



**RASEBORG  
RAASEPORI**

## **Baggö hamns detaljplan, plan 7637**

### **Planbeskrivning**



**Planen omfattar del av lägenheten 1:125 samt del av samfällt vattenområde 876:3 i Grevö by.**

**Beskrivningen gäller den 21.5.2014 daterade detaljplanekartan.**



13.5.2014

13.5.2014

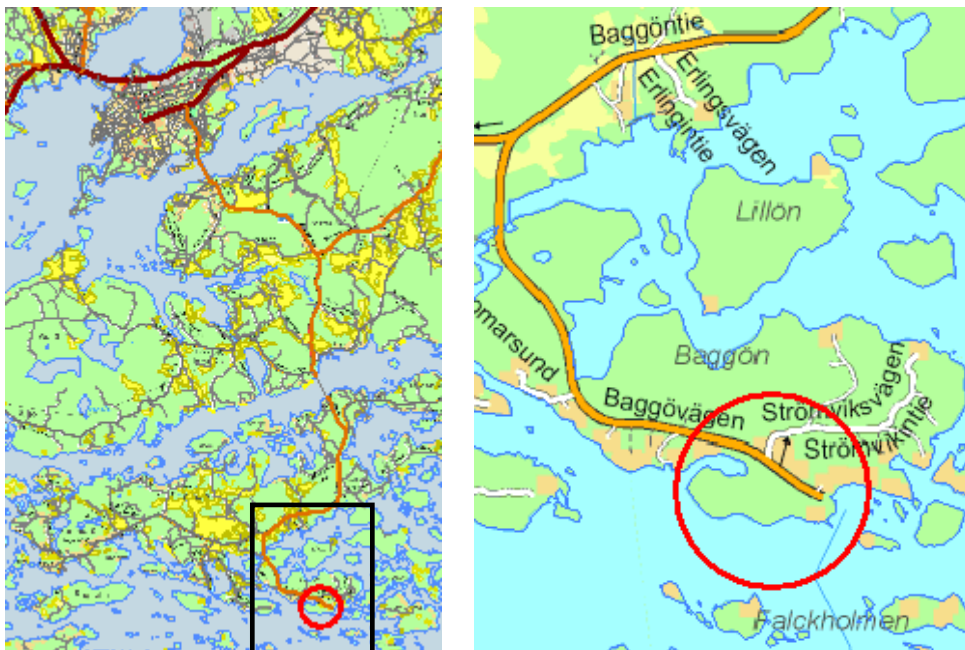
# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Detaljplanen berör en del av lägenheten 1:125 samt del av samfällt vattenområde 876:3 i Grevö by.

## 1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger på Skåldö vid Baggövägens slut, ca 14 km från Ekenäs centrum och ca 6 km från Skåldö färjäste. Området berör ett område på ca 7 ha.



Planområdets läge

## 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är ” Baggö hamns detaljplan.”

Planens syfte är att konstatera det redan förverkligade småbåtshamnet och möjliggöra bebyggandet av verksamhetsbyggnader vid Baggö privata småbåtshamn, samt organisera parkeringen på området.

Verksamhetsbyggnad reserveras till service och vinterförvaring för småbåtar, samt restaurang- och inkvarteringsservice.

På hamnområdet reserveras plats för bränsleförsäljning för båtar.



13.5.2014

## 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>2</b>
1.1	Identifikationsuppgifter .....	2
1.2	Planområdets läge .....	2
1.3	Planens namn och syfte .....	2
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning .....	3
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	4
1.6	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen .....	4
<b>2</b>	<b>SAMMANDRAG .....</b>	<b>4</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen .....	4
2.2	Detaljplanen .....	5
2.3	Genomförandet av detaljplanen .....	5
<b>3</b>	<b>UTÅNGSPUNKTER .....</b>	<b>5</b>
3.1	Utredning om förhållanden i planeringsområdet .....	5
3.1.1	En allmän beskrivning av området .....	5
3.1.2	Naturmiljön .....	6
3.1.3	Den byggda miljön .....	7
3.1.4	Markägoförhållanden .....	7
3.2	Planeringssituationen .....	7
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet .....	7
<b>4</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>7</b>
4.1	Behovet av detaljplanering .....	7
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	7
4.3	Deltagande och samarbete .....	8
4.4	Mål för detaljplanen .....	8
	Generalplan .....	8
4.4.2	Mål som uppkommit under processen, precisering av målen .....	10
<b>5</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DELTALJPLANEN .....</b>	<b>10</b>
5.1	Planens struktur .....	10
5.1.1	Dimensionering .....	10
5.1.2	Service .....	11
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet .....	11
5.3	Områdesreserveringar .....	11
5.4	Planens konsekvenser .....	12
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön .....	12
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	12
5.4.3	Övriga konsekvenser .....	12
5.5	Störande faktorer i miljön .....	12
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser .....	13
5.7	Namn .....	13
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>13</b>
6.1	Planer som styr och åskadliggör genomförandet .....	13
6.2	Genomförande och tidsplanering .....	13
6.3	Uppföljning av genomförandet .....	13



13.5.2014

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilagor

1. Statistikblankett ((görs upp före planförslaget framläggning)
2. Utdrag av naturinventering (E. Vuorinen 2010)
3. Inventering av undervattenmiljön (C. Henricson 2009)
4. Utdrag av uppdaterad behovsprövning av Naturabedömning för Baggö hamn (Catherine Munsterhjelm 2010)
5. Plankarta med bestämmelser
6. Illustration

## 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Ekenäs Baggö, Byggande av Baggö småbåtshamn. Utredning av miljökonsekvenser (Seppo Lamppu 20.10.2003)
- Finlands Natura 2000 -områden / Nylands NMT-central / De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken / Beskrivning av området. (MILJO.fi)

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

På initiativ av Ekenäs stad påbörjades planeringen av Baggö hamn som delgeneralplanering år 2007. Efter detta framkom dock att för att på ett ändamålsenligt sätt kunna reglera områdesanvändningen är en detaljplanering av hamnen med närområde nödvändig. Raseborgs stadsstyrelse beslöt 7.9.2009 godkänna detaljplanens avgränsning och målsättningar samt avsluta områdets delgeneralplanering.

Planområdet omfattade då lägenheterna 1:78, 1:79, 1:81, 1:120 - 1:125 och 1:142. I Grevö by. Till området hörde Baggö förbindelse- och lastkaj, och den av sjöbevakningen hyrda lägenheten RNr 2:38 samt lägenheter med egnahemshus norr om Baggövägen. Program för deltagande och bedömning behandlades i samhällstekniska nämnden 18.5.2010. Planförslag har varit till påseende 20.9.-5.11.2010 och anmärkningar inlämnades tillsammans åtta (8) stycken.

#### Ändringar i det framlagda planförslaget

Planområdet har minskats på så sätt att det justerade planförslagets område innefattar endast till Baggö Marina Oy AB uthyrda området, ca 4 ha, ca 0,5 ha markområde väster om hamnområdet som hör till lägenheten 1:125, 2 ha vattenområde som hör till lägenheten 1:125 samt 0,8 ha vattenområde som hör till samfällt vattenområde 876:3.

Platsen för bränsleförsäljning för båtar har flyttats till andra sidan av småbåtshamnen, där det orsakar mindre störning för lägenheten 1:81. Byggrätten för verksamhetsbyggnaden har ökat enligt hyresgästens önskemål.





13.5.2014

## 2.2 Detaljplanen

Detaljplanförslaget för Baggö hamn visar den redan byggda småbåtshamnen, samt möjliggör byggandet av en 2300 v-m<sup>2</sup> stor servicebyggnad för vinterförvaring och service av småbåtar på hamnområdet. I byggnaden får placeras affärsutrymmen samt restaurang- och inkvarteringsutrymmen, tillsammans högst 35 % av byggrätten, ca 800 v-m<sup>2</sup>. På sommartiden kan man placera bilplatser i byggnaden. På hamnområdet har visats plats för bränsleförsäljning för båtar.

Vid Baggövägen har det anvisats reservering för allmän parkeringsplats. Dess syfte är att fungera som reservområde för eventuella behov i framtiden.

Bilplatser bör byggas det antal verksamheten kräver, dock enligt följande:

1 bp / 40 k-m<sup>2</sup> kontors- och affärsvåringsyta

1 bp / 200 k-m<sup>2</sup> lagervåringsyta

1 bp / 1 båtplats

## 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av verksamhetsbyggnaden sker av den privata hyresgästen. Byggandet kan startas tidigast i början av 2015.

För parkering anvisade områden kan på vintertid används för vinterförvaring av båtar. Detta skall tas i beaktande vid planeringen av vatten- och avloppssystemet på området. Tillräcklig belysning och tillgång till elanknytning måste också beaktas.

För området bör uppgöras en plan, där man anvisar avfallsuppsamling, förvaring och bilparkering. Dessutom bör för området uppgöras en underhållsplan för vatten- och avlopp. Planerna bör godkännas av staden.

Platsen som i det justerade planförslaget har anvisats för bränsleförsäljning ligger utanför det gällande legoavtalets område. Avtalet måste uppdateras.

## 3 UTÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållanden i planeringsområdet

#### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planområdet ligger söder om Baggövägen. Österut från planeringsområdet, i ändan av Baggövägen, ligger förbindelse- och lastkajen och sjöbevakningsstationen. Mellan hamnen och planområdet ligger en byggplats med ett egnahemshus, som tidigare använts som butiksutrymme. Norr om Baggövägen finns sex egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader och en sommarstuga. Sydost om planeringsområde finns fartygsled från Baggö till Jussarö.

Terrängen på planområdet utgörs till största delen av mellan bergen utjämnat grusfält. Områdets östra kant, intill lägenheten RNr 1:81 utgörs av bergig tall- och granskog i naturtillstånd. Också på områdets västra kant vid stranden finns skog i naturtillstånd. I nordvästra



13.5.2014

delen av planområdet invid Baggövägen finns en moskog som från vägen mot havet snabbt ändrar till lundskog. I planområdet ingår även vatten, som ingår i nätverket Natura 2000.

På vattenområdet har det förverkligats tre pontonbryggor. För övrigt är området obebyggt.



### 3.1.2 Naturmiljön

#### Naturinventering

Som grund för planeringen har naturinventering (Esko Vuorinen 2010) uppgjorts, se bilaga 2. På planområdets västra sida intill Baggövägen finns en ca 0,5 ha stor äng, som delvis är planterad med ek. I kanterna av ängen växer bl.a. asp. Ängen och dess kanter utgör det bördigaste delområdet av planområdet. Området är också det mest låglänta, ca 2 meter över havsnivå. Bakom ängen tar ett med i tall och gran bevuxet skogsområde vid, Storviksudden. Området är kuperat och indelas av två höjder.

#### Inventering av undervattenmiljön

En inventering av vattenvegetationen (Catherine Henricson 2009) har gjorts upp (se bilaga 3). I inventeringen granskas hela planområdets vattenvegetation. Enligt rapportet skulle effekterna av hamnbygget och hamnverksamheten vara lokala och inte påverka de skyddade fladorna i områdets närhet eller betydligt försämra Natura 2000-områdets naturvärden.

#### Behövsprövning av Naturabedömning för Baggö hamn

En separat utredning av behovet att bedöma konsekvenserna på Natura 2000 områden gjordes 2009 av Catherine Henricson uppdaterades 2010 (Catherine Munsterhjelm, se bilaga 4) I utredningen konstaterades att konsekvenserna på Natura 2000 områdena inte är sådana att de enligt naturvårdslagen skulle kräva en skild Natura 2000-konsekvensbedömning.



13.5.2014

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Kommunalteknik

På området saknas i dagsläget kommunalteknik. Under planprojektets gång skall utredas om det finns ekonomiska förutsättningar för att bygga vatten- och avloppsledningarna från Skåldö.

Genom området går fartygsled från Baggö till Jussarö.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Samfällt vattenområde inom planområdet är i privat ägo. Förövrigt är området i stadens ägo.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

- Strandgeneralplan för Ekenäs södra skärgård, fastställd 19.2.2004
- Landskapsplanen för Nyland, fastställd 8.11.2006
- Raseborgs stads byggnadsordning, godkänd av Raseborgs stadsfullmäktige 7.6.2010
- Grundkartan hålls á jour av stadens mättingsavdelning.
- Naturinventering (E. Vuorinen 2010)
- Inventering av undervattenmiljön (C. Henricson 2009)
- Behovsprövning av Natura-bedömning för Baggö hamn (C. Henricson 2009)

## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERING AV DETALJPLANEN

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Planläggningsprogram för åren 2014-2018 har godkänts av stadsstyrelsen 13.01.2014 § 12. Enligt beslutet skall Baggö hamn (7637) prioriteras i åtgärdsprogrammet för att ge nya arbetsplatser i skärgården.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Raseborg stad har 8.7.2011 gjort legoavtal med Baggö Marina för småbåtshamn med tillhörande byggnader för service och lagerhållning. Enligt legoavtalet bör legotagaren påbörja byggandet av en företagsbyggnad och bryggkonstruktioner på fastigheten inom två år från undertecknande av avtalet och miljötillståndet har vunnit laga kraft.

Västra Finlands miljötillståndsverk har med beslut 6.3.2009 beviljat Baggö Marina Ab Oy tillstånd att inleda byggnadsarbetena med småbåtshamnen på vattenområdet tillhörande fastigheten Broända RNr 1:125. Beslutet har vunnit lagakraft.

Nylands miljöcentral beviljade 22.6.2005 undantagslov för fyra lagringshallar, 1860 k-m<sup>2</sup>. Högsta förvaltningsdomstol har 24.4.2008 upphävt beslutet, som motiverades med att möjligheterna för byggandet borde utredas via planläggningen.





13.5.2014

Raseborg stads miljö- och byggnadsnämnd har 14.12.2011 beviljat åtgärdsstillstånd för småbåtshamn med 172 båtplatser (3 pontonbryggor).

Planlägningsprogram för åren 2014-2018 har godkänts av stadsstyrelsen 13.01.2014 § 12. Enligt beslutet skall Baggö hamn (7637) prioriteras i åtgärdsprogrammet för att ge nya arbetsplatser i skärgården.

### 4.3 Deltagande och samarbete

Se program för deltagande och bedömning 21.5.2014.

### 4.4 Mål för detaljplanen

Planens avsikt är att utreda möjligheterna för byggandet av en för båtservice- och vinterförvaringsändamål avsedd byggnad vid Baggö privata båthamn. Dessutom utreds möjligheterna att placera affärsutrymmen för restaurang- och hotellservice i byggnaden samt huruvida en försäljningsplats för drivmedel för båtar kan anvisas i hamnområdet.

Detaljplanförslaget visar också den redan byggda småbåtshamnen, samt fartygsledet från Baggö till Jussarö och servicevägen för vintertrafik över Baggö udden.

Vid Baggövägen skall det anvisats reservering för allmän parkeringsplats. Dess syfte skulle bli att fungera som reservområde för eventuella behov i framtiden.

Under planläggningen bedöms planens inverkan på närmiljön. Behovet för noggrannare planering i planområdets omgivning utreds vid behov.

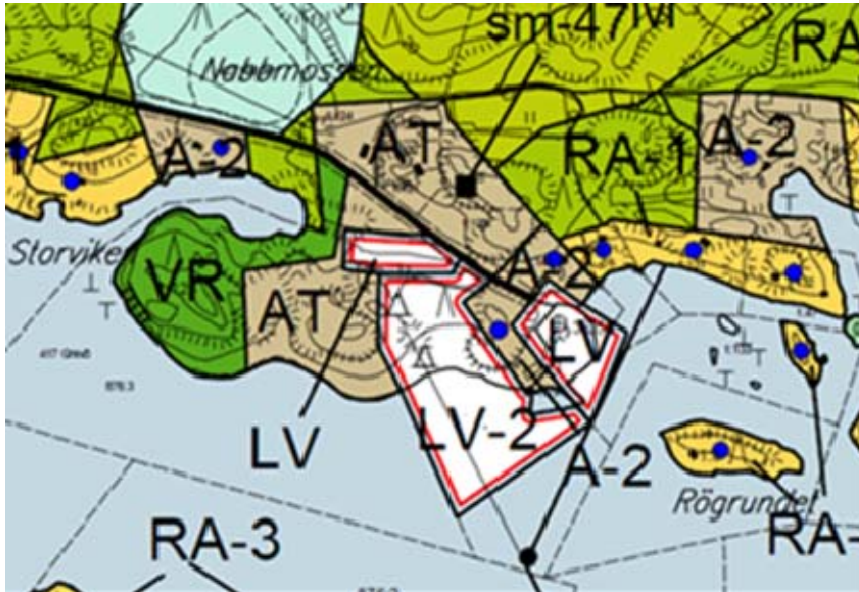
#### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

##### Generalplan

Området ligger inom området för Ekenäs södra skärgårds strandgeneralplan, som fastställdes 19.2.2004. Området är i skärgårdsplanen reserverat som område för fiskehamn (LV-2), delvis båthamn (båthamnens parkering, LV), vattenområde (W), och för en mindre del i områdets västra kant bycentrum (AT).

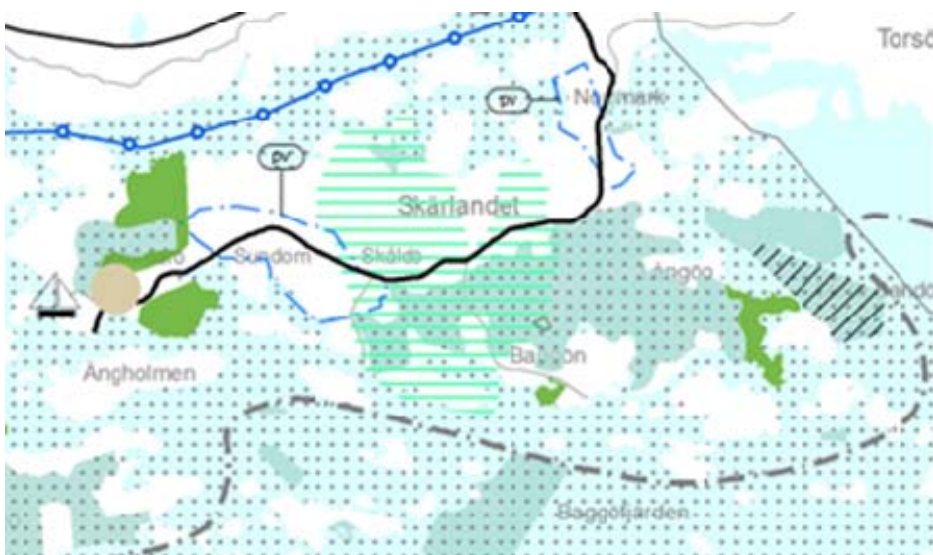


13.5.2014



### Nylands landskapsplan

Landskapsplanen som täcker hela Nyland är godkänd och fastställd av miljöministeriet 8.11.2006. Landskapsplanen har kompletterats med 2010 och 2013 fastställda etapplandskapsplan 1 och 3 och med etapplandskapsplan 2, som väntar på fastställelse. Vattenområdet på planområdet ingår i nätverket Natura 2000. Till markområden har i landskapsplanen inte anvisats något preliminärt användningsändamål, den hör till s.k. vita områden.



### Detaljplanering

På området finns ingen gällande detaljplan.



13.5.2014

#### 4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

##### Andra myndigheter

Myndigheternas mål har behandlats i myndighetssamrådet den 15.9.2009.

Sjöbevakningen har, med ägaren till lägenheten vid stranden, direkt öster om förbindelse- och lastkajen, avtalat om användningen av lägenheten som område för sjöbevakningsstation. Sjöbevakningen har meddelat att de inte har eventuella behov för ändringar.

#### 4.5 Alternativen i detaljplanlösningen och deras konsekvenser

På initiativ av Ekenäs stad påbörjades planeringen av Baggö hamn som delgeneralplanering år 2007. Efter detta framkom att en detaljplanering av hamnen med närområde är nödvändig. Raseborgs stadsstyrelse beslöt 7.9.2009 godkänna detaljplanens avgränsning och målsättningar samt avsluta områdets delgeneralplanering. I detta skede omfattade planområdet lägenheterna 1:78, 1:79, 1:81, 1:120 - 1:125 och 1:142. I Grevö by. Till området hörde Baggö förbindelse- och lastkaj och sjöbevakningen samt lägenheter med egnahemshus norr om Baggövägen. Kommunaltekniken skulle ha byggts av Skäldö vattenandelslag, som hade planerat att utvidga ledningsnätet till Baggö. Program för deltagande och bedömning behandlades i samhällstekniska nämnden 18.5.2010. Planförslag har varit till påseende 20.9 - 5.11.2010.

I det framläggda planförslaget anvisades byggnadsrätt för fristående småhus (AO), totalt 4770 v-m<sup>2</sup>, småhus (AP), totalt 2200 v-m<sup>2</sup>, bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), totalt 1650 v-m<sup>2</sup>, affärsbyggnader (KL-1), totalt 100 v-m<sup>2</sup>, verksamhetsbyggnader (KTY-1), totalt 500 v-m<sup>2</sup>, båthamn (LV-1) , totalt 750 v-m<sup>2</sup>, småbåtshamn (LV-2, LV-3) , totalt 1600 v-m<sup>2</sup>. Den bergiga och kuperade terrängen är byggnadstekniskt krävande, varför planförslaget var relativt glest dimensionerad. Största delen av Storviksudden utgörs dessutom av brant och högt beläget berg i dagen, som inte miljö-, landskaps-, eller säkerhetsmässigt lämpar sig för byggande.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DELTALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

#### 5.1.1 Dimensionering

##### Total byggrätt

Detaljplanen anvisar kvartersområde för småbåtshamn (LV) med byggnadsrätt för

- en verksamhetsbyggnader (kty), totalt 2300 v-m<sup>2</sup>
- brändsleförsäljningsplats för båtar, totalt 100 v-m<sup>2</sup>

##### Arbetsplatsernas antal

Inom småbåtshamn (LV) kan komma att finnas flera arbetsplatser, beroende på hur verksamhetsbyggnaden förverkligas.



13.5.2014

### 5.1.2 Service

Den i planförslaget anvisade småbåtshamnen är tänkt att erbjuda service och vinterförvaring av fritidsbåtar, samt restaurang- och inkvarteringservice. Ytterligare har i samband med hamnen anvisats plats för bränsleförsäljning åt båtar.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Området utgörs till största delar av utjämnad grusfält utan egentliga miljövärden. Den västligaste delen av planområdet består av lövskog, delvis av planterade ek, och har vissa lokala naturvärden.

Delområden med beteckningen "Del av område som skall planteras eller hållas i naturtillstånd" har anvisats omkring småbåtshamnen till de områden som i dagens läge har trädbestånd.

Vattenområde som upptas i planen ingår i Natura-2000 nätverket och ges beteckningen "nat". I inventeringen av undervattenmiljön konstateras att i vattenområdet förekommer inga särskilt skyddsvärda arter och som miljö är området inte unikt. Det tillhör ingen i Natura 2000 prioriterad naturtyp och ingen prioriterad art observerades.

I planförslaget har man ställt krav på byggnadernas färgsättning och material som hjälper att anpassa byggnaden i landskapet.

## 5.3 Områdesreserveringar

**LV** Småbåtshamn

**LP** Område för allmän parkering

**W** Vattenområde

**pl** Del av området där en försäljningsplats för drivmedel för båtar får placeras, samt för verksamheten nödvändig brygga.

Byggnadens takmaterial skall vara mörk plåt och fasamaterial mörkt träpanel.

**kty** På området får uppföras byggnader, som betjänar service och vinterförvaring av fritidsbåtar. I byggnaden får placeras affärsutrymmen, samt restaurang- och inkvarteringsutrymmen, sammanlagt högst 800 v-m<sup>2</sup>.



13.5.2014

Byggnadens färgsättning skall anpassas till naturmiljön. Takets material skall vara mörk plåt och det huvudsakliga fasadmaterialet skall vara mörkt träpanel. Byggnadens massa på fasaden mot havet skall delas i mindre delar så, att den södra fasaden blir levande och till sin skala anpassas så bra som möjligt till skärgårdsmiljön.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Biltrafiken längs Baggövägen ökar i viss mån. Verksamheten med båtarnas vinterförvaring, sjösättande och upptagande kan periodvis vara störande. Den existerande bosättningen avskiljs från småbåtshamnen av en fullvuxen skog.

Den redan byggda privata marinan minskar trycket och trängseln i det allmänna hamnområdet.

Med tanke på verksamhetsbyggnadens storlek, syns byggnaden tydligt i landskapet. Å andra sidan, sett från havet är byggnaden omgiven av höga klippor. Klipporna och en fullvuxen skog i bakgrunden av byggnaden hjälper att anpassa byggnaden i landskapet.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Se 3.1.2.

### 5.4.3 Övriga konsekvenser

#### Konsekvenser för stadens ekonomi

Med planen reserveras platser för eventuell företagsamhet, vilket kan medföra arbetsplatser och således ha positiva ekonomiska effekter.

#### Konsekvenser för förverkligande av generalplan

Då staden hyrt ut området åt Baggö Marina Oy Ab har staden som markägare tagit ställning, att alternativet fiskehamn inte är i första hand. Lönsamheten eller behovet av byggandet av fiskehamn har inte noggrannare utretts, men byggandets ekonomiska förutsättningar, beaktande yrkesfiskarnas antal i närområdet, har i gjorda utredningar uppskattats som svaga.

Enligt MBL 42§ skall generalplanen tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas. Ändringen av generalplanens områdesreservering för fiskehamn (LV-2) genom detaljplanering till småbåtshamn (LV) är inte i konflikt med bestämmelsen, bl.a. för att huvudanvändningsändamålet bibehålls.

En stor del av de bilar som har tagit utrymme på Baggös allmänna kajområdet kommer att parkera på småbåtshamnens parkeringsplats och på så sätt frigöra utrymme på hamnområdet, t.ex. för yrkesfisket. I planen ingår en allmän parkeringsplats, som i sin tur minskar trycket på Baggö förbindelsekaj.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

Båttrafik orsakar avgaser och buller. Störningar kan minskas med begränsade hastighetsbegränsningar i hamnområdet och på farlederna som leder till hamnområdet.





13.5.2014

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se 5.3 och plankarta.

## 5.7 Namn

I planområdet ingår inga namn.

# 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

## 6.1 Planer som styr och åskadliggör genomförandet

För området bör uppgöras en plan, där man anvisar avfallsuppsamling, förvaring och bilparkering. Dessutom bör för området uppgöras en underhållsplan för vatten- och avlopp. Planerna bör godkännas av staden.

För parkering anvisade områden kan på vintertid användas för vinterförvaring av båtar. Detta skall tas i beaktande vid planeringen av vatten- och avloppssystem samt annan kommunal-teknik.

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Förverkligandet av verksamhetsbyggnaden sker av hyresgästen Baggö Marina Oy Ab. Byg-gandet kan startas tidigast i början av 2015.

För att efterfrågan på bilplatser i hela Baggö området i framtiden kan inte anges noggrant, har det i planen anvisats i planen en offentlig parkeringsplats (LP), som staden kan genom-föra om det behövs.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Platsen som i det justerade planförslaget har anvisats för bränsleförsäljning ligger utanför det gällande legoavtalets område. Avtalet måste uppdateras.