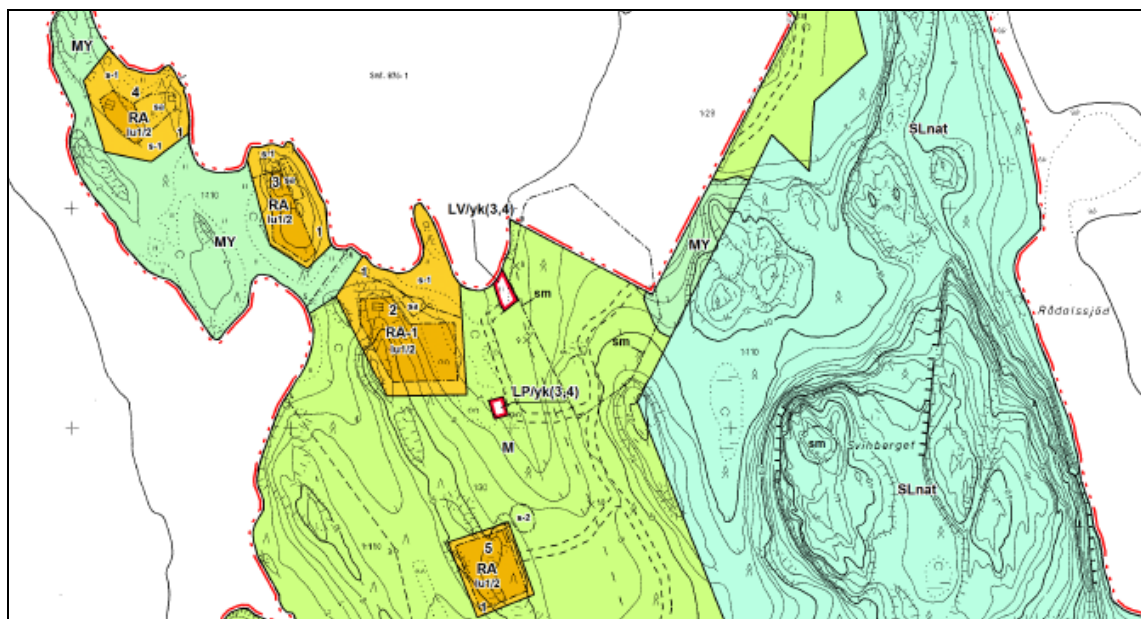


RASEBORG

BONVIKEN

STRANDDETALJPLAN

PLANEBSKRIVNING



16.3.2018

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Packmästargatan 3, 00520 Helsingfors

tel. 09-1481943, 0400-425390

e-post: phartikainen@kolumbus.fi

Planen har kungjorts som anhängig: 08.1.2018.

PDB och utkastet till påseende (MBF 30 §) ...

Förslaget till påseende (MBF 27 §) ...

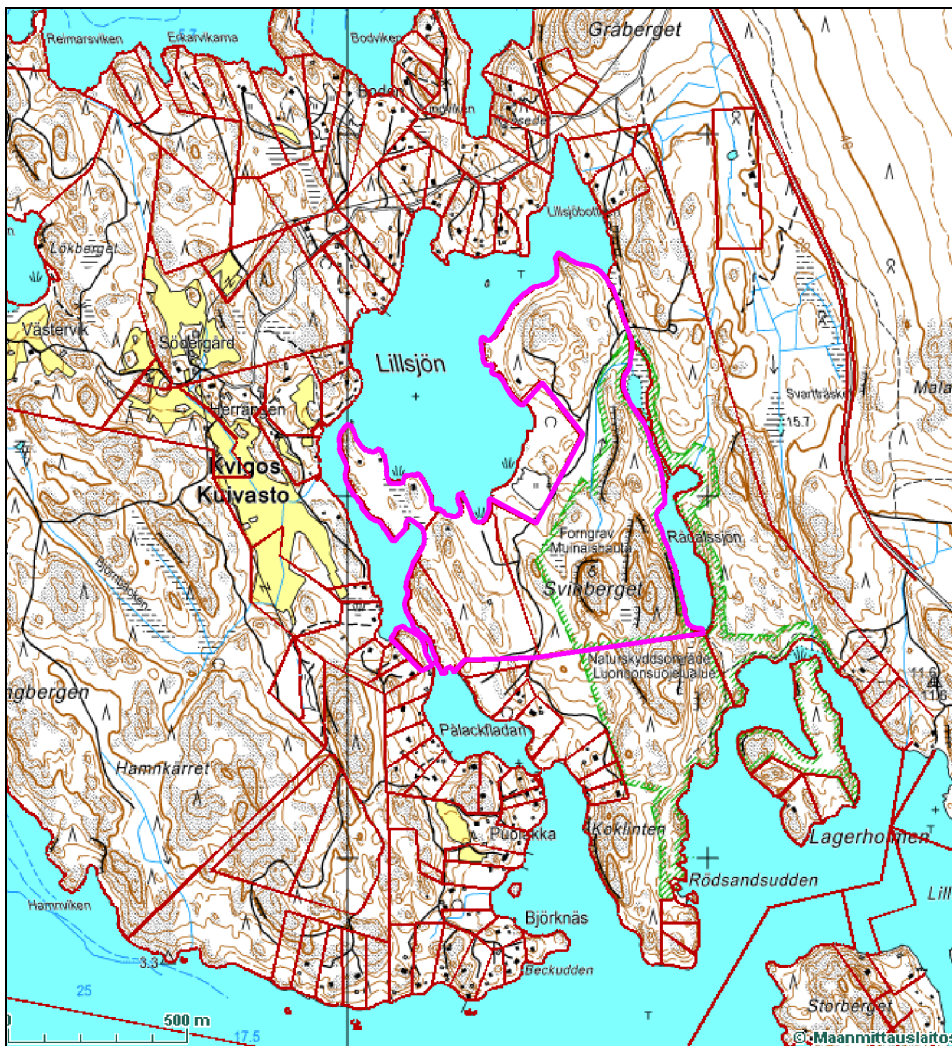
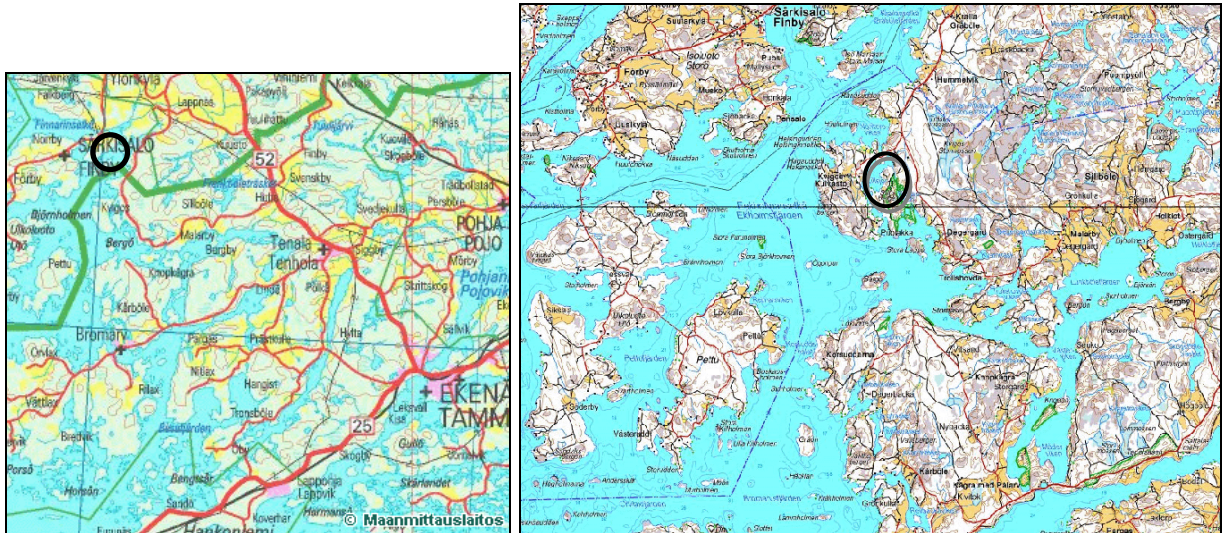
Godkänt av kommunfullmäktige ...

STRANDETALJPLAN

1 GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION

1.1 Definiering av området

Kvigos by. Lägenheterna Bonviken 1:30 och Bonviken1 1:110.
Områdets areal är 50 ha.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUND- OCH IDENTIFIERINGSINFORMATION	1
1.1	Definiering av området.....	1
2	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
2.1	Utredning av planområdets förhållanden	3
2.11	Naturmiljön och landskapet	3
2.111	Tidigare utredningar och Natura-området	3
2.112	Stranddetaljplanens naturutredning	3
2.113	Generalplanens naturutredning.....	3
2.114	Landskap och byggbarhet.....	4
2.12	Utredning över vattendragen	7
2.13	Den bebyggda miljön	9
2.14	Markägande	10
2.2	Planeringssituation	10
2.21	Landskapsplan	10
2.22	Generalplan	11
2.23	Grundkarta.....	11
3	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	11
3.1	Tidigare behandlingsskeden	11
3.2	Påbörjandet av planeringen och beslut tagna för planeringen.....	11
3.3	Deltagande och samarbete.....	11
3.31	Intressenter	11
3.32	Förfarandet gällande deltagande och växelverkan	11
3.4	Stranddetaljplanens målsättningar.....	12
3.5	Laillistumatta jäänyt kaava.....	12
4	BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN	12
4.1	Dimensionering	12
4.11	Granskning av moderfastighet	12
4.12	Konverterad strandlinje	13
4.13	Arealens betydelse.....	14
4.14	Planens dimensionering.....	14
4.2	Områdesreserveringar	14
4.21	Kvartersområden	14
4.22	Naturskyddsområden.....	15
4.23	Jord- och skogsbruksområde	15
4.24	Trafikförbindelser.....	15
5	PLANENS KONSEKVENSER.....	16
5.1	Förhållandet till landskapsplanen	16
5.2	Naturvärden.....	16
5.3	Inverkan på vattendragen	16
5.4	Allmän rekreation.....	17
5.5	Landskapsbild.....	17
5.6	Ekonomiska konsekvenser	18

5.7	Sociala konsekvenser	18
5.8	Risken med högt vatten	18
5.9	Helhetsdimensioneringen för Lillsjö och markägarnas jämlika behandling	18
5.10	Den enhetliga obebyggda stranden inom hela vattendraget	19

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 Utredning av planområdets förhållanden

2.11 Naturmiljön och landskapet

2.111 Tidigare utredningar och Natura-området

Flera naturutredningar över området har förberetts tidigare: Björk m.fl. 1992, Bondestam & Vuorinen 1999.

I de tidigare naturutredningarna har områdets naturvärden och speciellt den utrotningshotade flygekorrrens förekomst behandlats ingående (skild utredning 1).

I planområdet ingår en del av Svinberget-Lagerholm Natura-området (FI0100054) vars naturvärden och artrikedom finns rätt väl dokumenterade (Nylands miljöcentral 2006). Området är beskyddat av Nylands miljöcentrals beslut 20.12.1999. Det är förbjudet att bygga på området och likaså förbjuder den all verksamhet som kunde ändra på områdets landskapsbild eller kan äventyra bevarandet av vegetation eller djurvärld.

2.112 Stranddetaljplanens naturutredning

Tidigare färdigställda utredningar kompletterades ännu med en natur- och landskapsutredning (Karttaako Oy/Siitonen 2008, skild utredning 1). I utredningen poängteras de områden som i planen skall bebyggas. Planens planerade byggplatser äventyrar inte, enligt utredningen, områdets naturvärden.

2.113 Generalplanens naturutredning

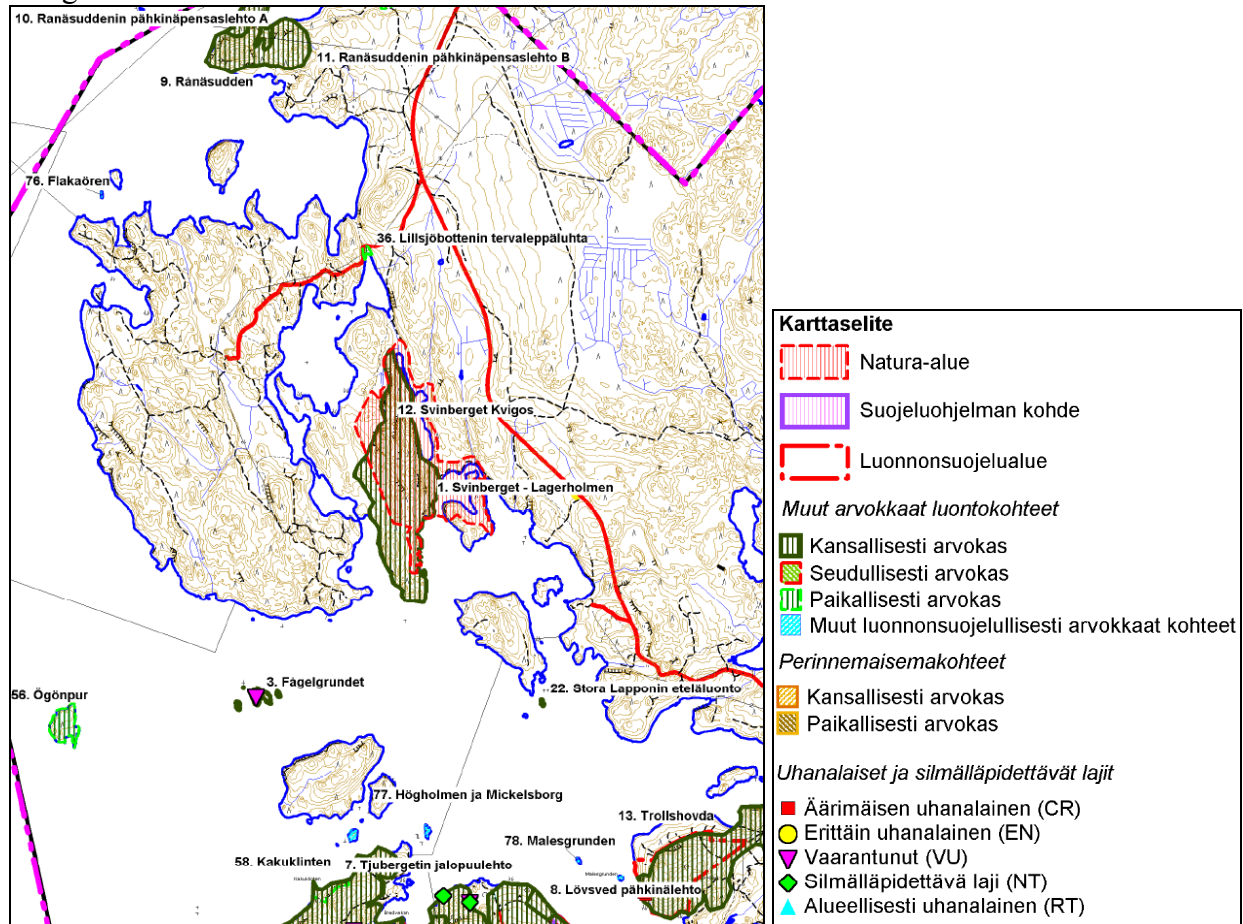
Man har berett sig att uppgöra generalplan med att uppgöra natur- och landskapsutredning. Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

Naturutredningens klassificering grundar sig på följande indelning: a) internationellt värdefulla objekt, b) nationellt värdefulla objekt, c) landskaps- och byggdemässigt värdefulla objekt, d) lokalt värdefulla objekt samt e) andra ur naturskyddssynvinkel värdefulla objekt.

Flador och glosjöar har klassificerats som nationellt värdefulla objekt, men Lillsjön viken ingår inte i denna grupp.

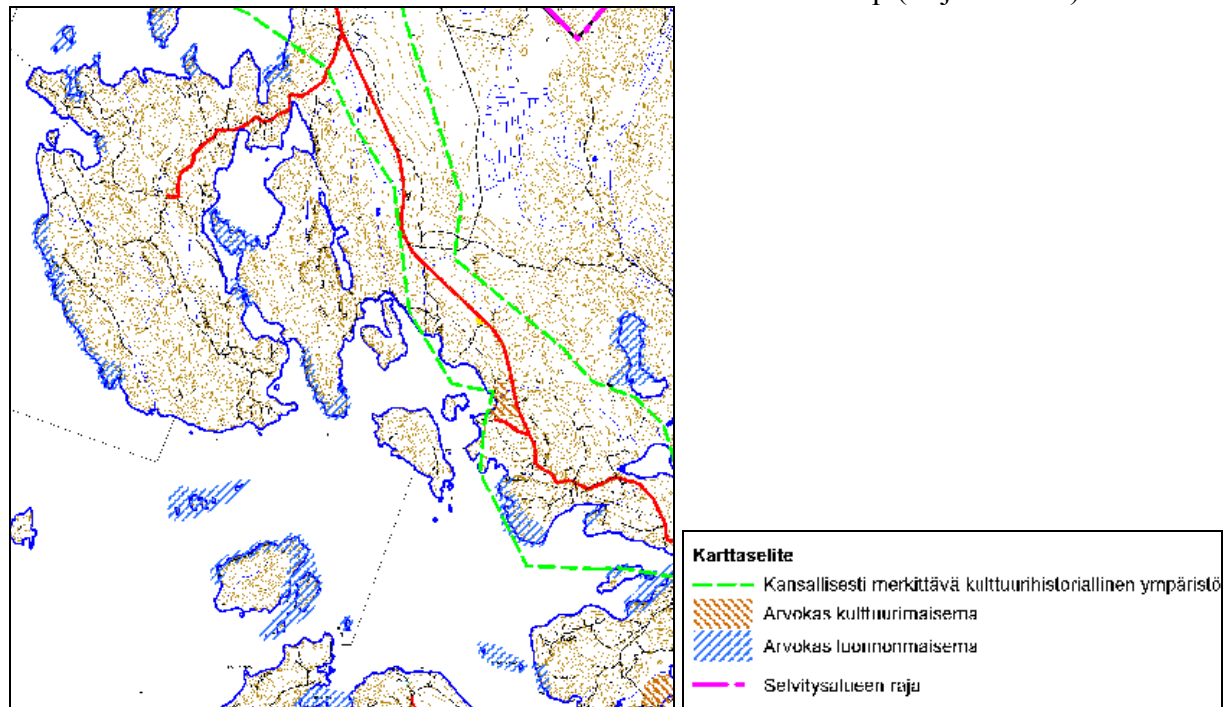
I planområdet ingår en del av Svinberget-Lagerholm Natura –området. Andra, enligt generalplanen klassificerade områden ingår inte i planområdet eller dess närhet (nästa bild).

Enligt naturförhållanden värdefulla områden



2.114 Landskap och byggbarhet

Man har berett sig att uppgöra generalplan med att uppgöra natur- och landskapsutredning. Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008). Näset och smala sundet har betecknats som värdefulla naturlandskap (följande bild).

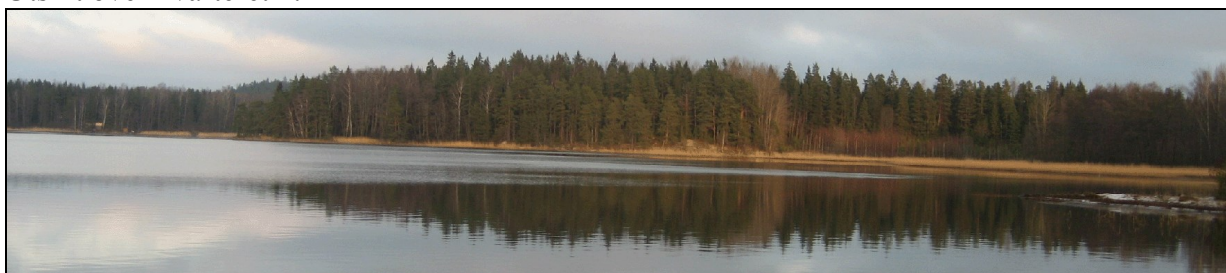


I generalplanens natur- och landskapsutredning har stränderna klassificerats även enligt strändernas byggarhet (följande bild). Det rekommenderas att udden (kvarteren 2–4) inte bebyggs. Kvarteret 5:s omgivning tål småskaligt byggande.



Bilder som illustrerar landskapet.

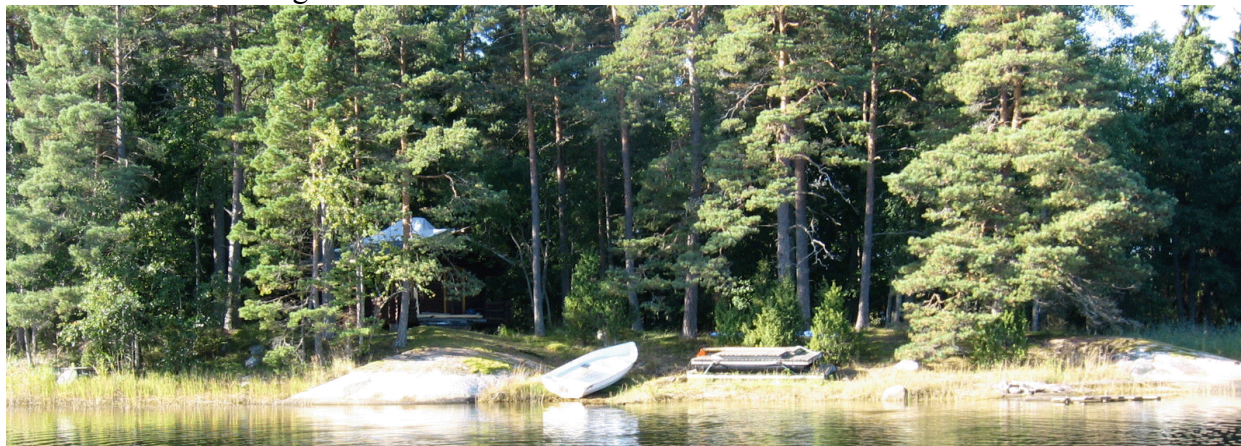
Utsikt över kvarteret 1.



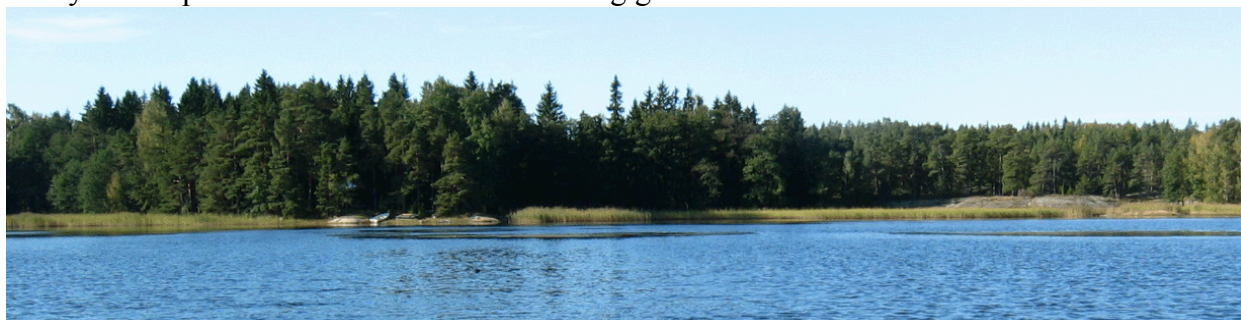
Vid kvarter 1 är terrängen i huvudsak bevuxen moränås. Stranden är djup.



Vid kvarter 4 är terrängen bevuxen.



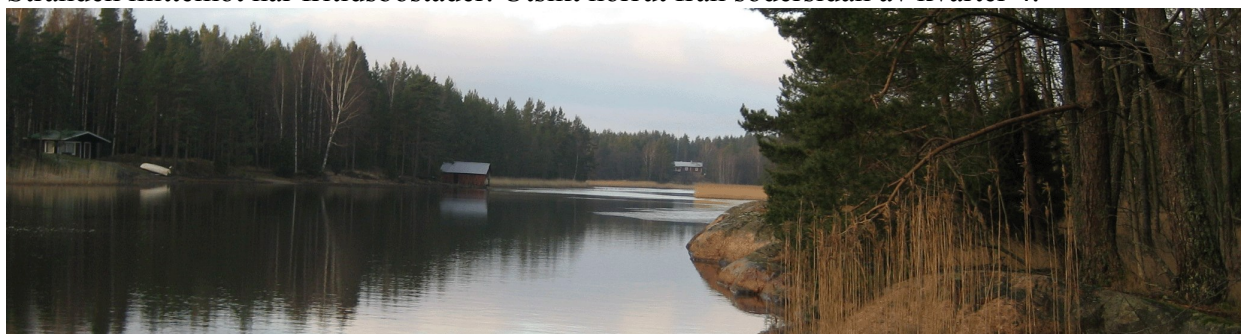
Den yttersta spetsen av udden i kvarter 4 är bergig.



Terrängen norr om sundet är delvis bergig hedmark.



Stranden mittemot har fritidsbostäder. Utsikt norrut från södersidan av kvarter 4.



Sundet har muddrats med den påföljden att Lillsjöns vattendrag har samma egenskaper som en havsvik. Sundets djup är ca 1,5 m och bredd på det smalaste stället ca 4-5m.



2.12 Utredning över vattendragen

Över området har gjorts tre vattenutredningar:

- Helsingfors vatten- och miljödistrikt 1993.
- En bedömning över Lillsjön havsvikens nuläge samt betydelse som glosjö, Västra Nylands vatten och miljö r.f., 2008 (skild utredning 2).
- Utredning över havsviken Lillsjön tillstånd 2012, Västra Nylands Vatten och Miljö rf, 2012 (skild utredning 2).

Utredningen år 2008

Det finns en utredning över Lillsjöns tillstånd från år 1993 (Helsingfors vatten- och miljödistrikt). En utredning över vattendragets tillstånd och betydelse utfördes på nytt år 2008: En bedömning över Lillsjön havsvikens nuläge samt betydelse som glosjö. Lillsjön är belägen i Kvigos i Raseborgs stad. Bedömningen utfördes av Västra Nylands vatten och miljö r.f. (skild utredning 2). Utredningens väsentliga innehåll och slutsatser:

- Lillsjön vikens största djup är 9 m och viken är ansluten till det intilliggande havsområdet via ett smalt sund. Sundets smalaste ställe är precis innan en breddning som kallas Polackfladan. Polackfladan är som mest 4 m djup. Det rinner inte några större bäckar till Lillsjön viken och vikens enda anslutning till havsområdet, det smala sundet, har efter muddring ett maximidjup på ungefär 1,5 m.
- Sundet mellan viken och havsområdet har hållits öppet med muddring och genom det smala sundet kan vattnet röra sig enligt havsytans rörelser. Salthalten i viken var på hösten 1993 och 2008 över 4 ‰, så vikens salthalt avviker endast lite från det intilliggande havsvattnets salthalt, vilken är uppskattad till klass 5 ,0-5,5 ‰.
- Lillsjön är en havsvik då den är i direkt förbindelse med det intilliggande havsområdet. Sundet mellan viken och havsområdet är inte i naturtillstånd eftersom muddring sett (ungefär år 1990). Djupet är ungefär 1,5 m. På grund av detta följer Lillsjöns vattenstånd det intilliggande havsområdets rörelser och variationerna i vattenhöjden är höga. Då havsvattenståndet stiger strömmar nytt vatten in i viken och då havsvattenståndet sjunker strömmar vatten ut från viken. Havsvattenståndets variationer på Ekholmsfjärden påverkar mycket snabbt vattenståndet i Lillsjön. Dygnsvariationen kan vara +/- 40 cm.
- Vikens näringsnivå torde motsvara en normal innervik, men det är svårt att dra mer ingående slutsatser.

- Viken belastas närmast av intilliggande jordområden samt glesbebyggelsen. Det finns mycket bebyggelse kring vikens stränder och i samband med byggandet har det skett muddring och som också sannolikt sker framöver. Vattendragets belastning vid muddring är en stor utmaning för den rätt så avskiljda viken, så muddring bör undvikas.

Utredningen år 2012

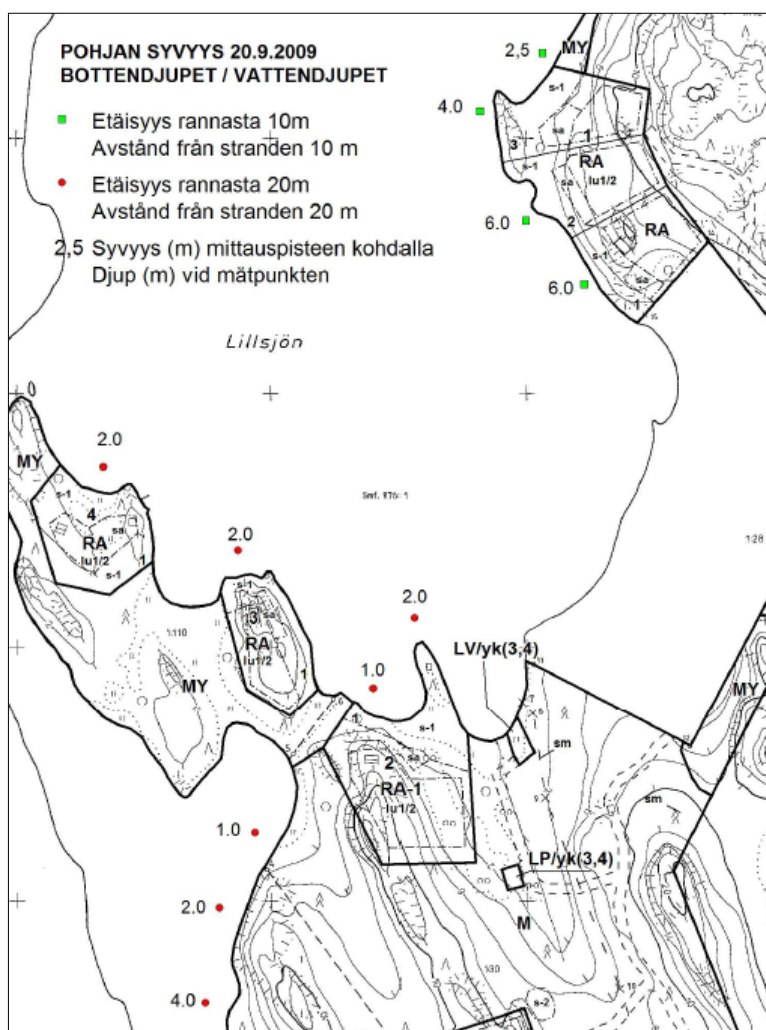
Utredningen 2008 kompletterades ännu 2012 med en utredning. Den gällde vattenkvaliteten och innehöll områdets växtlighet och en allmän kartläggning av bottenpiotoperna.

Vattenväxtarterna var typiska för inre havsvikar. De iakttagna arterna gav mycket klara belägg för eutrofierade växtförhållanden. Bland arterna konstaterades art karakteristisk för karg, ren eller ens medelmåttigt eutrofierad växtlokal.

På basen av de gjorda vattenkvalitetsanalyserna motsvarade vattnet nära ytan på området ganska bra vattenkvaliteten i den skyddade havsviken. Vattnet nära botten i Lillsjön led däremot vid provtagningstillfället av kraftig syrebrist och detta kunde även skönjas i form av näringsämnen som löst sig i botten sedimentet. Det här innebär åtminstone på sensommaren att viken är själv-gödande oberoende av utomstående belastning.

Utredningen visar, att områdets bottenväxtlighet inte har speciella naturvärden.

Djupförhållanden



Vattendragets djupförhållanden vid de planerade byggplatserna har kartlagts.

Utredningen visar, att det inte finns muddringsbehov vid de planerade byggplatserna.

2.13 Den bebyggda miljön

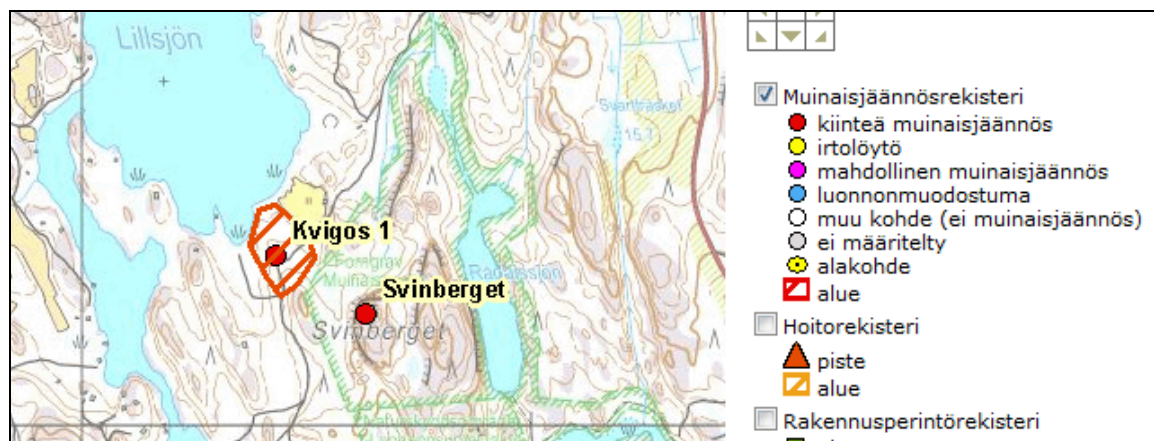
Fornminnen

I Museiverkets utlåtande 4.11.2010 konstateras följande: På området har gjorts en arkeologisk inventering år 2008 och därmed grundar sig planen i fråga om fornlämningar på uppdaterade uppgifter.

På området finns två fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen:

Svinberget: gravkummel från bronsåldern.

Kvigos 1: På området finns 18 rösen i blandad mark och grunderna av en byggnad med eldstad.



Byggnadsbestånd

Kvarter 1



Kvarter 2

Den befintliga bastun har inte anvisad bygggrätt



Kvarter 3



Kvarter 4



2.14 Markägande

Ägare: Oy Bonviken Ab, co Kalervo Heinonen, p. 0400 430 548
Pietarinkatu 19, 10300 Karjaa, kalervo@iki.fi

2.2 **Planeringssituation**

2.21 Landskapsplan

Landskapsplanen har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. Natura 2000-området har angetts som naturskyddsområde. Området har inte i övrigt några anteckningar.



2.22 Generalplan

Området har inte en rättsinverkande generalplan.

Man har berett sig att uppgöra generalplan med att uppgöra natur- och landskapsutredning. Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

2.23 Grundkarta

Grundkartan över området är framställd i skalan 1:2000. Kartan är godkänd 9.3.2012.

3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

3.1 Tidigare behandlingsskeden

Stadsfullmäktige i Ekenäs godkände en stranddetaljplan för området 19.12.2005. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut 17.1.2008. Orsakerna var bl.a.:

- Otillräcklig utredning över den nya planens påverkan på Lillsjön viken.
- Planens byggrättsdimensionering grundade sig på övervägande felaktiga uppgifter.

Planeringen startades ånyo. Samtidigt byttes planläggaren. Raseborg stadsfullmäktige godkände stranddetaljplanen för området 10.11.2014. Helsingfors förvaltningsdomstol (HfD) förkastade fullmäktiges beslut 3.12.2015.

Markägaren besvarade sig över HfD:s beslut. HFD bibehöll HfD:s beslut ikraft. Av beslutet framgår bl.a. följande:

- Lillsjön har havsförbindelse endast via ett ca 200 meter långt och mycket smalt sund. Nästen avskild från övrigt havsområde kan belastningskapaciteten bedömas var väsentligt sämre än för en vanlig havsvik.
- Lillsjölns stränder utanför Bonvikens stranddetaljplaneområde är redan nu tätt bebyggda och där finns knappast alls nämnvärda friområden. Även i Bonvikens stranddetaljplan har det anvisats njuggt med friområden.
- Bonvikens stranddetaljplan har man inte i tillräcklig utsträckning tagit i beaktande vattendragets särdrag och i planens strandområden kvarstår inte tillräckligt med enhetliga obebbyggda områden. Planen står därmed i konflikt med stranddetaljplanens innehållskrav som bestäms i 73 § 1 momentet markanvändnings- och bygglagen.

3.2 Påbörjandet av planeringen och beslut tagna för planeringen

Planläggningen har på markägarens initiativ påbörjats på nytt. Planen har kungjorts som anhängig: 08.1.2018.

3.3 Deltagande och samarbete

3.31 Intressenter

Intressenterna är utredda i skilt program för deltagande och bedömning.

3.32 Förfarandet gällande deltagande och växelverkan

PDB, uppgjorda utredningar, stranddetaljplanens beredningsmaterial/stranddetaljplaneutkastet läggs fram på stadens hemsidor (MBF 30 §). Materialet finns framlagt även på stadens planläggningsenhet.

Förslaget till påseende (MBF 27 §) 30.3. – 30.4.2018.

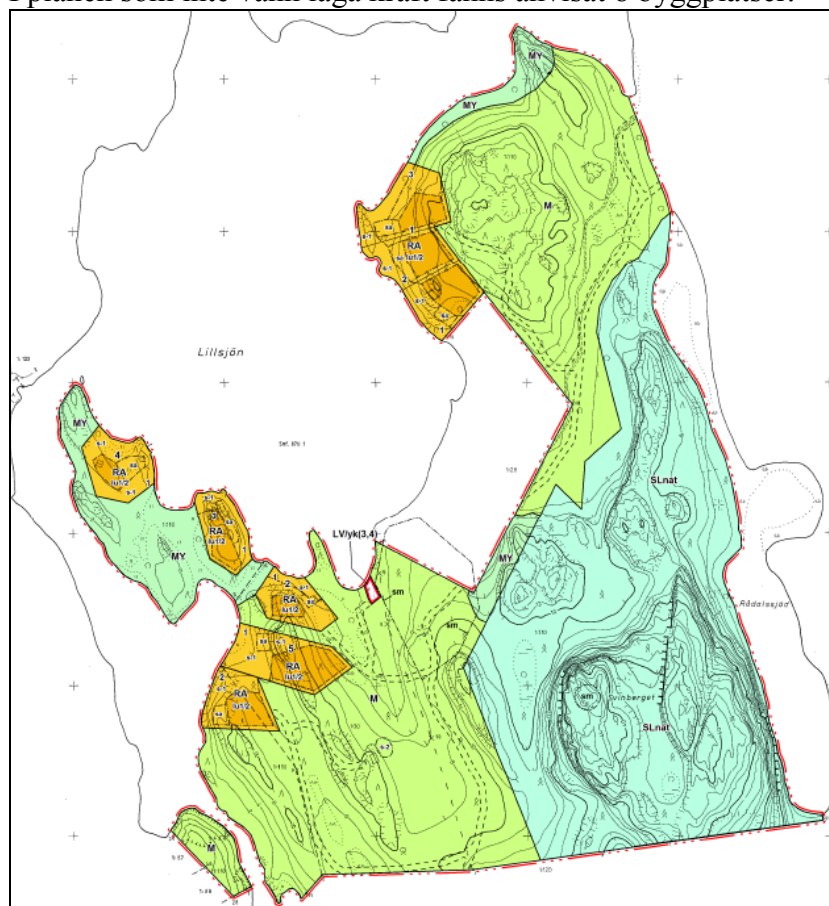
3.4 Stranddetaljplanens målsättningar

Utgångspunkter och målsättningar uppsatta av markägaren:

- Områdets stranddetaljplan skall färdigställas på nytt.
- I planens färdigställan skall beaktas de olägenheter vilka var orsaken till att den tidigare stranddetaljplanen inte lagfästes.
- Målet är att anvisa två nya fritidsbostadsbyggplatser bredvid den befintliga byggplatsen och en ny fritidsbostadsbyggplats på ca 140 m:s avstånd från stranden.
- Grunderna för planens dimensionering skall färdigställas så att de är enstämiga med de strandplaner som Raseborg följer.

3.5 Laillistumatta jäänyt kaava

I planen som inte vann laga kraft fanns anvisat 8 byggplatser.



4 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

4.1 Dimensionering

4.1.1 Granskning av moderfastighet

Med moderfastighet avses lägenhet enligt definition per 31.12.1959.

Planen består av två lägenheter:

- Bonnviken 1:30
- Bonnviken1 1:110

Lägenheten Bonnviken 1:30 har registrerats 27.5.1953 som moderfastighet.

Lägenheten Bonnviken1 bildas (bilaga 4)

- Moderfastigheten Kvigos bildades 27.5.1953
- Från moderfastigheten bildades 23.10.1964 lägenheterna Väster-Kvigos, Söder-Kvigos och Norr-Kvigos
- Från lägenheten Väster-Kvigos bildades 31.7.1974 lägenheten Bonnviken1

Av moderfastigheten Kvigos har inte bildats byggnadsplatser före fastigheten Bonnviken1 har bildats. Bonnviken1 bör därmed ha moderfastighetsstatus, av vilken det inte har bildats byggnadsplatser.

Vattenområdets moderfastigheter finns i bilaga 3.

Ur Bonnviken och Bonnviken1 har inte avskiljts byggplatser.

4.12 Konverterad strandlinje

Planens dimensionering grundar sig på de två rättsverkande strandelgeneralplaner, vilka är lagfästa för Ekenäs området på 2000-talet:

- Den södra skärgårdens delgeneralplan
- Den östra skärgårdens delgeneralplan.

Båda planerna följer samma dimensioneringsgrunder (bilaga 1).

Strandlinjens konverteringsmetod i denna plan överensstämmer med dessa.

Konverteringsmetoden som tillämpas i generalplanerna är allmänt tillämpad även i de under de senaste åren uppgjorda stranddetaljplanerna i Raseborg.

Med samma konverteringsmetod kan man säkerställa jämförbarheten mellan dimensioneringen i olika planer.

Enligt dimensioneringsgrunderna i generalplan definieras den konverterade strandlinjen, genom att eliminera smala uddar och vikar, så att strandlinjen motsvarar verklig användbar strand (bilaga 1)

- Utgångspunkten är grundkartans strandlinje.
- Grundkartans strandlinje har rätats ut.
- Av uddar smalare än 50 m har medtagits endast fästet.
- Smala delar av vattendrag inverkar enligt generalplanernas dimensioneringsgrunder inte på den dimensionerande strandlinjen i delar av vattendrag bredare än 50 m.

Strandlinjen till vattenområdet som inrättats som naturskyddsområde (Rådalssjön), räknas inte med som dimensionerad strand trots att markägaren inte fått ersättning för förlorad byggrätt.

Den konverterade strandlinjen presenteras i bilaga 2.

Den konverterade strandlinjens längd är 2205 m. Strandlinjen har konverterats på samma sätt som i Ekenäs generalplaner och allmänt även i stranddetaljplanerna (punkt 4.2).

4.13 Arealens betydelse

Enligt generalplanernas dimensioneringsgrunder räknas helhetsbyggrätten enligt gårdens dimensionerade jordareal. Längden på stamlägenhetens konverterade strandlinje avgör hur stor del av byggrätten som kan användas. På detta planeområde är byggrätten, som baserar sig på jordarealen, större än rätten som baserar sig på strandlinjen (bilaga 2). Byggrätten räknas således enligt den konverterade strandlinjen.

4.14 Planens dimensionering

Planeområdets areal är 50,2 ha. På grundkartan är strandlinjens längd 3570 m. Den konverterade strandlinjens längd är 2205 m (punkt 4.12)

De befintliga bebyggda byggplatserna är 4. Det har inte avskiljts byggplatser från lägenheterna sedan år 1959.

Nya byggplatser ha anvisat två vid strand och längre bak i terrängen en (140 m från strand). Byggplatsen utan egen strand motsvarar i dimensioneringen 0,5 byggplatser.

Den kalkylmässiga byggrätten som anvisas i planen är 6,5 strandbyggplatser.

Dimensionering är 2,9 byggplatser/konverterad strand-km.

Inom fastlandet och inre skärgården i Raseborgs generalplaner har man tillämpats dimensioneringsgrunden 5 byggplatser/konverterad strand-km. I denna plan har man på grund av särskilda naturförhållanden tillämpat än klart lägre dimensionering än i generalplanernas dimensionering.

Stranddetaljplanens strandlinje och jordareal fördelas enligt olika bruk enligt följande.

	m	%	Ha	%
RA (område för fritidsbostäder)	784	22,0	4,6319	9,2
M (jord- och skogsbruksområde.)	759	21,2	22,6387	45,1
MY (jord- och skogsbruksområde)	1112	31,2	3,6167	7,2
LV/yk(småbåtsplats/samfällid)	40	1,1	0,0664	0,1
LP/yk (parkeringsplats/samfällid)			0,0462	0,1
SL (naturskyddsområde)	875	24,5	19,2298	38,3
TOTALT	3570	100,0	50,2296	100,0

På området för fritidsbostäder är den genomsnittliga byggplatsstorleken 6617 m². Den minsta byggplatsen är 4044 m² och största 12120 m².

Andelen fri (M, MY, LV, SL) strand (2786 m) av den totala strandlinjen (3570 m) är ca 78 %.

4.2 Områdesreserveringar

4.21 Kvartersområden

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Fem byggplatser vid strand och en i den bakre terrängen (140 m från strand).

Byggplatsens byggrätt är samma som i stranddelgeneralplaner.

På byggplats får uppföras

- en fritidsbostad på högst 100 m²-vy, med högst 40 m²:s takförsedd terrass,
- en bastubyggnad på högst 30 m²-vy med högst 15 m²:s takförsedd terrass och
- en ekonomibygnad på högst 40 m²-vy.

Bostadens lägsta golvnivå ska vara minst 1 meter över högvattenståndet.

De ur landskapets synvinkel värdefulla områden har betecknats med s-1.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA-1)

En byggplat vid strand (12120 m²).

Byggplatsens byggrätt är samma som i stranddelgeneralplaner.

På byggplats får uppföras

- En fritidsbostad på högst 100 m²-vy, med högst 40 m²:s takförsedd terrass,
- En gäststuga på högst 40 m²-vy, med högst 10 m²:s takförsedd terrass. Byggnaden får ha eldstad och vattenledning.
- En bastubyggnad på högst 30 m²-vy med högst 15 m²:s takförsedd terrass och
- En ekonomibygnad på högst 40 m²-vy.

Bostadens lägsta golvnivå ska vara minst 1 meter över högvattenståndet.

De ur landskapets synvinkel värdefulla områden har betecknats med s-1.

4.22 Naturskyddsområden

Naturskyddsområdet (SL/nat) har anvisats som Natura 2000- område.

4.23 Jord- och skogsbruksområde

MY-områden

Värdefulla områden med tanke på naturförhållandena och landskapet har anvisats som MY-område.

På området får inte vidtas åtgärder som förändrar dess naturtillstånd. Det befintliga trädbeståndet skall bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för natur- eller landskapsvården tillåts.

M-områden

Vanliga skogar har anvisats med beteckningen M.

4.24 Trafikförbindelser

Trafikledernas läge är riktgivande (riktgivande infart). De följer i huvudsak befintliga vägar.

Två småbåtsplatser för gemensamt bruk för kvarteren 3, 4 och 5 har anvisats på området (LV/yk).

Två parkeringsplatser för gemensamt bruk för kvarteren 3, 4 och 5 har anvisats på området (LP/yk).

5 PLANENS KONSEKVENSER

5.1 Förhållandet till landskapsplanen

Stranddetaljplanens SL-reservering stämmer överens med landskapsplanens. Andra landskapsplanreserveringar riktas inte mot området.

5.2 Naturvärden

Natura-området

Natura-området är skyddat med Nylands miljöcentrals beslut 20.12.1999 (punkt 2.111). All i planen anvisad bebyggelse är tydligt placerad utanför Natura-området och byggplatsernas användning grundar sig inte på något vis på Natura-områdets jord- eller vattenområden.

Enligt naturutredningen kan den inplanerade bebyggelsen inte skada flygekorren förekomst på Natura-området (bilaga 1, naturutredningens punkt 5,4)

Den enligt planen planerade småskaliga bebyggelse kan inte äventyra Natura-områdets värden.

Andra områden

Byggplatsernas naturvärden har kartlagts i naturutredningens (skild utredning 1) bilaga 2. De natur- och landskapsvärden som finns på byggplatserna har beaktats med lämplig placering av byggarealen samt med byggplatsernas s-1 -beteckning.

I naturutredningen har även flygekorrens förekomst och planens inverkan på flygekorren kartlagts (i skild utredning 1, punkt 5).

I naturutredningen fastslås att den i planen planerade markanvändningen inte äventyrar områdets naturvärden.

5.3 Inverkan på vattendragen

Lillsjönvattnets tillstånd har utretts med vattenutredningar (skilda utredningar 2 och 2a).

Ur utredningen 2 framgår bl.a. följande:

- den allmänna uppfattningen om Lillsjön-området är att vattenkvaliteten påverkas delvis av avrinningen och belastningen (spridd belastning) från omkringliggande mark samt av vattenbytet via det smala sundet.
- Via den spridda belastningen (bl.a. glesbebyggelse) samt via vatten som rinner ner i sjön får Lillsjön-området i någon mån näringsämnen samt annan belastning.
- Näringsnivån i Lillsjön är inte särskilt hög.
- Vid tidpunkten för provtagningen förekom det mycket lite fekala bakterier, vilka indikerar spridd belastning.

- Det är sannolikt att vattenkvaliteten i Lillsjön viken till stor grad motsvarar andra motsvarande innervikars tillstånd.

Av utredning 2a som kompletterar utredning 2 framgår bl.a. följande:

- Vattenväxtarterna var typiska för inre havsvikar. De iakttagna arterna gav mycket klara belegg för eutrofierade växtförhållanden.
- På basen av de gjorda vattenkvalitetsanalyserna motsvarade vattnet nära ytan på området ganska bra vattenkvaliteten i den skyddade havsviken.
- Vattnet nära botten i Lillsjön led däremot vid provtagningstillfället av kraftig syrebrist och detta kunde även skönjas i form av näringsämnen som löst sig i bottensedimentet. Det här innebär åtminstone på sensommaren att viken är självgödande oberoende av utomstående belastning.

Utredningen visar, att områdets bottenväxtlighet inte har speciella naturvärden.

Det finns idag ungefär 25 bebyggda byggplatser på Lillsjön området. I planen planeras fyra nya byggplatser. Ökningen till nuläget är liten. De andra delarna av Lillsjön viken är bebyggda och förväntas inte få ny bebyggelse längre (punkt 5.9, bilaga 3). Alla andra moderfastigheter har klart överskridit byggnadsrätten enligt dimensioneringsgrunderna i den föreliggande planen.

I planen ingår stränga bestämmelser om vattenskyddet:

- Vattenklosett får inte anläggas.
- Behandling av avloppsvatten får inte förorsaka fara för vattendrag eller grundvatten.
- Avloppsvatten får inte ledas direkt i vattendrag.
- Vid behandling av avloppsvatten skall iakttas förordningen om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät (FFS 542/2003).

Med dessa bestämmelser bestyrkas att byggandet inte äventyrar vattendragens tillstånd.

Då man bedömer vattendragets belastningskapacitet bör man därtill beakta det kraftiga vattenutbytet som sker via sundet. Vattenståndets dygnsförändring kan vara +/- 40 cm (punkt 2.12).

Vattendragets djup vid de planerade byggplatserna som nämns i planen har klargjorts i punkt 2.12. Utredningen visar att stränderna vid de planerade byggplatserna är tillräckligt djupa för landstigning och simning så muddring behövs inte. Framför stränderna finns inte heller besvärande eller riklig vattenväxtlighet. Därtill har planen följande bestämmelse: Vattenområde utanför byggnadsplats får inte muddras.

5.4 Allmän rekreation

På fastlandet finns inte iakttagelser om allmän rekreation. Byggplatserna har grupperats för att spara fri strand. Den fria strandens andel inom planområdet har utretts under punkt 4.14 och inom hela vattendraget under punkt 5.10.

5.5 Landskapsbild

De nya byggplatserna är placerade på sådant område som enligt generalplanens landskapsutredning inte har särskilda landskapsvärden (punkt 2.114).

Byggplatserna är placerade på område med skog. Området mellan byggarealen och stranden har skyddsbeteckningen s-1.

5.6 Ekonomiska konsekvenser

Planen förorsakar inte ekonomiska förpliktelser för kommunen.

5.7 Sociala konsekvenser

Inga sociala konsekvenser kan ses som följd av planen.

5.8 Risken med högt vatten

Bostadens lägsta golvnivå ska vara minst 1 meter över högvattenståndet.

5.9 Helhetsdimensioneringen för Lillsjö och markägarnas jämlika behandling.

Planens dimensionering grundar sig på de två rättsverkande stranddelgeneralplaner, vilka är lagfästa för Ekenäs området på 2000-talet (punkt 4.111). Båda planerna följer samma dimensioneringsgrunder. Genom att tillämpa samma principer garanteras att

- markägarna behandlas likvärdigt
- dimensioneringen stämmer överens med de begränsningar som naturområdet som helhet ställer.

Vattenområdets (Lillsjö-Pålackflada) moderfastigheter (31.12.1959) finns i bilaga 3.

Vattenområdets (bilaga 5) utnyttjade byggrätt och byggrätten enligt dimensioneringsgrunderna i den föreliggande planen är stamfastighetsvis följande:

Moderfastighet	Byggrätt i byggnadsplatser	Vid strand utnyttjad byggrätt i byggnadsplatser
Pålack	2,0	14
Herrängen	1,1	3
Södergård	0,2	1
Nybacka	0,9	2
Boden1	0,8	3
Solgård	3,2	7
Norr-Kvigos	0,6	2

I tabellen kan man notera, att alla andra stamfastigheter klar har överskridit byggnadsrätten enligt dimensioneringsgrunderna i den föreliggande planen. Den föreliggande planen kan därmed inte äventyra en jämlik behandling av de övriga markägarna.

Med den föreliggande planen avgörs vattenområdets helhetsdimensionering, eftersom de övriga fastigheterna inte längre kan tillräknas byggrätt.

På Lillsjöområdet finns för tillfället 25 bebyggda byggnadsplatser. I planen har anvisats två nya byggnadsplatser, vilket innebär en 8 % förhöjning av nuläget.

Vattendragets helhetsdimensionering

	Strandlinjen km		Byggplatser		
	Real	Konverterad	st	/Real km	/Konverterad km
Lillsjön	5,910	5,00	27	4,6	5,4
Pålackfladan	1,010	1,00	11	10,9	11,0

Lillsjön



Pålackfladan



5.10 Den enhetliga obebyggda stranden inom hela vattendraget

Med den föreliggande planen avgörs vattenområdets helhetsdimensionering, eftersom de övriga fastigheterna inte längre kan tillräknas byggrätt (punkt 5.9)

Andelen strand som kommer att bebyggas och andelen obebyggd strand inom hela Lillsjön-Pålackfladan vattendrag är framställt i bilaga 5. Inom vattendraget kvarstår 8 över 150 m långa obebyggda strandavsnitt (sammanlagt 2877 m). Deras andel av hela strandlinjen (6810 m) är ca 42 %. På området åters-tår tillräckligt med enhetligt obebyggt område som avses i 73 § MBL.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ing.

Bilagor

1. Dimensioneringsgrunder för generalplaner
2. Dimensionerad strandlinje
3. Moderfastigheter
4. Stamlägenhetens (Kvigos) fastighetsbildningskedja
5. Den enhetliga obebyggda stranden inom hela vattendraget

Skild utredningar

- 1. Natur- och landskapsutredning
- 2. Vattenutredning 2008
- 2a. Vattenutredning 2012