ekonomi

Markägaren ansvarar för genomförandet av planen. Genomförandet av planen medför inga nya ekonomiska förpliktelser för Raseborgs stad.

Sociala konsekvenser

Invånarstrukturen ändras inte i och med planändringen.

Buller och andra miljöolägenheter

I området finns inga störande faktorer för miljön.

Natura

Stränderna i planeringsområdet gränsar till ett Natura 2000-område. Natura-områdesreserveringen gäller bara vattenområdena. I stranddetaljplanens ändringsområde ingår inga vattenområden. RA-kvarteret sträcker sig inte heller till stranden. I planen flyttas en byggplats från planområdets södra del till den nordligare delen. Vid den nya byggplatsen finns det redan en körväg färdigt och inga nya väglinjer behövs. Genomförandet av planen har inga konsekvenser för de natur- och miljövärden som ligger till grund för Natura-områdesreserveringen. Det finns inget behov av en närmare behovsprövning av Natura-bedömning.

4.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i sin helhet i bilaga 6.

4.7 Framläggande och justeringar av planförslaget

Förslaget till ändring av stranddetaljplanen för Kummeludden var framlagt 1.12–19.12.2014 och 7.1–19.1.2015. Om ändringsförslaget begärdes utlåtanden från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Västra Nylands landskapsmuseum, Nylands förbund samt stadens miljö- och byggnadsnämnd. Av Museiverket begärdes inget utlåtande eftersom de redan i PDB-skedet meddelade att inga arkeologiska utredningar behövs och att det inte finns kännedom om några objekt. Utlåtanden inkom från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Västra Nylands landskapsmuseum och miljö- och byggnadsnämnden. Nylands förbund meddelade att förbundet inte ger något utlåtande. Inga anmärkningar inlämnades. Plan-konsultens bemötanden finns i bilaga 9 till planbeskrivningen.

Utifrån utlåtandena har planförslaget justerats så att 1 är det högsta tillåtna våningstalet på tomt 1 i kvarter 10. Markägaren har godkänt ändringen.

Justeringen är ringa och planen behöver inte läggas fram på nytt. Den justerade ändringen av Kummeluddens stranddetaljplan är daterad 15.10.2014 och reviderad 30.1.2015

5 GENOMFÖRANDET AV STRANDEDETALJPLANEN

5.1 Planer som styr genomförandet

Illustrationen visar en princip för hur byggnaderna kan placeras på byggplatsen. I planen har bestämmelser getts bl.a. om tak- och fasadmaterialen och färgsättningen. Enligt bestämmelserna ska taktäckningsmaterialet vara mörkgrå eller svart, på stället falsad plåt eller takfilt. Ytor som beträffande nyansen skiljer sig starkt från mängden, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.

5.2 Genomförande och tidtabell

Fritidsbostaden och bastun börjar byggas genast när planen har vunnit laga kraft och bygglov har beviljats för projekten. Det finns en väg färdigt till byggplatsen så man kommer igång snabbt även med hänsyn till förbindelserna.

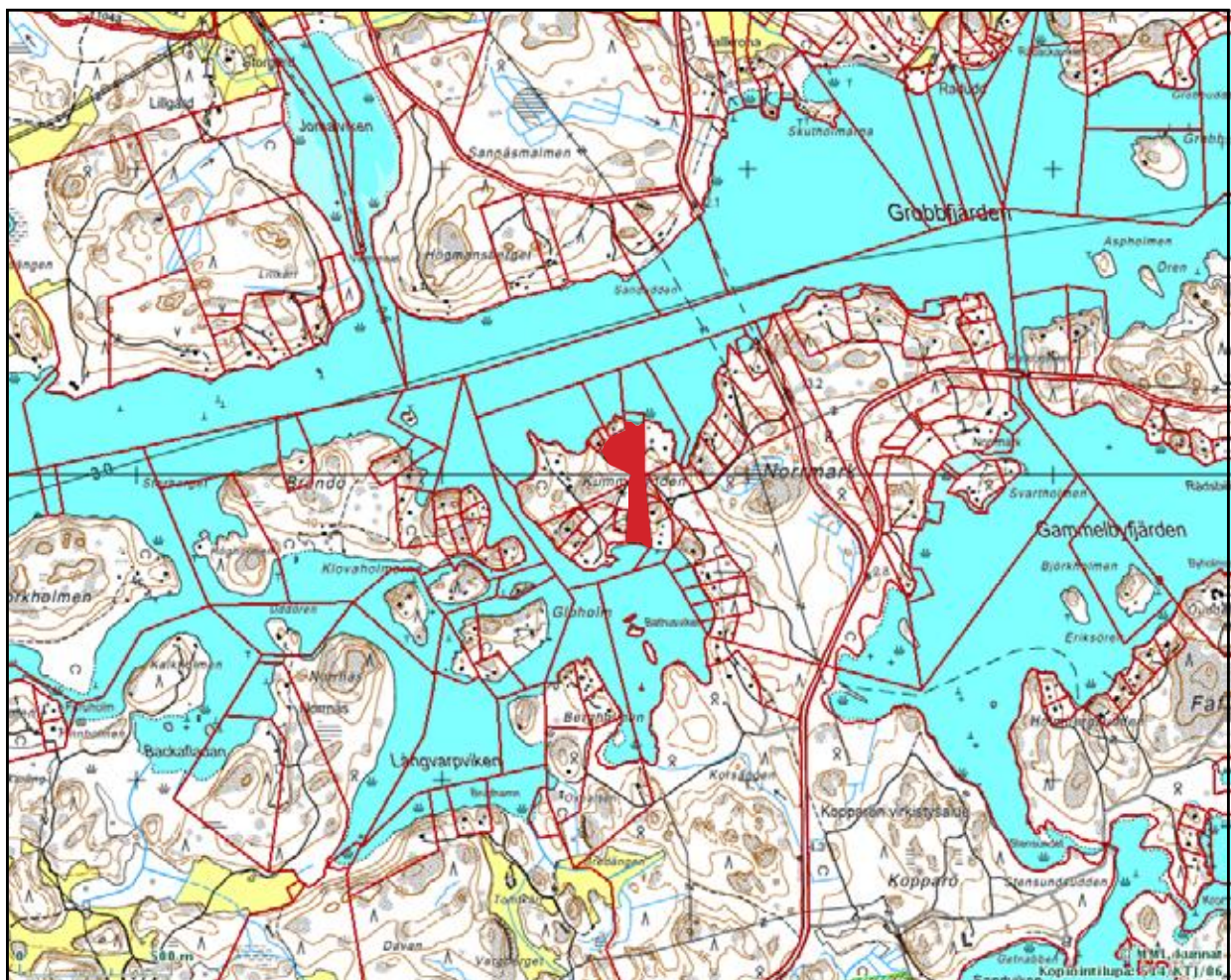
Esbo 15.10.2014, reviderad 30.1.2015

Seppo Lamppu tmi

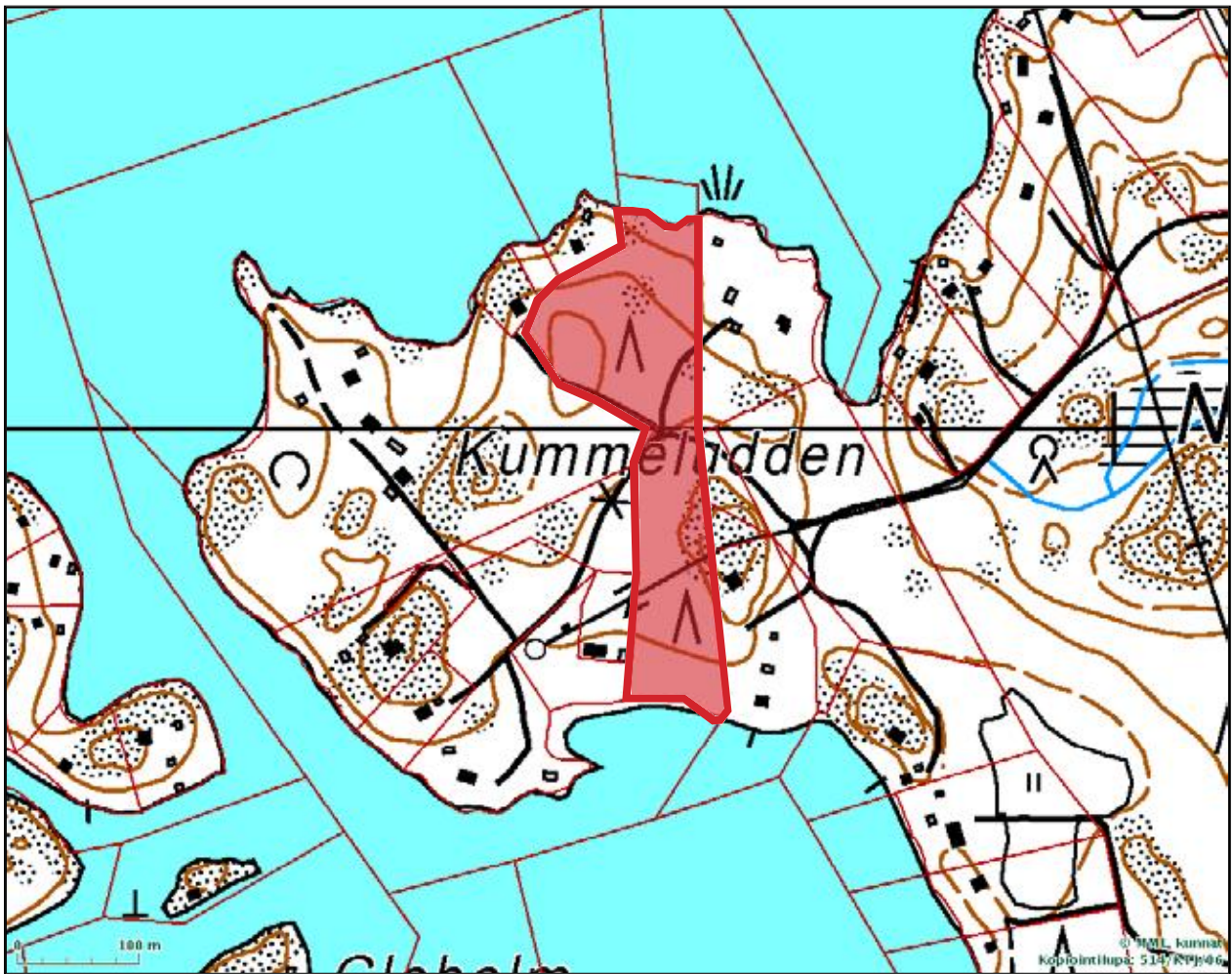
Seppo Lamppu DI



BILAGA / LIITE: 1A



BILAGA / LIITE: 1B



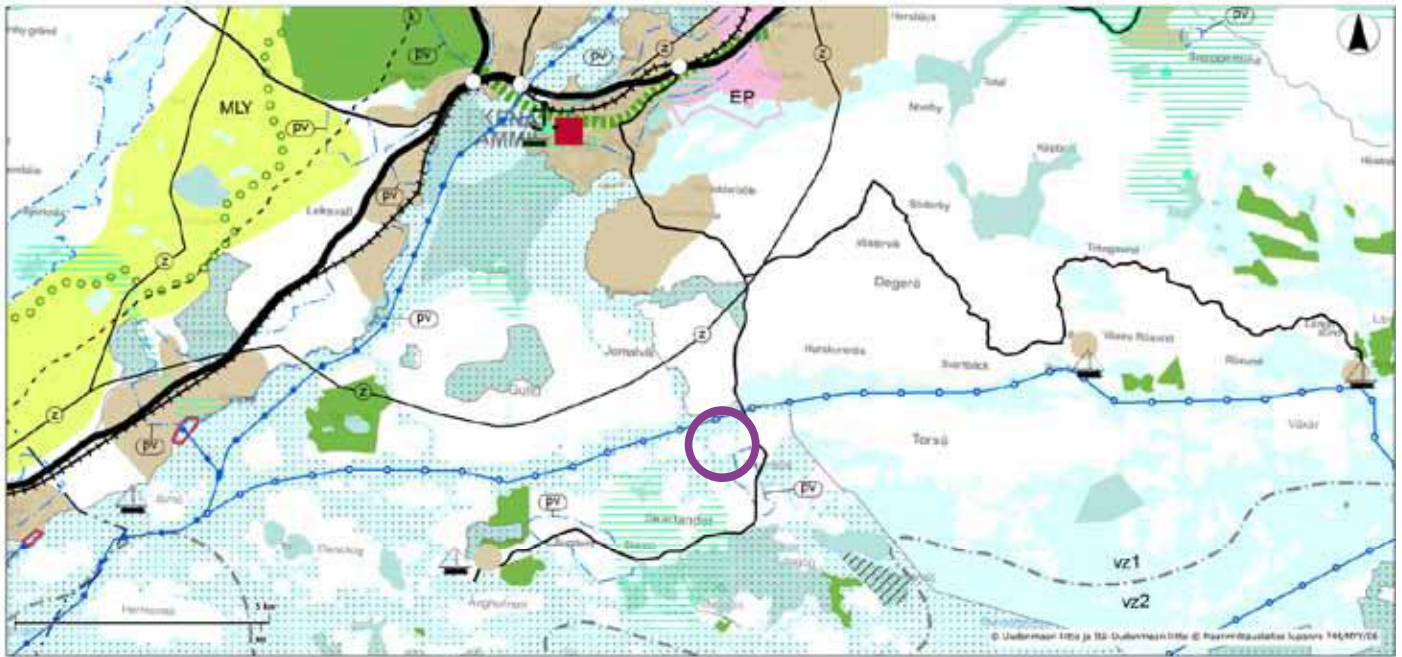
BILAGA / LIITE: 1C



BILAGA / LIITE: 1D



Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä



Kartta on Suomeksi Uudenmaan liiton karttapalvelusta 3.5.2014.

BILAGA / LIITE: 2A

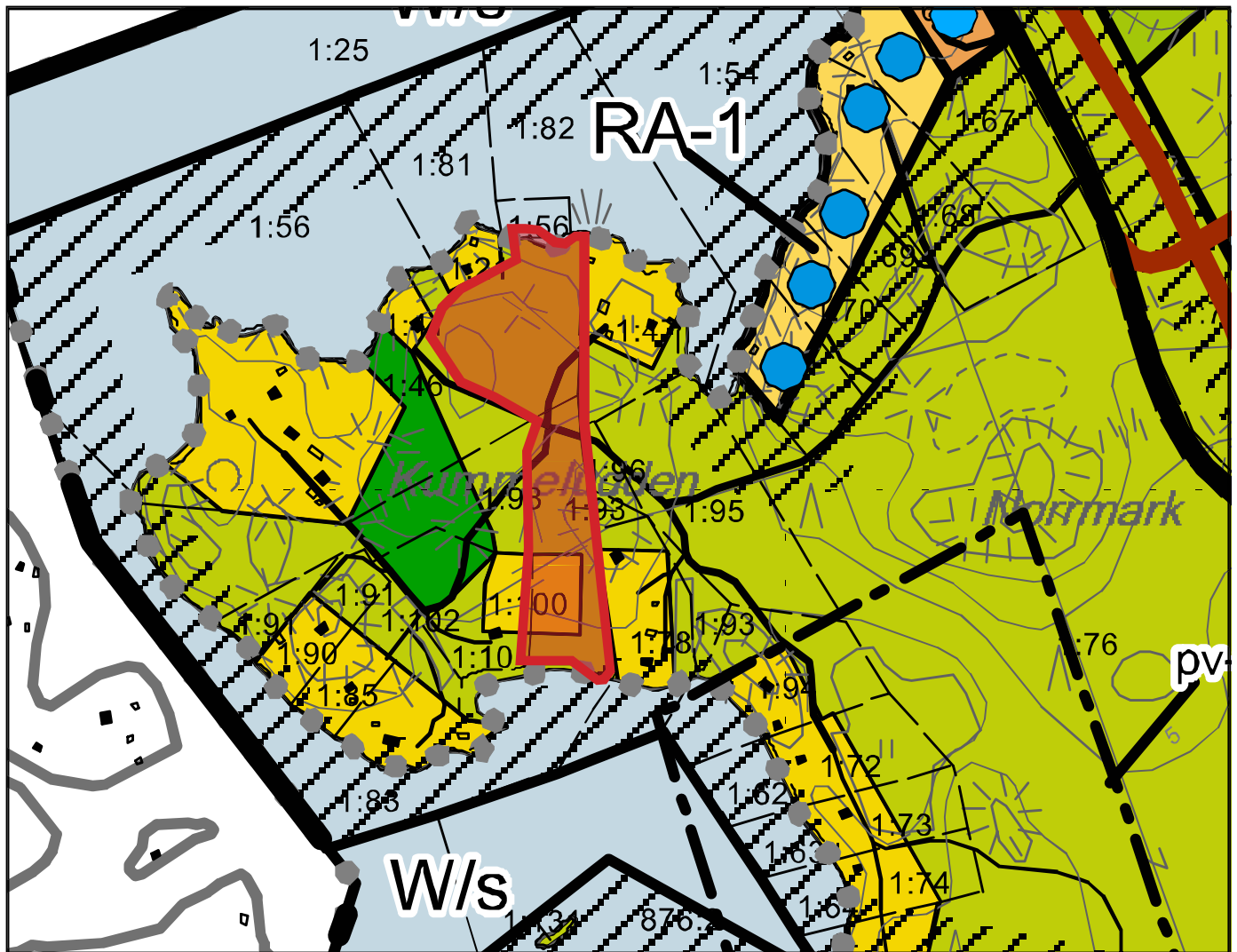


Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

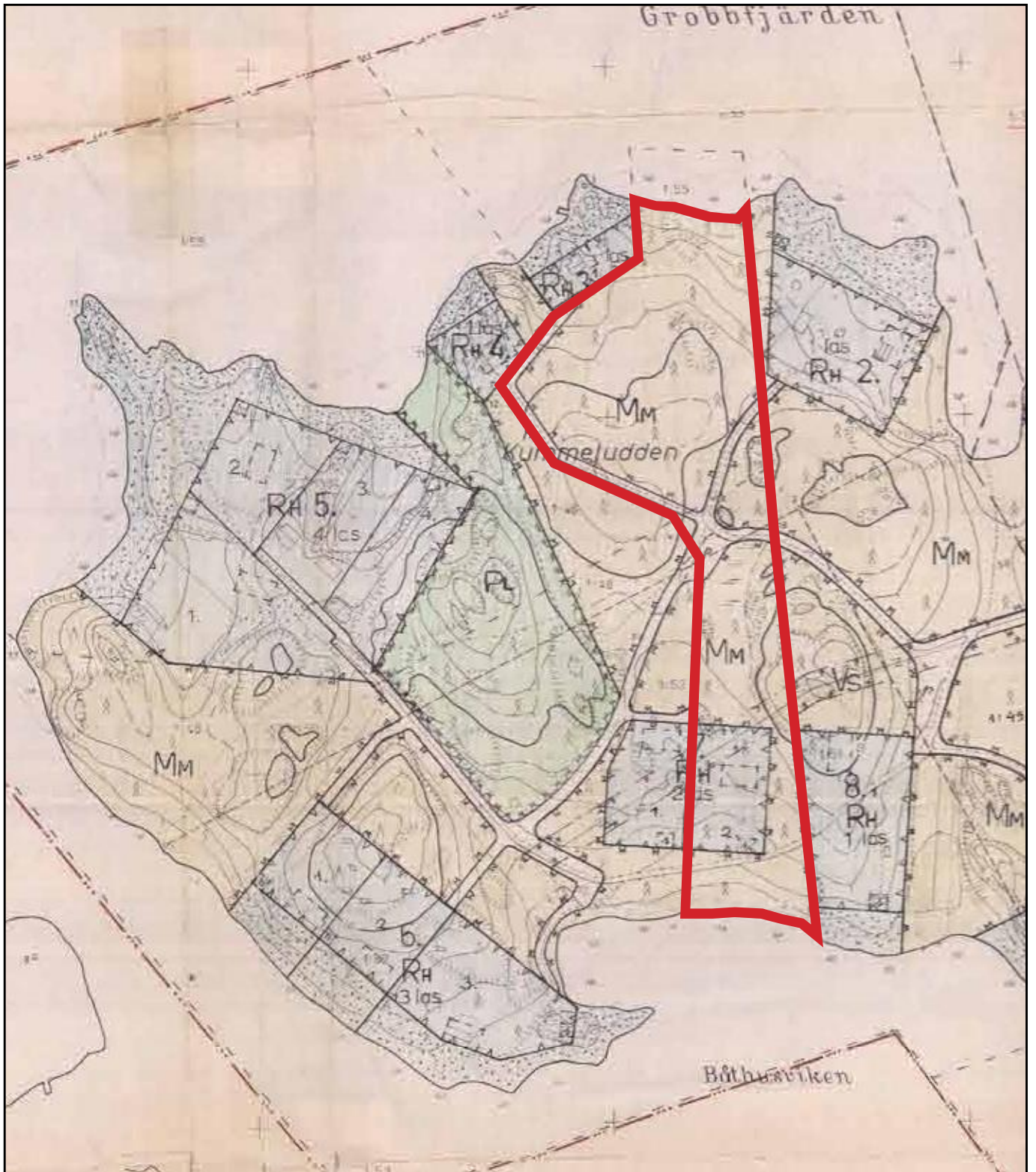


Kartta on Suomeksi Uudenmaan liiton karttapalvelusta 3.5.2014.

BILAGA / LIITE: 2B



BILAGA / LIITE: 3



BILAGA / LIITE: 4

UTDRAG UR NATURINVENTERINGEN / OTE LUONTOSELVITYKSESTÄ

Naturinventering: Raseborg. Skärlandet, Kummeludden, Naturinventering 2013, Silvestris luontonselvitys Oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013.

Luontonselvitys: Raasepori. Skärlandet, Kummeludden, Luontonselvitys 2013, Silvestris luontonselvitys Oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013.

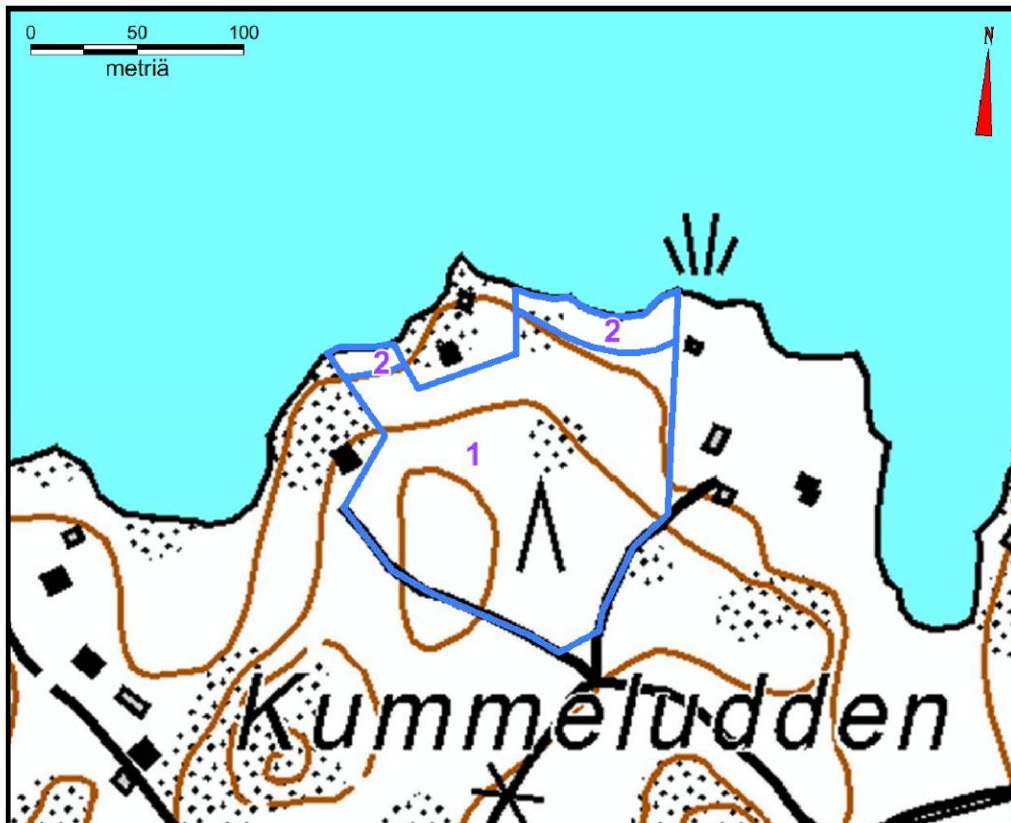
SAMMANDRAG

Det inventerade området företräder en skogsnatur som är typisk för den inre skärgården längs södra kusten. Skogen håller småningom på att övergå till naturligt tillstånd och därmed bli värdefullare. På strandområdena finns inga särskilda naturvärden. Fritidsbebyggelsen splittrar upp naturområdet på Kummeludden och minskar på samma gång den naturskyddsmässiga betydelsen i utredningsområdet. Naturvärdena tryggas så att skogen mellan den planerade byggplatsen och gårdsområdet kvarstår att utvecklas till naturligt tillstånd. Byggandet på byggplatsen har inga betydande skadliga konsekvenser för havsskyddsområdet i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken.

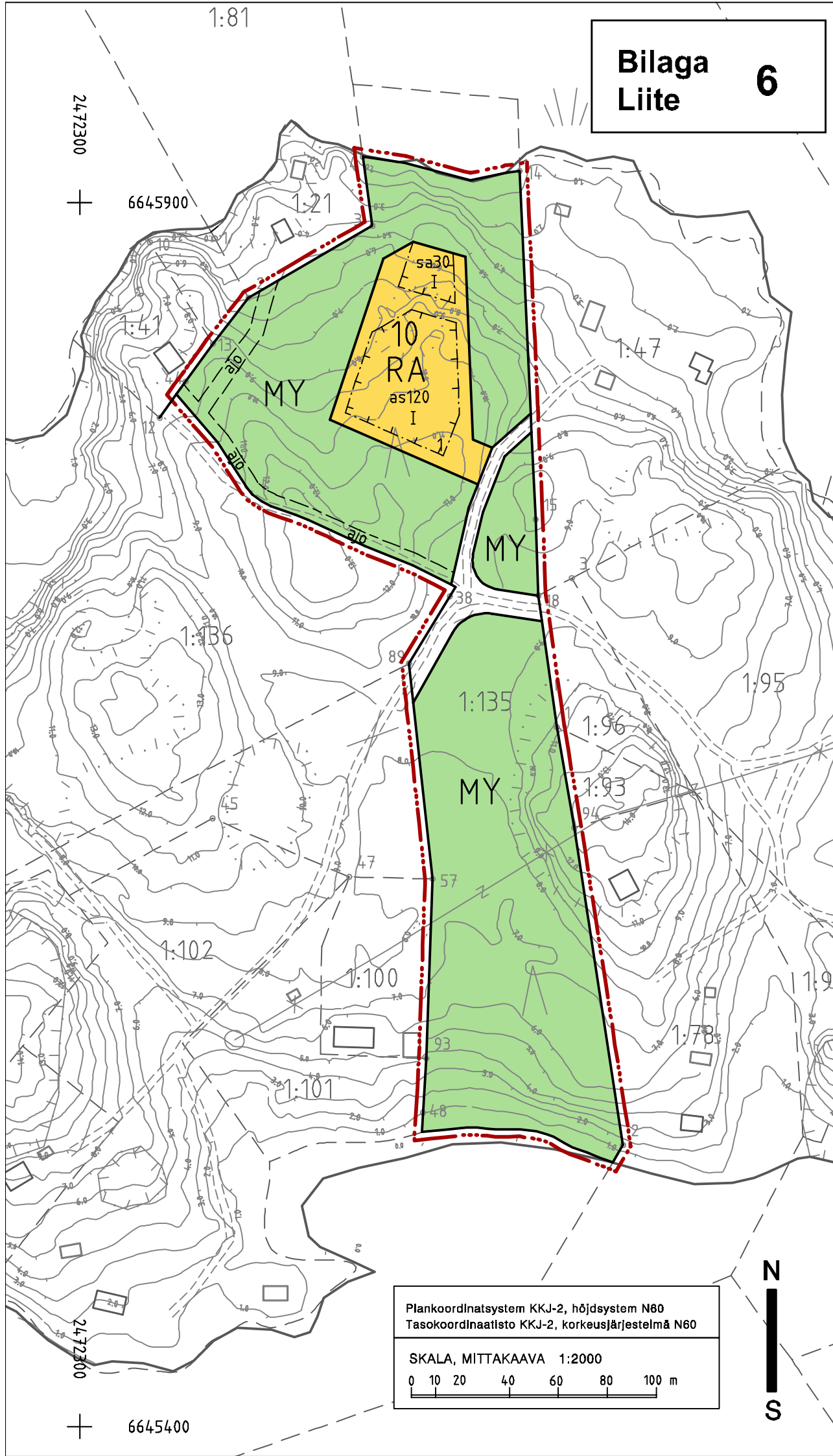
YHTEENVETO

Selvitysalue edustaa Etelärannikon sisäsaaristolle tyypillistä metsäluontoa. Metsä on vähitellen luonnontilaisumassa ja siten kehittymässä arvokkaammaksi. Ranta-alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja. Loma-asutus pirstoo Kummeluddenin luonnontilaa ja samalla vähentää selvitysalueen luonnonsuojellusta merkitystä. Luontoarvot turvataan siten, että suunnitellun rakennuspaikan ja piha-alueen ulkopuolinen metsä jätetään kehittymään luonnontilaan. Rakennuspaikalla rakentamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Tammissaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueeseen.

Bild: Inventeringsområdet och objekten i naturinventeringsrapporten
Kuva: Selvitysalue ja luontonselvitysrapportin kohteet



**Bilaga
Liite 6**



Plankoordinaatisto KKK-2, höjdsystem N60
Tasokoordinaatisto KKK-2, korkeusjärjestelmä N60

SKALA, MITTAKAAVA 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

RASEBORG, RAASEPORI
KUMMELUDDEN

ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN, FÖRSLAG
En del av fastighet Aspberg 710-421-1-135
Kvarteret 10 samt jord- och skogsbruksområden.

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS
Osa tilasta Aspberg 710-421-1-135
Kortteli 10 sekä maa- ja metsätalousalueet.

Skala/Mittakaava 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER: KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder
Inom kvartersområdet får på anvisade byggnadsytor uppföras en fritidsbostadsbyggnad (as) och en bastu (sa). Inga andra byggnader får uppföras. I kvarter 10 tillåts bara en tomt.

Loma-asuntojen korttelialue.
Korttelialueelle saa osoitetuille rakennusaloille rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen (as) ja yhden saunan (sa). Muita rakennuksia ei saa rakentaa. Korttelissa 10 on sallittu vain yksi tontti.

MY

Jord-och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Endast sådana åtgärder, som varken äventyrar eller inverkar negativt på områdets naturvärden, får utföras i området.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella saa suorittaa ainoastaan sellaisia toimenpiteitä, jotka eivät vaaranna tai eivät vaikuta kielteisesti alueen luonnonarvoihin.



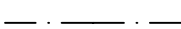
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



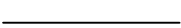
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.




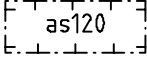
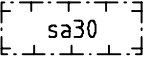
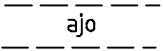
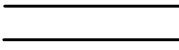
Gräns för delområde.

Osa-alueen raja.



Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2	Kvartersnummer. Korttelin numero.
1	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats. Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Byggnadsyta. Rakennusala.
	Byggnadsyta för fritidsbostad Loma-asunnon rakennusala
	Byggnadsyta för bastubyggnad Saunarakennuksen rakennusala
	Instruktiv körförbindelse. Ohjeellinen ajoyhteys.
	Gata/Planväg. Katu/Kaavatie.

Allmänna bestämmelser:

Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller volymgestaltning, färgsättning och placering.

Taktäckningsmaterialet ska vara matt mörkgrå eller svart, på stället falsad plåt eller takfilt. Ytor som framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflektera i ljus tillåts inte.

Om byggnader placeras på en sluttande del av byggplatsen, ska de terrasseras efter terrängen för undvikande av höga socklar som inte passar in i miljön.

Det är tillåtet att bygga vattentoalett under förutsättning att byggplatsen ansluts till det regionala avloppsnätet. I annat fall är det förbjudet att bygga vattentoalett.

Yleiset määräykset:

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelemalla ja värityksellä ja sijainnilla osalta.

Katteena tulee käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa paikalla saumattua peltikatetta tai huopakatetta. Sävyiltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

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

Vesivessan rakentaminen on sallittu, mikäli rakennuspaikka liittyy alueelliseen jätevesiverkoston. Muussa tapauksessa vesivessan rakentaminen on kielletty.

Baskartan för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning.

pv.kk.vvvv

Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset

Stadsgeodet
Kaupungeodeetti

PENTTI VILJANMAA

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelse el. -fullmäktige beslut _____.20__ under ___ § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen tai -valtuuston pöytäkirjan _____.20__ , ___ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteerii THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		01.12.-19.12.2014 och/ja 07.01.-19.01.2015		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		12.11.2014, §148		
ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN FÖR KUMMELUDDEN FÖRSLAG KUMMELUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS				
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu DI	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	15.10.2014 granskad/tarkistettu 30.01.2015		
Beredare/Valmistella SKL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt SKL			7723	5-15

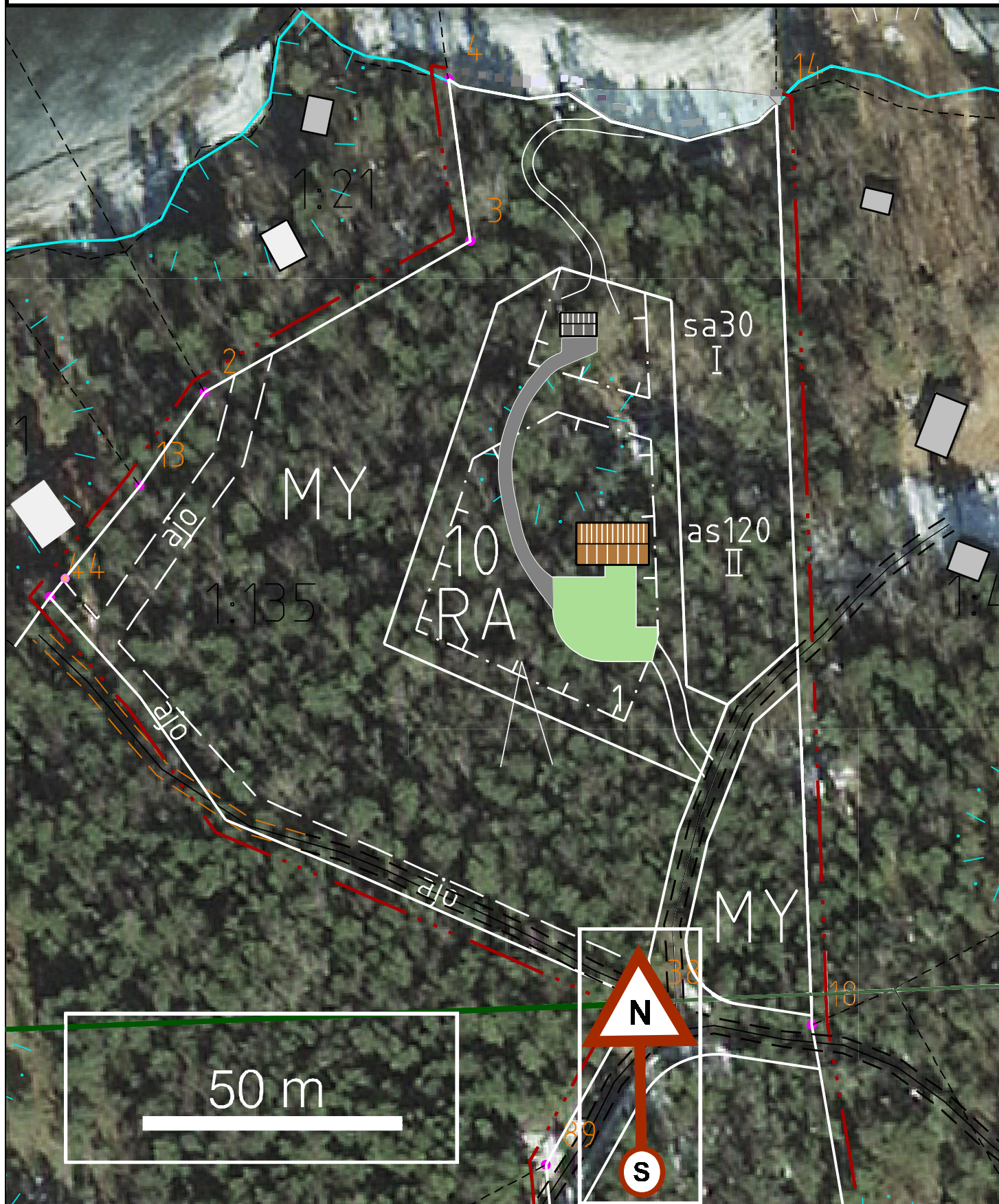
Planbeteckning
Kaavatunnus
7723

Riktningsnummer
Piirustusnumero
6-15

Bilaga
Liite
7

ILLUSTRATION

HAVAINNEKUVA



Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	09.03.2015
Planens namn	Ändring av stranddetaljplanen av Kummeludden		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	30.01.2015
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	26.06.2014
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	3,1246	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	3,1246

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 0,02

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand	1
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand	1

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,1246	100,0	150	0,00	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,3958	12,7	150	0,04	0,0638	0
L sammanlagt	0,1195	3,8			-0,1158	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	2,6093	83,5			0,0520	
W sammanlagt						

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				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,1246	100,0	150	0,00	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,3958	12,7	150	0,04	0,0638	0
RA	0,3958	100,0	150	0,04	0,0638	0
L sammanlagt	0,1195	3,8			-0,1158	0
Gator	0,1195	100,0			-0,1158	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	2,6093	83,5			0,0520	
M					-2,5573	
MY	2,6093	100,0			2,6093	
W sammanlagt						

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	09.03.2015
Kaavan nimi	Kummeluddenin ranta-ase­makaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.01.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.06.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1246	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1246

Ranta-ase­makaava Rantaviivan pituus [km] 0,02

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	1
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1246	100,0	150	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3958	12,7	150	0,04	0,0638	0
L yhteensä	0,1195	3,8			-0,1158	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	2,6093	83,5			0,0520	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1246	100,0	150	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3958	12,7	150	0,04	0,0638	0
RA	0,3958	100,0	150	0,04	0,0638	0
L yhteensä	0,1195	3,8			-0,1158	0
Kadut	0,1195	100,0			-0,1158	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	2,6093	83,5			0,0520	
M					-2,5573	
MY	2,6093	100,0			2,6093	
W yhteensä						

RASEBORG, KUMMELUDDEN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN, KUMMELUDDEN 15.10.2014

MYNDIGHETSUTLÅTANDEN OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN

Förslaget till ändring av stranddetaljplanen för Kummeludden i Raseborg var offentligt framlagt 1.12–19.12.2014 och 7.1–19.1.2015. Om ändringsförslaget begärdes utlåtanden från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Västra Nylands landskapsmuseum, Nylands förbund, samt stadens miljö- och byggnadsnämnden. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (13.12.2014), Västra Nylands landskapsmuseum och miljö- och byggnadsnämnden (20.1.2015) gav utlåtanden. Nylands förbund har meddelat (30.12.2014) att de inte ger något utlåtande. Inga anmärkningar inlämnades.

UTLÅTANDEN OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN

1. NÄRINGS-, TRAFIK- OCH MILJÖCENTRALEN I NYLAND

Enligt utlåtandet är byggrätten för tomt 1 i kvarter 10 i förslaget till planändring oförändrad jämfört med den gällande stranddetaljplanen med undantag för våningstalet. Den nya byggplatsen ligger terrängmässigt betydligt högre än de övriga byggplatserna i planområdet och följer därför inte principerna i den gällande planen. NTM-centralen anser att den föreslagna planlösningen försätter de övriga markägarna i en olikvärdig ställning. Inga grunder för en höjning av våningstalet har lagts fram i planen. Enligt utlåtandet bör våningstalet på tomt 1 i kvarter 10 bevaras enligt den gällande planen, dvs. våningstalet bör vara 1.

Bemötande: Planförslaget ändras så att 1 är det högsta tillåtna våningstalet på tomt 1 i kvarter 10. Markägaren har godkänt ändringen.

2. VÄSTRA NYLANDS LANDSKAPSMUSEUM

Landskapsmuseet säger i sitt utlåtande att museet har bekantat sig med ärendet och tar ställning till det med hänsyn till den byggda kulturmiljön och landskapet. Landskapsmuseet ser inget hinder för den föreslagna flyttningen av en byggplats. Om sättet att uppföra de nya byggnaderna och om anpassningen av dem till landskapet har bestämmelser getts och dessa förefaller tillräckliga. Landskapsmuseet har inget annat att kommentera om ärendet.

Bemötande: Antecknas till kännedom.

3. RASEBORGS STAD, MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Miljö- och byggnadsnämnden har inte något att anmärka mot förslaget till ändring av stranddetaljplan för Kummeludden.

Bemötande: Antecknas till kännedom

SAMMANDRAG

Utifrån utlåtandena har en justering av förslaget till ändring av stranddetaljplan gjorts i enlighet med punkt 1 (våningstalet har fastställts till 1).

Justeringen av planen är ringa och planen behöver inte läggas fram offentligt på nytt.

Esbo, 30.1.2015

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, plankonsult och planförfattare

RAASEPORI, KUMMELUDDEN

KUMMELUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 15.10.2014

VIRANOMAISLAUSUNNOT JA KAAVAN LAATIJAN VASTINEET

Raaseporin Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 01.12.-19.12.2014 ja 07.01.-19.01.2015. Muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Uudenmaan liitolta sekä kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta. Kaavaehdotuksesta jättivät lausunnon Uudenmaan ELY-keskus (13.12.2014) ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo sekä ympäristö- ja rakennuslautakunta (20.1.2015). Uudenmaan liitto on ilmoittanut (30.12.2014), ettei anna lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

LAUSUNNOT JA KAAVANLAATIJAN VASTINEET

1. UUDENMAAN ELY-KESKUS

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaavamuutosehdotuksessa korttelissa 10 olevan tontin 1 rakennusoikeus on muilta osin pysytetty voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena paitsi kerrosluvun osalta. Uusi rakennuspaikka sijaitsee maastollisesti kaava-alueella olevia rakennuspaikkoja huomattavasti korkeammalla, eikä siten noudata voimassa olevan kaavan periaatteita. ELY-keskus katsoo, että esitetty kaavaratkaisu asettaa muita maanomistajia eriarvoiseen asemaan, eikä kaavassa ole esitetty perusteita kerrosluvun nostamisesta. Lausunnon mukaan korttelin 10 tontin 1 kerrosluku tulee säilyttää voimassa olevan kaavan mukaisena, eli yksikerroksisena.

Vastine: kaavaehdotusta muutetaan siten, että korttelin 10 tontin 1 enimmäiskerrosluvuksi määrätään yksi. Maanomistaja on hyväksynyt muutoksen.

2. LÄNSI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO

Maakuntamuseo sanoo Lausunnossaan, että Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta. Maakuntamuseo ei näe estettä ehdotetulle rakennuspaikan siirrolle. Uudisrakentamisen rakentamistavasta ja maisemaan sopeuttamisesta on annettu määräyksiä, jotka vaikuttavat riittävästi. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. RAASEPORIN KAUPUNKI, YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole esitettävää koskien Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotusta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

YHTEENVETO:

Lausuntojen pohjalta ranta-asemakaavan muutosehdotukseen on tehty kohdan 1 mukainen tarkistus (kerrosluvuksi on määrätty yksi).

Kaavaan tehty tarkistus on vähäinen eikä kaavaa ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

Espoo 30.01.2015

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu, DI, kaavan laatija