

RASEBORG

POHJAN TEHDAS

STRANDDETALJPLAN



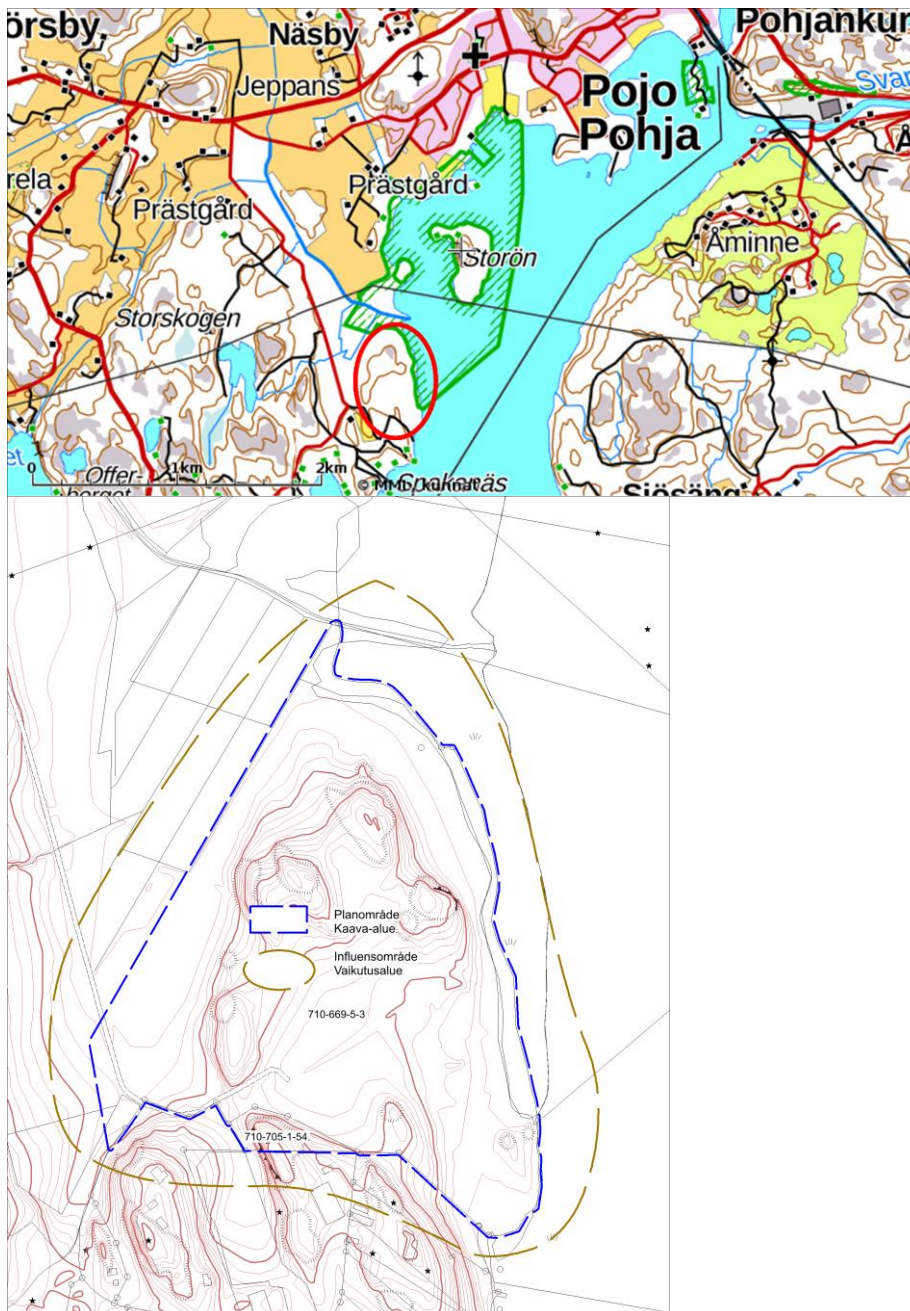
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 14.3.2025.
 Planförslaget framlagt (MBF 27 §) xxxx.
 Godkänt av stadsstyrelsen

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar en del av fastigheterna Pohjan Tehdas 710-669-5-3 och Tervaleppä 710-705-1-54 i Pojoviken sydväst om Pojo centrum. Planområdets areal uppgår till ca 20 hektar och dess strandlinje till ca 800 meter.



Planområdet ligger sydväst om Pojo centrum i Pojoviken (röd ring). Planområdets fastigheter 710-669-5-3 och 710-705-1-54 i mitten på fastighetskartan ovan. På den nedre bilden områdets influensområde avgränsat med brun linje.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Pohjan tehdas stranddetaljplan.

Planens ändamål

Avsikten med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan så byggandet av fritidsbebyggelseområdet i den gällande generalplanen mera detaljerat kan bestämmas och samtidigt planera användningen av fastighetens strandområde på ett ändamålsenligt sätt.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 14.3.2025.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas ett kvartersområde för fristående småhus eller fritidsbostäder (ARA) med tre byggplatser. Därtill anvisas ett kvartersområde för fritidsboende (RA), där det likaledes finns tre byggplatser. Som samfällt område för byggnadskvarteren anvisas ett närrekreationsområde för samnyttjande (VL/yk). Likaledes som samfällt område anvisas en småbåtshamn för samnyttjande (LV/yk). För nästan hela den östra stranden anvisas naturskyddsområde (SL). Området är delvis från tidigare fredat. Till övriga delar anvisas planområdet som jord- och skogsbruksområde så, att den till Naturanätverket hörande delen betecknas som jord- och skogsbruksområde, som har särskilda miljövärden (MY) och den övriga delen som sedvanligt jord- och skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets dimensionering i antalet byggplatser är den samma som in den gällande delgeneralplanen.

2.3 Genomförande

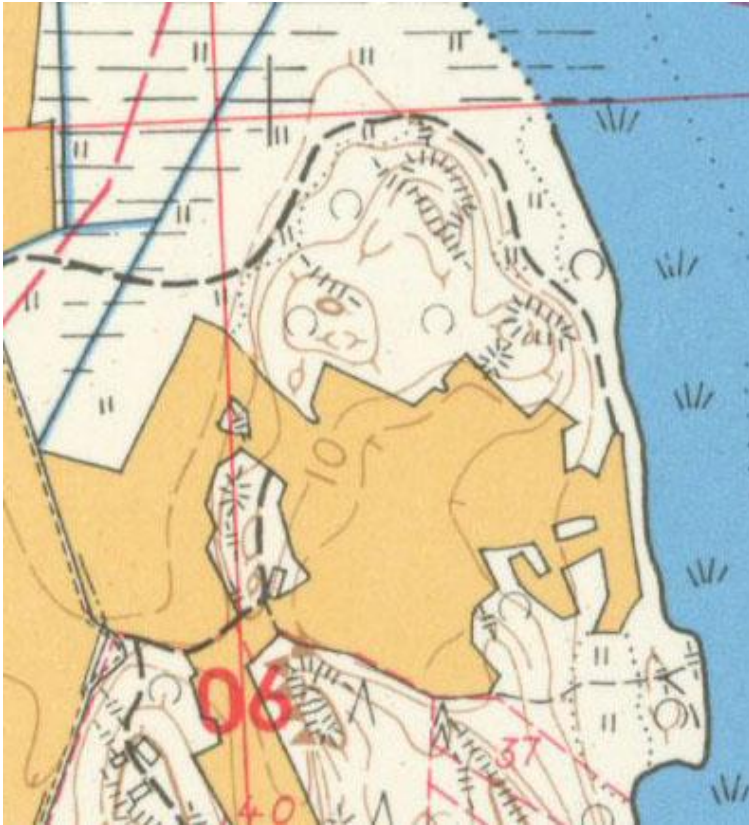
Planen förverkligas enligt markägarens egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

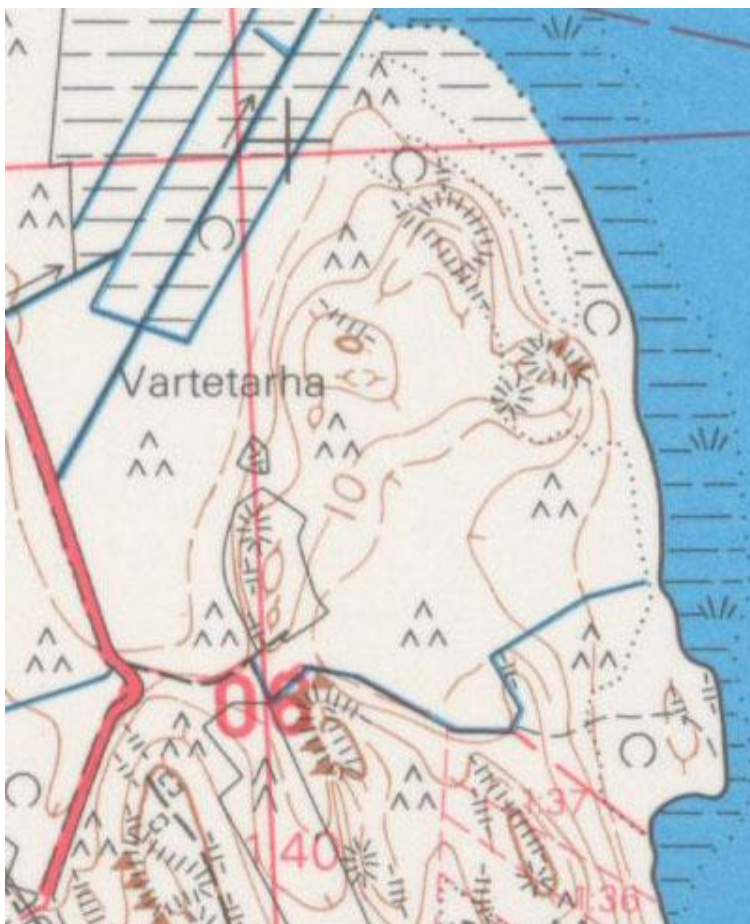
3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdets sammanlagda areal uppgår till 20 hektar och strandlinjen till 800 meter. Planområdet omfattar i huvudsak den del av Pojovikens delgeneralplan, som är anvisad som fritidsbostadsområde och jord- och skogsbruksområde, som har miljövärden, samt till en liten del jord- och skogsbruksområde. Området har i sin helhet utnyttjats för skogsbruk. Fastigheten Pohjan tehdas alla åkrar planterades på 1970-talet för odling av tallfrön. Kottinsamlingen upphörde in på 2000-talet. I praktiken har den övriga delen av planområdet än fröodlingen inte på ett antal decennier varit föremål för aktivt skogsbruk. Till dessa delar är området i huvudsak i naturtillstånd. Området är obebyggt. Områdets stränder förutom den allra sydligaste delen har betydande naturvärden. Naturvärdena är beskrivna i den naturutredning som gjorts för stranddetaljplaneringen.

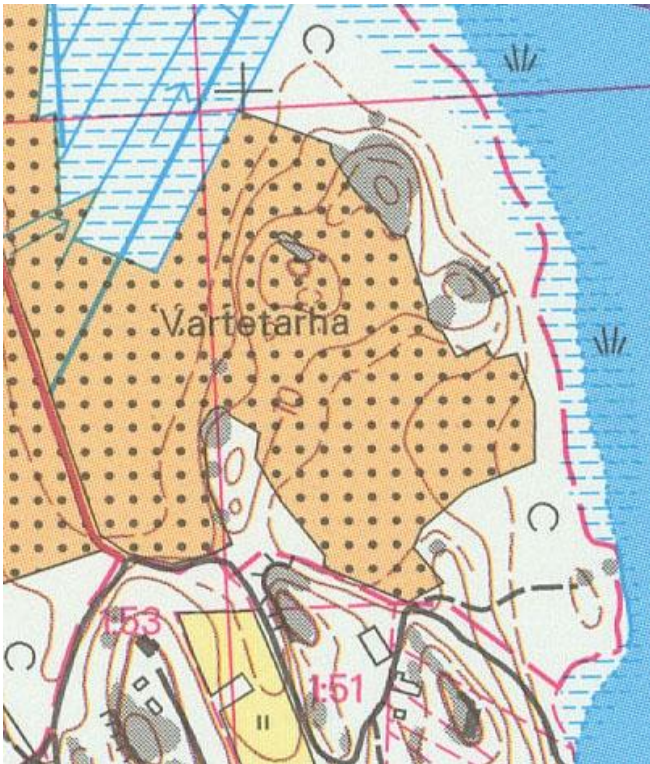
Av grundkartorna nedan från åren 1967, 1982, 1997 och den nu förefintliga framgår hur områdets markanvändning har förändrats efter år 1967.



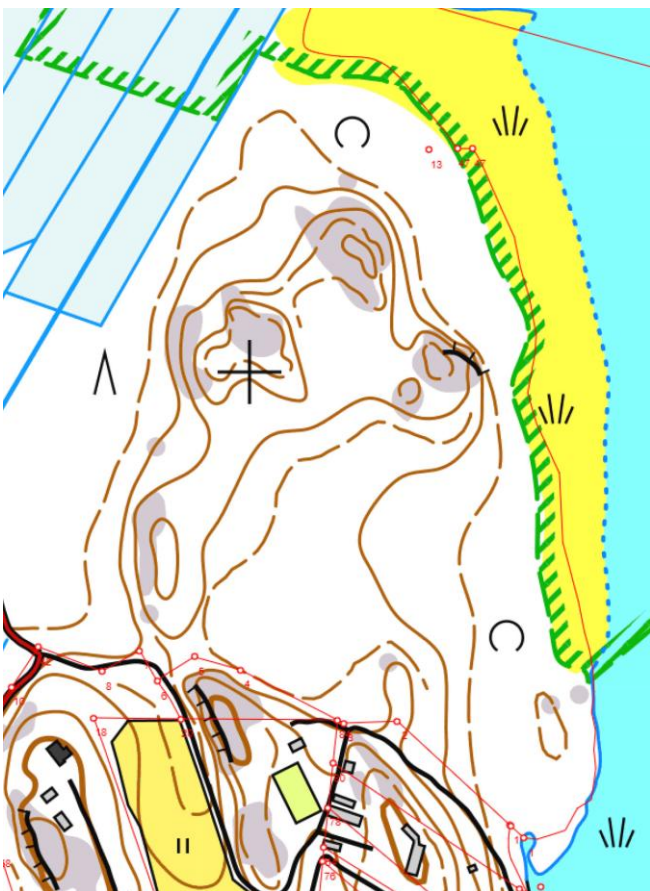
Enligt grundkartan 1967 odlas områdets åkrar. En del av stränderna utgör ändsmark och strandvattenområdet är vassbevuxet.



Återgivningen på grundkartan 1982 visar att området nästan i sin helhet utgör plantskog med tilläggskommentaren planskola.



Enligt grundkartan 1997 har planskolan fått kartbeteckningen trädgård. Området är mycket mer omfattande än åkerområdet år 1967.



Enligt grundkartan dags dato har trädgårdens och fröodlingens tidevarv gått till historien. Vid stranden har det fredade naturskyddsområdet ritats in.

I det följande en bildserie, som illustrerar områdets terrängförhållanden.



Bild 1. Fröträäd planterade på åkern i mitten av området, bildriktning mot söder. Fröträden är av produktionsella orsaker toppkapade varvid stammen förgrenar sig med många toppar. Med tanke på boendetrivselsn bildar träden en intressant parkaktig helhet.



Bild 2. Samma terräng som i föregående bild. I bildriktning norrut.



Bild 3. I bakgrunden byggplats 3 i kvarter 1.



Bild 4. Område av byggplats 1 i kvarter 2. Till höger öppnar sig en vy mot LV-området vid stranden.



Bild 5. Torräng vid den norra gränsen av byggplats 3 i kvarter 1.



Bild 6. Värdefull klubbalslund vid den östra stranden, som anvisas som naturskyddsområde.



Bild 7. En annan tagning av området i föregående bild.



Bild 8. Område av byggplatserna 2 och 3 i kvarter 2.



Bild 9. LV-områdets vassbevuxna område vid stranden.



Bild 10. LV-området sett från strandlinjen mot norr.



Bild 11. Byggnadsytan för bastu på VL-området ligger framför de två stora granarna i bakgrunden.

För planområdet har det gjorts en naturutredning, RAASEPORIN POHJAN TEHTAAT NIMISEN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS 2025, Suomen Luontotieto Oy/Jyrki Matikainen.

3.2 Planeringssituation

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 allmänna och generella målsättningar i lagen om områdesanvändning. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) utgör Pojoviken regionalt viktig kulturmiljö. Pojovikens vattenområde utgör Naturaområde. Planområdet angränsar till ett naturskyddsområde (Pojovikens fågelvatten). I övrigt finns det inga specifika bestämmelser för stranddetaljplaneringsområdet

Detaljplanering

Området har ingen stranddetaljplan från tidigare.

Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 26.5.2025 och den har vunnit laga kraft 2.6.2025.

Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverkets numeriska fastighetsrår. Kartan godkänns av Raseborgs stadsgeodet.

4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägaren.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungjordes 14.3.2025.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Avsikten med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan så byggandet av fritidsbebyggelseområdet i den gällande generalplanen mera detaljerat kan bestämmas och samtidigt planera användningen av fastighetens strandområde på ett ändamålsenligt sätt.

6 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

Planlösningen

Byggandet på planområdet anvisas i två avskilda kvarter, vardera med tre byggplatser, av vilka det ena kvarteret är placerat i generalplanens byggområde längst bak i terrängen ca 170-280 meter från stranden. Kvarteret anvisas alternativt antingen för fritidsboende eller permanent boende. Det andra bostadskvarteret anvisas för fritidsboende ca 100 meter från stranden. I stranden anvisas en byggnadsyta för bastu och en småbåtshamn. Närrekreationsområdet mellan kvarteret 2 och stranden och småbåtshamnen är avsedda som samnyttjoområden för hela planområdet. Samnyttjandet kan förverkligas genom att bilda ett samfällt område för bostadsfastighetsområdena i enlighet med fastighetsbildningslagen.

Områdesreserveringarna

Kvarteret 1 anvisas för fristående småhus eller fritidsbostäder (ARA) med en byggplats.

Byggplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

På området får uppföras följande byggnader:

- Ett bostadshus som får vara högst 180 m² våningsyta. Byggrätten kan fördelas på två fristående byggnader så att den ena utgör sidobostad,

- Ekonomibyggnader högst 120 m² våningsyta.
- Högst 30 m² våningsyta av bygggrätten för ekonomibyggnader får användas för separat bastu.

Kvarteren 2 anvisas för fritidsbostäder (RA).

Byggplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

På området får uppföras följande byggnader:

- Ett fritidsbostadshus som får vara högst 180 m² våningsyta. Bygggrätten kan fördelas på två fristående byggnader så att den ena utgör sidofritidsbostad,
- Ekonomibyggnader högst 120 m² våningsyta.
- Högst 30 m² våningsyta av bygggrätten för ekonomibyggnader får användas för separat bastu.

Området mellan kvarter 2 och stranden anvisas som närrekreationsområde för samnyttjande (VL/yk) för hela planområdet. I anslutning till närrekreationsområdet i stranden anvisas en småbåtshamn för samnyttjande (LV/yk) för hela planområdet.

Nybyggande bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

Längs den östra stranden av planområdet anvisas på basen av naturutredningen ett naturskyddsområde (SL). Området är från tidigare delvis Pojovikens fågelvattenområde, som är fredat.

Övriga områden anvisas som jord- och skogsbruksområden (M, MY). Området som ingår i Naturanätverket anvisas som jord- och skogsbruksområde, som har särskilda miljövärden.

Avfalls- och hushållsvatten

Avloppsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndighet fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningsrisken så långt från stranden, att avloppsvattnet inte kan blandas när havsytan stiger.

Speciellt skydd

Området hör delvis till Naturanätverket, som för stranddetaljplaneområdets vidkommande har avgränsats i enlighet med generalplanens MU-avgränsning. I den norra delen av området finns en värdefull torräng, som är anvisad med luo-beteckning.

Åtgärdsbegränsning enligt 53 § bygglagen gäller för Natura- och luo-områdena. På VL- och LV-områdena får inte utföras kalhyggen.

Förhållandet till generalplanen

Av boendet som anvisas i generalplanen får 25 % vara permanent boende. Då alternativet att bo permanent i kvarter 1 finns på ett betydande avstånd från stranden och då det i övrigt finns permanent bebyggelse inom närområdena, är det med tanke på samhällsstrukturen motiverat att i någon mån utöka det permanenta boendet som anvisas i generalplanen. Området har god vägförbindelse och avståndet till Pojo centrum är drygt 4 kilometer.

Våningsytorna är något förhöjda i jämförelse med generalplanen, vilket grundar sig på att det förflutit 30 sedan generalplanen uppgjordes och numera har staden generellt höjt på våningsytorna i fråga om byggande på landsbygden.

Det är inte motiverat att anvisa två skilda bastur i stranden. Därför ha våningsytan för bastun anvisats som summan av den sammanlagda våningsytan för basturna i generalplanen.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

På stranddetaljplaneområdet finns två naturtyper som bör skyddas enligt 64 § naturvårdslagen. Den ena är en klibbalssumpmark och klibbalslund som angränsar till den norra och delvis östra stranden. Den ligger i huvudsak utanför planområdet på Naturaområdet. Den andra naturtypen som bör skyddas är en smågrästoräng. Andra i planen noterbara naturvärden förekommer inte.

I planen har synpunkterna i naturutredningen tagits i beaktande.

Fornminnen

Inga fornlämningar finns på området.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Raseborg, 27.4.2026

Sten Öhman
dipl.ing.