

RASEBORGS STAD

Ändring av stranddetaljplanen för Strömsö

Beskrivning/Utkast

Planprojekt 7783
Dnr 1169/2018

Planutkastet framlagt till påseende:
Planförslaget framlagt till påseende:
Kommunstyrelsen:
Kommunfullmäktige:

Innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter	3
1.1	Identifikationsuppgifter	3
1.2	Planområdet	4
2	Sammandrag	5
2.1	Planläggningsprocessens olika skeden	5
2.2	Detaljplanens syfte och målsättningar	6
2.3	Genomförandet av detaljplanen	6
3	Utgångsläge.....	7
3.1	Utredning över förhållandena på området	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Naturmiljö, landskap och jordmån	8
3.1.3	Byggd miljö.....	10
3.1.4	Markägoförhållanden	10
3.1.5	Samhällsteknisk försörjning, körförbindelser	10
3.2	Planer, beslut och utredningar gällande planområdet	10
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändning	10
3.2.2	Nylands landskapsplan.....	10
3.2.3	Generalplan	12
3.2.4	Detaljplan	13
3.2.5	Byggnadsordning	13
3.2.6	Grundkarta	14
3.2.7	Tekniska nätverk	14
4	Detaljplaneringens olika skeden.....	14
4.1	Inledande av planeringen och beslut angående den	14
4.2	Deltagande och samarbete.....	14
4.2.1	Intressenter	14
4.2.2	Växelverkan under planläggningens gång	15
4.2.3	Myndighetssamarbete.....	15
5	Beskrivning av detaljplanen.....	15
5.1	Planläggningens olika skeden	15
5.2	Planens struktur	15
5.3	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	16
5.4	Dimensionering	16
6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	16
7	Bedömning av konsekvenserna.....	17
7.1	Planens konsekvenser	17
7.1.1	Konsekvenser för den byggda miljön.....	17

7.1.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	18
7.1.3	Konsekvenser för hälsa och säkerhet	18
8	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	19
8.1	Genomförande och tidtabell	19

BILAGOR:

1. Plankarta- och bestämmelser (förminskning)
2. Illustrationer

Förteckning över övriga dokument och bakgrundsutredning gällande planen

- Program för deltagande och bedömning. 11.2.2019.
- Luontoselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.8.2019.
- Strömsön ranta-asemakaavan maisematarkastelu. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.10.2019.
- Tammisaaren Strömsön ranta-asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys. Timo Tikka, 18.6.2001.

Ändring av stranddetaljplanen för Strömsö

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

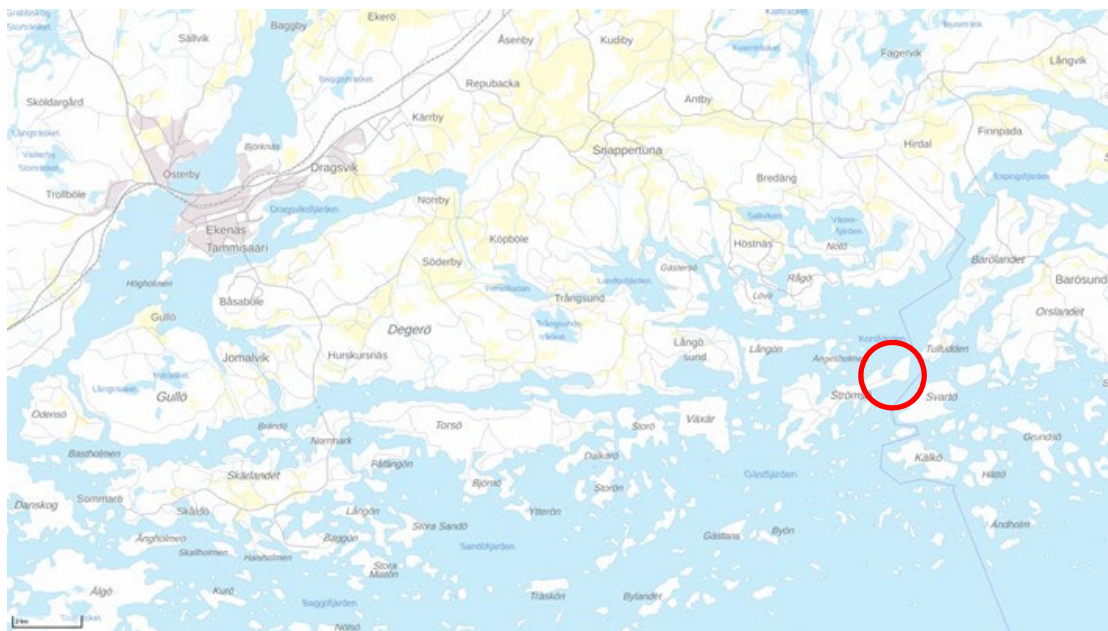
Planens namn:	Ändring av stranddetaljplanen för Strömsö
Planens datering:	18.10.2019
Planskede:	Utkastsskedet
Områdesdefinition:	Detaljplaneändringen gäller fastigheterna 710-482-1-124...128 samt delar av fastigheterna 710-482-1-34 och 710-482-1-52.
Planläggare:	Arja Sippola, arkitekt SAFA YKS-256 Risto Ala-aho, arkitekt
Adress:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmovägen 34, PB 950 00601 HELSINGFORS
Telefon:	044 748 0315
Epost:	fornamn.efternamn@fcg.fi
Projektnummer:	P28633
Anhänggjord:	15.2.2019
Till påseende:	XX.XX.-XX.XX.2020
Godkänd av kommunfullmäktige:	

1.2 Planområdet

Strömsö är en ö på cirka 320 hektar i Raseborgs östra skärgård där den gränsar till Ingå. På ön finns huvudsakligen fritidsbebyggelse.

Planområdet ligger på ön Strömsö, cirka 18 km i ost-sydostlig riktning från Ekenäs. Det område där planändringen planeras ligger i öns östra del och har en areal på cirka 35 ha. I områdets östra del finns fem obebyggda byggplatser för fritidsbostäder.

Planeringsområdet består huvudsakligen av berg och täckande skogsmark. I den mellersta delen av området består jordmånen av sand och sandmorän. De högsta punkterna i området ligger cirka 20 meter över havet.



2 Sammandrag

2.1 Planläggningsprocessens olika skeden

Vid planläggningen beaktas den växelverkan som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen (MBL 62 §). Beredningsmaterialet läggs fram till påseende och intressenterna bereds möjlighet att inom utsatt tid framföra sina åsikter skriftligt (eller muntligt eller vid möten som ordnas med anledning av planläggningen eller på annat lämpligt sätt). I det här sammanhanget kan också övriga kommuninvånare föra fram sina åsikter.

Plankartan och -beskrivningen görs stegvis under planläggningsprocessens gång och underlättar därmed växelverkan under planläggningstiden.

Detaljplaneringen har inletts på initiativ av markägaren.

Planläggningsnämnden har antecknat PDB:n för kännedom på sitt möte 30.01.2019 § 6 och beslutat att inleda planläggningen. Planen har kungjorts som anhängig: 15.2.2019.

Nedanstående tidtabell är riktgivande och justeras vid behov under planeringens gång.

SKEDE I: ANHÄNGIGGÖRANDE

- PDB:n görs upp och läggs fram till påseende februari 2019

SKEDE II: PLANUTKAST

- Planutkastet görs upp oktober 2019
- Planutkastet läggs fram till påseende februari-mars 2020

SKEDE III: PLANFÖRSLAG

- Uppgörande av planförslag och bemötanden mars-april 2020
- Planförslaget läggs fram till påseende maj-juni 2020

SKEDE IV: GODKÄNNANDE

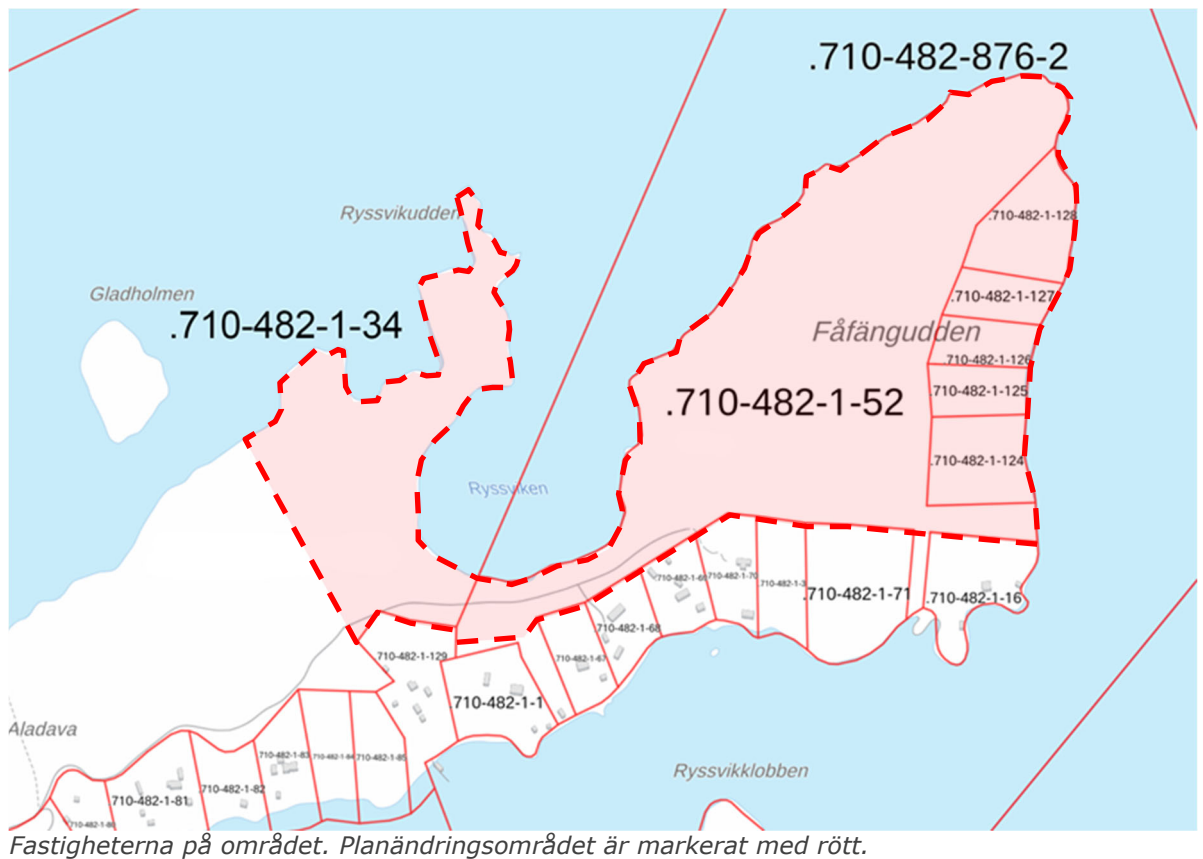
- Uppgörande av beredningsmaterial och bemötanden augusti 2020
- Godkännandet behandlas av staden augusti-september 2020

2.2 Detaljplanens syfte och målsättningar

Ändringen i stranddetaljplanen har sökts av markägaren.

Markägarens målsättning är att de byggplatser för semesterbostäder som anvisas i den nuvarande stranddetaljplanen placeras på öns norra strand väster om Ryssviken. Samtidigt minskar antalet byggplatser från fem till fyra. Öns östra strand och hela den östra spetsen bevaras då i naturligt tillstånd och förblir obebyggda. På det här sättet kan man skapa ett obebyggt område med stora naturvärden på ön. Den sammanlagda konsekvensen av detta är att öns obebyggda areal ökar, liksom också den strandlinje som är i naturligt tillstånd.

Förutsättningarna för att bebygga nya byggplatser underlättas när det gäller byggnader, förbindelseleder och bryggor. Naturen bevaras i större utsträckning än på de nuvarande byggplatserna, som är placerade i en relativt brant sluttning. Det blir också lättare att ansluta de nya byggplatserna till den befintliga vattenförsörjningen.



2.3 Genomförandet av detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen kan inledas genast när planen vunnit laga kraft.

3 Utgångsläge

3.1 Utredning över förhållandena på området

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Strömsö är en ö på cirka 320 hektar i Raseborgs östra skärgård där den gränsar till Ingå. På ön finns huvudsakligen fritidsbebyggelse.

Planområdet omfattar en del av öns östra spets. Området består huvudsakligen av berg och täckande skogsmark. I den mellersta delen av området består jordmånen av sand och sandmorän. De högsta punkterna i området ligger cirka 20 meter över havet.

I områdets östra del finns fem obebyggda byggplatser för fritidsbostäder.



Planområdets läge.

3.1.2 Naturmiljö, landskap och jordmån

År 2001 gjordes en naturutredning med tanke på planläggningen av Strömsö (Tammisaaren Strömsön ranta-asebakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys, Timo Tikka) samt år 2018 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy) en naturutredning som fokuserar på det område som berörs av planändringen.

Området ligger i den östra delen av Strömsö. Det är obebyggt och huvudsakligen skogbevuxet. Skogarna i området varierar från bergig tallskog till färsk moskog. De dominerande trädslagen är gran och tall. De områden som är bäst bevarade i naturligt tillstånd är Fåfånguddens bergiga tallskog och moskogarna runt den. Väster om Ryssviken finns tallskog där det bedrivs skogsbruk.

Stränderna i området är karga klippiga och steniga stränder. I Ryssvikens vikbotten är strandvegetationen frodigare.

Enligt den naturutredning som gjorts i området klassificeras Ryssviken, Ryssvikuddens spets och Fåfånguddens bergiga skogar och skogskärrssvacka som lokalt värdefulla naturobjekt. De planerade byggplatserna har inga särskilda naturvärden.



Utdrag ur naturkarta 2018 (FCG 2018).

Som grund för planläggningen har det också gjorts en landskapsutredning för de nya byggplatsernas del (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019). I utredningen betecknas områdets strandklippor som känsliga för byggande och de borde bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt. Vid placeringen av bryggor och dylika konstruktioner ska man beakta varje byggplats särdrag, så att de konstruktioner som går ända ner till stranden väcker så lite uppmärksamhet som möjligt.



Foto från en av de planerade byggplatserna mot Ryssvikudden.



Flygfoto av Ryssviken och Ryssvikudden.

3.1.3 Byggd miljö

Planområdet är obebyggt. På öns södra strand i omedelbar anslutning till planområdet finns fritidsbebyggelse.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

3.1.5 Samhällsteknisk försörjning, körförbindelser

Öns fastigheter har eget vattenförsörjningssystem. De nya byggplatserna ansluts till det existerande vattenförsörjningsnätet.

Söder om Strömsö går en 5,5 meters farled mellan Helsingfors och Hangö. Båthamnen på Strömsö ligger ca 2 km från planområdet. Från båthamnen finns det körförbindelse till planområdets södra delar.

3.2 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och ligger till grund för mera detaljerad planering. De riksomfattande målen uppgift är att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och markanvändningsrelaterade mål. Centrala mål är hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen förverkligas i den lokala planläggningen främst via landskapsplaneringen.

3.2.2 Nylands landskapsplan

Raseborg hör till Nylands förbunds distrikt. Landskapsplanen för Nyland fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den senare kompletterats på följande punkter:

1. etapplandskapsplan, laga kraft 2012:

- avfallshanterings områdesbehov på lång sikt
- områden för stenmaterialförsörjning
- områden för motorsport- och skjutbanor
- trafikdepåer och -terminaler
- vidsträckta enhetliga skogsområden

2. etapplandskapsplan, laga kraft 2016:

- fungerande och hållbar samhällsstruktur
- trafiksystem som stöder strukturen
- handelns servicenät
- byanät på landskapsnivå

4. etapplandskapsplan, laga kraft 2017:

- näringar och innovationer
- logistik

- vindkraft
- grönanläggningar
- kulturmiljöer



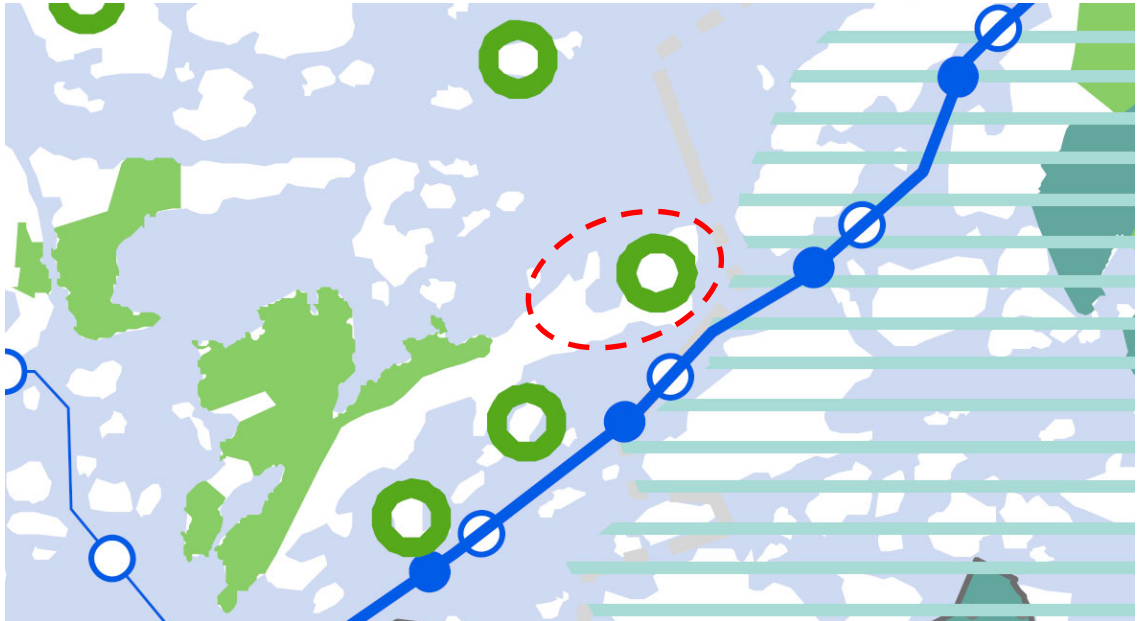
Utdrag ur en kombination av landskapsplanerna för Nyland. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd streckad linje.

I den officiella kombinationen av landskapsplanerna är planområdet försett med beteckningen rekreationsområde, med följande bestämmelse:

Området reserveras för allmän rekreation och friluftsliv. I den mera detaljerade planeringen av området ska man trygga förutsättningarna för att använda området för rekreation, områdets tillgänglighet, en tillräcklig service- och utrustningsnivå och miljövärden, samt visa hur de friluftsleder som märkts ut på landskapsplanekartan fortsätter på rekreationsområdet. Vid planeringen av rekreationsområdet ska man fästa uppmärksamhet vid områdenas egenskaper som en del av det ekologiska nätverket samt deras betydelse för naturens mångfald. På ett rekreationsområde kan man, utgående från en bedömning av konsekvenserna, i den mera detaljerade planeringen anvisa lokala leder samt anläggningar och konstruktioner för samhällsteknisk försörjning som behövs för att förenhetliga samhällsstrukturen. I planeringen av nödvändiga leder ska man trygga en så obehindrad och trygg försättning som möjligt på rekreationsförbindelserna.

Nylandsplanen 2050, som täcker hela Nyland, är i förslagsskedet och var framlagd till påseende hösten 2019. Utgående från responsen bereds planen för godkännande av landskapsfullmäktige våren 2020. När Nylandsplanen träder i kraft ersätter den de gällande landskapsplanerna med laga kraft, med undantag av vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 för Nyland.

I planförslaget är planområdet markerat med en grön cirkel som anger att området är avsett för rekreation.

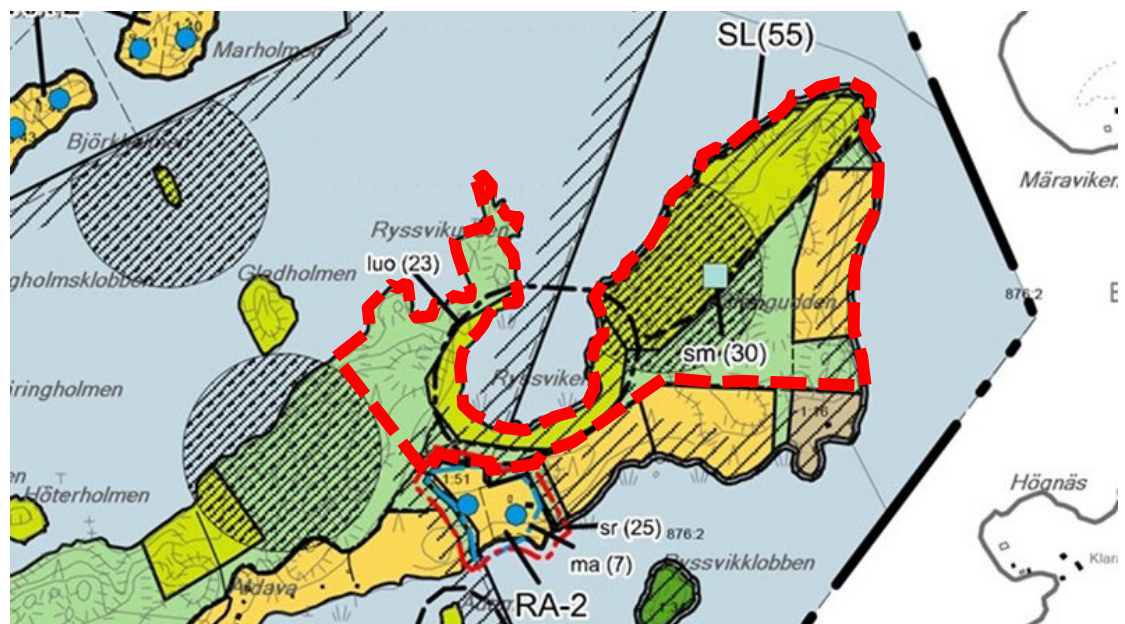


Utdrag ur material ur Nylandsplanen som varit på remissrunda. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd streckad linje.

3.2.3 Generalplan

Området är en del av strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård som godkändes 3.11.2008. I generalplanen anvisas stranddetaljplanens områdesreserveringar som sådana utan innehållsbestämmelser. De skyddsområden och -objekt som finns i området anvisas som riktgivande.

På planområdet finns ett riktgivande naturskyddsdelområde (SL), ett område som är av särskild betydelse för naturens mångfald (luo) samt ett fornminne som ska skyddas (sm).



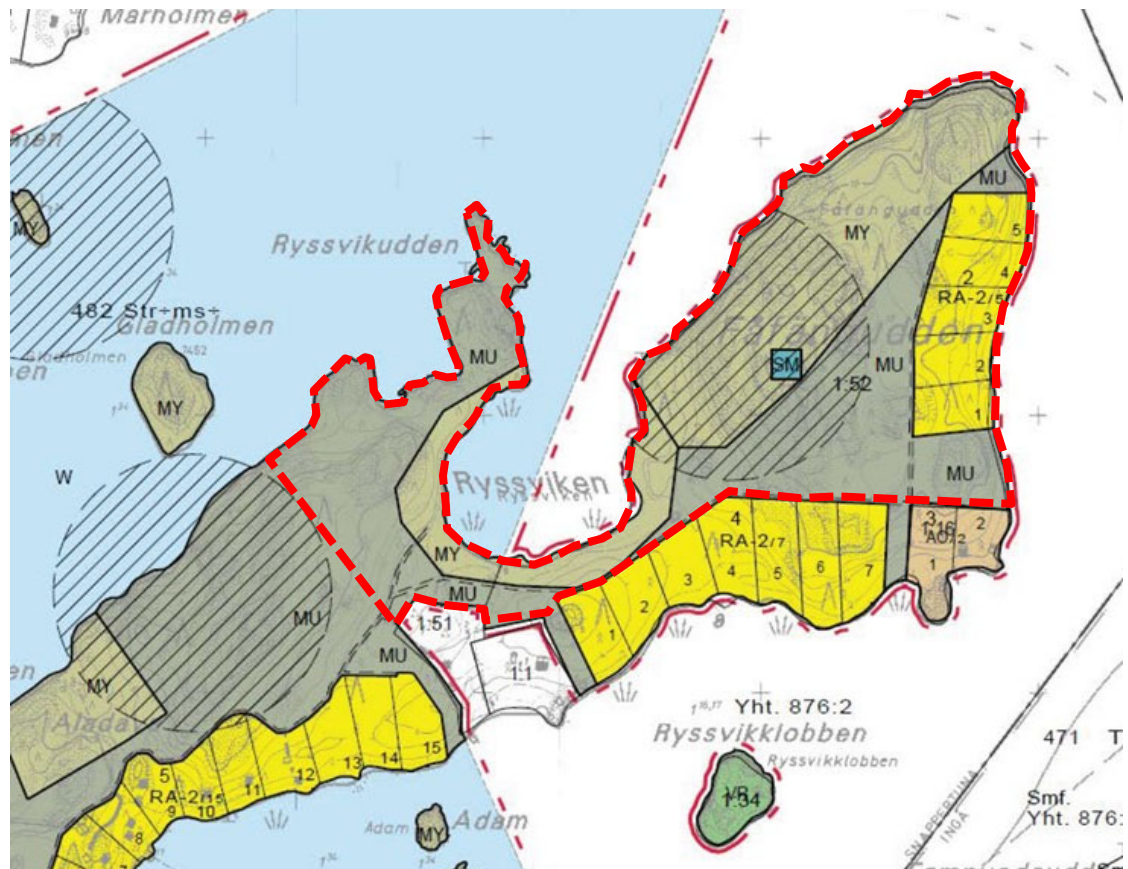
Utdrag ur strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

3.2.4 Detaljplan

På området gäller den stranddetaljplan som godkändes av Ekenäs stadsfullmäktige 19.12.2005. I den anvisas området som jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet och rekreationen (MU), som jord- och skogsbruksområde med särskilda landskaps- och/eller miljövärden (MY) samt som kvartersområde för fritidsbostäder (RA).

I kvartersområdet för fritidsbostäder anvisas fem bygglplatser på öns östra strand.

I planen anvisas två områden som ska förbli trädbevuxna för att bevara naturvärdena samt ett fast fornminne (SM) på den mellersta delen av Fåfångudden.



Utdrag ur den gällande stranddetaljplanen för Strömsö. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

3.2.5 Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 och trädde i kraft 5.7.2018.

3.2.6 Grundkarta

För området gjordes en grundkarta år 2005. Grundkartan fyller de krav som ställs i förordningen om planläggningsmätning (1284/1999).

3.2.7 Tekniska nätverk

Strömsö har ett eget regionalt ledningsnät för vatten och avloppsvatten.

4 Detaljplaneringens olika skeden

4.1 Inledande av planeringen och beslut angående den

Raseborgs stad har kungjort planen som anhängig 15.2.2019. Samtidigt har programmet för deltagande och bedömning framlagts till påseende.

Planläggningsnämnden har i sitt möte 29.1.2020 beslutat framlägga planutkastet i 30 dagar.

Stranddetaljplanen framläggs till påseende under tiden XX.XX.-XX.XX.2019.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga omständigheter märkbart kan påverkas planen, samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredandet av planen, bedöma planens konsekvenser och skriftligt eller muntligt ge sin åsikt om planen.

Planens intressenter är åtminstone:

Regionala myndigheter

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

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Samhällstekniska nämnden
- Miljöhälsovården
- Raseborgs vatten
- Ekenäs Energi

Planområdets och omnejdens

- invånare
- markägare
- företagare

- föreningar och sammanslutningar

4.2.2 Växelvekan under planläggningens gång

I planeringsprocessen beaktas den växelvekan som stadgas i markanvändnings- och bygglagen vid uppgörandet av en detaljplan.

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planens konsekvenser och skriftligt eller muntligt ge sin åsikt om planen. Dessutom kan man ge respons per e-post till projektets kontaktperson (planeringskonsulten).

4.2.3 Myndighetssamarbete

I planeringen inledningsskede hölls ett möte med Nylands NTM-central 22.3.2019.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planläggningens olika skeden

Planutkastet har utarbetats utgående från de utredningar som gjorts på området samt besök i terrängen.

I planens beredningsskede har man gjort markanvändningsutkast som hjälp för att klarlägga förutsättningarna för byggande.

I utkastet har fyra byggplatser för fritidsbostäder anvisats på ön norra strand. De ersätter fem byggplatser på öns östra strand.

5.2 Planens struktur

I stranddetaljplanen anvisas fyra byggplatser på öns norra strand. Samtidigt tas de fem byggplatser som anvisats på ön östra strand bort.

I stranddetaljplanen har de fyra byggplatser som ersätter de fem som tas bort anvisats så att man vid byggandet beaktar de fyra byggplatsernas särdrag och landskapsmässiga värden samt andra byggrelaterade synpunkter.

Tre av byggplatserna har en storlek på ca 8000 m². På dem får man bygga en fritidsbostad, en bastubyggnad och en ekonomibygnad. Fritidsbostaden får omfatta högst 200 k-m², bastubyggnaden högst 40 k-m² och ekonomibygnaden högst 30 k-m².

På den mindre byggplatsen får man bygga en fritidsbostad och en ekonomibygnad. Fritidsbostaden får omfatta högst 160 k-m² om man också bygger en ekonomibygnad eller högst 190 k-m² våningsyta om man inte bygger en ekonomibygnad. Ekonomibygnaden får vara högst 30 k-m² våningsyta.

Den sammanlagda byggnadsrätten ändras inte, utan den motsvarar byggrätten för de byggplatser som tas bort från planområdet, vilket är 1000 k-m².

Det område där de avlägsnade byggrätterna finns blir en del av det jord- och skogsbruksdominerade området med särskilt behov av styrning gällande fritidslivet och rekreationen (MU).

I planen förblir det jord- och skogbruksområde som har särskilda landskaps- och/eller miljövärden (MY) samt fornminnesområdet (SM) oförändrade.

5.3 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Byggplatserna flyttas från öns östra strand till öns norra strand.

I naturutredningen från 2001 konstateras att Fåfängudden på öns östra spets, som syns på långt håll från norr och nordost, är en brant bergsudde som är glest bevuxen med tallar och att uddens naturvärden inte tål något byggande. I och med planändringen flyttas de fem byggplatserna på områdets östra strand till öns norra strand.

Öns östra del förblir obebyggd, varvid det enhetliga område som är i naturligt tillstånd blir större och strandlinjen längre. Byggandet placeras närmare det bebyggda området, vilket minskar byggandets konsekvenser. Också vägförbindelserna och vattenförsörjningens konsekvenser blir märkbart mindre tack vare de kortare avstånden.

Byggplatserna har placerats så att värdefulla naturobjekt inte är i fara och landskapets särdrag har beaktats. Byggplatsernas sammanlagda areal minskar med ca 4,0 hektar till 2,9 hektar.

Med planbestämmelserna tryggas bevarandet av värdefulla naturobjekt och landskapet.

5.4 Dimensionering

I den ändrade stranddetaljplanen anvisas byggrätt på området enligt följande:

Områdes-reservering	Areal (ha)	Våningsyta (k-m ²)	Effektivitet (e)
RA	2,8596	1000	0,035
MU	17,9517	-	-
MY	14,7246	-	-
SM	0,1799	-	-
Sammanlagt	35,7157	1000	0,0028

6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbestämmelserna presenteras i bilaga 1.

7 Bedömning av konsekvenserna

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § ska en plan grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredning. Vid uppgörandet av planen ska man i tillräckligt hög grad utreda miljökonsekvenserna av planens och dess olika alternativ, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Utredningarna ska täcka hela det område för vilken planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Bedömningen av konsekvenserna pågår under hela planläggningsprocessen. Den berättar hur väl slutresultatet uppfyller innehållskraven i MBL samt de riksomfattande, regionala och lokala mål som sattes upp när planeringsarbetet inleddes samt under arbetes gång.

7.1 Planens konsekvenser

7.1.1 Konsekvenser för den byggda miljön	
Samhällsstruktur	På Strömsö finns flera fritidsbyggnader. På planändringsområdet finns fem obebyggda byggplatser i områdets östra kant. I och med planändringen kommer byggplatserna närmare det bebyggda området och förtätar det till en större enhet.
Tätortsbild	Byggplatserna är placerade på öns norra strand, varvid byggnaderna syns på öns norra sida.
Service och arbetsplatser	Flyttandet av byggplatserna stöder Strömsös och områdets livskraft.
Trafik	Konsekvenserna för trafiken är mycket små.
Byggd kulturmiljö och fornminnen	På planområdet finns inga värdefulla objekt ur kulturmiljöns synvinkel eller fasta fornlämningar.
Teknisk försörjning	På planområdet finns kommuntekniska och andra behövliga lösningar som de nya byggnaderna ansluts till.
Social miljö och rekreation	När fem byggplatser tas bort från öns östra spets, utvidgas det enhetliga område som lämpar sig för rekreation.
Miljöskydd och miljöstörningar	Lösningarna i planändringen orsakar inga störningar i miljön, och i området eller dess omedelbara närhet finns inga miljövärden som särskilt måste beaktas.

7.1.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön	
Landskapsstruktur och naturförhållanden	Den bergiga östra stranden förblir obebyggd. Byggandet förändrar emellertid landskapet på öns norra strand. Planen innehåller bestämmelser om hur byggnaderna ska anpassas till omgivningen samt om avstånden till stranden. Den östra spetsen, som i naturutredningen betecknas som värdefullt område, påverkas inte av byggandet.
Klimat	Byggandet har inte sådana dimensioner att det skulle påverka klimatet.
Vattendrag	Flyttandet av byggplatserna belastar inte vattendragen, men när antalet byggplatser minskar med en, minskar konsekvenserna för vattendragen. Planbestämmelserna tryggar att man vid hanteringen av avloppsvatten följer myndigheternas direktiv som stöder sig på miljölagstiftningen och kommunens miljöskyddsbestämmelser. Fastigheterna ansluts till öns eget vatten- och avloppsvattensnät.
Naturskydd	I planen beaktas värdefulla naturobjekt.
7.1.3 Konsekvenser för hälsa och säkerhet	
Trafiksäkerhet	Fritidsbostäderna stöder sig på existerande trafikförbindelser. Neds kärningen av antalet byggplatser ökar inte trafiken. I och med att byggplatserna flyttas, behöver man inte bygga en ny vägförbindelse till öns östra spets.
Människors levnadsförhållanden och hälsa, miljöns renhet	Det finns ingen stadigvarande bosättning på planområdet. De närbelägna byggnaderna används som fritidsbostäder. När byggplatserna flyttas närmare det bebyggda området förtätas strukturen och möjligheterna att använda öns östra del för fritidsändamål ökar, genom att det bildas ett större sammanhängande område i naturligt tillstånd.

8 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

8.1 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av detaljplanen kan inledas genast när planen vunnit laga kraft. Via byggloven övervakar Raseborgs stad att byggnaderna och grönanläggningarna på området passar in i områdets allmänna karaktär.

Kontaktuppgifter

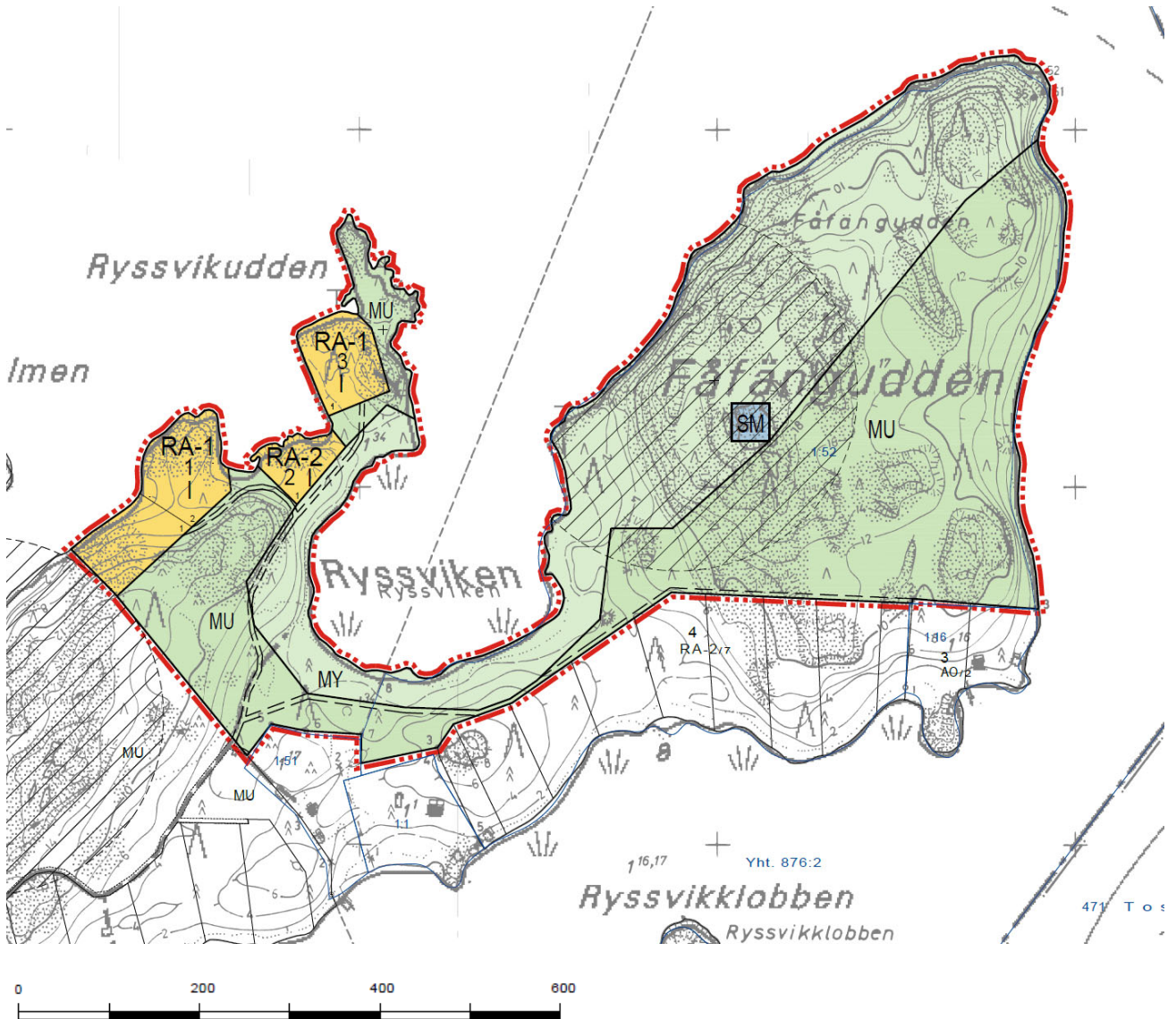
Planeringskonsult:

Arja Sippola, arkitekt SAFA, YKS-256
FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmovägen 34, PB 950, 00601 Helsingfors
arja.sippola@fcg.fi
tfn 044 748 0315

Planens administrativa behandling i staden sköts av:

Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
niclas.skog@raseborg.fi
tfn 019 289 3840

Bilaga 1. Förminskning av plankartan samt planbestämmelserna



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

RA-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

På en byggnadsplats får uppföras en fritidsbyggnad, en bastubyggnad och en ekonomibygnad. En fritidsbostad får vara högst 200 m² vy, en bastubyggnad högst 40 m² vy och en övrig ekonomibygnad högst 30 m² vy. Alla byggnader utom en bastubyggnad skall placeras i samma husgrupp.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 200 kerros-m², saunarakennus saa olla kooltaan enintään 40 kerros-m² ja talousrakennus enintään 30 kerros-m². Kaikki rakennukset saunarakennusta lukuun ottamatta on sijoitettava samaan taloryhmään.

RA-2

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

På en byggnadsplats får uppföras en fritidsbyggnad och en ekonomibygnad. En fritidsbostad får vara högst 160 m² vy ifall det byggs en ekonomibygnad och högst 190 m² vy ifall ingen ekonomibygnad byggs. En ekonomibygnad får vara högst 30 m² vy. Alla byggnader skall placeras i samma husgrupp.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 160 kerros-m², mikäli talousrakennus rakennetaan tai enintään 190 kerros-m² mikäli talousrakennusta ei rakenneta. Talousrakennus saa olla kooltaan enintään 30 kerros-m². Rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään.

SM

FORNMINNESOMRÅDE.

Grävning, täckning, ändring, skadande av fornlämningen och dess övriga vidrörande är förbjudet med stöd av fornminneslagen.

MUINAISMUISTOALUE.

Muinaismuistolain nojalla muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen ilman lupaa on kielletty.

MU

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SKÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET OCH REKREATIONEN.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN JA VIRKISTYKSEN OHJAAMISTARVETTA.

MU

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SKÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET OCH REKREATIONEN.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN JA VIRKISTYKSEN OHJAAMISTARVETTA.

MY

JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILDA LADSKAPSMÄSSIGA OCH/ ELLER MILJÖVÄRDEN.

Vid vidtagande av sådana åtgärder som inverkar på läget i miljön skall man fästa uppmärksamhet vid att de värden som hänför sig till naturförhållandena varken äventyras eller försvagas.

Med stöd av markanvändnings- och bygglagen 43,2 § bestäms att jordschaktning, sprängning, utjämning, fyllnad, trädfällning samt andra åtgärder som äventyrar områdets naturtillstånd inte får vidtas utan att kommunen har beviljat tillstånd för miljöåtgärd (MBL 128 §).

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMA- JA/TAI YMPÄRISTÖARVOJA. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomioita siihen, ettei alueen luonto-olosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa. (MRL 128§)



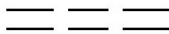
Linje 5 m utanför planområdets gräns.
5 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Riktgivande gräns för byggnadsplats.
Rakennuspaikan ohjeellinen raja.



Riktgivande väg.
Ohjeellinen tie.

2

Kvartersnummer.
Korttelin numero.

1

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

|

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.



OMRÅDE, SOM SKA VÅRDAS SOM TRÄBESTÄNDLIG PÅ GRUND AV NATURVÄRDEN.
LUONTOARVOJEN SÄILYMISEN TAKIA PUUSTOISENA HOIDETTAVA ALUE.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Minimivståndet (ifall annat inte nämns) mellan nybyggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd är:

- bostadsbyggnader och fritidsbostäder 40 m
- övriga byggnader 20 m

När planen träder i kraft får de befintliga byggnaderna på planområdet avvika från planbestämmelserna ligga närmare stranden.

Byggandet skall förverkligas så att det följer byggnadsplatsens naturliga terrängformer. Byggnadernas läge, form och storlek skall anpassas till omgivningen. Byggnadernas fasader skall vara av trä. Fasaderna och vattentaken skall ha mörka färgnyanser som harmonierar med terrängens färger.

Byggplatsernas naturliga terrängformer och strandlinjen får inte ändras genom sprängning, bankfyllnad eller grävning. Mellan byggnaderna och strandlinjen skall det lämnas tillräckligt med skyddande trädbestand.

På områden utanför kvartersområdena (MU, MY) skall strandvegetationen på en 50 meters sträcka bevaras i naturtillstånd.

Nybyggnad tillåts inte på MU och MY områden.

Bryggorna skall till storleken och läget anpassas till strandlandskapet. Åtgärdsstillstånd skall ansökas för en brygga som är större än 24 m².

Bestämmelser för vattenförsörjning:

Avloppsvattenbehandlingen får inte medföra fara för vattendragen och grundvattnet. Toalett-, hushålls-, tvätt- och bastuvatten får ej ledas direkt ut i ett vattendrag.

De sätt som kommer ifråga då det gäller behandlingen av avloppsvatten är följande alternativ som skall förverkligas enligt sätt som stadens myndigheter godkänner:

1. Toalettavfallet behandlas i torrtoalett eller i komposterande klosett och övrigt avloppsvatten avleds efter en tät 2-3 delad slamavskiljarbrunn, antingen till markbädd eller motsvarande anläggning eller till markinfiltration, ifall det med markundersökningar kan påvisas att platsen är lämplig, eller
2. Avloppsvattnet från vattentoalett avleds till en tät avloppsvattentank och transporteras vidare för behandling och övrigt avloppsvatten avleds efter en tät 2-3 delad slamavskiljarbrunn antingen till markbädd eller motsvarande anläggning eller till markinfiltration, ifall det med markundersökningar kan påvisas att platsen är lämplig.

På Strömsö rekommenderas en gemensam hushållsvattenanskaffning och en gemensam avloppsvattenbehandling.

Skyddsavståndet till strandlinjen (30 m), hushållsvattenbrunnen (50 m) och till grannens rå (5 m) vid medelvattenstånd skall beaktas då platsen väljs för en markbädd eller markinfiltration.

En ändamålsenlig kompost skall byggas för förmultnande avfall. Torrtoaletten kan tömmas i komposten. Kompostbehållaren skall placeras minst 30 meter från strandlinjen och en hushållsvattenbrunn. Obrännbart och icke förmultnande blandavfall skall föras till en kommunal avfallsuppsamling.

Mindre konstruktioner som behövs för kommunalteknik får byggas utanför byggnadsplatserna i närheten av byggnadskvarteren. Konstruktionerna skall anpassas till landskapet.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Uudisrakennusten vähimmäisetäisyydet (ellei toisin mainita) keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ovat:

- asuinrakennukset ja loma-asunnot 40 m
- muut rakennukset 20 m

Kaavan voimaan astuessa kaava-alueella olemassa olevat rakennukset saavat sijaita lähempänä rantaa kaavamääräyksistä poiketen.

Rakentaminen täytyy toteuttaa rakennuspaikan luonnonmukaisia maastonmuotoja mukaillen. Rakennusten on sijainniltaan, muodoltaan ja kooltaan sopeuduttava ympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivujen ja vesikattojen tulee olla väriykseltään tummasävyisiä, maaston väreihin sulautuvia.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaisia maastonmuotoja ja rantaviivaa ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojausto.

Korttelialueiden ulkopuolisilla alueilla (MU, MY) tulee rantakasvillisuus säilyttää luonnonmukaisena 50 metrin matkalla.

MU- ja MY-alueilla ei sallita uudisrakentamista.

Laiturit on sovittava kokonsa ja sijoituksensa puolesta rantamaisemaan. Yli 24 m² suuruiseen laituriin on haettava toimenpidelupa.

Vesihuoltoa koskevat määräykset

Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Käymälä-, talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Jätevesien käsittelytapoina tulevat kysymykseen seuraavat kaupungin viranomaisen hyväksymällä tavalla toteuttavat vaihtoehdot:

1. Käymäläjätteet käsitellään kuivakäymälässä tai kompostikäymälässä ja muut jätevedet johdetaan tiiviin 2-3 -osaisten saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai
2. Vesikäymäläjätteet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi ja muut jätevedet johdetaan tiiviin 2-3 -osaisten saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi.

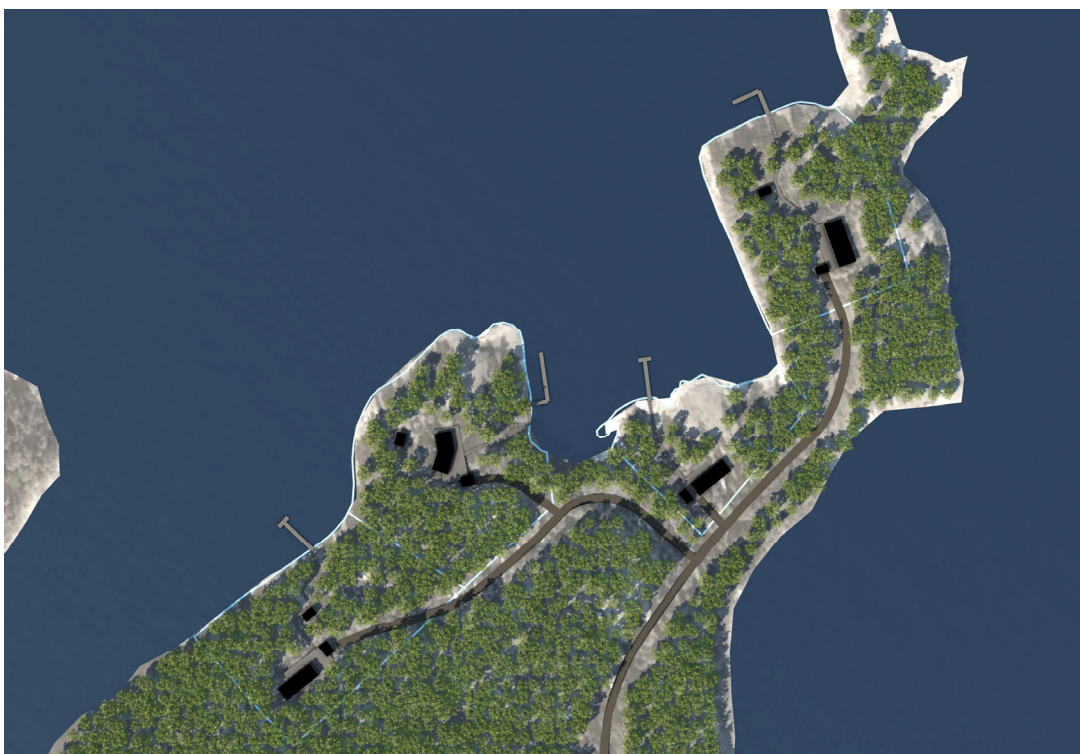
Strömsön saarella suositellaan yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä.

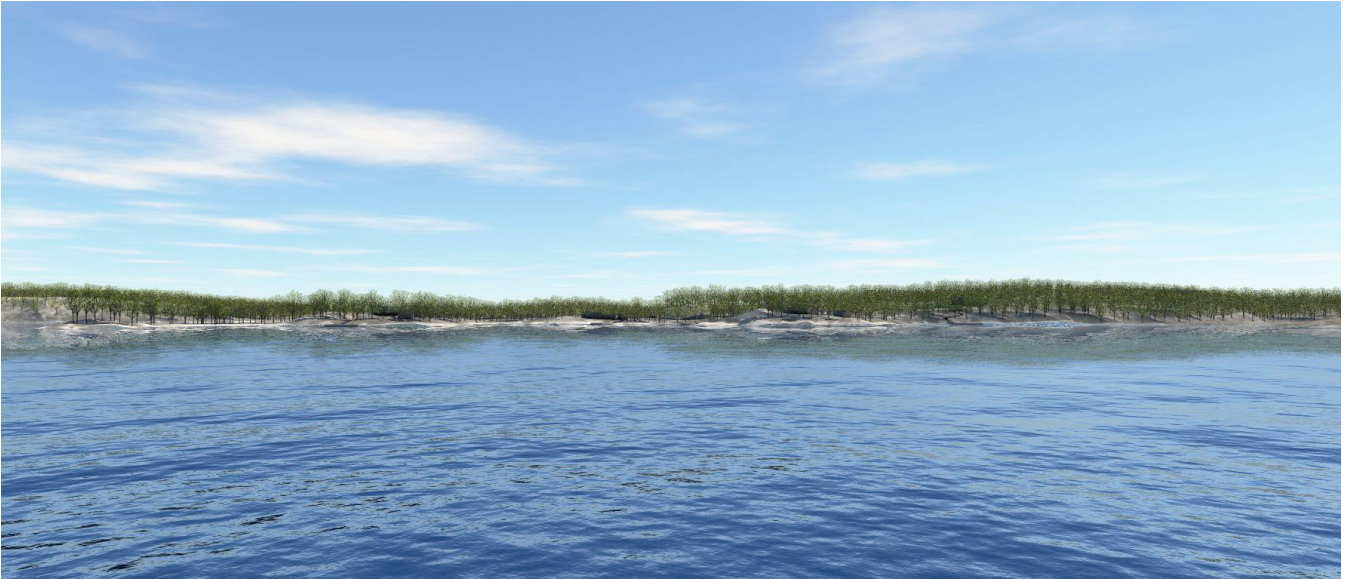
Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa on otettava huomioon suojaetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m).

Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

Rakennuspaikkojen ulkopuolelle, rakennuskorttelien läheisyyteen saa rakentaa maisemaan soveltuvia, kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennuksia.

Bilaga 2: Illustrationer





Perspektivbilder från byggplatserna mot nordväst. På bilderna framställs byggnaderna som envåningshus med mörka ytor. Trädbeståndet har konstruerats med hjälp av punktmoln.