

# 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 §)  
 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.

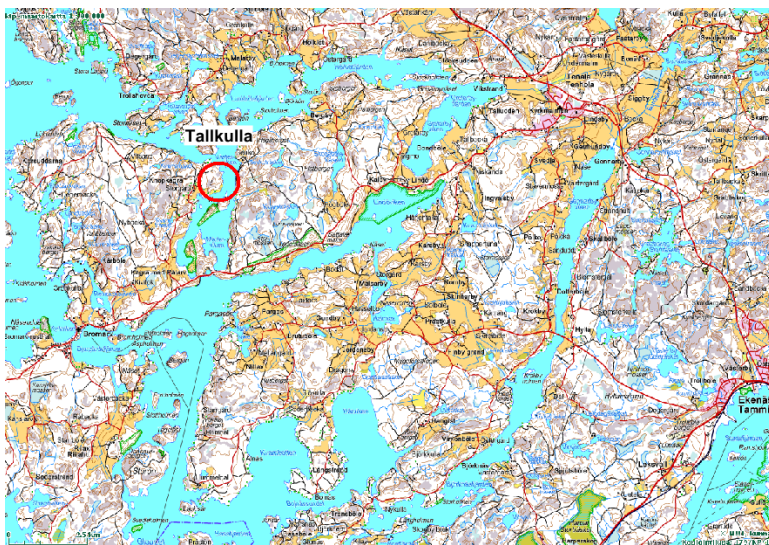


Bild 1. Tallkulla stranddetaljplaneområde ligger nordost om Bromarv kyrkby.

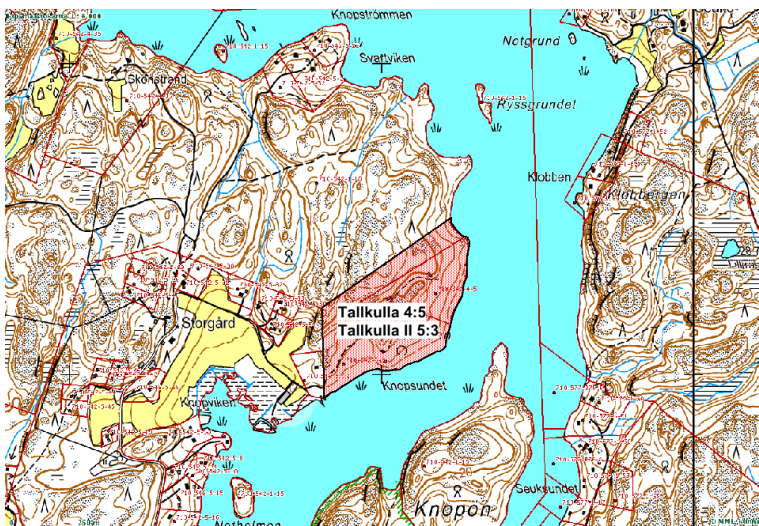


Bild 2. Planområdets avgränsning i rött raster.



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 xxxx.

### 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 områdets 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. 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.



Gårdens gamla huvudbyggnad. Farstun och baksidans tak, som störtat in gör att huset inte längre är värt att reparera.



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



Ladan strax norr om huvudbyggnaden bevaras som ekonomibygnad.





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-behoven. 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.

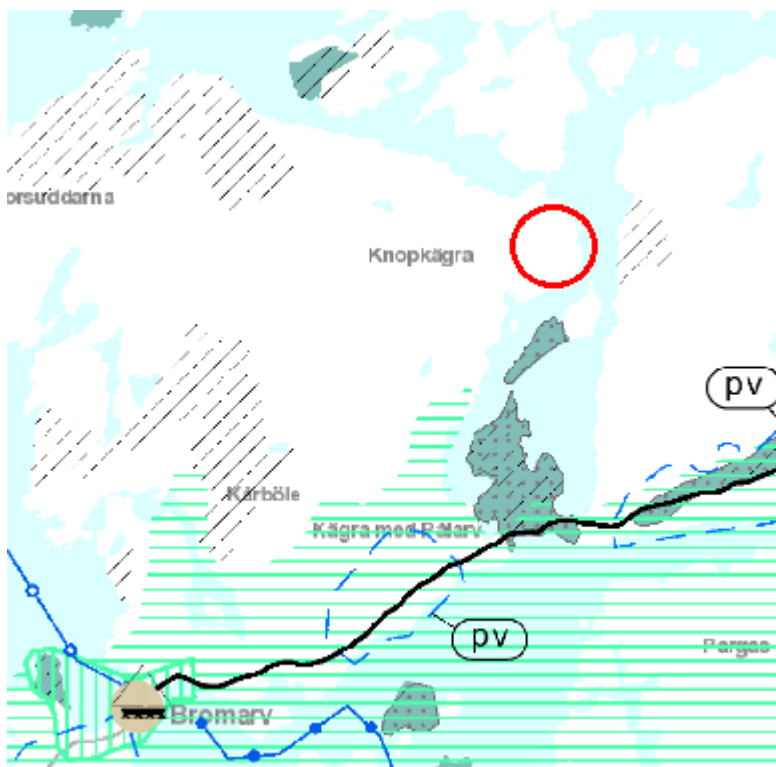


Bild 4. Utdrag ut landskapsplanernas sammanställning. Takkulla läge är inringat med rött.

### 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 xxxx.

## 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.

På byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m<sup>2</sup> våningsyta,
- en gäststuga högst 40 m<sup>2</sup> våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 100 m<sup>2</sup> våningsyta.

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m<sup>2</sup>.

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. Byggnade bör inte anvisas på dessa områden.

Med allmän bestämmelse är bestämt att nybyggnade 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.

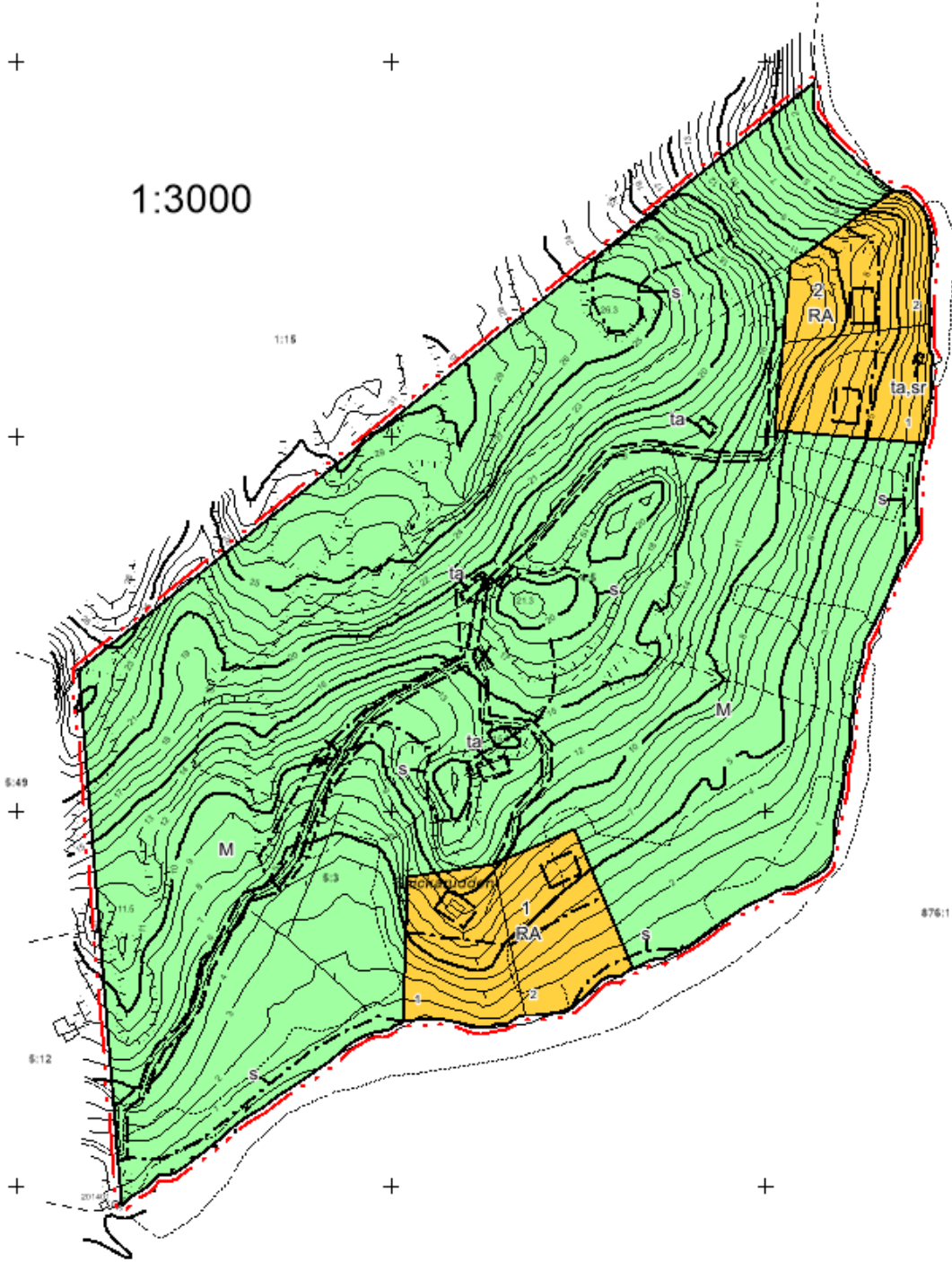
I planområdet ingår inga vattenområden, varför planbestämmelser inte kan utfärdas för dessa. Planområdet utgör fastland med tillfart landvägen längs befintliga tillfartsvägar. I fråga om bryggor är stranden utanför byggnadsplatserna i kvarter 2 så djup, att man med vanliga båtar når ända fram till stranden. 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.

### **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

Sten Öhman  
dipl.ing.



# RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI TALLKULLA

stranddetaljplan  
ranta-asetakaava  
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  
Kintestötte Tallkulla RN:o 4:5 (710-542-4-5) ja Tallkulla II RN:o 5:3 (710-542-5-3) Raaseporin Bromarvissa.

Teckenförklaringar och planbestämmelser:  
Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

	<p>Kvarterksområde för fritidsbostäder. Ljma-eguntöjen korttelialue. På området får uppföras följande byggnader: - en fritidsbostad högst 140 m<sup>2</sup> våningsyta, - en gäststuga högst 40 m<sup>2</sup> våningsyta, - en bastubyggnad högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och - ekonomibyggnader högst 100 m<sup>2</sup> våningsyta. Byggnadsplassen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m<sup>2</sup>. Aueelle saad rakentaa seuraavat rakennukset: - yhden loma-asunnon enintään 140 kerrosala-m<sup>2</sup>, - yhden vierasmajan enintään 40 kerrosala-m<sup>2</sup>, - yhden saunarakennuksen enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja - talusrakennuksia enintään 100 kerrosala-m<sup>2</sup>. Rakennuspalkan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m<sup>2</sup>.</p>
	<p>Skogsbruksområde. Metsätalousoalue.</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 byggnadspets. Rakennuspalkan ohjeellinen raja.</p>
	<p>Kvarternummer. Korttelinumero.</p>
	<p>Byggnadspetsnummer. Rakennuspalkan 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 får bevaras. Rakennusala, jonka rakennus voidaan säilyttää. Renovering i syfte att upprätthålla byggnadernas ursprungliga och kulturhistoriska värde är tillåtet. Rakennusten ennallistava ja rakennushistoriallista arvoa ylläpitävä korjaaminen on mahdollista.</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 landskapsbildn bevaras. För museimyndighet bör reserveras tillfälle att ge utlåtande innan lovet beslut ges om skyddsobjekt. Kulturhistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suorittavien 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 suojelukohtella koskevien lupapäätösten antamista.</p>
	<p>Byggnad, som bör rivas. Purettava rakennus.</p>
	<p>Riktgivande väg. Ohjeellinen tie.</p>
	<p>Värdefullt naturområde, där det förekommer växtlighet som bör bibehållas i naturligtstånd. Arvokas luontoualue, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa.</p>
	<p>Allmänna bestämmelser/Yleismääräykset: Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Den lägsta byggnadshöjden är 2,5 meter (i N2000-höjdsystemet). Bestämningen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Isolierade bastu- och ekonomibyggnader kan placeras lägre, dock inte under 1,8 meter. Konstruktioner, möjlige 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 beträktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.</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 <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt					

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

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>15,0504</b>	<b>100,0</b>	<b>1120</b>	<b>0,01</b>		
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						