

RASEBORG

TALLKULLA

STRANDETALJPLAN



Bilagor: **1. Förminskning av plankartan med bestämmelser**
2. Planens statistikblanket

Övrigt material som berör planen: **1. Program för deltagande och bedömning**
2. Stranddetaljplanens natur- och landskapsutredning
2015 (på finska)

BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 6.10.2017.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 24.9-26.10.2018.
 Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar fastigheterna Tallkulla RNr 4:5 (710-542-4-5) och Tallkulla II RNr 5:3 (710-542-5-3) i Bromarv, Raseborg (tid. Knopkägra by). Planområdet är beläget ca 8 km nordost om Bromarv kyrkby. Planområdets areal uppgår till ca 15 hektar och strandlinjen till ca 0,83 kilometer.



Bild 1. Tallkulla stranddetaljplaneområde ligger nordost om Bromarv kyrkby.

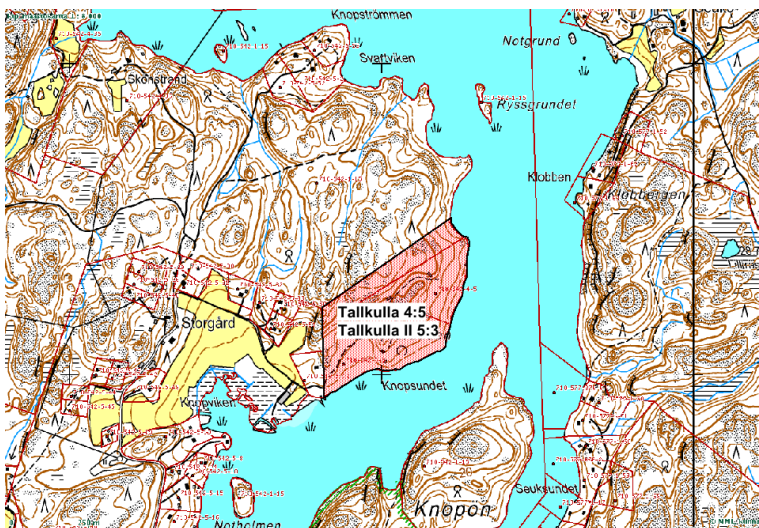


Bild 2. Planområdets avgränsning i rött raster.



Bild 3. Talkulla på flygfoto.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Talkulla stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att på området anvisa ett antal fritidsbostadstomter. I planlösningen beaktas de skyddsvärden, som finns upptagna i naturinventeringen. Gårdscentrumets gamla byggnadsbestånd på området beaktas så, att dess bevarande i mån av möjlighet befrämjas.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 6.10.2017.

Planutkastet hölls framlagt 6.10-6.11.2017.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 24.9-26.10.2018.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 2 kvartersområden med 4 byggplatser för fritidsbebyggelse (RA). Övriga markområden anvisas som skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Områdets 4 fritidstomter och 0,83 km långa korrigerade strandlinje ger dimensioneringen 4,8 fritidstomter/km.

Beteckningar av bestämmelsekaraktär

På basen av naturinventeringen som gjorts för planen har avgränsats 5 delområden, som bibehålls i naturtillstånd (s).

2.3 Genomförande

En av fritidstomterna är bebyggd (KIT1). På skogsbruksområdet finns ett antal gamla i dåligt skick varande ekonomibyggnader och en bostadsbyggnad, som bör renoveras i brådskande ordning om de skall bevaras. Ingen skild tidtabell finns för området genomförande.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

På byggnadsplats i i kvarter 1 finns en fritidsstuga från 1970-talet. På skogsbruksområdet finns en gammal bostadsbyggnad, ladugård och andra ekonomibyggnader. Alla är i dåligt skick. Bostadsbyggnadens tak har fallit in och under det har konstruktionerna ruttnat och delvis mögglat. Området har i tiden fungerat som ett småbruk. Byggnaderna har stått obebodda i många år. Området skogar kalhöggs delvis, delvis gallrades för några år sedan.

Huvudbyggnaden har bebotts och även de andra byggnaderna varit i bruk in på 2000-talet.



Gårdens gamla huvudbyggnad. Farstun och baksidans tak, som störtat in gör att det är fråga värt om huset längre går att reparera.



Den befintliga stugan från 1970-talet på byggnadsplats 1 i kvarter 1.



Ladan strax norr om huvudbyggnaden bevaras som ekonomibyggna.



Den gamla smedjan och rian i norr bevaras som ekonomibyggnad.



Ekonomibyggnad som rivs.



Strandvy från byggnadsplats 2 i kvarter 1.

Naturmiljö

Områdets tidigare åkrar har i huvudsak växt igen. Stränderna och de bergiga skogspartierna är i naturtillstånd, i övrigt har området huggits.

För området är gjord en miljöutredning, där naturen på området är närmare beskriven, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 2015, Mikko Siitonen.

3.2 Planeringssituation

3.21 Landskapsplan

I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplaneområdet än att området hör till fastlandets strandzon och inre skärgården, zon vz1.

För zonen gäller följande planeringsbestämmelse:

I den mera detaljerade planeringen av området skall man beakta kultur- och naturlandskapets värden samt bevarandet av värdefulla naturförhållanden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården samt rekreations-behovet. I samband med den mera detaljerade planeringen skall man utreda och beakta viktiga fågelområden.

Nylands 4. Etapplandskapsplan är godkänd 24.5.2017 och den har trätt ikraft 21.8.2017.

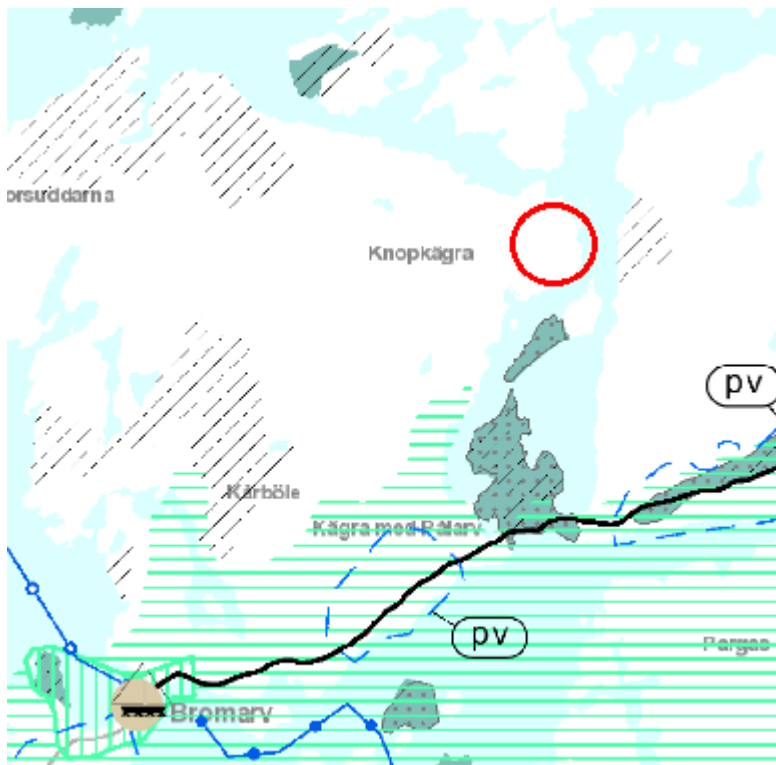


Bild 4. Utdrag ut landskapsplanernas sammanställning. Takkulla läge är inringat med rött.

3.22 Generalplan

Området har ingen generalplan, varför styrningen av stranddetaljplan från övre gradens plan sker med stöd av landskapsplanen.

3.23 Stranddetaljplan

Området har ingen stranddetaljplan från tidigare.

3.23 Baskarta

Ny baskarta har uppgjorts för området. Kartan är godkänd av Raseborgs stadsgeodet 7.8.2018.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägaren.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Myndighetsöverläggning (MBF 26 §) hölls 8.10.2015.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 6.10.2017.

Planutkastet hölls framlagt 6.10-6.11.2017.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 24.9-26.10.2018.

5 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

Dimensionering

Planens fastigheter är bildade 1928 (710-542-4-5) och 1935 (710-542-5-3) varför vardera fastighet utgör stamfastighet som inte utnyttjat något byggrätt.

Områdets 4 fritidstomter och 0,83 km långa korrigerade strandlinje ger dimensioneringen 4,8 fritidstomter/km.

Planlösningen

I stranddetaljplanen anvisas 4 fritidsbostadsbyggnader i två kvarter. Det ena kvarteret finns där den bebyggda byggnadsplatser är belägen, den nya byggnadsplatsen på dess östra sida. Kvarter 2 är placerat på den plats, där det tidigare småbrukets strandviste och brygga finns. Zonen som ligger mellan byggnadsplatsernas byggnadsytor och stranden är planerad så, att byggandet inte medför väsentliga förändringar i strandlandskapet. Vid avgränsningen av strandzonen vid kvarter 2 har speciellt kvarterets höjdförhållanden beaktats, som längre bakåt i terrängen höjer sig över 10 meter över havsnivån. Både med tanke på landskapssynpunkter och en vettig användning av byggnadsplatsen är byggande på en nivå mellan 5 och 10 meter optimalt.

På byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta,
- en sidofritidsbostad högst 40 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 100 m² våningsyta.

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

Till övriga delar är området anvisas som skogsbruksområde. Huvudelen av de befintliga byggnaderna är anvisade som ekonomibyggnader på skogsbruksområdet. Meningen är att en del av byggnaderna kunde renoveras så, att de bevaras. Det befintliga bostadshuset och vissa ekonomibyggnader är i rivningsskick.

Figurerna 3, 4, 10 och 13 i naturutredningen är anvisat som värdefullt naturområde, där det förekommer växtlighet i naturtillstånd som bör bevaras. Byggande bör inte anvisas på dessa områden.

Med allmän bestämmelse är bestämt att nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Den lägsta byggnadshöjden är 2,8 meter (i N2000-systemet).

Anläggande av vattenklosett är förbjudet. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt.

6 PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Allmänna konsekvenser

Planen sociala eller ekonomiska konsekvenser.

På området finns enligt naturinventeringen inga särskilda naturvärden. För att trygga växtligheten har dock figurerna 3, 4, 10 och 13 i enlighet med rekommendationerna i naturinventeringen anvisats att bevaras i naturtillstånd. En del av figurgruppen 10 ligger inom byggnadsplats 2 i kvarter 1, men på det stället är byggande förbjudet.

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området. Området har inte heller andra kulturvärden, som skulle förutsätta planmässig uppmärksamhet.

I planområdet ingår inga vattenområden, varför planbestämmelser inte kan utfärdas för dessa. Planområdet utgör fastland med tillfart landvägen längs befintliga tillfartsvägar. I fråga om bryggor är stranden utanför byggnadsplatserna i kvarter 2 så djup, att man med vanliga båtar når ända fram till stranden. Vattendjupet vid kvarter 1 är grundare men även här når man nästan fram till stranden med småbåtar. Om man muddrar, bör undervattensnaturen, vattendragets tillstånd och strändernas naturtillstånd tas i beaktande.

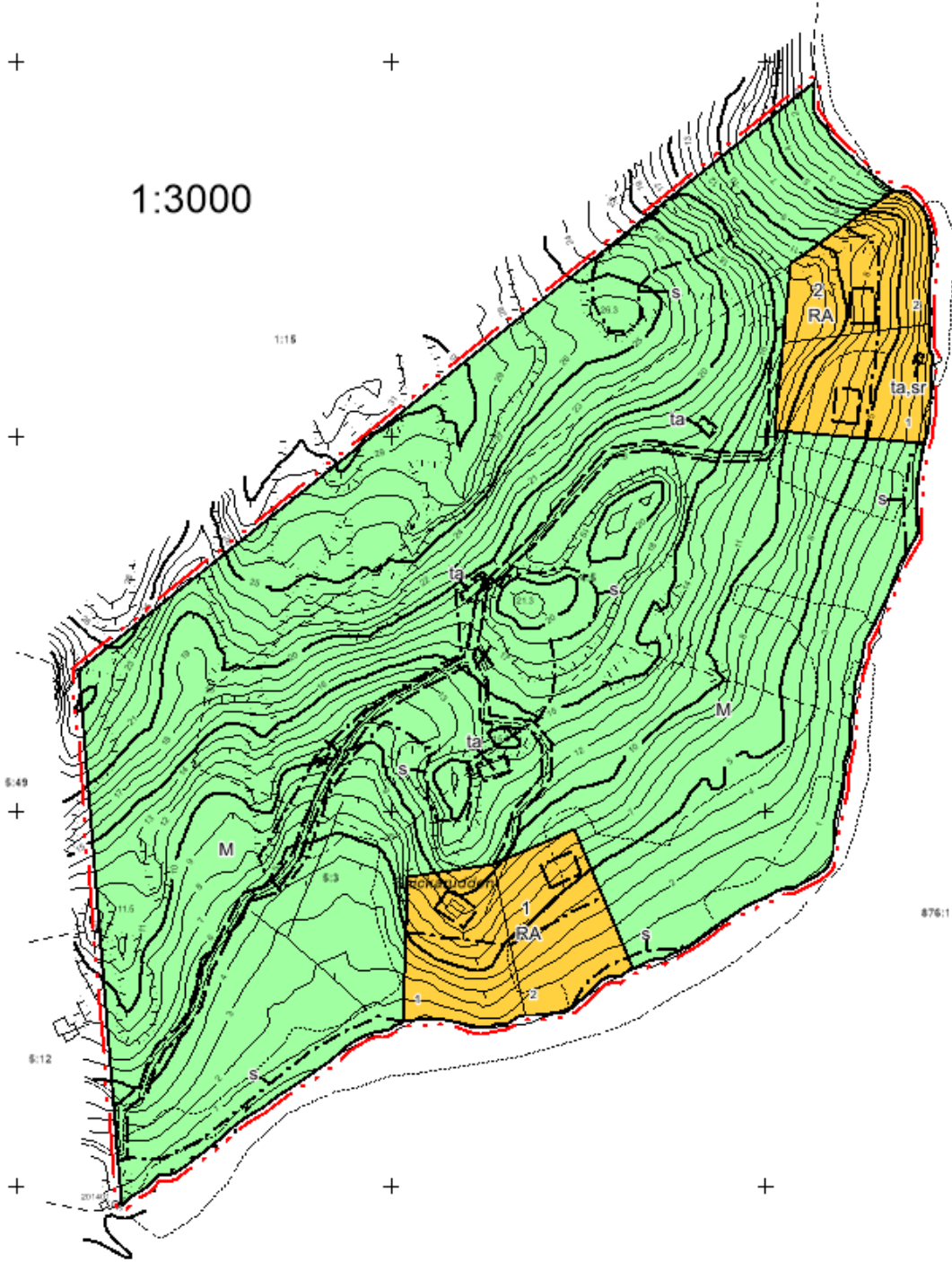
För att skydda strandlandskapet har kvarteren och av skyddsmässiga skäl s-delområdena ålagts åtgärdförbud i enlighet med 128 § MBL.

6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Hangö, 7.8.2018; korrigerat 15.12.2018

Sten Öhman
dipl.ing.



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI TALLKULLA

stranddetaljplan ranta-asemakaava 1:2000

för fastigheterna Tallkulla RNr 4:5 (710-542-4-5) och Tallkulla II RNr 5:3 (710-542-5-3) i Bromarv, Raseborg
kiinteistöille Tallkulla RN:o 4:5 (710-542-4-5) ja Tallkulla II RN:o 5:3 (710-542-5-3) Raseporin Bromarvissa.

Teckenförklaringar och planbestämmelser:
Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

<div style="border: 1px solid black; background-color: #f0f0f0; padding: 5px; width: 40px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">RA</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px; width: 40px; text-align: center; margin-bottom: 10px;">M</div> <div style="border-bottom: 1px dashed black; width: 40px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 40px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 40px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">2</div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">2</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; width: 20px; margin-bottom: 5px; display: inline-block;">ta</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; width: 20px; margin-bottom: 5px; display: inline-block;">sr</div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;"> </div> <div style="border-bottom: 1px dashed black; width: 40px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 40px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;"> </div>	<p>Kvartersområde för fritidsbostäder. Loma-asuntojen korttelialue. På området får uppföras följande byggnader: - en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta, - en sidofritidsbostad högst 40 m² våningsyta, - en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och - ekonomibyggnader högst 100 m² våningsyta. Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m². Alueelle saa rakentaa seuraavat rakennukset: - yhden loma-asunnon enintään 140 kerrosala-m², - yhden sivuloma-asunnon enintään 40 kerrosala-m², - yhden saunarakennuksen enintään 30 kerrosala-m² ja - talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².</p> <p>Skogsbruksområde. Metsätalousalue.</p> <p>Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>Gräns för kvarter, kvartersdel och område. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p>Riktgivande gräns för byggnadsplats. Rakennuspaikan ohjeellinen raja.</p> <p>Kvartersnummer. Korttelinumero.</p> <p>Byggnadsplatsnummer. Rakennuspaikan numero.</p> <p>Gräns för byggnadsyta mot strand. Bastu får dock placeras på ställe minst 15 meter från strand. Rannan puoleisen rakennusalan raja. Saunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta.</p> <p>Byggnadsyta, där befintlig byggnad i första hand bör bevaras. Rakennusala, jolla oleva rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää. Renovering som upprätthåller byggnadernas ursprung och kulturhistoriska värde är önskvärd. Rakennusten ennallistava ja rakennushistoriallisia arvoja ylläpitävä korjaaminen on toivottavaa.</p> <p>Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden, ändringar av byggnadens användningsändamål samt åtgärder på området bör vara sådana att byggnadens värdefulla karaktär med tanke på byggnads- och kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras. För museimyndighet bör reserveras tillfälle att ge utlåtande innan lovbeslut ges om skyddsobjekt. Kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, rakennuksen käyttötarkoituksen muutosten sekä alueella tehtävien toimenpiteiden pitää olla sellaisia, että rakennuksen rakennus- tai kultuurihistoriallinen tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.</p> <p>Byggnad, som bör rivas. Purettava rakennus.</p> <p>Riktgivande väg. Ohjeellinen tie.</p> <p>Värdefullt naturområde, där västligheten bör bevaras i naturtillstånd. Arvokas luontoalue, jossa kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena. Det gamla trädbeståndet vid gårdscentret bör strävas att bevaras. Tilakeskuksen yhteydessä oleva vanha puusto on pyrittävä säilyttämään.</p> <p>Allmänna bestämmelser/Yleismääräykset: Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Inom byggplatsernas stranzon bör terrängformen och växtligheten bibehållas möjligast naturenlig. Den lägsta byggnadshöjden är 2,8 meter (i N2000-höjdsystemet). Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Oisolerade bastu- och ekonomibyggnader kan placeras lägre, dock inte under 1,8 meter. Konstruktioner, möjliga kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas så, att det inte uppstår skador, om vattennivån stiger över den lägsta byggnadshöjden. Anläggande av vattenklosett på fritidsbostadsområde är förbjudet. Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplan enligt vattenförsörjningslagen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med betaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd. Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för s - områden och i RA-kvarter.</p> <p>Uudisrakentaminen alueella tulee massoitellunsa, materiaaliensa ja väriyksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennuspaikoilla rantavyöhykkeen maastonmuodot ja kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnollisina. Alin rakentamiskorkeus on 2,8 metriä (N2000-korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 1,8 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli ilmman rakennuskorkeuden. Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää selaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, johon on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnitelman mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset. MRL:n 128 §:n mukainen toimenpidekielto on voimassa s - alueilla ja RA-kortteleissa.</p>
---	--

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	07.08.2018
Planens namn	Tallkulla stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	07.08.2018
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	16.10.2017
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7746
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	15,0504	Ny detaljplaneareal [ha]	15,0504
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 0,83

Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand

Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand 4 Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	15,0504	100,0	1120	0,01		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,8104	12,0	1120	0,06		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	13,2400	88,0				
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	15,0504	100,0	1120	0,01		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,8104	12,0	1120	0,06		
RA	1,8104	100,0	1120	0,06		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	13,2400	88,0				
M	13,2400	100,0				
W sammanlagt						