

RASEBORG

POJO

RÅÄNGEN

STRANDETALJPLAN

Kvarter 1 och 2 samt jord- och skogsbruksområden

FÖRSLAG TILL STRANDETALJPLAN

Plan nr 7671

Planbeskrivning 16.5.2013, 6.9.2013, 11.3.2014

Seppo Lamppu tmi

BESKRIVNING AV STRANDETALJ-PLANEN

Beskrivning av stranddetaljplanen, som gäller den 16.5.2013 daterade och 11.3.2014 reviderade stranddetaljplanekartan.

Planbeskrivningen har sammanställts som en beskrivning av planprocessens början och det 2.6.2008 daterade förslaget till detaljplan för Råängen. I beskrivningen nämns Pojo kommun och Ekonäs stad. Idag hör Pojo kommun och Ekenäs liksom Karis till Raseborgs stad. I kapitlen 3–5 har beskrivningstexten inte reviderats enligt den nya kommunindelningen utan t.ex. kommunernas namn har bevarats i den form som föregick kommunsammanslagningen.

I punkt 6 (och 7) beskrivs förfarandet för godkännande av Råängens stranddetaljplan 16.5.2013. I enlighet med Raseborgs planläggningsnämnds beslut 12.6.2013 skulle Råängens stranddetaljplan läggas fram offentligt en gång till hösten 2013.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS-UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Raseborg, Pojo

By: Skarpkulla

Lägenhet: Lillgård-Vestergård RN:r 1:61
(710-698-1-61)

Planens namn: Stranddetaljplan för Råängen

Projekt: 7671

Planform: Stranddetaljplan

Kvarter 1 och 2 samt jord- och skogsbruksområden.

Kontaktuppgifter:

Raseborgs stad:

Raseborgs stadsplaneringsavdelning

Elin Kurcks gata 11, 2 vån.

10300 KARIS

Kontaktperson:

Planläggningsingenjör Leena Kankaanpää

Tfn 019 289 3842

leena.kankaanpaa@raasepori.fi

Plankonsult, planförfattare:

Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu, DI

Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo

GSM 040-867 4451, seppo.lamppu@kaavoitus.fi.

Utarbetandet av planen har startats på markägarens initiativ. Behandlingsskeden:

- start markanvändningssektionen i Pojo 8.6.2005
- samråd med myndigheterna i begynnelsekedet 20.9.2005.
- kungörelse om anhängiggörandet 8.1.2006.
- utkast markanvändningssektionen i Pojo 1.6.2006
- utkastet framlagt 26.6–18.8.2006
- samråd med myndigheterna 25.8.2006
- förslag I, markanvändningssektionen i Pojo 29.11.2007
- framlagt 2.1–4.2.2008.
- förslag II, markanvändningssektionen i Pojo 12.6.2008
- framlagt 26.6–15.8.2008.
- framlagt 14.10–15.11.2013.

Godkännande av planen

Planläggningsnämnden __.__.2013

Stadsstyrelsen __.__.2013

Stadsfullmäktige __.__.2013

1.2 Planområdets läge

Råängens stranddetaljplaneområde är beläget i den nordvästra delen av f.d. Pojo kommun på ca 10 km avstånd från gamla kommuncentrum. Till det ursprungliga planområdet (år 2005) hörde 2

lägenheter med en gemensam areal på ca 32 ha. I planeringsområdet ingår en ca 650 m strandlinje vid Sidsbackaträsket. Planeringsområdet är i privat ägo.

Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61.

Områdets läge beskrivs i bilagorna 1A–1D.

1.3 Planens namn och syfte

Planeringsområdets namn är: "Stranddetaljplan för Råängen".

Arbetet med att ta fram en stranddetaljplan för Råängen har startat på markägarens initiativ. Det huvudsakliga syftet med arbetet är att granska en placering av fritidsbostäder med egen strand till stranden av Sidsbackaträsket samt en placering av tomter för fritids- och turismbruk till den bakomliggande terrängen. Planeringsområdet gränsar till sjön, och därför förutsätter en byggnation i området att en stranddetaljplan utarbetas. Utöver granskningen av strandzonen undersöks en användning av den bakomliggande terrängen för byggande av fritidsbostäder.

Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61.

1.4 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens namn och syfte.....	2
1.4	Innehållsförteckning.....	2
2	SAMMANDRAG.....	2
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.1.1	En allmän beskrivning av området.....	3
3.1.2	Naturförhållanden, miljö och fornminnen.....	3
3.1.3	Den bebyggda miljön.....	3
3.1.4	Markägoförhållanden.....	4
3.2	Planeringssituationen.....	4
3.2.1	Beslut och utredningar gällande planområdet.....	4
4	SKEDEN I STRANDETALJPLANERINGEN.....	4
4.1	Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten.....	4
4.2	Målen för stranddetaljplanen.....	5
5	beskrivning AV STRANDETALJPLANEN.....	6
5.1	Planens struktur och beskrivning.....	6
5.2	Planförslag 20.11.2007 (Bilaga 7).....	6
5.3	Verkställandet av målen för miljöns kvalitet.....	7

5.4	Områdesreserveringar.....	7
5.5	Planens konsekvenser.....	7
5.6	Störande faktorer i miljön.....	8
5.7	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	8
5.8	Planförslag 3.6.2008 (Bilaga 8).....	8
6	Stranddetaljplan 16.5.2013.....	9
7	GENOMFÖRANDET AV STRANDETALJPLANEN..	11
8	STATISTIK.....	11

Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Vid planeringen har man bl.a. använt sig av terrängdatabasen och temamaterial som genererats ur denna, uppgifter i statsförvaltningens Hertta-system samt allmänt gångbart material hos kommunen och myndigheterna. Följande tilläggsutredningar har gjorts om området:

Natur- och miljöinventeringar: Hietaranta 2005 och 2006, Ekotoni Ky.

Utredningar om fågelbeståndet och förekomsten av flygekorrar 2005 och 2006: Ekotoni Ky

Bilageförteckning:

- Bilaga 1A–1D: Planområdets läge
- Bilaga 2: Utdrag ur Hertta/Oiva datasystemet
- Bilaga 3: Utdrag ur landskapsplanen
- Bilaga 4: Utdrag ur den överskådliga generalplanen
- Bilaga 5: Förminskning, plankarta och bestämmelser
- Bilaga 6: Statistik
- Bilaga 7: Förminskat utdrag av planförslaget 20.11.2007:
- Bilaga 8: Förminskat utdrag av planförslaget 3.6.2008
- Bilaga 9: Utlåtanden och planförfattarens bemötanden

2 SAMMANDRAG

Stranddetaljplanen omfattar endast tre RA-tomter. Inget separat sammandrag har sammanställts. Planprocessen beskrivs ingående i punkterna 4.1, 5.8 och 6.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet i stranddetaljplanen för Råängen omfattar två lägenheter med en sammanlagd areal på ca 32 ha. Längs den norra och nordvästra sidan avgränsar området till Sidsbackaträsket, och till planeringsområdet hör en strandlinje på ca 650 m. Planeringsområdet är privatägt och ett helt obebyggt jord- och skogsbruksområde.

Planeringsområdet är beläget på ungefär tre kilometers avstånd mot söder från landsvägen mellan Pojo och Tenala. Längs landsvägen är det ungefär lika lång väg till Tenala och till Pojo kommuncentrum. Sidsbackaträskets södra och östra strand är obebyggda områden och i den norra och nordöstra delen av sjön finns ett driftscentrum för en jordbrukslägenhet. Vid udden i den västra delen av träsket och kring viken har stränderna byggts relativt effektivt. Sydväst om planeringsområdet, på ca en kilometers avstånd, finns den närmaste koncentrationen av åretruntbostäder och även den fastighet markägaren av planeringsområdet bor i. Husgrupperna är belägna på en museibacke som har ett verksamt hembygdsmuseum. Som en del av detta har ett mopedmuseum nyligen öppnats.

3.1.2 Naturförhållanden, miljö och fornminnen

På planeringsområdets strandzon finns ett smalt bälte av klibbal och på stranden ett åkerområde som används som ängs- och gröngräsområde. Resten av planeringsområdet är skog. I de västra och södra delarna vidtogs omfattande skogsförnyelseåtgärder för några år sedan. I väst, syd, öst och nordost inramas planeringsområdet av kullar som ligger på en nivå mellan 22 och 40 m. Planeringsområdets strandzon och Sidsbackaträskets yta ligger på höjdnivån 4,0–4,5 m. Planeringsområdets högsta punkt (+40 möh) finns på den östra sidan av planeringsområdets mitt-del. I planeringsområdets norra/sydöstra hörn finns en kulle som är omgiven av tät skog och som stiger ännu tydligare fram ur näromgivningen.

Områdets natur- och miljöförhållanden har beskrivits närmare i en natur- och miljöinventering från år 2005. De beträffande naturvärdena mest betydande delarna av området finns i skogen öster om åkerområdet.

I områdena kring planeringsområdet för Råängen finns landskapsmässigt och lokalt betydande kulturhistoriska och andra värdefulla områden. Ingen av dessa områdesbegränsningar sträcker sig emellertid ända till planeringsområdet för Råängen. Vid planeringen ska man dock vara medveten om dessa värdefulla faktorer. De speciella värdena kan också utnyttjas vid marknadsföringen av de fritids- och turisttjänster som planeras för området.

3.1.3 Den bebyggda miljön

Inventering av byggnads- och kulturlandskapet

För planeringsområdet har ingen separat byggnadsinventering gjorts, eftersom hela området som omfattas av stranddetaljplanen och näromgivningen är ett helt obebyggt område i jord- och skogsbruksanvändning.

Service och arbetsplatser

När det gäller service stöder sig planeringsområdet på Pojo kommuncentrum samt på servicen i Tenala och Ekenäs.

Arbetsplatserna hänger främst samman med jord- och skogsbruket. Norr om området, invid landsvägen, finns en stor trädgård som är områdets största lokala arbetsgivare. De närmaste arbetsplatskoncentrationerna finns i Pojo kommuncentrum, Tenala och Ekenäs.

Rekreation

Naturen och miljön i de närliggande områdena erbjuder goda möjligheter till rekreation och mångsidiga friluftaktiviteter.

Kommunalteknik och trafik

I området finns inget kommunalt eller annat lokalt vatten- eller avloppsnät. Vattenförsörjningen ska arrangeras fastighetsvis eller hellre som ett samarbete mellan flera fastigheter.

Till området finns en körförbindelse som ansluter sig till det allmänna vägnätet.

Störande faktorer i miljön

Det enda nämnvärda störande miljöelementet är en högspänningslinje i den södra delen av planeringsområdet.

3.1.4 Markägoförhållanden

Lägenheterna i planeringsområdet ägs i sin helhet av en privat markägare.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Beslut och utredningar gällande planområdet

Landskapsplan

Området ingår i den lagkraftvunna landskapsplanen för Nyland. I landskapsplanen har inga områdesreserveringar anvisats för planeringsområdet. I den södra delen går en kraftlinje som också har angetts i landskapsplanen. Bilaga 3.

Generalplan och detaljplaner

För området har ingen generalplan med rättsverkningar utarbetats. I den allmänna generalplanen för hela kommunen har området anvisats som ett utvecklingsområde för effektivt fritidsboende. Bilaga 4. För området har ingen detaljplan utarbetats tidigare.

Grundkarta

Som grundkarta för stranddetaljplanen används lantmäteriverkets numeriska fastighetsgränsmaterial och uppgifterna i det nyaste terrängdatabasmaterialet samt vid behov även preciserande mätningar i terrängen. Vid behov kan en mer exakt grundkarta i skalan 1:2000 skapas för stranddetaljplanen med hjälp av flygfotografierna i terrängdatabasen. Pojo kommuns tekniska direktör beslutar om godkännandet av grundkartan.

I början av år 2013 utarbetades en ny grundkarta för området. Se punkt 6, Ny grundkarta 2013.

Allt kartmaterial för planeringen är digitalt och ingår i KKJ-koordinatsystemet.

Planen utarbetas i sin helhet digitalt i MicroStation Stella-miljö.

4 SKEDEN I STRANDETALJPLANERINGEN

4.1 Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten

Arbetet med att utarbeta stranddetaljplanen började med programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning daterades 20.5.2005. Samråd med myndigheterna i begynnelsekedet har hållits 20.9.2005. Utifrån de synpunkter och kommentarer som lades fram vid samrådet justerades programmet för deltagande och bedömning, och det justerade programmet daterades 12.12.2005. Materialet till programmet för deltagande och bedömning har funnits tillgängligt i Pojo kommun för alla intresserade under hela planeringsprocessen. För planeringsområdet Råängen sammanställdes två alternativa planutkast, vilka fanns till påseende under hörandet i beredningsskedet 26.6–18.8.2006. På basis av det planmaterial som varit framlagt hölls samråd med myndigheterna 25.8.2006. Utifrån de synpunkter och kommentarer som lades fram på mötet utreddes tillsammans med markägaren möjligheterna att vidareutveckla idélösningarna i planen. Fokus i undersökningarna låg på antalet tomter som är avsedda för fritids- och turismtjänster samt deras placering. Markägaren använde slutet av år 2006 och början av år 2007 fram till sommaren för att utreda hurdana byggnader och funktioner för fritids- och turismtjänster det skulle finnas en efterfrågan på i området, och vilken mängd byggnation som skulle vara motiverad ekonomiskt sett. Som alternativ lösning undersöktes en placering av strandbyggrätten som fritidsbostadsbyggplatser med egen strand (tre stycken) varvid man till den bakomliggande terrängen skulle placera en mängd byggnation som vore mindre än en by för fritids- och turismtjänster. Hösten 2007 valde markägaren den lösning där strandbyggrätten placeras till stranden som tre byggplatser för fritidsbostäder och tre byggnadskvarter för fritidsbostäder med gemensam strand placeras till den bakomliggande terrängen. Utifrån detta har ett förslag till stranddetaljplan utarbetats. Detta kom upp till behandling vid årsskiftet 2007-2008.

Planförslaget, som var daterat 20.11.2007, var framlagt för allmänheten i början av år 2008. Myndighetsutlåtandena och kommunens ställ-

ningstagande var i huvudsak för planförslaget, men planlösningen ändrades på grund av att grannarna motsatte sig en semesterby. Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61. Strandbyggnadsrätten läggs fram som byggplatser för fritidsbostäder med egen strand (3 st.) och den bakomliggande terrängen blir kvar i sin nuvarande form som jord- och skogsbruksområde.

4.2 Målen för stranddetaljplanen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Målen för den riksomfattande områdesanvändningen överförs till planer av lägre grad, huvudsakligen i samband med landskapsplaneringen och generalplaneringen, men till vissa delar även direkt. Råängens stranddetaljplaneområde ingår i Nylands landskapsplan som ett vitt område, vilket betyder att inga särskilda funktioner har lagts fram för området i landskapsplanen. I den södra kanten av planeringsområdet finns dock en områdesreservering för högspänningslinjen.

Enligt datasystemet Hertta omfattar området inga delar som hör till nationella skyddsprogram eller andra program. Man känner inte heller till att det skulle finnas fornminnen eller andra objekt som kräver skydd (bilaga 2).

Utgångsläget för planeringen är att placera fritidsboende i området, varvid samhällsstrukturella frågor inte heller har någon central roll.

Målen för planeringen och placeringen av fritidsboendet framhäver kravet på en "bra" planering. Byggnationen placeras med beaktande av natur- och miljöinventeringarna till områden som tål byggande bättre. Trivselen i semesterbostäderna tryggas och tillräckligt med fria områden reserveras. En jämlik behandling av markägarna säkerställs (i området har dimensioneringspraxisen tillämpats!).

Som allmänna mål kan man lyfta fram att man ska ta fasta på natur- och miljöfaktorerna vid utarbetandet av planen. I planeringsområdet görs natur- och miljöinventeringar samt utredningar av flygekorrar, vilka säkerställer att dessa faktorer beaktas i planen.

Mål som ställts av kommunen

Pojo kommun har inget behov av att förlägga badstränder eller rekreatiomsområden till området. När det gäller fritids- och turismtjänster har Pojo kommun meddelat, att kommunen anser det positivt att funktioner av det här slaget planeras och utvecklas för området. De mest påtagliga målen som Pojo kommun i tiderna satt för Råängen finns i generalplanen utan rättsverkningar som utarbetats för hela kommunen. I denna generalplan har Råängen i sin helhet anvisats som ett utvecklingsområde för effektivt/tätt fritidsboende. Även om generalplanen inte är en plan med rättsverkningar och har utarbetats för en tid sedan, beskriver den dock kommunens syn på utvecklandet av området vid den tidpunkten. Det är anledning att alljämt beakta detta ställningstagande.

Markägarens mål

Markägarens mål framkom redan när programmet för deltagande och bedömning sammanställdes. Markägarens mål är att placera fritidsbostadstomter med egen strand i området, och därtill i mån av möjlighet byggnation som stödjer fritids- och turismtjänster.

Dimensionering

I stranddetaljplanen för Råängen ingår 650 m strand av Sidsbackaträsket. Planområdets totala areal utgör 32 ha. Strandlinjen i planeringsområdet är relativt rak. I den västra delen av stranden är avståndet till andra sidan av träsket drygt 500 m och i den östra delen drygt 200 m. Därmed behöver inga närhetsfaktorer användas vid omräkningen av strandlinjen. Jämförelsevis kan konstateras, att strändernas närhet varierade mellan 100 och 150 m, delvis till och med under 100 m, i den nyligen lagkraftvunna stranddetaljplanen för Persböle, som ligger nära Råängen. Inte ens miljöcentralen krävde att närhetsfaktorn skulle tillämpas vid omräkningen av strandlinjen. Till den strandlinje som skulle dimensioneras hade därtill räknats med en strandlinjeför ett smalt dike (ca 1 km). I beskrivningen konstaterade nog den som utarbetat planen, att inte hela byggrätten hade utnyttjats, men i definitionen av byggrätten i beskrivningen hade även strandlinjen för det smala diket inkluderats. Som strandlinjenorm har 5 fritidsbostäder/km tillämpats i planen för Persböle. Anmärkningsvärt är att Nylands Miljöcentral till fullo godkände strandde-

taljplanen för Persböle (miljöcentralen besvärade sig alltså inte över planen). I stranddetaljplanen för Persböle finns dessutom kulturhistoriskt och kulturlandskapsmässigt värdefulla områden och planområdet berörs av skyddsintressen. I landskapsplanen har området märkts ut med linjer som anger kulturlandskap. I planeringsområdet för Råängens stranddetaljplan ingår inga liknande miljömässiga intressen och vattendraget är bredare än i Persböleområdet. För Råängen skulle det till och med finnas grunder för en större dimensioneringsenhet för strandbyggrätten än för Persböle.

Som dimensioneringsnorm för Råängens stranddetaljplan används 5 fritidsbostäder/km, vilket är densamma som i stranddetaljplanen för Persböle. Råängens korrigerade strandlinje är 650 m, varvid beräknat enligt normen 5 fritidsbostäder/km strandbyggrätten för Råängen blir 3,3 fritidsbostadsenheter (3,25 fritidsbostäder). Om byggplatserna för fritidsbostäderna med egen strand placeras till stranden, kan i enlighet med områdets areal ett antal tomter i storleksklassen 7–10 tomtenheter placeras i den bakomliggande terrängen.

När det gäller fritidsbostadsenheterna med egen tomt bestäms den tomtspecifika byggrätten direkt med utgångspunkt i Pojo kommuns gällande byggnadsordning. Likaså föreslås avstånden från strandlinjen till byggnaderna minst så långa som krävs i byggnadsordningen.

Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61. Strandbyggnadsrätten läggs fram som byggplatser för fritidsbostäder med egen strand (3 st.) och den bakomliggande terrängen blir kvar i sin nuvarande form som jord- och skogsbruksområde.

5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och beskrivning

För Råängens planeringsområde har utifrån preliminära undersökningar och idégranskningar sammanställts två alternativa utkast till stranddetaljplan. Utkasten var offentligt framlagda sommaren 2006. Den mest betydande skillnaden mellan utkasten var fördelningen av byggplatser

med egen strand respektive med gemensam strand. I det ena utkastet hade till stranden planerats endast en fritidsbostadstomt med egen strand, och den övriga byggnationen anvisats som byggplatser i den bakomliggande terrängen med gemensam strand. I detta alternativ låg huvudvikten på utvecklandet av fritids- och turismtjänsterna i området. I det andra alternativet placerades hela strandbyggnadsrätten – tre fritidsbostadstomter – till stranden, och byggrätten i den bakomliggande terrängen var något mindre än i det första alternativet. Som underlag för den fortsatta planeringen och planförslaget valdes efter diskussioner med markägaren det alternativ som har tre fritidsbyggplatser med egen strand vid stranden, och dessutom ca tio byggplatser för fritids- och turismtjänster i den bakomliggande terrängen. Beskrivningar och bedömningar av de alternativa utkasten A och B finns som bilaga till planbeskrivningen.

5.2 Planförslag 20.11.2007 (Bilaga 7)

Den dimensionerade strandbyggrätten har anvisats till stranden som byggplatser med egen strand. Till det norra hörnet av området har en fritidsbostad med egen strand placerats (RA). Utöver denna har två byggplatser för fritidsbostäder med egen strand (RA) placerats på den östra sidan av strandens mellersta del, i den östra ändan av åkern. Byggrätten med stöd av områdets totala areal har fördelats som tre kvartersområden för fritidsbostäder med gemensam strand på 150–300 m avstånd från stranden. Kvarteren för fritidsbostäder med gemensam strand har beteckningen RA-1 och RA-2. Fritidsbostäderna kan genomföras antingen som en semesterby i liten skala eller göras till självständiga fritidsbostadstomter. Utöver de tre RA-tomtarna med egen strand finns det bara ett byggbart objekt på stranden. Väster om kvarter 2 har ett område för badstrand och småbåtshamn samt en gemensam bastubyggnad reserverats med beteckningen AH-1 för de kvartersområden som har gemensam strand. Resten av stranden är områden som ska bevaras fria från byggnation. Den fria strandens längd är ca 50–60 % av hela strandlinjen.

Åkerområdet i områdets mitt har i sin helhet anvisats som VL-1-område och avsikten är att bevara området som ett parkliknande ängs- och gräsområde. I framtiden kan fält/banor som be-

hövs för invånarnas fritidsaktiviteter och andra funktionsställen anvisas till VL-1-området.

Mellan åkern och RA-tomten i det norra hörnet av planeringsområdet faller jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden, vilka betecknats med MY. För att man ska bevara och värna om natur- och miljövärdena har de känsligaste delarna av området angetts med tilläggsbeteckningen s-1. Hela stranden i den västra delen av planen har anvisats som ett 20–35 m brett MY-område.

Områdena för fritidsbostäder med gemensam strand (RA-1 och RA-2) har anvisats som tre lite olika typer områden. Områdena ligger nästan helt i ett skogsbruksområde, där det efter beståndsvårdande avverkning nu växer ungskog och plantskog. RA-1-området i kvarter 3 i den västra delen är avsedd för två större fritidsbostadsenheter. Den totala byggrätten är 500 vy-m² och i området får högst två fritidsbostadsenheter byggas. Storleken på en fritidsbostad får vara högst 350 vy-m². Inom det totala antalet bostäder kan i kvarter 3 i RA-1-området byggas högst en (1) åretruntbostad inom gränserna för det antal kvadratmeter som anges i planen.

I planeringsområdets mitt har två RA-2-områden anvisats. Av dessa ligger de byggplatser som hör till området närmare stranden (kvarter 4) på ca 150 m avstånd från stranden, och kvarterets byggrätt är högst 500 vy-m². I kvarter 4 får högst fyra (4) fritidsbostadsenheter placeras. Storleken på en fritidsbostadsenhet får vara högst 150 vy-m².

I den del av planläggningsområdet som ligger längst bort, kvarter 5, får högst fem (5) fritidsbostadsenheter (RA-2) placeras så att den sammanräknade våningsytan är högst 650 vy-m² och storleken på en bostad är högst 150 vy-m². Den sida av kvarter 5 som ligger mot stranden är på ca 320 m avstånd från stranden.

Som område för fritidsbostäderna med gemensam strand (RA-1 och RA-2) har anvisats sammanlagt 3,66 ha. Till detta område skulle placeras en byggrätt på högst 1 650 vy-m², vilket motsvarar exploateringen $e=0,05$ (0,045). Om maximiantalet fritidsbostadsenheter (11 st.) placeras till RA-1- och RA-2-områdena, blir den genomsnittliga tomtstorleken ca 3 330 m².

Planeringsområdets västra del samt den södra och östra kantzonen har anvisats som jord- och skogsbruksområde. Till backkrönet i områdets nordöstra del har en byggnadsyta AH-2 anvisats, där man kan bygga t.ex. en samlingsstuga eller en täckt grillplats för gemensamt bruk. Detta område är beläget ca 35 m ovanför Sidsbackaträskets yta och har därför en vacker utsikt.

5.3 Verkställandet av målen för miljöns kvalitet

De mål som ställts för planeringen har i huvudsak verkställts i planlösningen. I planen har man väl beaktat de slutledningar och rekommendationer som framkommit vid de inventeringar som gjordes inför planeringen. Av stranden bibehålls 50–60 % fritt från byggnation. Byggnationen i den bakomliggande terrängen placeras på 150–300 avstånd från stranden, varvid inga betydande konsekvenser uppkommer för strandlandskapet.

Ett modernt verkställande av vattenförsörjningen enligt gällande krav säkerställer att vattendragen belastas så lite som möjligt.

5.4 Områdesreserveringar

I slutet av beskrivningen följer statistiska uppgifter om områdesreserveringarna i planen.

5.5 Planens konsekvenser

Riksomfattande mål för områdesanvändningen och Natura-områdena

Med utgångspunkt i beskrivningen i punkt 4.2 kan man konstatera att de riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats i tillräcklig omfattning vid utarbetandet av planen för Råängen. Området berörs inte av några reserveringar i anslutning till skyddsprogram eller Natura eller liknande reserveringar.

Natur- och miljöförhållanden samt fornminnen

Under planläggningsarbetet har natur- och miljöinventeringar utförts och förekomsten av flygekorrar utretts. Utredningarna och rekommendationerna i dessa har beaktats vid planeringen. I planen har byggnationen och de fria områdena placerats så att tomterna förlagts till områden som tål byggande bättre, och de fria områdena

omfattar naturobjekt som är känsligare än de övriga områdena samt också vanliga "normala" strandavsnitt.

Strandområdet längst till väster och den innersta delen av viken förblir orörda och fria från byggnation. RA-byggplatserna ligger intill AH-1-området, och därmed kan konsekvenserna för strandlandskapet sammanslås med muddringen av småbåtshamnarna och badstränderna. Därmed ökar den totala negativa effekten på miljön inte anmärkningsvärt.

När det gäller natur- och miljöförhållandena medför verkställandet av planen inga sådana skadliga konsekvenser som skulle utgöra hinder för verkställandet av planen.

I området känner man inte till att det skulle finnas fornminnesobjekt.

Samhällsstruktur

Med hänsyn till samhällsstrukturen medför den föreslagna mängden åretruntboende inga skadliga konsekvenser (eventuellt en tomt).

Sociala konsekvenser och service:

Verkställandet av planen ökar antalet fritidsboende i området. Närheten till huvudstadsregionen torde även innebära att man tillbringar längre perioder om året i fritidsbostäderna, och att man åker ut dit oftare än till ställen som ligger längre bort.

Om fritidsbostäderna i områdena RA-1 och RA-2 hyrs ut enligt vecko- eller månadsprincipen, kommer detta antagligen att medföra något mer trafik i planeringsområdet och näromgivningen än vid sedvanligt fritidsboende. På samma gång växer efterfrågan på lokal service, och de som semestrar i hyrda bostäder söker också mer aktiviteter i närområdena. Om fritidsboendet bygger på längre hyresavtal motsvarar användningen av bostäderna i RA-1- och RA-2-områdena ett vanligt liv i ett fritidsbostadsområde.

Kommunalteknik och trafik

Särskild uppmärksamhet fås vid anskaffningen av rent bruksvatten och behandlingen av avloppsvatten. I bygglovsskedet ska för dessa göras en separat plan som ska godkännas hos kommunen innan byggnadsarbetena inleds. Vid sammanställandet av denna plan ska man beak-

ta nyaste tillgängliga teknik. Kommunens miljöskyddsbestämmelser, byggnadsordning samt allmänna normer och anvisningar ska styra sammanställandet av planen.

I planeringsområdet finns redan en vägförbindelse. Den tekniska nivån på vägen kräver lite förbättringar men för övrigt finns det inget stort behov av att bygga nya vägar.

5.6 Störande faktorer i miljön

Med undantag av högspänningslinjen i den södra delen av området finns det inga särskilda störande faktorer i miljön.

5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

I kvarteren 1–2 får på en byggplats för en fritidsbostad i RA-området byggas en fritidsbostad på högst 120 vy-m², en gäststuga på högst 40 vy-m², en bastu på högst 25 vy-m² och ekonomibyggnader med en våningsyta på högst 30 vy-m². Bastuns placering på byggnadsarealen har fastställts till ett avstånd på minst 20 m från stranden och de övriga byggnadernas placering på minst 40 meters avstånd från stranden.

På RA-1- och RA-2-områdena har byggrätten presenteras med en serie tal där det första talet anger den högsta tillåtna våningsytan för området, det andra talet maximistorleken på en fritidsbostad och det tredje talet maximiantalet fritidsbostäder på området. Storleksbegränsningen för fritidsbostäderna och antalet har fastställts så att bostädernas storlek kan variera i området.

AH-1-området är avsett för gemensamt bruk av RA-1- och RA-2-områdena. På området får man enligt en planbestämmelse bygga bastubyggnader med en gemensam yta på högst 50 vy-m². Minimistorleken för en separat bastubyggnad är 9 vy-m².

I MY-områdena har de känsligaste naturobjekten angivits med dubbelbeteckningen s-1.

Vägarna i planläggningsområdet har visats som körförbindelser ("ajo").

5.8 Planförslag 3.6.2008 (Bilaga 8)

Planförslaget, som var daterat 20.11.2007, var framlagt för allmänheten i början av år 2008. Myndighetsutlåtandena och kommunens ställ-

ningstagande var i huvudsak för planförslaget, men planlösningen ändrades på grund av att grannarna motsatte sig en semesterby. Våren 2008 begränsades planen till att bara gälla strandområdet, och samtidigt enbart till lägenheten Lillgård-Vestergård RN:r 1:61. Strandbyggnadsrätten läggs fram som byggplatser för fritidsbostäder med egen strand (3 st.) och den bakomliggande terrängen blir kvar i sin nuvarande form som jord- och skogsbruksområde. I planläggningskonsultens genmälen av den 2.5.5008 beskrivs närmare de kommentarer och utlåtanden som lämnades in om planförslaget av den 20.11.2007 samt planläggningskonsultens förslag till hur planen skulle kunna justeras. Markanvändningssektionen i Pojo har godkänt planläggningskonsultens genmälen och det nya planförslaget som sammanställdes utifrån dessa. Det nya planförslaget har daterats 3.6.2008.

Det nya förslaget till stranddetaljplan för Råängen har sammanställts i enlighet med planläggningskonsultens genmälen. Den dimensionsenliga strandbyggnadsrätten har använts genom att man till det norra-nordvästra hörnet av planområdet har anvisat två fritidsbostadstomter med egen strand (RA), och en fritidsbostadstomt med egen strand till områdets västra-sydvästra hörn strax intill det gamla gemensamma båthamnsskiftet. I bemötandena har planbestämmelsen för de smärre konstruktioner som föreslås för M-området preciserats till följande: "Områdets bostadsbyggnadsrätt har flyttats till RA-områdena. I området kan tillåtas placering av ekonomibyggnadslokaler, skyddstak och konstruktioner i anslutning till viltvård och skogsbruk med en yta på sammanlagt högst 50 m², dock inte närmare än 150 m från strandlinjen."

Hela åkerområdet har anvisats som MT-område utan byggrätt. Från MT- och MY-områdena har hela byggrätten flyttats till RA-områdena.

Konsekvenserna i enlighet med det 3.6.2008 daterade planförslaget på natur- och miljöförhållandena och de föriga förhållandena i området är ringa och planen grundar sig på en sedvanlig stranddetaljplanlösning med glesbygdsliknande fritidsbostäder med egen strand. Planens konsekvenser granskades mer ingående redan i beskrivningarna av det 20.11.2007 daterade planförslaget.

6 STRANDETALJPLAN 16.5.2013

Förslaget till stranddetaljplan 3.6.2008 var offentligt framlagt 26.6–15.8.2008. Om planförslaget inlämnades två utlåtanden och en anmärkning. En del myndighetsintressenter hade redan i sitt utlåtande om planförslaget 20.11.2007 konstaterat att de inte har något att anmärka på planförslaget (bemötandena finns som bilaga). Det omarbetade förslaget (3.6.2008) innehåller betydligt mindre byggande, eftersom alla tomter med gemensam strand har strukits ur planen. Planförslaget 3.6.2008 omfattar endast tre fritidsbostadstomter med egen strand. Det slutgiltiga planområdets areal utgör 14,9375 ha.

Museiverket hade inget att anmärka på planförslaget. I miljöcentralens (dagens ELY-centrals) utlåtande konstaterades att centralen för övrigt inte hade något att anmärka på planen men att ett förbud mot vattentoalett borde inkluderas i planbestämmelserna. I enlighet med plankonsultens bemötanden (16.5.2013) har förbud mot vattentoalett lagts till i planen. MY-bestämmelsen samt s-1- och s-2-bestämmelserna har preciserats något. Om planförslaget inlämnades bara en anmärkning. När det gäller denna har inga ändringar gjorts i planen. Plankonsultens bemötanden finns som bilaga.

Nylands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplan 2 för Nyland 30.3.2013. I etapplandskapsplanen finns inga beteckningar eller reserveringar för Råängens planområde.

Ny grundkarta. En ny grundkarta utarbetas för detaljplanen. Kartan har utarbetats enligt koordinatuppsättningen KKJ och höjdsystemet N60. Kartläggningsskalan är 1:2000 och mätklassen är 3. Grundkartan har sammanställts digitalt och kartan har färdigställts i MicroStation Stella-miljö. Ett intyg över att grundkartan uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning har antecknats på stranddetaljplanekartan.

Plankartan har överförs till den nya grundkartan för stranddetaljplanen. På samma gång har nödvändiga, smärre justeringar av områdena gjorts för att de ska överensstämma med den nya grundkartan (bl.a. med hänsyn till fastighetsgränserna).

Justeringarna är av ringa karaktär och planen behöver inte läggas fram offentligt på nytt.

Planläggningsnämnden 12.6.2013.

Råängens stranddetaljplan behandlades av Raseborgs planläggningsnämnd 12.6.2013. Enligt föredragningslistan var avsikten att godkänna stranddetaljplanen och lägga fram den för behandling i stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige. Under behandlingen i nämnden beslöt föredraganden att ändra framställan. Enligt nämndens beslut ska stranddetaljplanen för Råängen framläggas offentligt en gång till. Motiveringen var att det i planens närinfluensområden har skett betydande förändringar i markägoförhållandena efter den senaste framläggningstiden.

Planförfattaren föreslår i sina bemötanden att stranddetaljplanen för Råängen framläggas offentligt en gång till i enlighet med nämndens beslut. Det planmaterial som ska läggas fram (daterat 16.5.2013) är det samma som det material som hade inlämnats för behandling i nämnden 12.6.2013. Planbeskrivningen har endast kompletterats med ett stycke om nämndens beslut.

Framläggande, utlåtanden, bemötanden och justeringar i anslutning till förslaget till stranddetaljplan 16.5.2013

Förslaget till stranddetaljplan för Råängen, daterat 16.5.2013, var framlagt offentligt 14.10–15.11.2013. Om planutkastet begärdes utlåtanden av myndighetsintressenterna. Sex utlåtanden inkom om planförslaget. Nylands förbund meddelade 3.12.2013 att förbundet inte ger något utlåtande. Inga anmärkningar inlämnades. Följande myndigheter gav utlåtande: Västra Nylands landskapsmuseum 11.11.2013, Museiverket 20.11.2013, Miljö- och byggnadsnämnden 6.11.2013, Sydspetsens Miljöhälsa 1.10.2013, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) 1.10.2013 och Miljö- och byggnadsnämnden i egenskap av miljöskyddsmyndighet 11.12.2013.

Planförfattaren har gjort ett sammandrag av utlåtandena och gett bemötanden på dem. Sammandraget och bemötandena finns som bilaga 9. Följande justeringar har gjorts i planförslaget:

Utifrån utlåtandena har följande justeringar gjorts i planförslaget:

- Delområdet s-2 i västra kanten av kvarter 1 har ändrats i enlighet med ELY-centralens förslag till MY-område. Lika så har delområdet s-2 i nordvästra hörnet av kvarter 2 ändrats till MY-område. Beteckningen s-2 har tagits bort helt och hållet i enlighet med ELY-centralens utlåtande.
- Förminskade utdrag av de tidigare behandlade planskedena har bifogats planbeskrivningen.
- Till MY-bestämmelsen har följande text lagts till utifrån miljöenhetens kommentar: "Endast sådana åtgärder, som varken äventyrar eller inverkar negativt på områdets naturvärden, får utföras i området."
- I slutet av s-1-bestämmelsen har orden "så bra som möjligt" tagits bort, varvid bestämmelsen blir mer ovillkorlig.
- Följande har lagts till i de allmänna bestämmelserna: Vid planeringen av båthamnen och badstranden för byggplatsen för fritidsbostad (RA) i kvarter 2 ska i mån av möjlighet även beaktas den intilliggande båtplatsfastighetens 710-698-878-1 Båtplats behov av vattenförbindelse. Eventuellt behövliga tilläggsutredningar om naturförhållandena ska göras för planeringen och byggandet.
- Gränslinjen för M-området i planområdets nordöstra del har rättats till något (på en sträcka av några meter). Planområdets omfattning är oförändrad.

Beträffande det värdefulla landskapsområdet av riksintresse och den bebyggda kulturmiljön konstateras i bemötandena, att nämnda landskapsområden inte sträcker sig till Råängens planområde. I planen för Råängen består byggnationen av sedvanligt fritidsboende och mängden fria strandavsnitt är mycket stor. Med hänsyn till byggplatseffektiviteten motsvarar byggandet de områden som redan har bebyggts vid samma sjö. I planen har därtill getts bestämmelser om god byggsed och om byggnadernas anpassning till omgivningen. Därmed har byggandet i Råängen inga negativa konsekvenser för värdena i nämnda landskapsområden och inte heller på förhållandena på den motsatta stranden.

De ändringar som gjorts i plankartan och bestämmelserna är ringa och förenliga med utlå-tandena, och därför föreligger inget behov av att lägga fram planen på nytt.

Den reviderade plankartan är daterad 16.5.2013, 11.3.2014 (ritning nr 6–14).

7 GENOMFÖRANDET AV STRAND- DETALJPLANEN

Markägaren ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen. Vattenförsörjningen genomförs på uppdrag av markägaren antingen fastighetsbestämt eller för flera fastigheter tillsammans.

Det är anledning att göra en vattenförsörjningsplan för hela området innan byggandet av tomterna inleds. På det sättet kan man undersöka möjligheterna att nyttja gemensamma lösningar. Samanvändning innebär i första hand anskaffning av rent vatten och eventuellt också t.ex. jordmånsbehandling av grått avloppsvatten.

Esbo, 16.5.2013, 6.9.2013, 11.3.2014

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu DI

8 STATISTIK

Planeringsområdets totala areal är 14,9375 ha. RA-områdena är 1,7187 ha. Jord- och skogsbruksområdena har en areal på 13,2188 ha.

För fritidsboende har tre tomter med egen strand anvisats. RA-tomterna har följande byggrätt (uttryckt i kvadratmeter våningsyta): fritidsbostad 120 vy-m², gäststuga 40 vy-m², bastu 25 vy-m² och ekonomibyggnader 30 vy-m². Det finns ingen byggrätt för MY- och MT-områdena. I M-området kan tillåtas placering av ekonomibyggnadslokaler, skyddstak och konstruktioner i anslutning till viltvård och skogsbruk med en sammanlagd yta på högst 50 m², dock inte närmare än 150 m från strandlinjen.

STATISTIK

Stranddetaljplan 11.3.2014 (ritning nr 6-14)

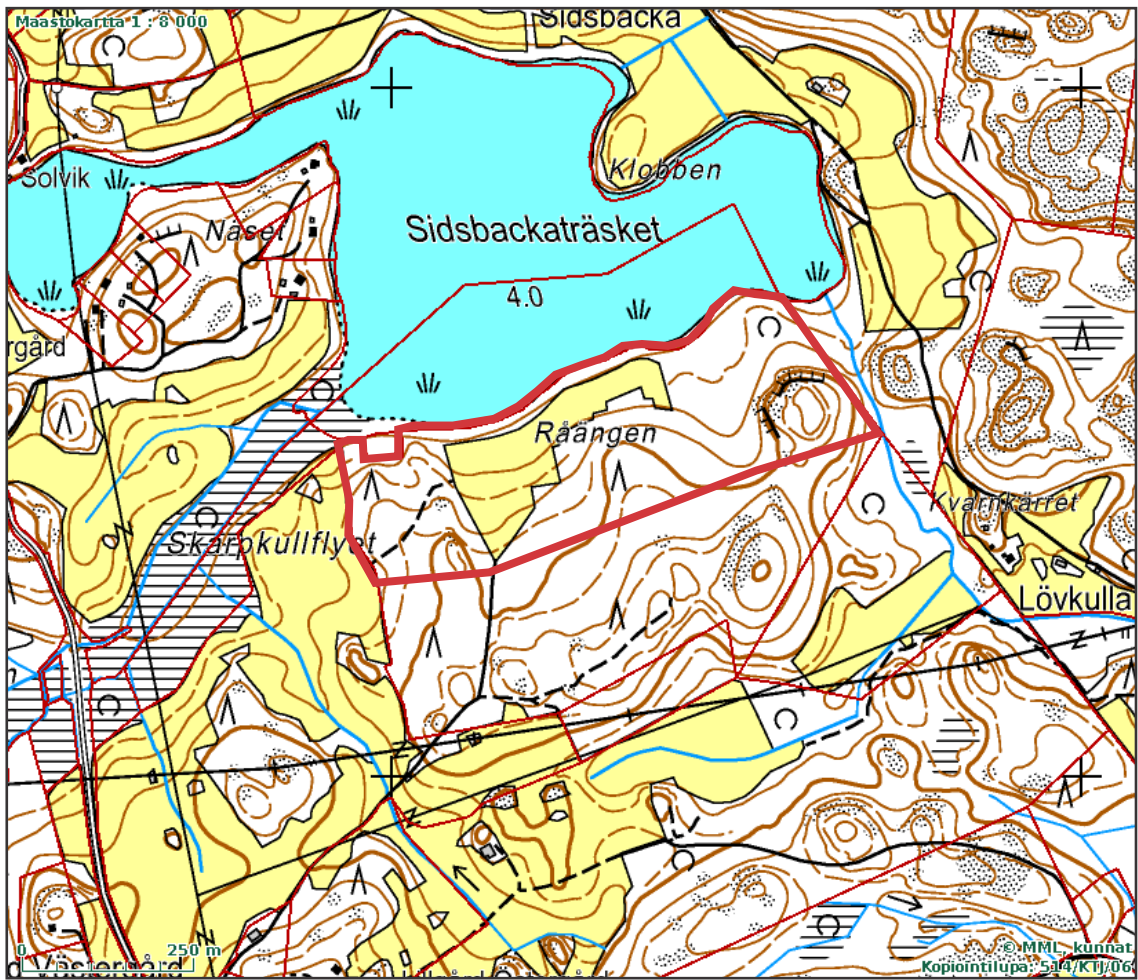
M	6,8791 ha
M	3,5011 ha
M	2,8386 ha
<u>RA</u>	<u>1,7187 ha</u>
Tot.	14,9375 ha



BILAGA / LIITE: 1A



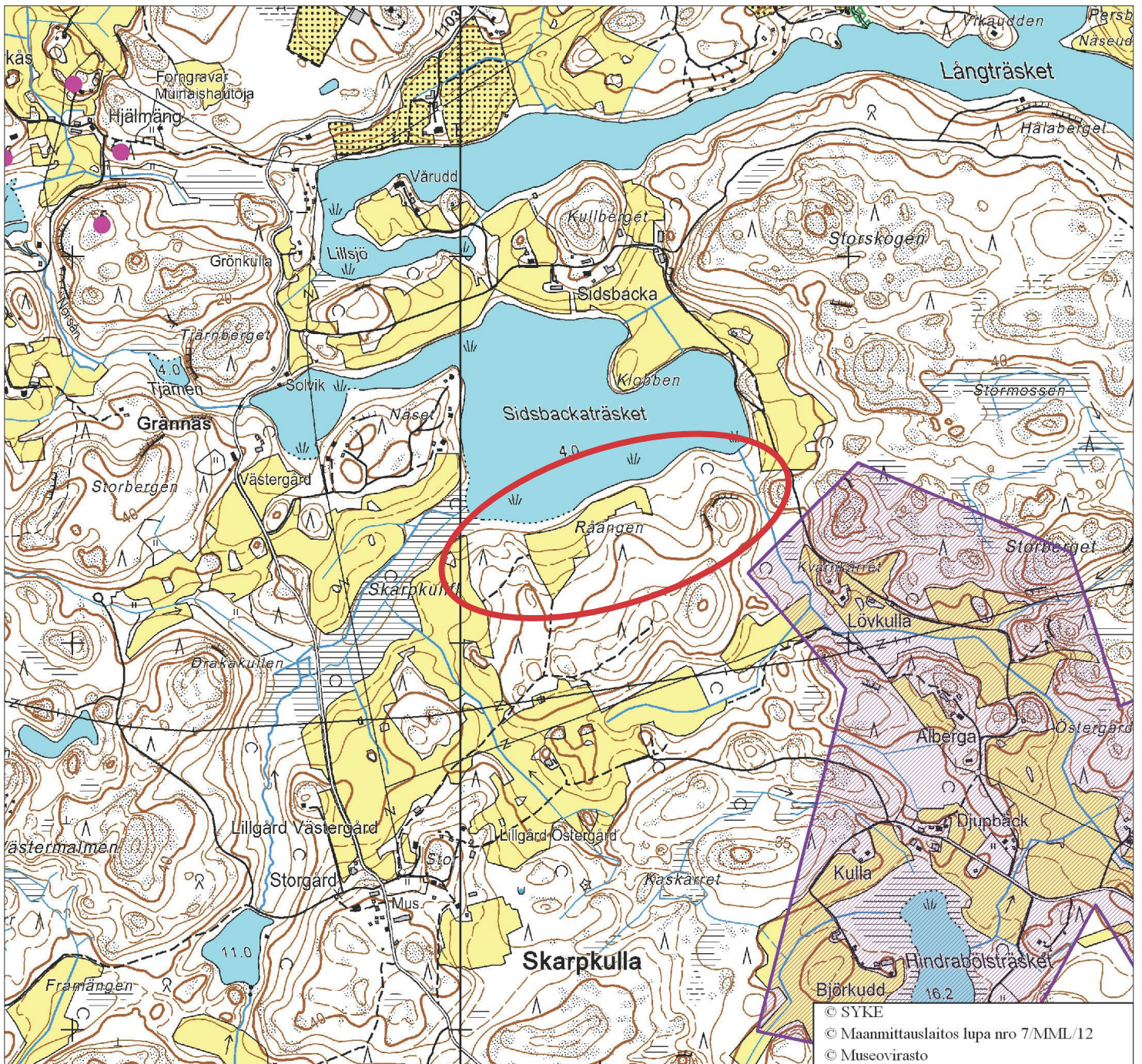
BILAGA / LIITE: 1B



BILAGA / LIITE: 1C



BILAGA / LIITE: 1D

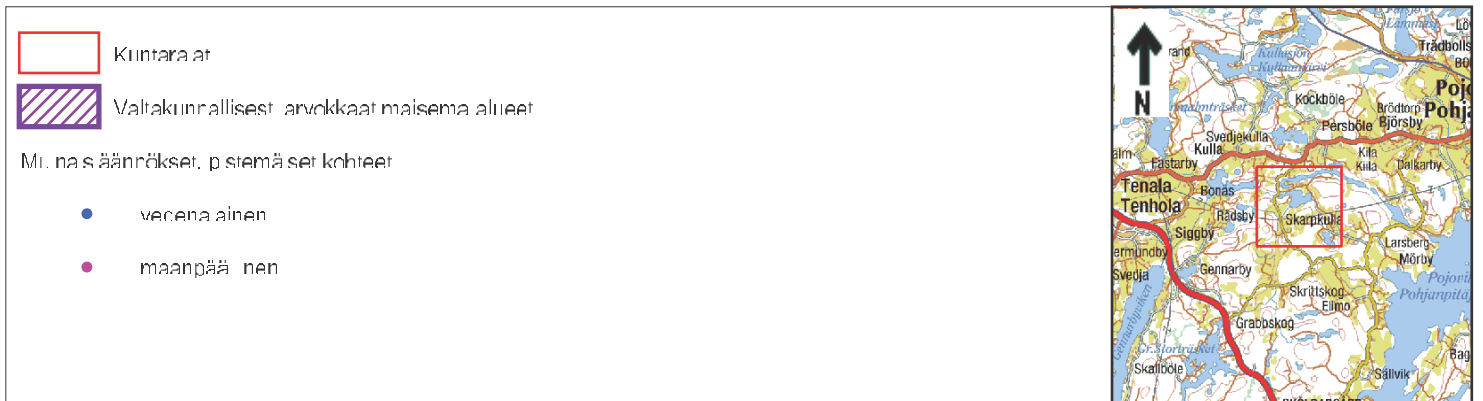


Mittakaava 1:15000



Koordinaattijärjestelmä: KKJ yk

Nurkkapisteen koordinaatit: 6665899:3298826 6668644:3301736

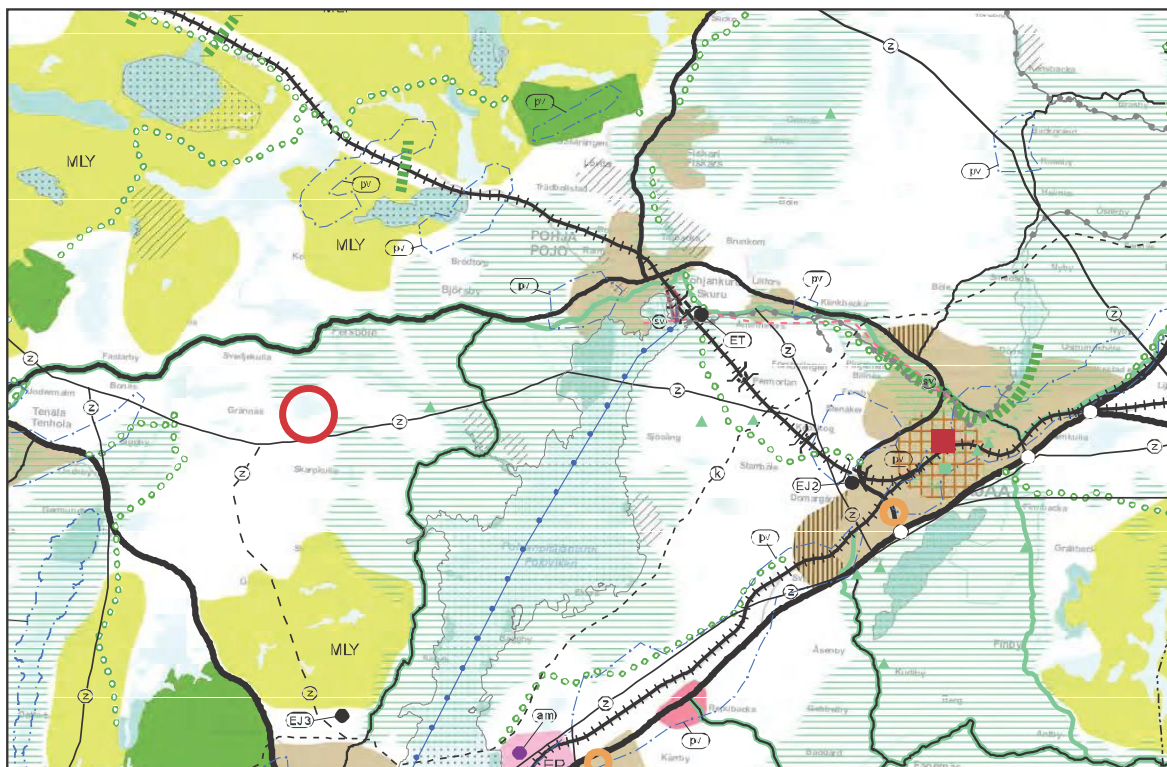


Sammanställning av de fastställda landskapsplanerna för Nyland

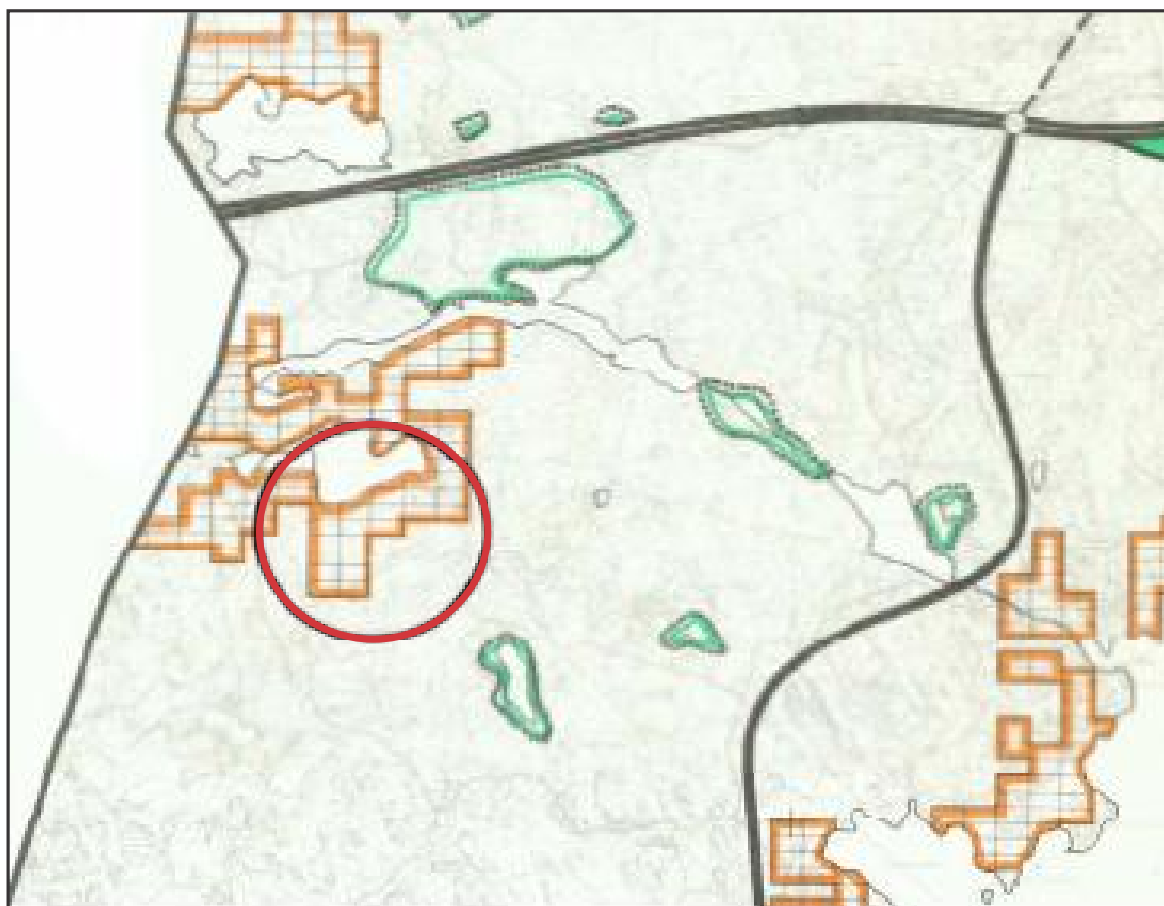
Landskapsplan för Nyland, Etapplandskapsplan för Nyland, Landskapsplan för Östra Nyland och Etappregionplanerna 1,2,3 och 4 för Östra Nyland samt Landskapsplan 2000

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä

Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja Itä-Uudenmaan 1.,2.,3. ja 4. vaiheen seutukaavat sekä Maakuntakaava 2000

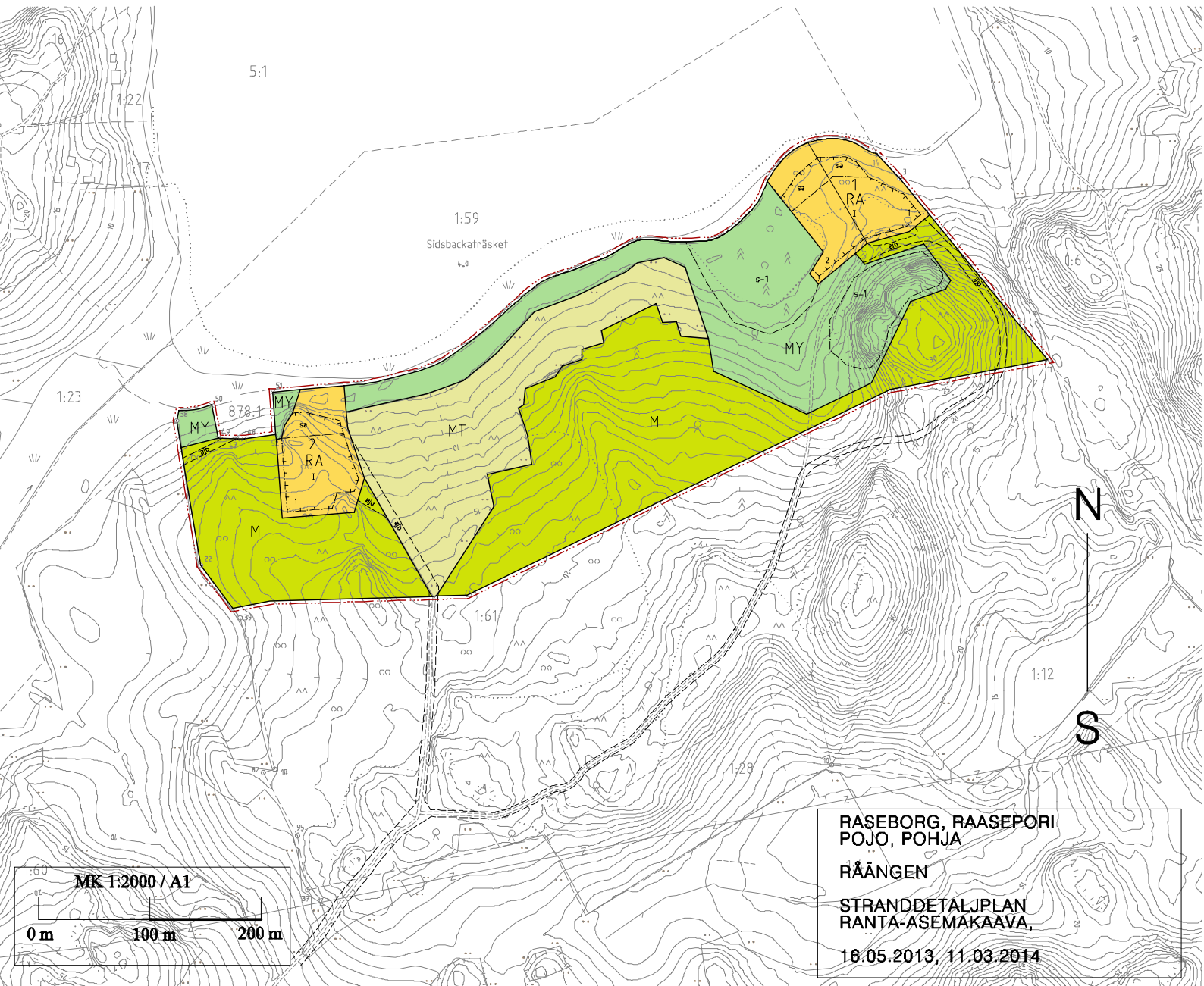


BILAGA / LIITE: 3



BILAGA / LIITE: 4

Bilaga / Liite 5



RA Kvartersohmåde för fritidsbostäder
Det riktgivande antalet tomter som angetts för kvarteret får inte överskridas. På en tomt får byggas en fritidsbostad, vars våningsyta får vara högst 120 m²vy, en gäststuga på högst 40 m²vy, en bastu- byggnad på högst 25 m²vy och ekonomibyggnader på högst 30 m²vy.

Loma-asuntojen korttelialue.
Korttelissa esitettyä ohjeellista tonttimäärää ei saa ylittää. Yhdelle tontille saadaan rakentaa yksi loma-asunto kerrosalaltaan enintään 120 ka-m², yksi vieras- maja kerrosalaltaan enintään 40 ka-m², yksi sauna- rakennus, kerrosalaltaan enintään 25 ka-m² ja talous- rakennuksia kerrosalaltaan enintään 30 ka-m².

M Jord- och skogsbruksområde
Områdets bostadsbyggrätt har flyttats till RA områdena. I området kan tillåtas placering av ekonomibyggnadslokaler, skyddsstak och konstruktioner i anslutning till viltvård och skogsbruk med en yta på sammanlagt högst 50 m², dock inte närmare än 150 m från strandlinjen.

Maa- ja metsätalousalue.
Alueen asuinrakennusoikeus on siirretty RA alueille. Alueelle voidaan sallia riistanhoidon ja metsätalouteen liittyvien, pinta-alaltaan yhteensä enintään 50 m² olevien talousrakennustilojen, kafosten ja rakennelmien sijoittaminen, eikä kuitenkaan 150 metriä lähemmäs rantaviivaa.

MT Jordbruksområde
Områdets byggrätt har flyttats till RA områdena. Maa- ja metsätalousalue.
Alueen rakennusoikeus on siirretty RA alueille.

MY Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Endast sådana åtgärder, som varken äventyrar eller inverkar negativt på områdets naturvärden, får utföras i området. Byggrätten i området har flyttats till RA områdena.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella saa suorittaa ainoastaan sellaisia toimenpiteitä, jotka eivät vaaranna tai eivät vaikuta kielteisesti alueen luonnonarvoihin. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA alueille.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

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

Gräns för delområdet.
Osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2 Kvarternsnummer.
Korttelin numero.

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

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

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

Byggnadsyta.
Rakennusala.

Byggnadsyta där bara bastubyggnad får placeras. Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet skall vara minst 15 m. Bastubyggnaden får ha täckt terrassutrymme som motsvarar högst 50 % av bastuns byggda våningsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa vain saunarakennuksen. Saunarakennuksen etäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantavilvasta tulee olla vähintään 15 m. Saunarakennuksessa saa olla katettua terrassitilaa enintään 50 % saunan rakennetusta kerrosalasta

Del av område med landskapsmässigt samt speciella natur- och miljövärden. Man bör bevara och upprätthålla landskaps-, natur- och miljövärdena samt terrängformerna.

Alueen osa, jolla on maisemallisia sekä erityisiä luonto- ja ympäristöarvoja. Alueen maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä maaston muodot on säilytettävä ja ylläpidettävä.

Riktgivande körförbindelse inom området
ajo
Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Övriga bestämmelser:

Vattenklosett får inte byggas i området. Torrtoalett/komposterande toalett rekommenderas som toalettöslösning. Innan byggandet inleds skall en plan utarbetas för anskaffning av rent bruksvatten och för behandling av avloppsvatten. Kommunens myndigheter skall godkänna planen innan byggandet inleds. Vid genomförandet bör man sträva efter ett gemensamt system för flera användningsenheter.

På området ska ett enhetligt byggnadsätt och en enhetlig färgsättning iakttagas för varje byggnadsgrupp. Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller byggmassans dimensionering, färgsättning och placering.

Strandzonen mellan tomternas byggnadsytor och stranden skall skötas i så naturligt tillstånd som möjligt. En tillräckligt täckande skog och undervegetation skall särskilt bevaras så att naturens mångfald bibehålls och att landskapsbilden inte ibetydande grad ändras.

Vid planeringen av bätthamnen och badstranden för byggsplatsen för fritidsbostad (RA) i kvarter 2 ska i mån av möjlighet även beaktas den intilliggande båtplatsfastighetens 710-698-878-1 båtplats behov av vattenförbindelse. Eventuellt behövliga tilläggsutredningar om naturförhållandena ska göras för planeringen och byggandet.

Muita määräyksiä:

Alueelle ei saa rakentaa vesivesäaa. Käymäläratkaisuksi suositellaan kulva-/kompostikäymälää. Puhtaan käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Toteutuksessa tulee pyrkiä useamman käyttöyksikön yhteisratkaisuun.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väriytystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitelun ja väriytyksen ja sijainnin osalta.

Tonttien rakennusalojen ja rannan välinen rantavyöhyke on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena. Erityisesti on säilytettävä riittävän kattava puusto ja aluskasvillisuus sifon, että luonnon monimuotoisuus säilyy ja maisemakuva ei merkittävästi muutu.

Suunniteltaessa venevalkamaa ja uimarantaa korttelin 2 loma-asunto- rakennuspaikkaa (RA) varten tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon myös viereisen venepaikkakalusteiston 710-698-878-1 Båtplats vesiyhteystarpeet. Suunnittelua ja rakentamista varten tulee tehdä mahdollisesti tarvittavat luonto-olosuhteiden lisäselvitykset.

RASEBORG RAASEPORI		Stadsplaneringsavdelning Kaupunkisuunnitteluosasto
SKALA (officiell) MITTAKAIVA (ryhmä)	1 : 2 000	0 10 20 40 60 80 100 m
RÅÄNGEN		
STRANDETALJPLAN Kommundel / By: Skarpkulla, en del av fastighet Liljgård-Vestergård RN:r 1:61 Kvarteren 1 och 2 samt jord- och skogsbruksområden.		
RANTA-ASEMAKAAVA Kunnanosa / Kylä: Skarpkulla, osa tilasta Liljgård-Vestergård RN:0 1:61 Kortelli: 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousalueet.		
Behörigen för planläggning upptyckaren i övervakningen om planeringsingenjöring. Kansliytteen pohjaksiäilyttä läpivirtaustieteen valmistus.		16.06.2013
Ottelilinen lantag Juttoset nähtävä 14.10. - 15.11.2013 (Förelag/Endolus) 28.6. - 15.8.2008 (Förelag/Endolus)	Stadsplaneringsrådet Kaupunkisuunnitteluratkaisut	PENTTI VILJANMAA
	Godkänd i stadskämikliga Kaupunginvaltuuston hyväksymä	SIMON STORE
	Stadsarkitektens Kaupunginarkiteetti	THOMAS FLEMMICH
	Lage i kraft Lainvoimassa	
Korttel: Kortelli:	Seppo Lappu tmi	Plan Kaava
		16.05.2013, 11.03.2014 Ritninge nr. / Piirustusno. 6-14
Senedre Valmistaja	Örtenummer Osoite	Planbelasting Kannatus
Rissa Pinta	Samt: 99/2011	7671

Bilaga 6

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	17.03.2014
Planens namn	Stranddetaljplan för Råängen		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	11.03.2014
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	08.01.2006
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7671
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	14,9375	Ny detaljplaneareal [ha]	14,9375
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 0,65
Byggplatser [antal] Med egen strand 3 Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	14,9375	100,0	265	0,00	14,9375	265
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,7187	11,5	215	0,01	1,7187	215
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	13,2188	88,5	50	0,00	13,2188	50
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	14,9375	100,0	265	0,00	14,9375	265
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,7187	11,5	215	0,01	1,7187	215
RA	1,7187	100,0	215	0,01	1,7187	215
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	13,2188	88,5	50	0,00	13,2188	50
M	6,8791	52,0	50	0,00	6,8791	50
MT	2,8386	21,5			2,8386	
MY	3,5011	26,5			3,5011	
W sammanlagt						

Liite 6

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	17.03.2014
Kaavan nimi	Räängenin ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.03.2014
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7671
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,9375	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	14,9375
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,65
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,9375	100,0	265	0,00	14,9375	265
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,7187	11,5	215	0,01	1,7187	215
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	13,2188	88,5	50	0,00	13,2188	50
W yhteensä						

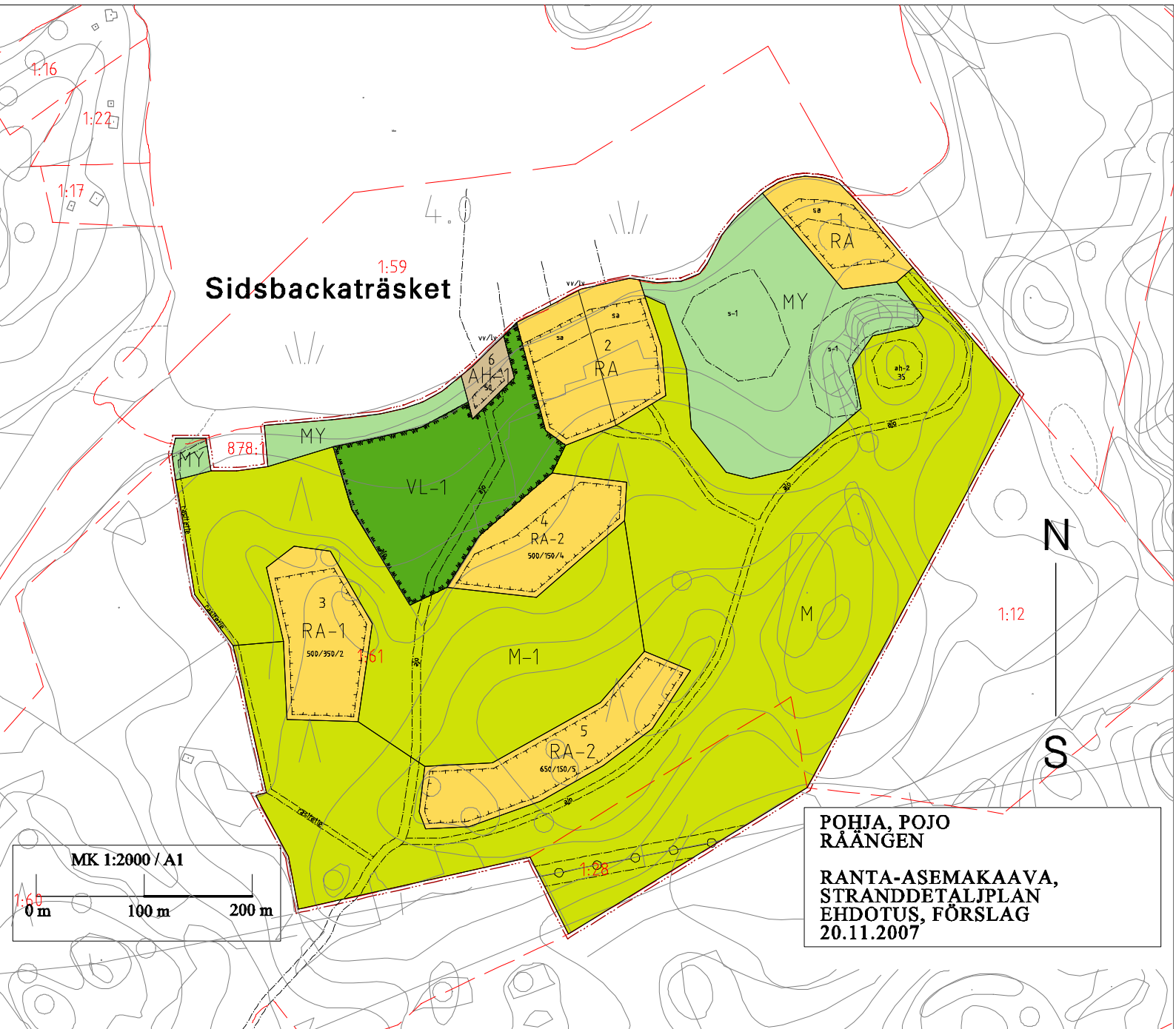
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					











Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,9375	100,0	265	0,00	14,9375	265
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,7187	11,5	215	0,01	1,7187	215
RA	1,7187	100,0	215	0,01	1,7187	215
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	13,2188	88,5	50	0,00	13,2188	50
M	6,8791	52,0	50	0,00	6,8791	50
MT	2,8386	21,5			2,8386	
MY	3,5011	26,5			3,5011	
W yhteensä						

Bilaga / Liite 7



<p>RA</p> <p>Loma-asuntojen korttelialue. Korttelissa esitettyä ohjeellista tonttimäärää ei saa ylittää. Yhdelle tontille saadaan rakentaa yksi loma-asunto kerrosalaltaan enintään 120 ka-m², yksi vierasmaja kerrosalaltaan enintään 40 ka-m², yksi saunarakennus, kerrosalaltaan enintään 25 ka-m² ja talousrakennuksia kerrosalaltaan enintään 30 ka-m².</p> <p>Kvartersområde för fritidsbostäder Det riktgivande antalet tomter som angetts för kvarteret får inte överskridas. På en tomt får byggas en fritidsbostad, vars våningsyta får vara högst 120 m²vvy, en gäststuga på högst 40 m²vvy, en bastu-byggnad på högst 25 m²vvy och ekonomibyggnader på högst 30 m²vvy.</p>	 <p>Virkistysalue joka on varattu kaava-alueen yhteistä käyttöä varten.</p> <p>Rekreatiomsområde som är reserverat för gemensamt bruk för planområdet.</p>
<p>RA-1</p> <p>Loma-asuntojen korttelialue. Yhden loma-asunnon sijaan saadaan alueelle sijoittaa yksi omakotiasunto.</p> <p>Kvartersområde för fritidsbostäder. Istället för en semesterbostad får en egnahemsbostad byggas.</p>	 <p>3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p>
<p>RA-2</p> <p>Loma-asuntojen korttelialue. Kvartersområde för fritidsbostäder.</p>	 <p>Osa-alueen raja. Gräns för delområdet.</p> <p>Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.</p>
<p>AH-1</p> <p>Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on tarkoitettu RA-1 ja RA-2 alueiden yhteistä käyttöä varten.</p> <p>Kvartersområde isambruk som betjänar boendet. Området är reserverat för gemensamt bruk av RA-1 och RA-2 områdena.</p>	<p>9</p> <p>Korttelin numero. Kvartersnummer.</p> <p>1</p> <p>Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.</p>
<p>M</p> <p>Maa- ja metsätalousalue. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA, RA-1 ja RA-2 alueille, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.</p> <p>Jord- och skogsbruksområde Områdets byggrätt har flyttats till RA, RA-1 och RA-2 områden, om det inte har visats på annat sätt i planen.</p>	 <p>Johtoa varten varattu alueen osa. För ledning reserverad del av område.</p> <p> <p>Alueella oleva ajoysteys. Körförbindelse inom området</p> </p>
<p>M-1</p> <p>Maa- ja metsätalousalue. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA, RA-1 ja RA-2 alueille. Aluetta tulee hoitaa puistomaisena siten, että jokaiselta asunnolta järjestyy vähintään yksi esteetön näkemäyhteys Sidsbackträsketin suuntaan.</p> <p>Jord- och skogsbruksområde Områdets byggrätt har flyttats till RA, RA-1 och RA-2 områden. Området ska skötas parkligt så att det för varje bostad anordnas minst en friutsikt i riktning mot Sidsbackträsket.</p>	<p>90</p> <p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p> <p> <p>Rakennusala. Byggnadsyta.</p> </p>
<p>MY</p> <p>Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA, RA-1 ja RA-2 alueille.</p> <p>Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Områdets byggrätt har flyttats till RA, RA-1 och RA-2 områden.</p>	<p> <p>Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa alueen enimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä, toinen luku yhden asunnon enimmäiskoon ja kolmas luku alueelle sallittavien asuntojen enimmäismäärän.</p> <p>En serie tal där det första talet anger områdets maxibygggrätt i vy-m², det andra talet maximitorleken på en bostad och det tredje talet maximitalet bostäder på området.</p> <p> <p>Venevalkama- ja uimarantakäyttöön varattu alueen osa Del av område som har reserverats för småbåtshamn och badstrand</p> </p></p>
<p> <p>Alueen osa, jolla on maisemallisia sekä erityisiä luonto- ja ympäristöarvoja. Alueen maisema-, luonto- ja ympäristöarvot on pyrittävä säilyttämään ja ylläpitämään mahdollisimman hyvin.</p> <p>Del av område med landskapsmässigt samt speciella natur- och miljövärden. Man bör eftersträva att bevara och upprätthålla landskaps-, natur- och miljövärdena så väl som möjligt.</p> </p>	<p> <p>Alueen osa johon saadaan rakentaa kokoonumis- ja talousrakennustilaa kaava-alueen yhteistä käyttöä varten.</p> <p>Del av område i vilken samlings- och ekonomibyggnadslokaler får byggas för gemensamt bruk av planområdet.</p> </p>

Muita määräyksiä:

Käymäläratkaisuiksi suositellaan kuiva-/kompostikäymälää. Puhtaan käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Toteutuksessa tulee pyrkiä useamman käyttökäytön yhteisratkaisuun.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väriä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitellun ja värikyseen ja sijainnin osalta.

Tonttien rakennusalojen ja rannan välinen rantavyöhyke on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena. Erityisesti on säilytettävä riittävän kattava puusto ja aluskasvillisuus siten että luonnon monimuotoisuus säilyy ja maisemakuva ei merkittävästi muutu.

Övriga bestämmelser:

Terrtoaleff/komposterande toalett rekommenderas som toalefflösning. Innan byggandet inleds skall en plan utarbetas för anskaffning av rent bruksvatten och för behandling av avloppsvatten. Kommunens myndigheter skall godkänna planen innan byggandet inleds. Vid genomförandet bör man sträva efter ett gemensamt system för flera användningsenheter.

På området ska ett enhetligt byggnads sätt och en enhetlig färgsättning iaktas för varje byggnadsgrupp. Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller byggmassans dimensionering, färgsättning och placering.

Strandzonen mellan tomternas byggnadsytor och stranden skall skötas så naturligt tillstånd som möjligt. En tillräckligt täckande skog och undervegetation skall särskilt bevaras så att naturens mångfald bibehålls och att landskapsbilden inte ibetydande grad ändras.

POHJAN KUNTA, POJO KOMMUN

RÅÅNGENIN RANTA-ASEMAKAAVA
STRANDETALJPLAN FÖR RÅÅNGEN

Kaava koskee Skarpkullan kylän tiloja Lillgård-Vestergård RN:o 1:61 ja Grindäng RN:o 1:28
Planen gäller lägenheter Lillgård-Vestergård RNR 1:61 och Grindäng RNR 1:28 i Skarpkulla by.

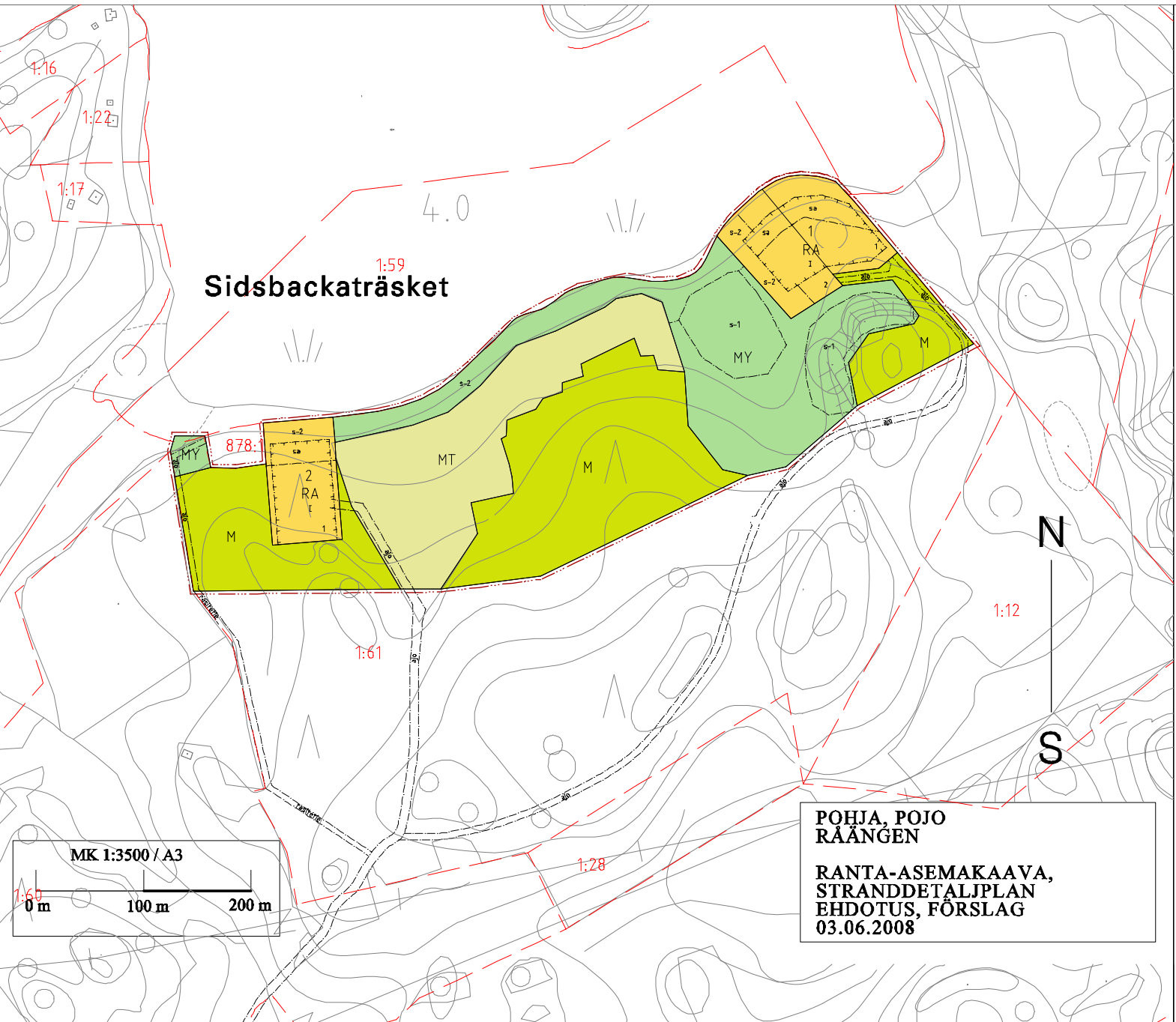
Kaavalla muodostuu korttelit 1 - 6 ja virkistys sekä maa- ja metsätalousalueita
Med planen bildas kvarteren 1- 6 och rekreatioms-, samt jord- och skogsbruksområden.

MK 1:2000

Espoo 20.11.2007
Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu, DI

Bilaga / Liite 8



RA

Loma-asuntojen korttelialue. Korttelissa esitettyä ohjeellista tonttimäärää ei saa ylittää. Yhdelle tontille saadaan rakentaa yksi loma-asunto kerrosalaltaan enintään 120 ka-m2, yksi vierasmaja kerrosalaltaan enintään 40 ka-m2, yksi saunarakennus, kerrosalaltaan enintään 25 ka-m2 ja talousrakennuksia kerrosalaltaan enintään 30 ka-m2.

Kavartersområde för fritidsbostäder. Det riktgivande antalet tomter som angetts för kvarteret får inte överskridas. På en tomt får byggas en fritidsbostad, vars våningsyta får vara högst 120 m2v, en gäststuga på högst 40 m2v, en bastubyggnad på högst 25 m2v och ekonomibygnader på högst 30 m2v.

M

Maa- ja metsätalousalue. Alueen asuinrakennusoikeus on siirretty RA alueelle. Alueelle voidaan sallia riistanhoitoon ja metsätalouteen liittyvien, pinta-alaltaan yhteensä enintään 50 m2 olevien talousrakennusilojen, kaivosten ja rakennelmien sijoittaminen, ei kuitenkaan 150 metrin lähemmäs rantaviivaa.

Jord- och skogsbruksområde. Områdets bostadsbyggrätt har flyttats till RA områdena. I området kan tillåtas placering av ekonomibygnadslokaler, skyddstak och konstruktioner i anslutning till viltvård och skogsbruk med en yta på sammanlagt högst 50 m2, dock inte närmare än 150 m från strandlinjen.

MT

Maatalousalue. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA alueelle. Jordbruksområde. Områdets byggrätt har flyttats till RA områden.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA alueelle. Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Områdets byggrätt har flyttats till RA områden.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

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

Osa-alueen raja. Gräns för delområdet.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

9

Korttelin numero. Kvarternummer.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Numer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

sa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa vain saunakennuksen.

Byggnadsyta där bara bastubyggnad får placeras.

1-1

Alueen osa, jolla on maisemallisia sekä erityisiä luonto- ja ympäristöarvoja. Alueen maisema-, luonto- ja ympäristöarvot on säilytettävä ja ylläpidettävä mahdollisimman hyvin.

Del av område med landskapsmässigt samt speciella natur- och miljövärden. Man bör bevara och upprätthålla landskaps-, natur- och miljövärdena så väl som möjligt.

1-2

Tontin tai alueen osa, jolla on maisemallisia sekä erityisiä luonto- ja ympäristöarvoja. Alueen maisema-, luonto- ja ympäristöarvot on pyrittävä säilyttämään ja ylläpitämään mahdollisimman hyvin. Rakennukset ja ajotiet on sijoitettava siten että puusto ja maaston muodot säilyvät mahdollisimman hyvin.

Del av område eller tomt med landskapsmässigt samt speciella natur och miljövärden. Man bör eftersträva att bevara och upprätthålla landskaps-, natur- och miljövärdena så väl som möjligt. Byggnaderna skall placeras så att skogen och terrängformerna bevaras så väl som möjligt.

1

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

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

aj

Alueella oleva ajoyhteys.

Körförbindelse inom området

Muuta määräyksiä:

Käymäläratkaisuksi suositellaan kuiva-/kompostikäymälää. Puhtaan käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Toteutuksessa tulee pyrkiä useamman käyttöyksikön yhteisratkaisuun.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väriytystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitteleen ja väriytyksen ja sijainnin osalta.

Tonttien rakennusalojen ja rannan välinen rantavyöhyke on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena. Erityisesti on säilytettävä riittävän kattava puusto ja aluskasvillisuus siten että luonnon monimuotoisuus säilyy ja maisemakuva eimerkittävästi muutu.

Övriga bestämmelser:

Torritoilet/komposterande toalett rekommenderas som toalettlösning. Innan byggandet inleds skall en plan utarbetas för anskaffning av rent bruksvatten och för behandling av avloppsvatten. Kommunens myndigheter skall godkänna planen innan byggandet inleds. Vid genomförandet bör man sträva efter ett gemensamt system för flera användningsenheter.

På området ska ett enhetligt byggnadssätt och en enhetlig färgsättning iaktas för varje byggnadsgrupp. Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller byggmassans dimensionering, färgsättning och placering.

Strandzonen mellan tofternas byggnadsytor och stranden skall skötas i så naturligt tillstånd som möjligt. En tillräckligt täckande skog och undervegetation skall särskilt bevaras så att naturens mångfald bibehålls och att landskapsbilden inte i betydande grad ändras.

POHJAN KUNTA, POJO KOMMUN

RÄÅNGENIN RANTA-ASEMAKAAVA STRANDETALJPLAN FÖR RÄÅNGEN

Kaava koskee Skarpkullan kylän tilaa Lillgård-Vestergård RN:o 1:61. Planen gäller lägenheten Lillgård-Vestergård RNR 1:61 i Skarpkulla by.

Kaavalla muodostuu korttelit 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousalueita. Med planen bildas kvartererna 1 och 2 samt jord- och skogsbruksområden.

EHDOTUS, FÖRSLAG

MK 1:2000

Espoo 03.06.2008
Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu, DI

RASEBORG, POJO

FÖRSLAG TILL STRANDETALJPLAN FÖR RÅÄNGEN 16.5.2013 (ritnings nr. 13-13)

MYNDIGHETSUTLÅTANDEN OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN

Förslaget till stranddetaljplan för Råängen var offentligt framlagt 14.10–15.11.2013. Om planutkastet begärdes utlåtanden av myndighetsintressenterna. Sex utlåtanden inkom om planförslaget. Nylands förbund meddelade 3.12.2013 att förbundet inte ger något utlåtande. Inga anmärkningar inlämnades. Följande myndigheter gav utlåtande: Västra Nylands landskapsmuseum 11.11.2013, Museiverket 20.11.2013, Miljö- och byggnadsnämnden 6.11.2013, Sydspetsens Miljöhälsa 1.10.2013, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) 1.10.2013 och Miljö- och byggnadsnämnden i egenskap av miljöskyddsmyndighet 11.12.2013.

A. UTLÅTANDEN OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN

1. VÄSTRA NYLANDS LANDSKAPSMUSEUM 11.11.2013

Landskapsmuseets ställningstagande utgår från den byggda kulturmiljön och landskapet. Landskapsmuseet har inget att kommentera om ärendet.

Bemötande: Antecknas till kännedom.

2. MUSEIVERKET 20.11.2013

Museiverket framhäver generellt att kommunerna borde göra omfattande och heltäckande inventeringar av fornlämningar. I dagsläge är inventeringarna i allmänhet, även i Raseborg, snäva inventeringar begränsar sig till pågående planeringsprojekt. Om förslaget till stranddetaljplan för Råängen fastslår museiverket att "det i Råängens planområde, enligt det register över fasta fornlämningar som upprätthålls av Museiverket, inte finns några objekt som avses och fredas enligt lagen om fornminnen (295/1963). Därmed har museiverket inget att anmärka på förslaget till stranddetaljplan."

Bemötande: Antecknas till kännedom.

3. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN 6.11.2013

Miljö- och byggnadsnämnden har inget att anmärka på planförslaget.

Bemötande: antecknas till kännedom.

4. SYDSPETSSENS MILJÖHÄLSA 1.10.2013

Sydspetsens miljöhälsa har inget att anmärka på förslaget till stranddetaljplan för Råängen.

Bemötande: Antecknas till kännedom.

5. NÄRINGS-, TRAFIK- OCH MILJÖCENTRALEN I NYLAND (ELY-CENTRALEN) 1.10.2013

I ELY-centralens utlåtande konstateras att de olika skedena av planen har presenterats i detalj i planbeskrivningen. ELY-centralen anser att ifall hänvisningar görs till olika skeden av planen, bör detta även visas i kartbilagorna.

Bemötande: Förminskade utdrag av planversionerna i de olika skedena läggs till planbeskrivningen.

I avsnittet om dimensionering citeras stranddetaljplanen för Persböle mycket utförligt. ELY-centralen anser att dimensioneringsgrunderna ska utgå från strandens särdrag och moderfastighetens byggsituation, inte från stranddetaljplanen för ett annat område. Vid dimensioneringen bör etablerad rättspraxis och ett jämlikt bemötande av markägarna vid planläggning iaktas. Därför bör närhetsfaktorer användas vid dimensioneringen och dimensioneringstalet läggas fram som byggplatser per omvandlad strandkilometer.

Bemötande: I Råängens planprocess har etablerad planläggningspraxis och regionala principer och kommunspecifika arbetssätt uttryckligen iakttagits liksom de mål som godkändes för planarbetet i början av planprocessen. Det är anledning att konstatera att en central princip för ett jämlikt bemötande av markägarna är att även följa de principer och förfaringssätt för dimensioneringen av byggrätten som har iakttagits tidigare i samma område och i samma kommun. I dessa arbetssätt och principer beaktas även natur- och miljöförhållandena specifikt för varje strand. Persböleplanen är mycket nära Råängens planområde: en del av fastigheterna sträcker sig till och med till båda träskens stränder. ELY-centralen är också väl medveten om att inga närhetsfaktorer tillämpats i Persböleplanen även om det smala träsket skulle kunna vara en förutsättning för detta. I planen för Råängen har närhetsfaktorer ingen (väsentlig) betydelse eftersom den motsatta stranden ligger så långt borta. Till dessa delar finns det inget behov av att ändra planen. Det bör också märkas att det i offentlig statistikföring förutsätts att den verkliga strandlinjen tillämpas vid definieringen av byggeffektiviteten.

ELY-centralen anser att strandbyggrätten för fastigheten Lillgård-Vestergård RN:o 1:61 (710-698-1-61) har avgjorts i och med den stranddetaljplan som nu är under behandling, även om området har förminskats jämfört med de tidigare planskedena.

Bemötande: Antecknas till kännedom.

I ELY-centralens utlåtande beskrivs planområdets läge så, att planområdet ligger mellan värdefullt landskapsområde av riksintresse och en bebyggd kulturmiljö. Vidare konstateras att planen inte har behandlat eventuella konsekvenser för nämnda områden, särskilt det område som ligger på den motsatta stranden.

Bemötande: Ovan nämnda landskapsområden sträcker sig de facto inte till Råängens planområde. I planen för Råängen består byggnationen av sedvanligt

fritidsboende och mängden fria strandavsnitt är mycket stor. Med hänsyn till byggplatseffektiviteten motsvarar byggandet de områden som redan har byggts vid samma träsk. I planen har därtill getts bestämmelser om god byggsed och om byggnadernas anpassning till omgivningen. Planförfattaren anför att byggandet i Råängen inte har någon negativ konsekvens för värdena i nämnda landskapsområden och inte heller på förhållandena på den motsatta stranden.

ELY-centralen anser att planbestämmelsen om vattentoalett ska skrivas så, att förbudet kommer först och därefter rekommendationen. Planbestämmelsen "Övriga bestämmelser" skulle formuleras så här: I området får inga vattentoaletter byggas. Torrtoalett/komposterande toalett rekommenderas som toalettlösning.

Bemötande: Planbestämmelsen har omformulerats så att förbudet mot vattentoalett har placerats i början av bestämmelsen. Till övriga delar är bestämmelsen oförändrad.

På myndigheternas samråd 20.9.2005 konstaterade Nylands miljöcentral bl.a. att man i natur- och miljöinventeringar ska vara noggrann med att skogslagsobjekt och andra lagobjekt som eventuellt kommer fram verkligen är förenliga med lagarna. Om så är fallet, kan objekten markeras med skyddsområdesbeteckning (s eller s-1) eller med dubbelbeteckning s-1, s-2. Om objekten inte uppfyller definitionerna i lag, ska de ges någon annan beteckning som tryggar miljövärdena.

Bemötande: Antecknas till kännedom.

ELY-centralen anser att den naturinventering som gjorts i området har gjorts på tillbörligt sätt. I naturinventeringen rekommenderas att klibbalskärret och vårmarken med näromgivningar (figurerna 7 och 9) bevaras obebyggda. RA-området i kvarter 1 sträcker sig till dessa områden. RA har dessutom tilläggsbeteckningen s-2, men den delen bör vara MY-område. Samma gäller RA i kvarter 2, i vars västra kant det också finns ett s-2-område som bör vara MY-område. ELY-centralen anser att plankartan bör ändras för att motsvara naturinventeringen. Planbestämmelserna bör förtydligas och dubbelbeteckningar tas bort. s-2-beteckningarna på plankartan bör ändras till MY-beteckningar. Därvid försvinner s-2-beteckningen, vilken i praktiken är densamma som s-1, från planbestämmelserna.

Bemötande: ELY-centralens förslag tas i beaktande och planförslaget justeras i detta hänseende. Delområdet s-2 i västra kanten av kvarter 1 har ändrats i enlighet med ELY-centralens förslag till MY-område. Likaså har delområdet s-2 i nordvästra hörnet av kvarter 2 ändrats till MY-område. Beteckningen s-2 har tagits bort helt och hållet i enlighet med ELY-centralens utlåtande.

Beträffande de fortsatta åtgärderna konstaterar ELY-centralen att planhandlingarna ska korrigeras på det sätt som beskrivs i utlåtandet. Plankartan med bestämmelserna och planbeskrivningen ska motsvara varandra.

Bemötande: Detta har tagits i beaktande på de sätt som lagts fram i bemötandena ovan.

ELY-centralen anser att planförslaget uppfyller kraven på innehåll enligt markanvändnings- och bygglagen och att det kan godkännas. Planhandlingarna bör emellertid kompletteras på det sätt som beskrivits ovan.

Bemötande: Planhandlingarna har kompletterats. Till kännedom antecknas, att ELY-centralen anser att planförslaget uppfyller kraven på innehåll enligt markanvändnings- och bygglagen och att det kan godkännas.

6. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN i egenskap av miljöskyddsmyndighet 11.12.2013

I miljöenhetens utlåtande konstateras inledningsvis att miljö- och byggnadsnämnden på sitt sammanträde 6.11.2013 § 245 har gett ett utlåtande i frågan i egenskap av byggnadstillsynsmyndighet. Miljö- och byggnadsnämnden tar nu ställning till planförslaget i egenskap av miljöskyddsmyndighet.

I utlåtandet konstateras att en naturinventering har gjorts upp för planområdet, miljöinspektör Ville Wahteristo har besökt och bekantat sig med planområdet 3.12.2013.

Bemötande: Naturinventeringen har efter uppgörandet stått till förfogande under hela planprocessen.

Blandskogszonen söder om den gamla åkern, som bl.a. har stora aspar, björkar, alar och granar samt hasselbuskar, bör beaktas i planen så att den bevaras i naturligt tillstånd. Åkern har planterats med granar och i framtiden kommer blandskogszonen att utgöra ett mångfasetterat område mellan två tämligen ensidiga granskogsområden. Skyddet av blandskogszonen kunde genomföras t.ex. genom att utvidga MY-området i planområdets östra del så att det även omfattar nämnda blandskogsområde.

Bemötande: Åkern och skogsområdena är sedvanliga jord- och skogsbruksområden (till de delar som inte har några skyddsvärden). ELY-centralen framhäver i sitt utlåtande (se utlåtandet och bemötandet ovan) att man i natur- och miljöinventeringar ska vara noggrann med att skogslagsobjekt och andra lagobjekt som eventuellt kommer fram verkligen är förenliga med lagarna. Förslaget från Raseborgs miljöenhet grundar sig inte på värden som fastställts i miljöinventeringen. Julgranar odlas i åkerområdet. Om Raseborgs stad vill skydda normal ekonomiskog och åker, ska staden förhandla om detta med markägaren, varvid även de ekonomiska förluster och övriga olägenheter och skador som skyddandet medför ska definieras och staden och markägaren ska avtala om kompensation för dessa. Staden och markägaren kan föra dessa förhandlingar, men i stranddetaljplanen för Råängen föreligger inget behov av att göra ändringar med utgångspunkt i miljöenhetens förslag.

I planen ska de delar av tomten, där åtgärder som påverkar miljön och landskapsbilden inte är förbjudna, märkas ut tydligt.

Bemötande: Orimligt krav. Planen styr byggandet tillräckligt. Om ett förfarings-sätt av det här slaget skulle träda i kraft, skulle det bli nödvändigt att gå igenom varje tomt i strandgeneralplaner, strandplaner och detaljplaner med samma noggrannhet. Krav av det här slaget kan inte gälla blott och enbart Råängens plan. Ingen ändring av planen.

Planbestämmelsen för MY-områdena ändras enligt följande: Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Endast sådana åtgärder, som varken äventyrar eller inverkar negativt på områdets naturvärden, får utföras i området. Områdets byggrätt har flyttats till RA-området.

Bemötande: Till MY-bestämmelsen har fogats: "Endast sådana åtgärder, som varken äventyrar eller inverkar negativt på områdets naturvärden, får utföras i området." Till övriga delar är bestämmelsen oförändrad.

Planbestämmelsen för s-1-områdena ändras enligt följande: Del av område med landskapsmässiga värden samt särskilda natur- och miljövärden. Områdets landskaps-, natur- och miljövärden samt terrängens former ska bevaras och upprätthållas.

Bemötande: Detta ändras i enlighet med utlåtandet.

Planbestämmelsen för s-2-områdena ändras enligt följande: Del av område eller tomt med landskapsmässiga värden samt särskilda natur- och miljövärden. Landskaps-, natur- och miljövärdena i området ska bevaras och upprätthållas.

Bemötande: Bestämmelsen s-2 har tagits bort helt och hållet i enlighet med ELY-centralens utlåtande.

I nämnden föreslogs under diskussionen att beslutsförslaget ska kompletteras med följande tillägg: Naturinventeringen är inte tillräcklig eftersom den inte omfattar det vattenområde som ingår i planens influensområde och inte heller strandlinjen. Inventeringen ska kompletteras till denna del. Utlåtandeskriften godkändes med detta tillägg.

Bemötande: Vattenområdet och den relaterade tillandningsmarken hör till en annan fastighet och ingår inte i planområdet. Eventuella miljökonsekvenser av åtgärder i vattenområdet och tillandningsmarken kan behandlas i samband med de tillstånd som behövs för åtgärderna. Förhållandena i vattenområdet eller behandlingen av tillandningen inverkar inte på stranddetaljplanens innehåll. Det bör också konstateras att naturinventeringarna, sedan de uppgjordes, har varit tillgängliga under hela planprocessen. Först nu framläggs krav som en än gång

skulle skjuta upp planprocessen. I ELY-centralens utlåtande har inventeringarna konstaterats vara tillräckliga.

För att säkerställa att eventuella naturvärden beaktas har en allmän bestämmelse dock lagts till i planbestämmelserna för kvarter 2 (i kvarter 1 finns ingen eller ingen nämnvärd tillandning): Vid planeringen av båthamnen och badstranden för byggplatsen för fritidsbostad (RA) i kvarter 2 ska i mån av möjlighet även beaktas den intilliggande båtplatsfastighetens 710-698-878-1 Båtplats behov av vattenförbindelse. Eventuellt behövliga tilläggsutredningar om naturförhållandena ska göras för planeringen och byggandet.

Planförfattaren anför att inga andra ändringar i planen eller planbestämmelserna behöver göras beträffande detta krav i nämndens utlåtande.

Sammandrag:

Råängens stranddetaljplan behandlades av Raseborgs planläggningsnämnd 12.6.2013. Enligt föredragningslistan var avsikten att godkänna stranddetaljplanen och lägga fram den för behandling i stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige. Under behandlingen i nämnden beslöt föredraganden att ändra framställan. Enligt nämndens beslut ska stranddetaljplanen för Råängen framläggas offentligt en gång till. Motiveringen var att det i planens närinfluensområden har skett betydande förändringar i markägoförhållandena efter den senaste framläggningstiden. Under framläggningstiden inlämnades emellertid ingen anmärkning i anslutning till markägoförhållandena.

Utifrån utlåtandena har följande justeringar gjorts i förslaget till stranddetaljplan:

- Delområdet s-2 i västra kanten av kvarter 1 har ändrats i enlighet med ELY-centralens förslag till MY-område. Likaså har delområdet s-2 i nordvästra hörnet av kvarter 2 ändrats till MY-område. Beteckningen s-2 har tagits bort helt och hållet i enlighet med ELY-centralens utlåtande.
- Förminskade utdrag av de tidigare behandlade planskedena har bifogats planbeskrivningen.
- Till MY-bestämmelsen har följande text lagts till utifrån miljöenhetens kommentar: "Endast sådana åtgärder, som varken äventyrar eller inverkar negativt på områdets naturvärden, får utföras i området."
- I slutet av s-1-bestämmelsen har orden "så bra som möjligt" tagits bort, varvid bestämmelsen blir mer ovillkorlig.
- Följande har lagts till i de allmänna bestämmelserna: Vid planeringen av båthamnen och badstranden för byggplatsen för fritidsbostad (RA) i kvarter 2 ska i mån av möjlighet även beaktas den intilliggande båtplatsfastighetens 710-698-878-1 Båtplats behov av vattenförbindelse. Eventuellt behövliga tilläggsutredningar om naturförhållandena ska göras för planeringen och byggandet.
- Gränslinjen för M-området i planområdets nordöstra del har rättats till något (på en sträcka av några meter). Planområdets omfattning är oförändrad.

Ändringarna är ringa och planen behöver inte läggas fram offentligt på nytt.

Esbo, 11.3.2014

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, plankonsult och planförfattare