



RASEBORG
RAASEPORI

27.10.2025

DETALJPLAN / DETALJPLANEÄNDRING



Beskrivning för detaljplanförslag II

Kommun

Raseborg

Planens namn

Båssastranden

Typ av dokument

Beskrivning av förslag till detaljplan och detaljplaneändring

Berör plankartan:

RITNINGSNUMMER 17–25

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör i Båssaböle by en del av lägenheterna 1:11 Bossabo, 1:12 Båssaskog, 1:18 Böle hemman, 4:34 Tallskogen, 4:35 Båssagård I, samt tomt 710-14-334-1.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 14 kvarter 400–412, del av kvarter 334, område för närrekreation, badstrand, småbåtsplats, kvartersområde för båthamn, jord- och skogsbruksområden samt gatu- och vattenområde.

Planens uppgörare	Planläggningsenheten
Plan nummer	7706
Anhängiggjord	Kungörelse 25.4.2013
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 17.4.2013 § 38 <u>Uppdaterat program för deltagande och bedömning, samt idéplan</u> Planläggningsnämnden 11.6.2014 § 103 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 20.6.2016 § 82 Planläggningsnämnden 22.2.2017 § 25 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 21.11.2018 § 163 <u>Planförslag II</u> Planläggningsnämnden 29.10.2025 § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx § xx Fullmäktige xx.xx.xxxx § xx

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planområdet ligger i Båssaböle by, fågelvägen cirka 2,5 km söder om Ekenäs centrum och väster om Gammelboda detaljplaneområde, invid Båssafjärden. Området är obebyggt.



Bild 1. Planområdets läge på guidekartan. Planområde är avgränsat med rött linjesträck.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Båssastranden.

Detaljplaneändringens syfte är att;

- uppdatera gällande detaljplan 716–71. Planen är godkänd 1997 och fått laga kraft 2001. Planen är till inga delar förverkligad.
- stryka det gatuområde som anvisats i plan nr 716–71 som inte har genomförts,
- utvidga Gammelboda bostadsområde västerut och möjliggöra bland annat havsnära småhustomter,
- bilda ett fungerande nätverk av områden för närrekreation i Gammelboda område,
- utveckla rekreationsanvändningen i strandområdet genom att anvisa en småbåtsplats och en badstrand till området.
- ändra gällande detaljplans 821–77 oförverkligade småhuskvarter (AP) till kvartersområde för fristående småhus (AO) samt till område för närrekreation (VL).

1.3. Innehållsförteckning

1.	BASUPPGIFTER	1
1.1.	Planområdets läge	1
1.2.	Planens namn och syfte	1
1.3.	Innehållsförteckning	2
1.4.	Förteckning över beskrivningens bilagor	2
1.5.	Förteckning över andra handlingar som berör planen	3
2.	SAMMANDRAG	3
2.1.	Skeden i planprocessen	3
2.2.	Förslag för detaljplan	3
2.3.	Detaljplanens förverkligande	4
3.	PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	4
3.2.	Planeringssituationen	8
4.	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	10
4.1.	Behovet av detaljplanen	10
4.2.	Planeringsstart och anhängiggörande	10
4.3.	Deltagande och samarbete	10
4.4.	Myndighetssamarbete	11
4.5.	Mål för detaljplanen	11
4.6.	Alternativen i detaljpanelösningen	11
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANFÖRSLAG	13
5.1.	Planens struktur	13
5.2.	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	15
5.3.	Områdesreserveringar	15
5.4.	Generalplanemässig granskning	17
5.5.	Planens konsekvenser	18
5.6.	Planbeteckningar och planbestämmelser	23
5.7.	Namn	23
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	24
6.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	24
6.2.	Schema för genomförandet	24
6.3.	Uppföljning av genomförandet	24
7.	KONTAKTINFORMATION	24
	Address för skriftlig respons och anmärkningar:	24

1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor

Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser

Bilaga 2. Sammanställning av utlåtanden, anmärkningar och bemötanden från förslagskede I

1.5. Förteckning över andra handlingar som berör planen

- Uudenmaan pohjatutkimus Oy. 4.12.2020. Rakennettavuusselvitys
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. 19.2.2020. Pohjavesiselvitys
- Ramboll 2018: Hulevesien hallinta
- Ramboll 2018: Vesihuollon yleissuunnitelma
- Museiverket 27.5.2013: Arkeologisk inventering, delområde 5 (Ekenäs, Båsaböle)
- Raseborgs miljöbyrå 2014–2016: Havsmanualen.
- Silvestris naturinventering ab 20.2.2013, uppdaterad 30.11.2017: Båssastranden -naturinventering 2012.
- Silvestris naturinventering ab 20.12.2013, uppdaterad 30.11.2017: Båssastranden -naturinventering 2013.
- Silvestris naturinventering ab 16.10.2017: Natura-arvion tarveharkinta. Raaseporin kaupunki, Båssastranden kaavahanke 7706.

2. SAMMANDRAG

2.1. Skeden i planprocessen

- Uppgörande av planen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad. Området ingår i stadens planläggningsprogram.
- Planläggningsnämnden antecknade för kännedom programmet för deltagande och bedömning 17.4.2013, samt skickade det vidare till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för kännedom.
- Planläggningsnämnden beslöt 17.4.2013 kungöra anhängiggörandet av projektet, programmet för deltagande och bedömning och möjligheten att ge sin åsikt.
- Anhängiggjord i och med kungörelse 25.4.2013.
- Planläggningsnämnden antecknade för kännedom det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning 11.6.2014, samt skickade det vidare till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för kännedom.
- Planläggningsnämnden beslöt 11.6.2014 framlägga idéplaner till offentligt påseende.
- Idéplanerna har varit till offentligt påseende under tiden 18.8 - 19.9.2014.
- Planläggningsnämnden behandlade planutkastet, samt bemötanden till utlåtanden och anmärkningar gällande idéplanerna 22.2.2017 och beslöt framlägga utkastet till offentligt påseende.
- Planutkastet har varit till påseende under tiden 27.3. - 30.4.2017.
- Ett informationsmöte för invånarna ordnades 6.4.2017.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden 21.1 – 22.2.2019. Om utkastet inlämnades 11 utlåtanden och tre anmärkningar.
- Alternativa områden och inkörningar har utretts och planförslag II har utarbetats utgående från dessa.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF. Planförslaget ställs ut på nytt för att säkerställa att samrådsförfarandet enligt lagen om områdesanvändning (OAL) även uppfylls för de utredningar som gjorts efter att planförslaget varit tillgängligt. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:
<http://www.raseborg.fi/kungoerelser>.

2.2. Förslag för detaljplan



Detaljplanen omfattar kvartersområden för fristående småhus (AO), gatuområden, områden för närrekreation (VL), en badstrand (VV), vattenområde (W), jord- och skogsbruksområde (MY-1) samt en småbåtsplats och ett kvartersområde för en båthamn (LV).

Planeringsområdets areal är ca 42 hektar. Byggnadsrätt för bostadsbyggande är sammanlagt ca 18 700 v-m².

2.3. Detaljplanens förverkligande

Staden ansvarar för planens förverkligande. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Områdets allmänna beskrivning

Planeringsområdet ligger i Båssaböle by, cirka 2,5 km (5 km via gator) söder om Ekenäs centrum och väster om Gammelboda detaljplaneområde invid Båssafjärden.

Planeringsområdets areal är ca 42 hektar. Området är obebyggt.

3.1.1. Naturmiljön

Landskap

Vintern 2011–2012 avverkades området mellan stranden och Båssauddsvägen. Till följd av detta öppnar sig en utsikt ut över havet från de högst belägna områdena. Det täta trädbeståndet vid stranden sluter i viss mån landskapet sett från havet.

På den östra sidan av Båssauddsvägen består landskapet till största delen av halvöppen och ganska gles tallskog. Klippområdena och det täta lundområdet sluter vyerna.

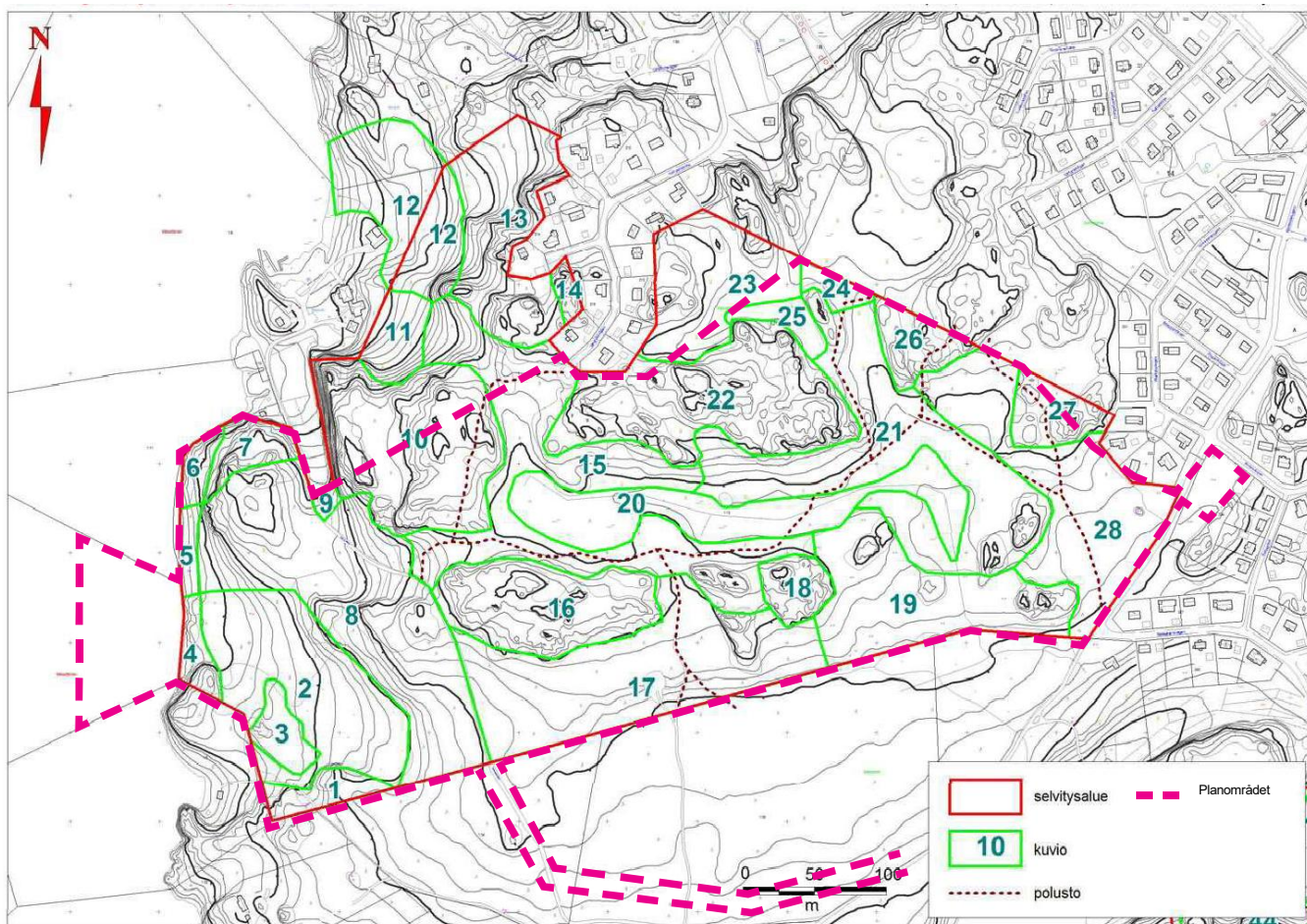
Jordmån

Jordmånen på planområdet består i huvudsak av sand.

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Littorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efteristida landhöjningen. Det har uppskattats att sannolikheten för att det förekommer sura sulfatjordar på strandområdet är måttlig och längre bort mycket liten.

Naturmiljön

Över området har gjorts en naturinventering år 2012, som har uppdaterats år 2013. Enligt utredningen är det värdefullaste området enligt naturvärdena lokalt speciellt värdefullt figur 20 (fuktig eutrof lund, ormbunkskärr). Lokalt värdefulla områden är även de vid stranden belägna figurerna 4,5,6 och 7 (strandskog, vassrugg, strandklippa och bergshäll), samt figur 3 (fuktig eutrof lund, ormbunkskärr), 10,16,22 och 27 (bergshällar) och 21 (blåbärs-mo-grankärr, frisk moskog).



Karta 1 från naturutredning: Figurer.

På inventeringsområdet observerades inga arter som omfattas av särskilt skydd enligt 47 § i naturvårdslagen.

Av arter som ska skyddas strängt enligt EU:s habitatdirektiv (49 § naturvårdslagen) observerades utter. En utter observerades använda den västra havsstranden i kartläggningsområdet (figurerna 4, 5 och 6) som födosökningsområde. Vassruggen var väldigt rik på fisk och lämpar sig som fångstområde. I området observerades inget utterbo och i strandbandet hittades ingen plats som skulle lämpa sig som boplats.

I inventeringen konstaterades inga åkergrödor, men i området finns flera figurer som kan fungera som lekplats. Biotoper som lämpar sig för grodor finns på figurerna 20 och 25. Planområdet är alltför öppet för fladdermöss och utgör inte heller något lämpligt jaktområde (moskogar).

I samband med naturinventeringen observerades inga spår av flygekorre.

Naturinventeringen från 2012 (uppdaterad 2013) granskades av miljöinspektör vid Raseborgs miljöskyddsmyndighet under våren 2025 och man ansåg att den tidigare utredningen var tillräcklig och att ingen uppdatering behövs.



Bild 2. Flygbild.



Bild 3. Fornlämningsområde.



Bild 4. Stranden.



Bild 5. Tallskog öster om Båssauddsvägen

Vattendrag och vattenförsörjning

Den strandlinje som anvisas i planen utgör stranden till ett maritimt skyddsområde (Natura 2000). Det vattenområde som anvisas i förslaget omfattar cirka 0,89 hektar. I vattenområdet växer en förhållandevis tät vassrugg längs med stranden. Vassruggen har en bredd på cirka 15–30 meter. Vid vassruggens ytterkant är det cirka två meter djupt. I det öppna vattenområdet är det främst 2–3 meter djupt. I den södra delen av området finns en grundare dyn som består av grus och sand. Där är vattendjupet 0,5–2 meter.

Planeringsområdet ligger delvis i Båsaböle grundvattenområde som inte används för vattenförsörjning. Möjligheterna att använda grundvattenområdet för vattenförsörjning har tills vidare inte undersökts närmare.

Enligt mätobservationer från observationsrören varierade grundvattennivån i den norra delen av grundvattenbildningen mellan +15,76 och +22,39 (N2000, mätning 9.1.2020), och var på den västra sidan av grundvattenbildningen på nivån +1,58 (N2000, mätning 9.1.2020) och på den östra sidan av grundvattenbildningen på nivån +19,02 (N2000, mätning 9.1.2020). Vid mättillfället var grundvattennivåerna generellt sett högre än genomsnittet för tidpunkten i landets mellersta och södra delar på grund av nederbörd.

Enligt terrängundersökningen strömmar grundvattnet söderut inom grundvattenområdet. Baserat på grundvattenrören installerade inom planområdet strömmar grundvattnet väster-sydväst och från grundvattenbildningsområdet mot nordost.

Ifrågavarande grundvattenområde har en formation där grundvattnet rinner ut i omgivningen.

Raseborgs stad upphandlar en ny grundvattenutredning som uträttas åren 2025–2026, för att komplettera den tidigare grundvattenutredningen och för att kunna säkerställa att markägare kan möta de krav som ställs på byggande, vad gäller grundvatten.

Jord- och skogsbruk

Planområdet har använts för skogsbruk. Området mellan Båssauddsvägen och stranden har avverkats vintern 2011–2012.

Naturskyddsområden

Vattenområdena hör till Natura 2000-området Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens maritima skyddsområde (område FI0100005).

3.1.2. Byggd miljö

På den östra och norra sidan av planeringsområdet finns områden för småhus som förverkligats efter detaljplaner. I väst gränsar planläggningsområdet till Båssafjärdens vattendrag och i söder till skogsmark och enskilda tomter för fritidshus.

Rekreation

Ett tydligt nätverk av stigar har bildats på den lättframkomliga tallmon.

Trafik

Tvårs över planeringsområdet går Båssauddsvägen genom vilken trafiken från fastigheterna 1:11 och 1:9 tar sig till Båsabölevägen.



Den byggda kulturmiljön och fornminnen

En arkeologisk inventering har gjorts över planområdet 2013. I området hittades också en fast fornlämning, Båssauddsvägen, beteckning 1000022489. Gränserna för stenåldersboplatsen har varit svåra att fastställa. Av denna orsak har objektet avgränsats som ett tillräckligt stort område för att trygga objektet.

Teknisk försörjning

På området finns ingen kommunalteknik.

Miljöskydd och störningar i miljön

Det finns inga miljöstörningar i området.

Markägförhållanden

Staden äger fastigheten 710-444-1-12 samt tomten 710-14-334-1. Fastigheterna 1:11, 1:18, 1:34 och 1:35 är i privat ägo.

3.2. Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av områdesanvändningslagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas planområdet som:

- För vattenförsörjning viktigt grundvattenområde
- Natura 2000-område

På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.





Bild 6. Utdrag ur sammanställning av den gällande landskapsplanen. Planeringsområdet är märkt med lila oval.

Generalplan

Området ingår i Gammelboda-Nyboda delgeneralplan. Delgeneralplanen saknar rättsverkningar.

Detaljplan

På planeringsområdet är följande detaljplaner i kraft:

- detaljplan 716–71, fastställd 29.5.2001
- detaljplan 821–71, fastställd 6.2.2006.

Detaljplanerna har inte genomförts.



Bild 7. Utdrag av detaljplan 716–71.

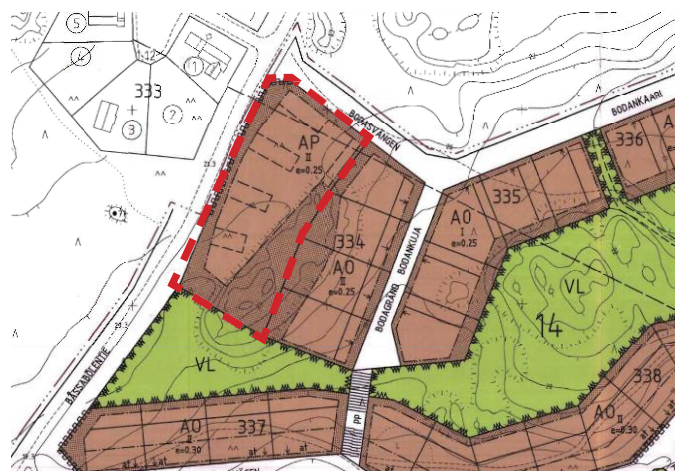


Bild 8. Utdrag av detaljplan 821–72.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 § 52 av fullmäktige och den har fastställts 2.6.2025.

Byggförbud

På området finns inga byggförbud utfärdade.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad. Staden har ett behov av bostadstomter på olika håll inom Raseborg. Gällande detaljplan nr. 716–71 är planekonomiskt utmanande, emedan gatunätet som bör byggas är långt i förhållande till mängden byggrätt. Dessutom löper den i planen anvisade förbindelsegatan genom privatägt område.

4.2. Planeringsstart och anhängiggörande

Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 17.4.2013 § 38.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 25.4.2013.

4.3. Deltagande och samarbete

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi/planer. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs.

Intressenterna kan kontakta planläggningsenheten under planläggningsprocessen. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter. Under framläggandet av utkastet ordnades ett informationsmöte för allmänheten 6.4.2017.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

Intressenter är enligt § 62 i lagen om områdesanvändning markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Bildningsnämnden
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi
- Gatunamnskommittén

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

4.4. Myndighetssamarbete

Planen berör inga frågor med konsekvenser på nationell nivå eller betydande frågor på landskapsnivå och är inte viktig med tanke på den statliga myndighetens genomförandeskyldighet. Därför är det inte nödvändigt att ordna ett myndighetssamråd enligt 66 § i OAL.

Interna arbetsmöten har hållits inom staden under beredningen.

4.5. Mål för detaljplanen

Mål enligt utgångsmaterialet

I den gällande landskapsplan består planeringsområdet av ett område för tätortsfunktioner.

Mål som ställts av Raseborg stad

Planändringens målsättning är att,

- skapa nya bostadstomter och utöka stadens tomtreserv för fristående småhus och för småhus,
- säkerställa en bra livsmiljö och stadsbild på planeringsområdet och i närmiljön
- anvisa rekreations- och lätttrafikförbindelser från Gammelboda bostadsområden till stranden
- åstadkomma en planekonomiskt hållbar lösning med ett vettigt gatunät och en effektiv markanvändning
- anpassa byggandet till terrängen och landskapet.

4.6. Alternativen i detaljpanelösningen

Som grund till detaljplaneutkast utarbetades en idéplan som framlades till påseende 18.8. - 19.9.2014. Ideplanen innehåll två alternativa lösningar, som skilde sig närmast gällande matargatans / huvudgatans placering. I alternativet 1, Syd, befann sig matargatan i södra kanten av planeområdet och i alternativet 2, Norr, i mitten av planeområdet.

Över idéplaner gavs 6 utlåtanden och 5 åsikter inlämnades.

I åsikterna betonades områdets betydelse för närområdets bosattas rekreation. Av idéplanerna fick alternativet 1, Syd, mera stöd i responsen.

Utkastet till detaljplanen utarbetades utgående från alternativ 1.

Planläggningsnämnden behandlade planutkastet samt bemötandena till utlåtandena och åsikterna om idéplanerna 22.2.2017 och beslutade att lägga fram utkastet till påseende. Planutkastet har varit framlagt 27.3–30.4.2017. Under framläggandet ordnades ett informationsmöte för allmänheten.

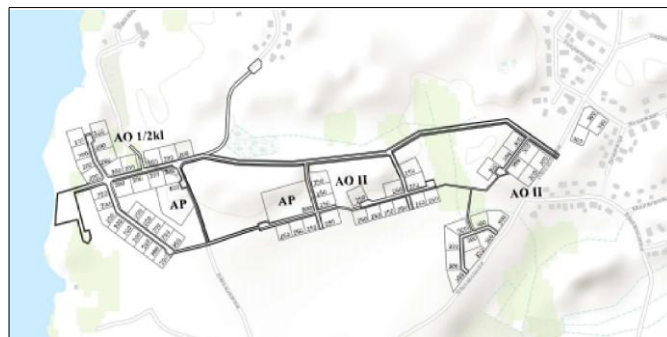
Om utkastet inlämnades 6 utlåtanden och 4 åsikter. Utlåtandena och åsikterna samt bemötandena till dem har sammanställts i dokumentet 7706 Båssastranden, stadsdel 14, detaljplan och detaljplaneändring/utlåtanden, åsikter och bemötanden om planutkastet.

Planförslaget följde till stor del strukturen i utkastet. Planförslaget har varit till påseende under tiden 21.1-22.2.2019. Till förslaget lämnades in 11 utlåtanden och 3 anmärkningar. Utlåtandena

och anmärkningarna samt dess bemötanden har sammanställts i dokumentet: 7706
Båssastranden, stadsdel 14, detaljplan och detaljplaneändring / utlåtanden, påminnelser och svar
på planförslaget.



Idéplan, alternativet 1, Syd



idéplan, alternativet 2, Norr

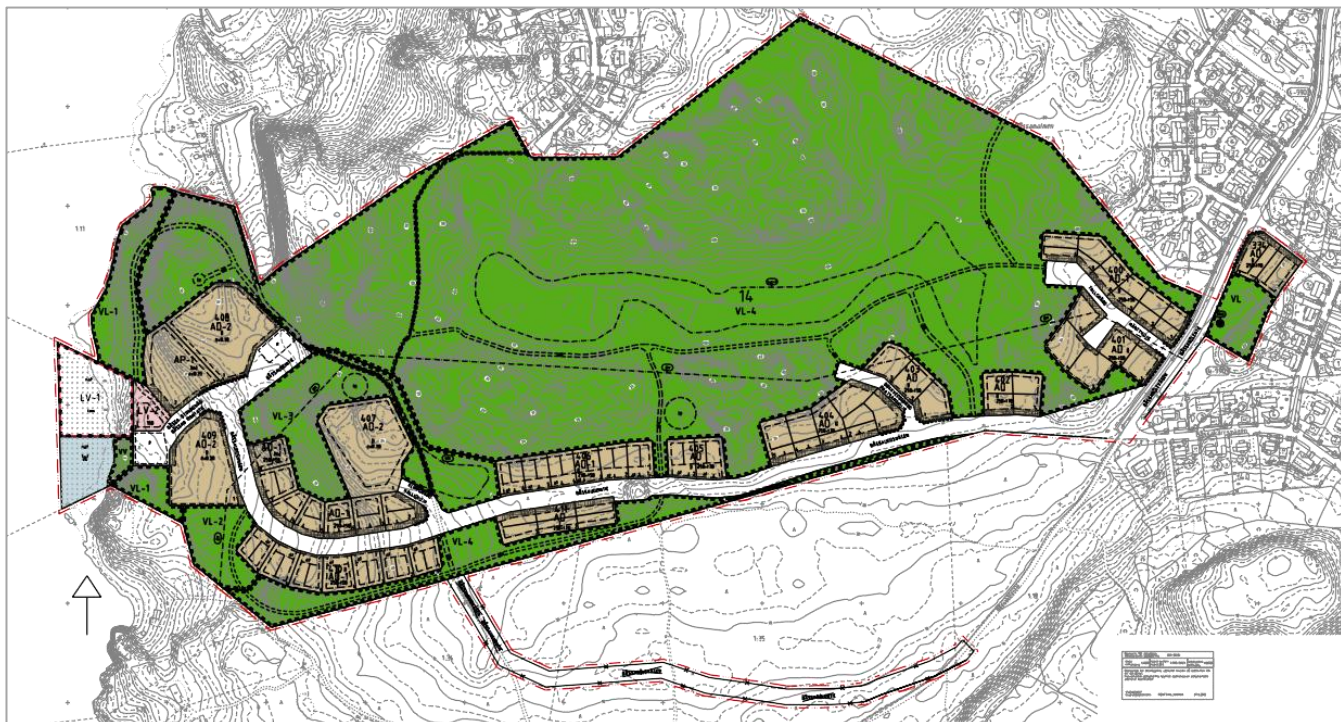
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANFÖRSLAG

5.1. Planens struktur

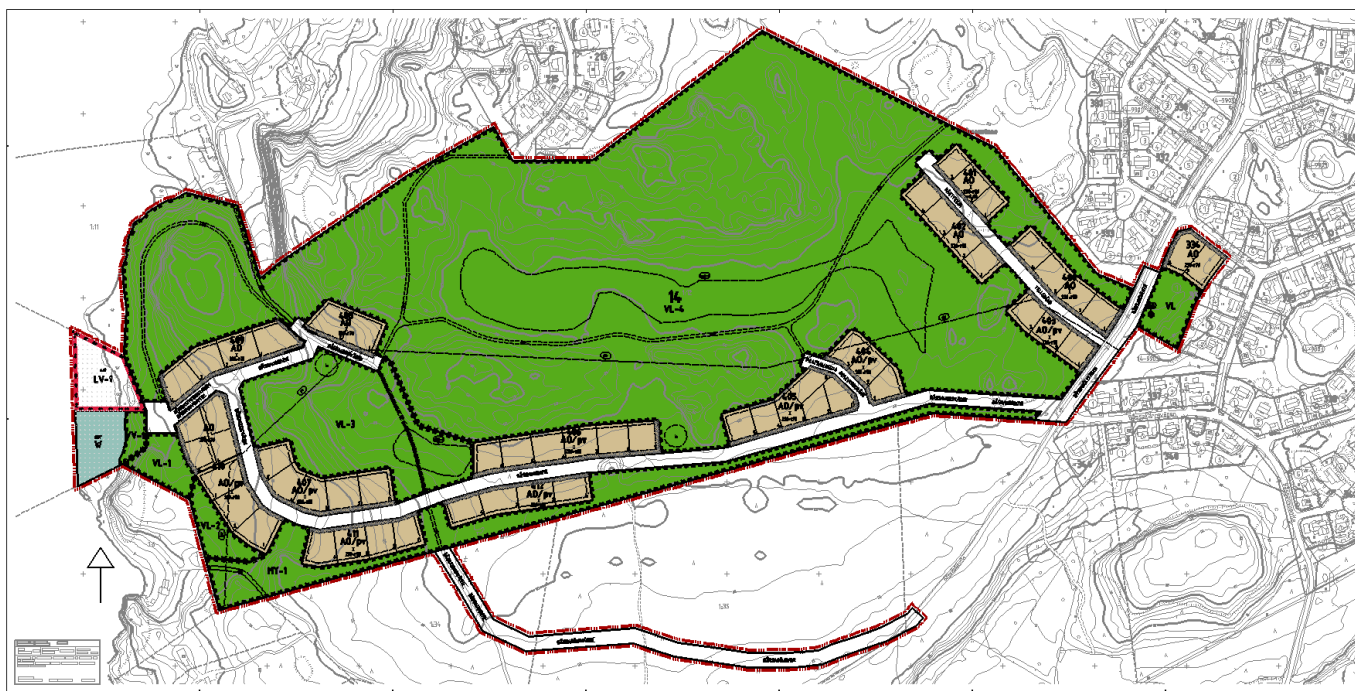
Planförslag II följer strukturen i planutkastet, se bilder nedan. Vissa förändringar har gjorts i det nya planförslaget jämfört med det första förslaget. Förändringarna gäller grundvattenbestämmelser, muddring av vattenområden samt byggnadssätt i kvarteren samt kvartersområdenas gränser och byggnadsrättens omfattning. Trafiken inom planområdet ansluter till den befintliga Båssabölevägen. Stora, sammanhängande närreklamationsområden fortsätter rekreatiomsområdena i Gammelbodas bostadsområden.



Utdrag ur planutkast.



Utdrag ur förslag I.



Utdrag ur förslag II.

Dimensionering

Planen möjliggör byggande av totalt ca 55 bostäder. Av dessa placerar sig alla bostäder i AO-kvarter. Till området uppskattas flytta högst ca 150 invånare. I uppskattningen har använts antagande 2,73 invånare/bostadshushåll (Statistikcentralen, Familjernas genomsnittliga storlek efter landskap 2024).

5.2. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen styr byggandet i området så att de mål som berör miljöns kvalitet (arkitektur, sundhet, säkerhet, trivsel och natur- och kulturvärden) uppnås. De områden som är viktiga med tanke på rekreationsanvändningen anvisas som områden för närrekreation och byggandet har styrts till lämpliga områden, med beaktande av terrängens former. I planbeteckningarna och -bestämmelserna beaktas naturenlig dagvattenhantering och biologisk mångfald.

5.3. Områdesreserveringar

5.3.1. Kvartersområden

Kvartersområdena för småhus AO

Områden som planeras till kvartersområden är till stora delar moskogar med lite eller inga naturvärden.

AO tomternas areal är ca 6,95 ha. Enligt föreslagen riktgivande tomtindelning kan i kvartersområdena bildas sammanlagt 55 tomter.

5.3.2. Övriga områden

Rekreatiomsområde

Områden med lokalt värdefulla naturvärden anvisas i första hand som områden för närrekreation. Den klippiga och lundliknande norra delen är kuperad och lämpar sig för rekreationsbruk.

Figur 3, som är den figur i naturutredningen som ligger närmast kvartersområdena, anvisas på plankartan med beteckningen VL-2; område för närrekreation, ormbunkskärr. Området ska skötas med beaktande av dess naturvärden.

Figur 20 i naturutredningen anvisas på kartan med planbeteckningen luo-1; område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald; ormbunkslund-ormbunkskärr. Området ska skötas med beaktande av dess naturvärden. Det är inte tillåtet att ändra särdragen för naturtypen.

Badstranden (VV) som anvisats till stranden och området utanför det anvisas som vattenområde (W). Till skillnad från utkastet har platserna för småbåtsplatsen och badstranden bytts ut med varandra. På så sätt anläggs badstranden i ett område med naturlig sandbotten och småbåtsplatsen i ett klippigt område.

Småbåtsplats

Utanför kvartersområdet för båthamnen anvisas en småbåtsplats för 20 båtplatser.

Småbåtsplatsen är avsedd för mindre fritidsbåtar och det är inte meningen att ta upp eller lägga ut båtar i området.

Gatuområden



Gatunätet i planområdet ansluter till den befintliga Båssabölevägen. Båssauddsvägen som går genom planområdet har delvis ändrats till en led för gång- och cykeltrafik. Det kommer att bildas totalt ca. 2000 meter nytt gatuområde.

5.3.3. Skyddsobjekt

Vattenområdet och småbåtsplatsen anvisas som ett område som ingår i Natura 2000-nätverket.

Ett boställe från stenåldern har markerats som en del av området (sm), där ett fast fornlämningsobjekt skyddat enligt fornminneslagen är beläget. Det är förbjudet enligt fornminneslagen att gräva, täcka över, förändra, skada, avlägsna eller på annat sätt ingripa i området. För planer som berör området eller har anknytning till det ska ett utlåtande begäras från Museiverket.

5.4. Generalplanemässig granskning

Enligt lagen om områdesanvändning gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Båssastranden ligger invid det utbyggda Gammelboda bostadsområdet och är en naturlig tillväxtriktning västerut av Gammelboda, samt ger ett större utbud på bostadstomter nära Ekenäs centrum. En naturinventering har utförts och enligt bedömning av inverkan på naturen sker inga betydande försämringar gällande naturvärden.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Det finns goda trafikförbindelser till Gammelboda och den befintliga samhällsstrukturen kan utnyttjas genom att förlänga matarleden (Båssabölevägen) och leden för gång- och cykeltrafik i anslutning till den till stranden. Den befintliga samhällsstrukturen kräver inte heller förbättring på grund av planområdet.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	I området finns goda rekreationsmöjligheter. Inom planområdet planeras en allmän simstrand samt möjlighet för båtbygga. I Gammelboda finns svenskspråkigt daghem och förskola. Övrig service finns på ca 4–5 km avstånd i Ekenäs centrum.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,	Detaljplaneområdet ligger fördelaktigt med tanke på trafikinätet, dock finns ingen kollektivtrafik i denna riktning från Ekenäs centrum. Till planområdet leder matargatan Båssabölevägen och invid den en lättrafikled. En fungerande gång-, cykel och mopedtrafik är möjlig att förverkliga. Avfallshanteringen går att ordna på ett ändamålsenligt sätt. Vattenlednings- och avloppsledningsnätverket går att utvidga från Gammelboda till planområdet och ingår i Vattenverkets framtida verksamhetsområde. Emedan Gammelboda området inte är anslutet till fjärrvärmenätverket går planområdet inte till rimliga kostnader att ansluta till nätverket.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Planen möjliggör en lugn miljö för boende i småhus där de havsnära tomterna gränsar till grönområden.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,	Planområdet är avsett för boende. Bosättning stöder utvecklingen av kommersiella tjänster i centrum.
7) att miljöolägenheterna minskas,	I området förekommer inga miljöstörningar.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas,	Naturvärden och arkeologiska värden beaktas i planen utgående från inventeringar. I planbestämmelserna beaktas att området ska anpassas till sitt läge nära havet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Av planområdets areal består ca $\frac{3}{4}$ av områden för närrekreation. Enligt naturinventeringen begränsar inte naturvärdena områdenas användning för rekreation.

5.5. Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

Människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Det tidigare obebyggda planområdet kommer att ha uppskattningsvis ca 150 invånare då området är utbyggt. Planens förverkligande torde inte medföra nämnvärda störningar för närområdenas boningstrivsel då det mellan planområdet och befintlig bosättning finns stora grönområden, med undantag av planområdets östra del där ett nytt kvarter bildas i närheten av befintlig bosättning.

Rekreation

De friluftsleder som anvisas till VL-4-området i planen följer betydligt ett befintligt nätverk av stigar i terrängen. Att anvisa strandområdet som område för närrekreation och badstrand skapar mångsidigare möjligheter för rekreation i Gammelbodaområdet.

Trafik

I Gammelboda bostadsområde ansluter fordonstrafiken i planområdet till den befintliga Båssabölevägen som är dimensionerad som en matarled. Dimensioneringen för Båssabölevägen räcker till för att förmedla den växande trafiken vidare till Baggövägen.



Leden för gång- och cykeltrafik längs Båssabölevägen förlängs ända fram till stranden. Nuvarande Båssauddsvägen ändras delvis till en gång- och cykelled.

Detaljplaneområdet ligger fördelaktigt med tanke på trafiknätet, dock finns ingen kollektivtrafik i denna riktning från Ekenäs centrum. I planlösningen har man berett sig på eventuell kollektivtrafik genom att dimensionera vändplatsen lämplig för bussar.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

En stenåldersboplats (1000022489) har markerats på kartan i enlighet med den arkeologiska utredningen. Den nuvarande Båssauddsvägen går genom området. Till denna del ändras Båssauddsvägen till en gång- och cykelled.

Fornminnet ligger i VL-3-området. I bestämmelserna ges följande anvisningar för skötseln av området: Skogen ska skötas så att området utvecklas till ett parkliknande rekreationsområde. Fornminnesområdet ska beaktas i skötseln av området och styrningen av friluftslivet.

Teknisk försörjning

Området ansluts till vatten- och avloppsledningsnätet.

Miljöskydd och miljöstörningar

I området förekommer inga miljöstörningar och i planen anvisas ingen sådan verksamhet som skulle orsaka miljöstörningar.

Effekter på naturen och den naturliga miljön

Landskap

Att öppna upp strandområdet för båthamnen och badstranden samt byggandet i slutningen mellan stranden och nuvarande Båssauddsvägen förändrar landskapet sett från havet. För att anpassa byggnaderna till landskapet innehåller planen bestämmelser för huvudfasadens färg.

Det byggande som anvisats till kvarteren 400–406 på tallmon påverkar delvis landskapet vid friluftsleden i VL-4-området. Mellan friluftsleden och kvartersområdena finns ett klippområde som sluter vyn. Skogen på den södra sidan av Båssabölevägen (nya avsnittet) består av gles tallmo där synligheten är god. Nybyggnationen kommer därför att synas på förhållandevis långt håll från den södra sidan av planområdet. För att anpassa byggnaderna till landskapet innehåller planen bestämmelser för huvudfasadens färg och takmaterial.

Naturmiljö

Småbåtsplatsen och badstranden ligger framför figur 4 i naturutredningen som är lokalt sett värdefull samt delvis framför figur 5. Vassruggen avlägsnas från området och trädbeståndet gallras efter behov.

Den nya markanvändningen har i övrigt anvisats till områden med mindre naturvärden. Det område som är mest värdefullt med tanke på naturvärden är figur 20 som består av ormbunkslund- ormbunkskärr och som ligger i området för närrekreation. Området har avgränsats på plankartan med luo-beteckning.

Ormbunkslunden-ormbunkskärret på figur 3 intill stranden anvisas med VL-2-beteckning och området ska skötas med beaktande av dess naturvärden.

Till strandklippområdet på figurerna 6 och 7 i naturutredningen anvisas en friluftsled. Med beaktande av klippområdets branta terrängformer är det osannolikt att människor som rör sig i



området skulle vika av från leden och på så sätt belasta områdets naturvärden.

Vattendrag och vattenförsörjning

Planeringsområdet ligger delvis i ett grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning. Området används inte för vattenförsörjning och möjligheterna att använda grundvattenområdet för vattenförsörjning har tills vidare inte undersökts närmare. Arealen för gatuområdena och tomterna utgör cirka 15 procent av grundvattenområdet.

I grundvattenområdet ska takvatten från byggnaderna och rent dagvatten infiltreras i marken. Eventuellt smutsigt dagvatten ska ledas bort från området.

Områden som används för fordonstrafik och parkering ska beläggas med ett material som inte släpper igenom vatten. Regn- och smältvatten som bildas i dessa områden ska ledas utanför grundvattenområdet.

Vid gatuområdenas områdesreserveringar har beaktats utrymmesbehoven för öppna fåror. Planeringsområdets dagvattenlinjer har sitt utlopp i två olika riktningar, med Båssauddsvägens högsta punkt som vattendelare. Dagvattnen från områdets västra del leds i dagvattenavlopp, till området för småbåtsplatser, som har sitt utlopp i havet. Dagvattnen från områdets östra del leds till Båssakärrsvägen och ansluts till befintligt dagvattenavlopp, som har sitt utlopp i terrängen ca 100 m från anslutningspunkten.

Jord- och skogsbruk

Skogarna i planområdet anvisas som områden för närrekreation. I fortsättningen kommer skogsområdena inte att skötas på samma sätt som skogar som används för skogsbruk.

Bedömning av konsekvenser för klimatet

Planområdet är beläget i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen i Gammelboda. Detaljplanen fokuserar bland annat på att förbättra tillgängligheten till rekreationsområden samt möjliggöra användning av förnybar energi.

Tillgängligheten till rekreationsområden och möjligheten att röra sig till fots eller med andra lätta trafikmedel inom området, är tydliga styrkor. Planeringen har haft som mål att främja hållbara färdssätt, genom att skapa nya kvalitativa förbindelser både inom området och till angränsande områden.

Vid planeringen har gjorts en övergripande identifiering av områdets särdrag som kan medföra klimatrisker, områdets sårbara värden och funktioner, samt riskfaktorer kopplade till extremare väderförhållanden. Området har en gynnsam placering med tanke på väderstreck, men är utsatt för vind på grund av sitt läge nära vattnet.

Den planerade bebyggelsen är relativt tät, men kommer att placeras ovanför den fastställda lägsta byggnadshöjden i förhållande till havsnivån. Inom området finns möjlighet att hantera snödumpning, för att undvika längre transporter. Dagvattenhantering och planens påverkan på grundvattnet har beaktats i planbestämmelserna. I planbestämmelserna har man tagit i beaktande naturenlig dagvattenhantering och biologisk mångfald.

Nybyggnation innebär att viss skog måste fällas, då området tidigare varit obebyggt och täckt av skog. Viss gallring har redan genomförts för att underlätta detaljplanens förverkligande. Utbyggnad av kommunalteknik, badstrand och småbåtshamn påverkar även mikroklimatet i området. Detaljplanen prioriterar användning av trä som byggnadsmaterial, vilket fungerar som en kolsänka och bidrar till att kompensera för den minskning av trädbeståndet som sker vid byggnation.

Naturskydd

Småbåtsplatsen och badstranden ligger i Natura 2000-området Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens maritima skyddsområde (FI0100005). Silvestris Luontoselvitys Oy har bedömt detaljplanens konsekvenser för Natura 2000-områdets skyddsvärden (behovsprövning av Naturabedömning enligt 65 § och 66 § i naturvårdslagen).

I bedömningen konstateras att det maritima skyddsområdet omfattar ett sammanlagt cirka 500 hektar stort område med naturtypen 1160 (stora grunda vikar och sund). I planområdet representerar naturtypen 1160 en försvagad form. Detta beror på att bottnen på djupare vatten är syrefattig, vilket framkommer genom att vattenvegetationen är ensidig och genom att det förekommer rikligt med trådformiga alger. I remsan nära vassruggen är naturtypen emellertid representativ och har en vegetation som består av många växter.

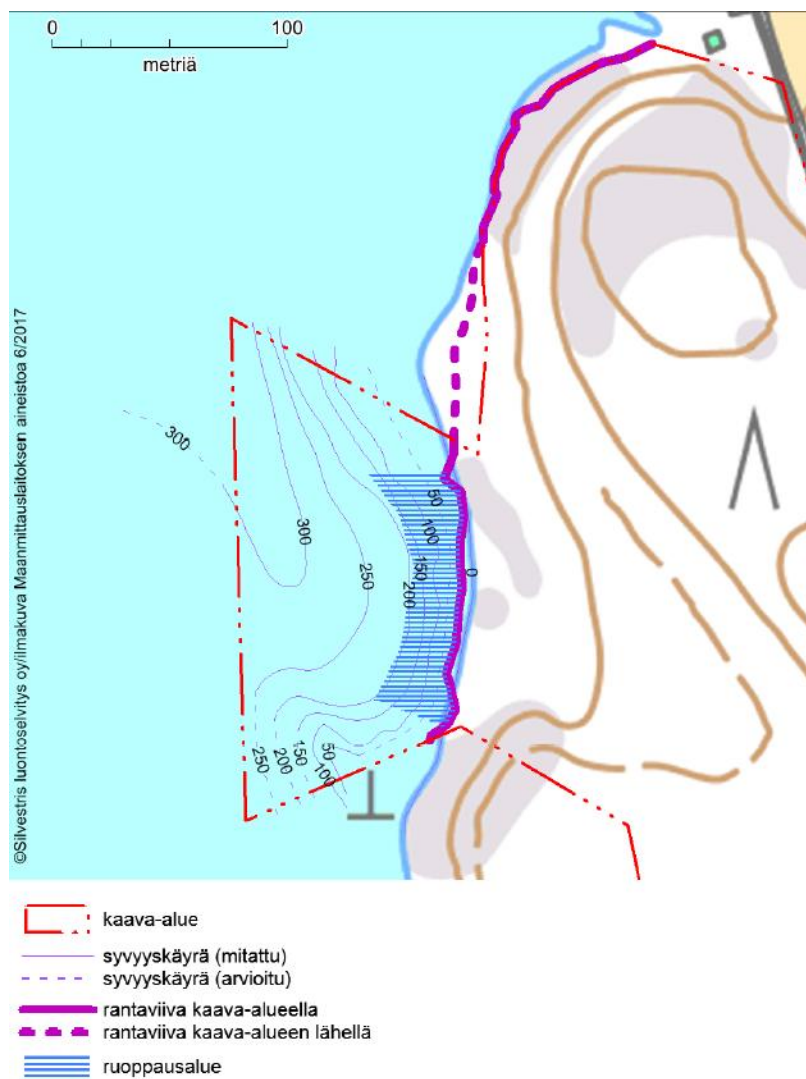
I fråga om djup lämpar sig det anvisade LV-området som småbåtsplats utan några omfattande muddringar. För att avlägsna vassruggen i närheten av stranden förutsätts emellertid muddring. För att området ska kunna användas som badstrand krävs även att vassruggen avlägsnas och att bottnen behandlas så att vass inte kan börja växa i området (t.ex. muddring av vassruggens rotskikt, montering av skyddsduk, sandfyllnad).

Ändringen av vattenområdet till en småbåtsplats och badstrand berör cirka 1–1,5 hektar, det vill säga en cirka 0,3 procents andel av naturtypens yta. Småbåtsplatsen och badstranden innebär att de naturtyper eller arter som utgör grunden för skyddet av Natura 2000-området Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens maritima skyddsområde (FI0100005) försvagas något.

Det är inte sannolikt att de försvagande effekterna skulle vara betydande om:

- den sträfsbevuxna dynen i den södra delen av vattenområdet lämnas i naturtillstånd,
- eventuella muddringar begränsas till vasszonen, det vill säga till högst två meters djup från medelvattennivån,
- muddringsmassor inte deponeras i havet,
- det inte byggs fler än 60 båtplatser i båthamnen
- trädbeståndet i strandzonen bevaras oförändrat.

Vattnet och naturen i Båssafjärden har redan länge utsatts för konsekvenser som orsakats av människan redan innan Natura 2000-området inrättades. I området finns inga andra kända projekt som tillsammans med planprojektet skulle orsaka betydande konsekvenser för Natura 2000-områdena. Eftersom de försämrande konsekvenserna inte är avsevärda behövs ingen sådan Naturabedömning som fastställs i naturvårdslagen (65–66 § NVL).



Utdrag ur Silvestris naturinventering (Silvestris Luontoselvitys),
där det eventuella muddringsområdet markerats i kartan med
vågräta blåa linjer

Planeekonomisk granskning

Kommunalteknikens förverkligande kostnader har grovt uppskattats till 1 000 000 €. I beräkningen är det gatunätets utbyggnad som tagits i beaktande. Vattenförsörjningens kostnader har inte beaktats.

Tomternas försäljningsinkomst har uppskattats till ca 1 568 000 €. Vid kalkyleringen har man beräknat priset för AO-tomterna i kvarter 408, 409 och 410 enligt 30 €/m² och för de övriga AO-tomter enligt 20€/m².

5.6. Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1. Plankarta med bestämmelser (förminskning)

5.7. Namn

De föreslagna gatunamnen är:

- Tallgränd
- Brakvedsgränd
- Båssastrandsvägen
- Båssastigen



6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet sker i tillämpliga delar i enlighet med lagstiftningen och Raseborgs stads byggnadsordning, utöver planens bestämmelser.

6.2. Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7. KONTAKTINFORMATION

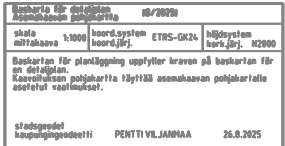
Markanvändningsplanerare Linda Kaira
Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs
tel. 019 289 3837
linda.kaira(at)raseborg.fi

Planläggningsingenjör Anne-May
Sundström
Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs
tel. 019 289 3841
anne-may.sundstrom(at)raseborg.fi

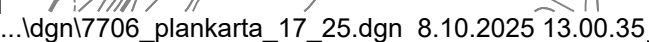
Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10600 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning(at)raseborg







RASEBORGS STAD

BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN Detaljplan och detaljplaneändring

Med detaljplanen bildas i stadsdel 14 kvarter 400-412, del av kvarter 334, område för närrekreation, badstrand, småbåtsplats, båthamn och vattenområde samt jord- och skogsbruksområde.

Detaljplanen berör del av lägenheterna 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen, 710-444-1-35 Båssagård I och tomt 710-14-334-1.



SKALA 1:1000

RAASEPORIN KAUPUNKI

BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostetaan 14. kaupunginosan korttelit 400-412, osa korttelia 334, lähivirkistysalue, uimaranta-alue, venesatama, venevalkama ja vesialue sekä maa- ja metsätalousalue

Asemakaava koskee osa tiloista 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen, 710-444-1-35 Båssagård I ja tonttia 710-14-334-1.

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får uppföras högst två bostäder, varav den andra är en högst 60 m²vy stor sidobostad.

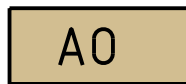
Område för närrekreation.

Område för närrekreation, strandskog. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden, murkna träd bör lämnas kvar i terrängen.

Område för närrekreation, ormbunskskärr. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden.

Område för närrekreation, parkskog. Skogen bör skötas så att området utvecklas till ett parklikt rekreationsområde. Fornminnesområdet bör beaktas vid skötseln av området och styrningen av friluftslivet.

Område för närrekreation, tätortsskog. Tallmoskogen bör skötas så, att området utvecklas till en rekreations- och friluftsskog med växande tallar i olika åldrar, och som har ett tydligt friluftsledsnätverk. Markberedning genom harvning är förbjuden.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, joista toinen on enintään 60k-m² kokoinen sivuasunto.

Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalue, rantametsä. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden, lahoppuut tulee jättää maastoon.

Lähivirkistysalue, saniaskorpi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden.

Lähivirkistysalue, puistometsä. Metsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy puistomainen virkistysalue. Muinaismuistoalue tulee huomioida alueen hoidossa ja ulkoilun ohjaamisessa.

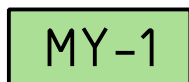
Lähivirkistysalue, taajamametsä. Mäntykangasmetsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy eri-ikäisiä mäntyjä kasvava virkistys- ja ulkoilumetsä, jossa on selkeä ulkoilureitistö. Maanmuokkaus äestämällä on kielletty.

Område för badstrand.



Uimaranta-alue.

Jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden. Området bevaras som skog.



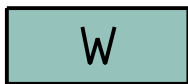
Maa- ja metsätalousalue, jolla erityisiä ympäristöarvoja. Alue säilytetään metsänä.

Småbåtsplats som skall bevaras som vattenområde. På området får placeras båtbyggare för högst 20 båtar.



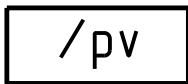
Venevalkama joka on säilytettävä vesialueena. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita enintään 20 veneelle.

Vattenområde.



Vesialue.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Ristimerkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Stadsdelsnummer.

14

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

400

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Namn på gata.

BÅSSABÖLEVÄGEN

Kadun nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

II

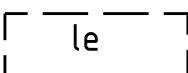
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



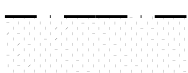
Rakennusala.

Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.

Till sitt läge riktgivande friluftsled. Får ej beläggas med vattenogenomträngliga material, som exempelvis asfalt.

Körförbindelse.

För gång- och cykeltrafik reserverat område. Får ej beläggas med vattenogenomträngliga material, som exempelvis asfalt. En del av området är skyddat av fornminneslagen.

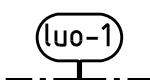
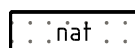
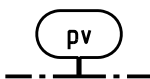
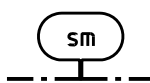
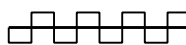
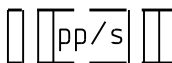
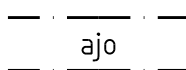
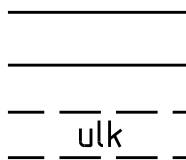
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.

Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Istöd av fornlämningslagen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba fornlämning. Gällande planer som berör eller anknyter till området bör begäras Museiverkets utlåtande.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass I som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggnad av nya underjordiska källare är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna. Byggnad och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån. Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljöförvaltningsmyndigheten.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald; ormbunkslund-ormbunkskärr. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden. Det är förbjudet att ändra särdragen för områdets naturtyp.



Katu.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Alueella ei saa käyttää vettäläpäisemättömiä pinnoitteita, kuten asfalttia.

Ajoyhteys.

Jalankululle ja pyöräilylle osoitettu alue. Alueella ei saa käyttää läpäisemättömiä pinnoitteita, kuten asfalttia. Osa alueesta on suojattu muniaismuistolailailla.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä. Rakentaminen ja maankaivu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu- tai määrän muutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue; saniaislehto-saniaisjärvi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

A0-kvartersområden:

Huvudbyggnadens avstånd till gräns mot granntomt skall vara minst 4 m. Ekonomibyggnader/garage kan med grannens medgivande placeras utanför byggytan, dock minst 2 meters avstånd från gränsen.

Vid byggandet i svagt sluttande terräng bör byggnaden avtrappas i höjdriktning så att den följer terrängen. Sluttningen får inte terrasseras eller schaktas jämn. Man bör försöka bevara bergspartier på tomterna och undvika sprängningsarbeten.

Byggnaders huvudsakliga fasadmaterial skall vara trä eller rappning. Som huvudsakliga fasadfärger bör användas brutna och jordnära färgnyanser.

En trädgårdsplan bör bifogas till ansökan om bygglov.

Tomterna får avgränsas med växtlighet. Fasta staket tillåts ej. Avsikten är att bibehålla nivån på tomtens markyta så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Onödiga fyllningsavsatser, schaktningar och stödmurar över 60 cm tillåts inte. Ifall terrängen måste bearbetas, utformas den så naturligt som möjligt och bekläs med planteringar.

Bilplatser bör reserveras enligt följande:

- egnahemshus: minst två per bostad samt en per sidobostad

Vid byggande inom området ska särskild hänsyn tas till att befintlig träd- och växtlighet bevaras så långt som möjligt.

Området ska skötas så att dess särdrag bevaras och att trädens åldersstruktur blir mångsidig.

De delar av gårdarna som inte används som nödvändiga gångvägar, lek- eller vistelseytor eller för stadsodling, ska planteras eller lämnas i ett naturligt tillstånd.

LV-1 och W-område

Strandzonen bör bevaras i parklikt tillstånd.

Innan muddring bör muddringsansvarig myndighet kontaktas.

Dagvattenhantering

På området ska särskild hänsyn tas till avledning och fördröjning av dagvatten. Gårdarnas höjdsättning, ytavledningsrutter och dagvattendiken ska planeras så att det dagvatten som uppstår på tomten inte orsakar olägenhet för grannfastigheterna.

Dagvatten som naturligt rinner till bostadstomterna ska i första hand tillåtas infiltreras och fördröjas på tomtens egna områden för infiltration och fördröjning, och i andra hand ledas till dagvattensystemet

Fördröjningsdiken, -bassänger eller -cisterner för dagvatten ska tömmas inom 24 timmar efter att de fyllts, och de ska vara försedda med en planerad överrinning.

Minst 25 % av den hårdgjorda gårdsytan på kvartersområdet/tomten ska bestå av vattengenomsläppligt ytmaterial.

Gatuområden

På de områden som blir nya gatuområden ska befintliga träd bevaras, ifall det inte finns en väsentlig orsak till fällning, exempelvis trädets skick. I samband med genomförandeplaneringen ska en plan för plantering och skötsel av gatuträd utarbetas. För gatuträden ska en bärande växtbädd anläggas.

På gatuområdenas grönområden prioriteras naturblommor och pollinerarvänliga växter.

Längs med Båssauddsvägen och Båssastigen bör reserveras utrymme för parkering längs med gatan

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO-korttelialueet:

Päärakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Talousrakennukset/autotallit voidaan naapurin suostumuksella sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydelle rajasta.

Rakennettaessa loivaan rinnemaastoon rakennus tulee porrastaa korkeussuunnassa maaston mukaan. Rinnettä ei tule pengertää taileikata tasaiseksi. Tonteilla olevia avokallioita tulee pyrkiä säilyttämään ja niiden louhintaa välttämään.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai rappaista. Pääjulkisivuväreinä tulee käyttää murrettuja ja maanläheisiä värisävyjä.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma.

Tontit saa aidata kasvillisuudella. Kiinteitä aitoja ei sallita. Tontin maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Tarpeettomia täytepenkereitä ja leikkauksia sekä yli 60 cm tukimuureja ei sallita. Jos maastoa joudutaan muokkaamaan, maasto muotoillaan mahdollisimman luonnonmukaisesti ja verhoetaan istutuksin.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- erillispientalot: vähintään kaksi asuntoa kohti

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilyy mahdollisimman kattavasti.

Aluetta on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen.

Pihojen osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava tai jätettävä luonnonmukaiseen tilaan.

LV-1 ja W-alue

Rantavyöhyke tulee säilyttää puustoisena.

Ennen ruoppausta on oltava yhteydessä ruoppauksesta vastaavaan viranomaiseen.

Hulevesien hallinta

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien johtamiseen ja viivytämiseen. Piha-alueiden pinnantasaus, pintavaluntareitit ja hulevesipainanteet tulee suunnitella niin, että tontilla syntyvät hulevedet eivät aiheuta haittaa naapurikiinteistöille.

Asuintonteille luonnollisesti tulevien hulevesien tulee antaa valua ensisijaiset tontin imeytys- ja viivytysalueelle ja toissijaisesti johtaa hulevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueella/tontilla päällystetystä piha-alueesta vähintään 25 % on oltava vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Katualueet

Niillä alueilla, joista muodostuu uusia katualueita, jos puun kaatamiselle ei ole merkittävää syytä, esimerkiksi puun kuntoon liittyen. Toteutussuunnittelun yhteydessä katupuille laaditaan istutus- ja hoitosuunnitelma. Katupuille tehdään kantava kasvualusta.

Katualueiden viheralueilla suositaan luonnonkukkia ja pölyttäjäkasveja.

Båssauddintien ja Båssapolun varrelle on varattava tilaa kadunvarsipysäköinille

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut _____.20__, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20__ , §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr /Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
PLANLN, förslag II / KAAVLTK, ehdotus II		17-25	30.10.2025	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		40-18	21.1-22.2.2019	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		40-18	21.11.2018	
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		9-17	27.3-30.4.2017	
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		4-17	22.2.2017	
Offentligen framlagda, ideplaner / Julkisesti nähtävillä, ideasuunnitelmia		11-14, 12-14	18.8-19.9.2014	
 RASEBORG RAASEPORI		BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN FÖRSLAG II BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA EHDOTUS II		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
		17.10.2025		
		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti JOHANNA BACKAS		
Beredare/Valmistelija LK, A-MS	Arkivnummer / Arkistonumero	Diarienummer / Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer / Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt TS		RBG/1336/ 10.02.03.00/2019	7706	17-25