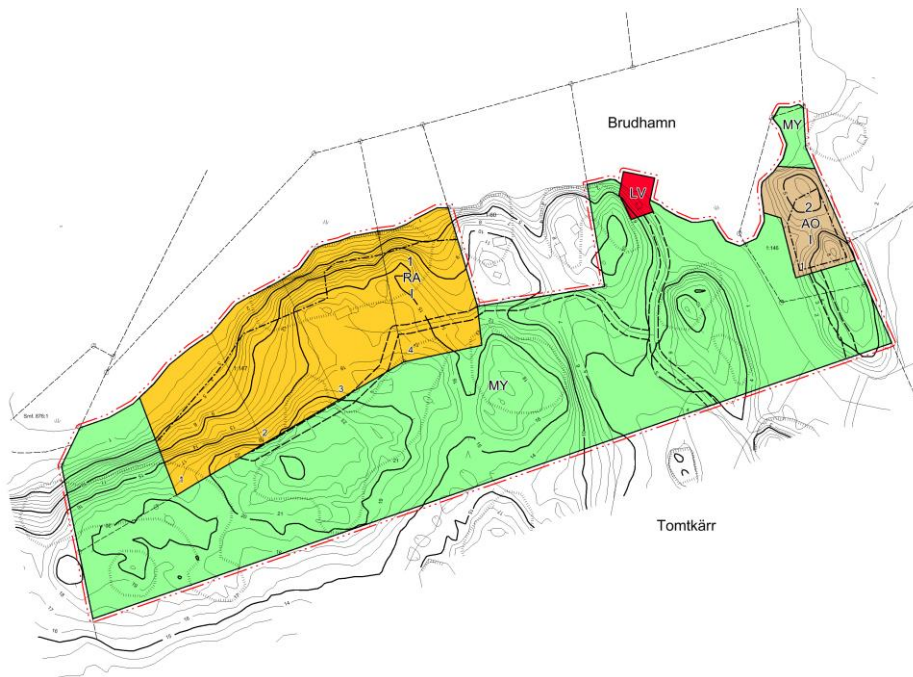


RASEBORG

GREVÖ

STRANDEDETALJPLAN



FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN

Bilaga 1	Jämförelse av våningsytorna
Bilaga 2	Statistikblankett
Bilaga 3	Plankarta (förminskning) och Bestämmelser

BAKGRUNDSMATERIAL

Luonto- ja maisemaselvitysten täydennys 2014
Luonto- ja maisemaselvitysten täydennys 2015
Skärlandet Skötsel- och användningsplan 3.2.2006

BEHANDLINGSSKEDEN

Program för deltagande och bedömning kungjort 1.7.2013.
 Planutkastet framlagt 12.2-17.3.2014.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 6-23.6 och 1-14.8.2016.
 Godkänt av stadsfullmäktige 15.5.2017 § 33.

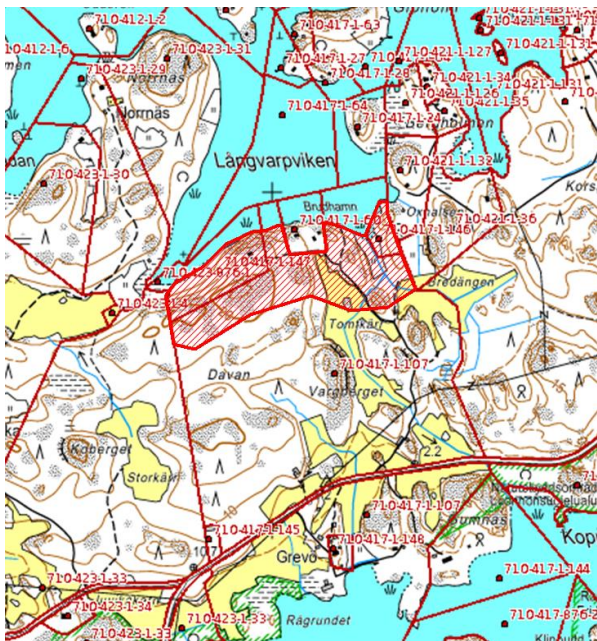
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Kärringholmen RNr 1:146 och Jakobsberg RNr 1:147 samt en del av fastigheten Grefö RN:o 1:107 i Grevö by.
 Planområdet är beläget i den västra delen av Skåldö i Ekenäs skärgård. Planområdets areal uppgår till ca 14 hektar och strandlinjen till ca 0,8 kilometer.



Grevö stranddetaljplaneområde på den norra stranden i östra Skåldö.



Stranddetaljplaneområdet är avgränsat med rött.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Grevö stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att

- flytta en av fritidsbyggplatserna på den norra stranden österut och möjliggöra permanent boende på densamma samt
- precisera byggplatsernas byggnadsvåningsytor och byggnadsytor.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 1.7.2013.

Planutkastet framlades 12.2-17.3.2014.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 6-23.6.2016 och 1-14.8.2016.

Stranddetaljplanen godkändes av stadsfullmäktige 15.5.2017 § 33.

2.2 Stranddetaljplan

I stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med 4 byggnadsplatser och ett kvartersområde för enskilda småhus (AO) med en byggnadsplats. Grevö gårdsstrandviste anvisas som småbåtshamn (LV). Till övriga delar betecknas planområdet som jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MY).

2.3 Genomförande

En byggnadsplats (kvarter 1, byggnadsplats 3) är från tidigare bebyggd. Genomförandet av de obebyggda byggnadsplatserna sker i enlighet med markägarens behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

Fastigheten 1-147 (kvarter 1 byggnadsplats 3) är bebyggd med en fritidsstuga (42 m² vånings-yta). För samma byggnadsplats har ytterligare beviljats bygglov för en 28 v-m² stor bastu och en ekonomibyggnad av samma storlek. Alla andra byggnadsplatser i planen är obebyggda. På LV området finns en strandbod-båthus, ca 25 v-m², samt en brygga.

Naturmiljö

Planområdet obebyggda delar är hittills utnyttjade för jord- och skogsbruk. Dominerande trädslag är gran och tall med inslag av varierande lövträd. Ett par mindre åkerområden finns vid planområdets södra gräns. Stränderna i den västra delen är ställvis rätt branta. Flerstädes är stränderna vassbevuxna. Viken i den östra delen av området (på baskartan Brudhamn) är låglänt, i den innersta delen finns en strandäng som sträcker sig söderut fram till och vidare från planområdets gräns. Utnyttjandet av stränderna vid de anvisade byggnadsplatserna förutsätter inte muddringar.

Området är inventerat i olika sammanhang. Följande tidigare gjorda utredningar har använt i för stranddetaljplanen:

- Skärlandet landskapsvårdsområde, Skötsel och användningsplan, 2005.
- För en del av området gäller Skärlandets landskapsvårdsområde 2007.

- Ekenäs södra skärgård, Delinventering (Fornlämningar), 1997.

Planområdet har ytterligare inventerats skilt för stranddetaljplanen:

- Raasepori, Grevö, Ranta-asemakaava: Luonto- ja maisemaselvitysten täydennys, Mikko Siitonen, 2014.
- Raasepori, Grevö, Ranta-asemakaava: Luonto- ja maisemaselvitysten täydennys, Mikko Siitonen, 2015.

Inventeringen av Mikko Siitonen gjordes i två repriser, eftersom NTM-centralen efter inventeringen 2014 (AO tomten) även krävde att de områden vilkas markanvändningen inte ändras i förhållande till generalplanen även bör inventeras.

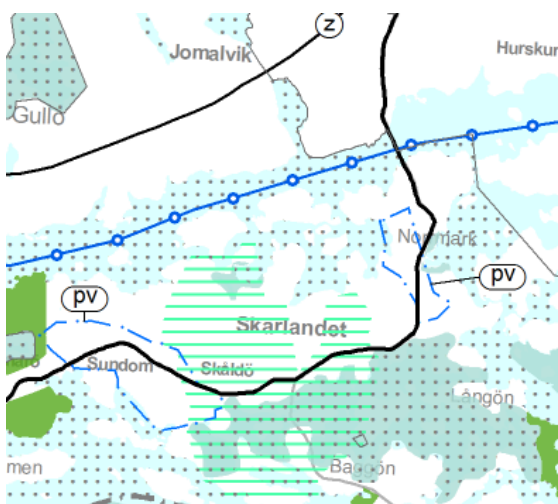


Flygbild över området.

3.2 Planeringssituation

3.21 Landskapsplan

I landskapsplanen är området betecknat som ”Område, som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården”. Det omgivande vattenområdet hör till Natura-2000 nätverket.

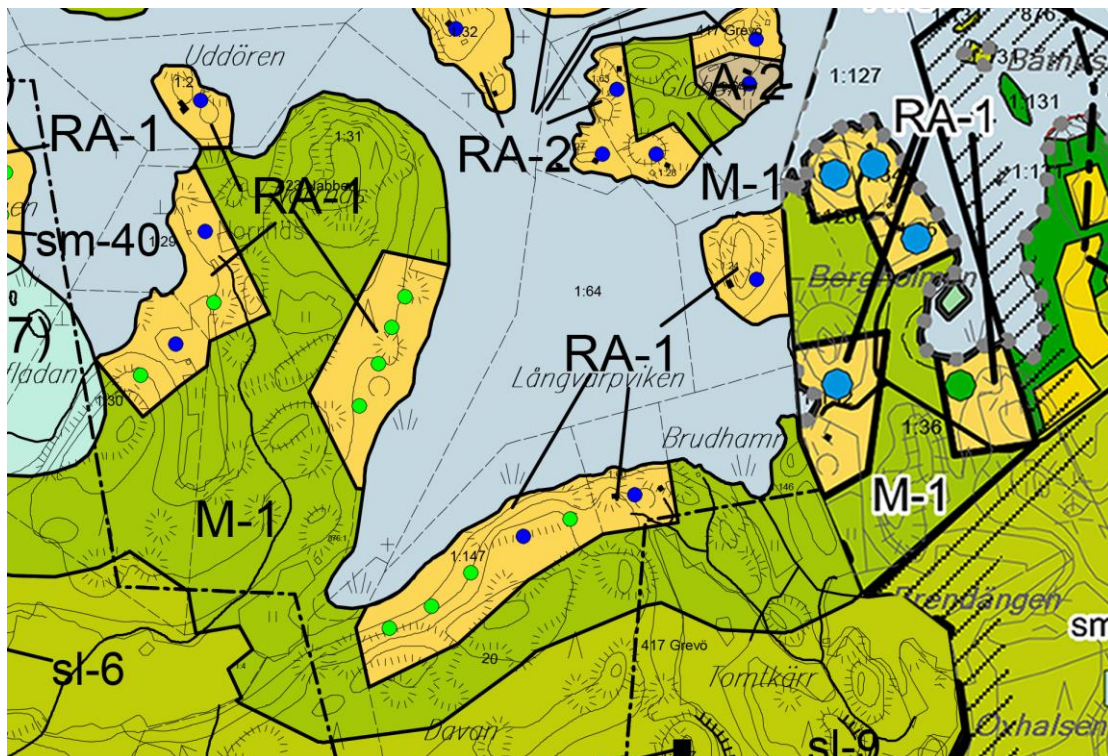


Utdrag ut landskapsplanen.

3.22 Generalplan

Området har ingen stranddetaljplan från tidigare. Den gällande strandgeneralplanen över Södra skärgård är godkänd år 2000. I generalplanen har 5 fritidstomter (RA-1) anvisats på områdets strand. Övriga områden är betecknade som jord- och skogsbruksdominerat område (M-1).

Stranddetaljplaneområdet angränsar till strandgeneralplanen för Ekenäs Östra skärgård. Det angränsande området är i denna anvisat som område för fritidsbebyggelse (RA-1) med en tomt vid strand samt i övrigt som jord- och skogsbruksområde (M-1).



Utdrag ur strandgeneralplanerna för Södra skärgården och Östra skärgården, som stranddetaljplaneområdet angränsar till.

3.23 Baskarta

Som baskarta för området används lantmäteriverkets terrängkarta kompletterad med en meters höjdkurvor. Kartan är godkänd av Raseborgs stads stadsgeodet.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är initierad av markägaren till fastigheten Kärringholmen 1-146.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Myndighetsöverläggning (MBF 26 §) hölls 17.10.2012.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 1.7.2013.

Planutkastet framlades 12.2-17.3.2014.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 6-23.6.2016 och 1-14.8.2016.

Stranddetaljplanen godkändes av stadsfullmäktige 15.5.2017 § 33.

5 STRANDEDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Utgångsläget för planeringen är den gällande strandgeneralplanen, där det finns behov av vissa kompletteringar. Plankompletteringen har bedömts bäst kunna verkställas med stranddetaljplan.

Målet med stranddetaljplanen är att

- flytta en av fritidsbyggplatserna på den norra stranden österut och möjliggöra permanent boende på densamma samt
- precisera byggplatsernas byggnadsvåningsytor och byggnadsytor.

6 BESKIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

Stranddetaljplanens struktur följer generalplanen. En byggnadsplats, som på ena sidan angränsar till en annan byggnadsplats, flyttas så att den med samma uppställning på ena sidan angränsar till en annan byggnadsplats. Den fria strandlinjen ändras inte i förhållande till generalplanen. Teoretiskt ökar den fria stranden eftersom det område som ligger mellan RA1 området i den östra skärgårdens generalplan och stranden på strandgeneralplanen AO område är så smalt att NTM-centralen som kytum inte betraktar ett sådant område som fri strand. Småbåtshamnen LV finns inte i generalplanen, eftersom den typens beteckning inte använts för enskilda bryggor och strandvisten. Området är dock befintligt och är därför motiverat att i stranddetaljplanen anges med en egen beteckning.

6.2 Dimensionering

Antalet byggnadsplatser följer strandgeneralplanens dimensionering. Likaså förhållandet mellan bebyggd och fri strand. Strandgeneralplanens dimensionering bygger på markägoförhållandena, då stranddetaljplanens alla fastigheter ännu var ostyckade och hörde till stomfastigheten Grefö 1-107. Styckningsfastigheterna 1-146 och 1-147 antecknades i fastighetsregistret 12.12.2006. Styckningen baserar sig på gåvobrev som verkställts efter att generalplanen godkänts. I gåvobrevet är det stipulerat att man från fastigheten 1-147, som tillfallit en av arvtagarna, skall överföra en av fastighetens byggrätter till fastigheten 1-146, som tillfallit en annan av arvtagarna. Verkställigheter bör göras med planändring eller - såsom man sedermera från stadens sida betraktat som ändamålsenligt - med stranddetaljplan. I styckningsförrättningen har fastigheten 1-146 inte antecknats som byggnadsplats, eftersom verkställigheten med plan då ännu inte genomförts. Anteckningarna om användningsändamålet i fastighetsförrättningen saknar relevans med tanke på stranddetaljplaneringen. Byggnadsplatsernas våningsyta är något förhöjd jämfört med strandgeneralplanen och grundar sig delvis på de våningsytor som staden tillämpar i byggnadsordningen. I bilaga finns en jämförelse mellan våningsytorna för olika användningsändamål i strandgeneralplanen, byggnadsordningen och stranddetaljplanen.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för enskilda småhus (AO)

En byggnadsplats för detta ändamål anvisas i kvarter 2. En av markägarens familjemedlem har för avsikt att bosätta sig på stället. Våningsytan är dimensionerad så, att området kan användas för boende, där det även finns behov av mindre utrymmen för näringsverksamheter.

På området får uppföras följande byggnader:

- bostadsbyggnad högst 250 m² våningsyta,
- en bastu högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibygnader högst 80 m² våningsyta.

Tillfartsväg till området sker i enlighet med plankartans riktgivande vägsträckning.

I planen anvisas landskapsskyddsområdets avgränsning med bestämmelsen, att nybyggande bör anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att landskapets värdefulla karaktär bevaras. Generalplanens sr-35 beteckning, byggnads-, kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefull miljö, är i fråga om landskap och kulturhistoria innehållsmässigt densamma som innehållet i landskapsvårdsområdet. På området finns inga värdefulla byggnader.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

På området får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta och
- en gäststuga högst 40 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 30 m² våningsyta, dessa tillsammans dock högst 70 m².

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 270 m².

Småbåtshamn (LV)

På området får uppföras ett högst 40 vånings-m² stor båthus samt en högst 60 vånings-m² stor strandbod. Båtplatsernas maximiantal är 5. Båtplatserna är avsedda för fastigheten Grefös 1-107 framtida behov.

Jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MY).

Till övriga delar är området anvisat som jord- och skogsbruksområde med miljövärden. Området har enligt inventeringarna i särskilda miljövärden, men som strandområden allmänna miljövärden i enlighet med beteckningen nog. Området är den del av Skärlandets landskapsvårdsområdet.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Stranddetaljplanen har inga betydande sociala, ekonomiska eller miljömässiga konsekvenser eller konsekvenser för kulturvärdena.

Områdets strandlandskap påverkas inte på grund av ett rätt kraftigt trädbestånd fram till stranden framför på byggnadsplatserna. Nybyggande bör anpassas till landskapet och kulturmiljön så, landskapets värdefulla karaktär bevaras. Egnahemstomten AO ligger i utkanten av landskapsvårdsområdet på ett område med ett rikligt trädbestånd, vars landskapsmässiga värde ur helheten betraktat är marginell. Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattenklosett bör anslutas till allmänt avloppsnät.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 13.11.2008. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

7.3 Naturkonsekvenserna

Planens LV-område sträcker sig med en areal på ca 400 m² på Naturaområdet. På LV-området kan man uppföra ett högst 40 m²:n stort båthus ovanför vattnet i anslutning till bryggan. Området får inte muddras. Enligt naturutredningen äventyrar den planerade markanvändningen inte områdets sådana naturvärden som utför grunden för att området medtagits i Natura nätverket. Naturabedömning i enlighet med 65 § naturvårdslagen behöver därför inte utföras.

På basen av naturutredningen äventyrar den markanvändning planförslaget anvisar (flyttning av byggnadsplats, LV-området) inte områdets naturvärden.

Hangö, 5.1.2016; korrigerat 15.9.2016

Sten Öhman
dipl.ing.

Bilaga 1

Jämförelse av våningsytorna

Grevö stranddetaljplan

Byggplatsernas våningsyta

Kvarter

K1T1
 K1T2
 K1T3
 K1T4
 K2T1*

* på tidigare plats

Kvarter

K1T1
 K1T2
 K1T3
 K1T4
 K2T1

Kvarter

K1T1
 K1T2
 K1T3
 K1T4
 K2T1

Strä

Bete

R

R

R

R

R

Byg

Bosta

1

1

1

1

1

Strä

Bete

R

R

R

R

R

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	05.02.2017
Kaavan nimi	Grevön ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.01.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.07.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7702
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,0923	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,0923
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,80

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 5 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,0923	100,0	1460	0,01		
A yhteensä	0,4579	3,5	380	0,08		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	3,3400	25,5	1080	0,03		
L yhteensä	0,0904	0,7				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	9,2040	70,3				
W yhteensä						

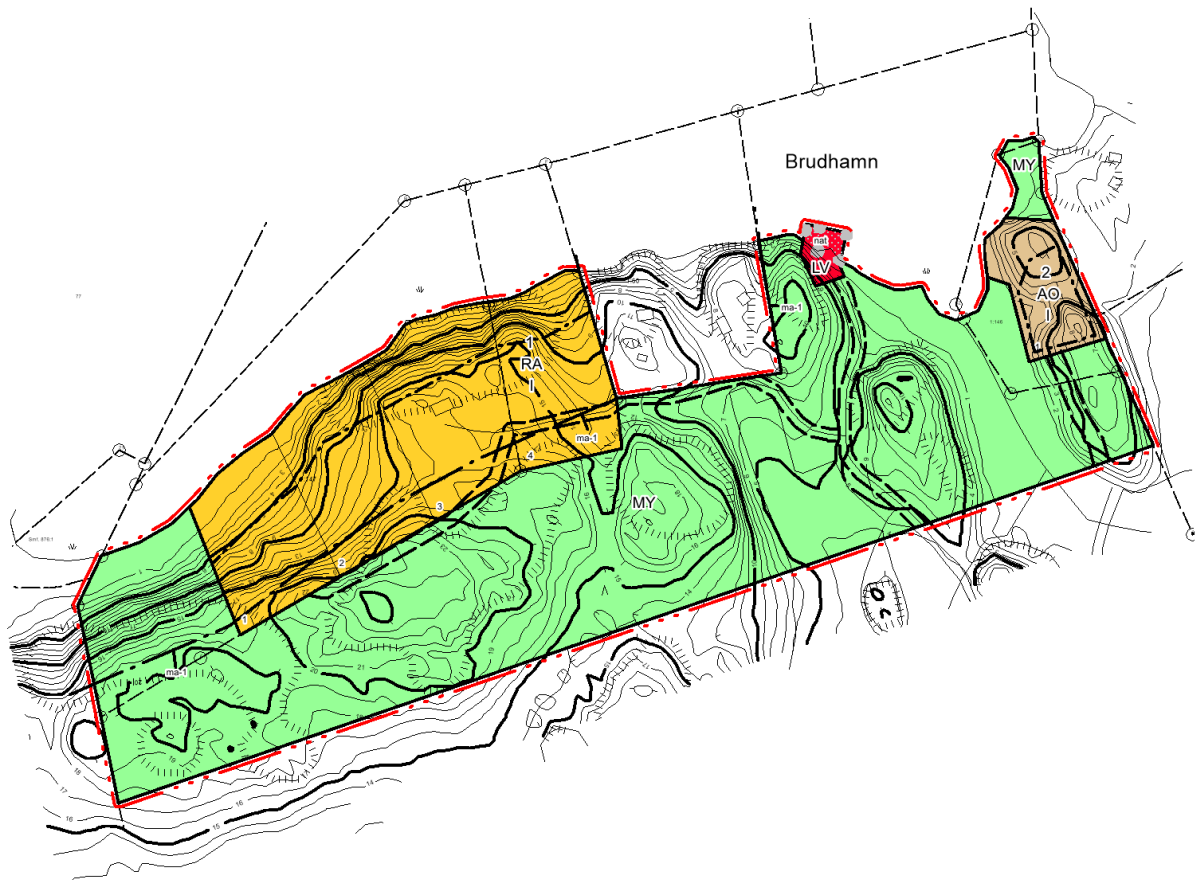
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	13,0923	100,0	1460	0,01		
A yhteensä	0,4579	3,5	380	0,08		
AO	0,4579	100,0	380	0,08		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	3,3400	25,5	1080	0,03		
RA	3,3400	100,0	1080	0,03		
L yhteensä	0,0904	0,7				
LV	0,0904	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	9,2040	70,3				
MY	9,2040	100,0				
W yhteensä						

Bilaga 3



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI GREVÖ

stranddetaljplan
ranta-asetakaava
1:2000

för fastigheterna Kärringholmen 710-417-1-146 och Jakobsberg 710-417-1-147 samt en del av fastigheten Grevö 710-417-1-107 i Grevö by. Grevön kylän kiinteistölle Kärringholmen 710-417-1-146 ja Jakobsberg 710-417-1-147 sekä osalle kiinteistöä Grevö 710-417-1-107.

Teckenförklaringar och planbestämmelser:
Merkintöjen selitykset ja kaavamaaräykset:



Kvartersområde för enskilda småhus.
Erillispientalojen korttelialue.

På området får uppföras följande byggnader:
- en bostadsbyggnad högst 250 m² våningsyta,
- bastu högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader tillsammans högst 80 m² våningsyta.
Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:
- yksi asuinrakennus enintään 250 kerrosala-m²,
- sauna enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia yhteensä enintään 80 kerrosala-m².



Kvartersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.

På området får uppföras följande byggnader:
- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta,
- en gäststuga högst 40 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 70 m² våningsyta.
Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 270 m².
Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:
- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m²,
- vierasmaja enintään 40 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 70 kerrosala-m².
Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 270 m².



Jord- och skogsbruksområde med miljövården.
Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja.



Småbåtshamn.
Venevalkama.

På området får uppföras ett högst 40 vånings-m² stort båtshus samt en högst 60 vånings-m² stor strandbod. Båtplatsernas maximitäl är 5.
Alueelle saadaan rakentaa enintään 40 kerrosala-m².n suuruinen venevaja ja enintään 60 kerrosala-m².n suuruinen rantavaja. Venepaikkojen enimmäismäärä on 5.



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



Gräns för kvarter, kvartersdel och område.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

2

Kvartersnummer.
Korttelinraja.

2

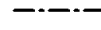
Byggnadsplatsnummer.
Rakennuspaikan numero.

1

Romersk siffra anger byggnads, byggnaders eller del därav största tillåtna våningstal.
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennusten tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Byggnadsyta.
Rakennusala.



Gräns för byggnadsyta mot strand.
Rannan puoleisen rakennusalan raja.



Riktgivande väg.
Ohjeellinen tie.



Landskapsvårdsområde av riksintresse i enlighet med naturvårdslagen.
Luonnonsuojelulain mukainen valtakunnallisesti merkittävä maisemanhoitoalue.
Byggnande på området bör anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att landskapets värdefulla karaktär bevaras.
Beteckningen gäller den sida om strecket, där beteckningen finns.
Alueen rakentaminen tulee soveltua maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.
Merkintä koskee sitä puolta viivaa, jossa merkintä on.



Område som ingår i Natura-2000 nätverket.
Natura-2000 verkostoon kuuluva alue.

Allmänna bestämmelser/Yleismaaräykset:

Nybyggande bör anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattenklosett bör anslutas till allmänt avloppsvattennät.

Uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälä on liitettävä yleiseen jätevesiviemäriin.

Den lägsta tillättna byggnivån är 2,5 meter över medelvattenståndet. Detta gäller också ersättande av befintliga bostadsbyggnader, dock inte oisolerade bastu- och ekonomibygnader.

Rakennusten alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään 2,5 metria keskiveden korkeustason yläpuolella. Tämä koskee myös olemassa olevien asuinrakennusten korvaamista, mutta ei lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia.

Bastu får placeras utanför byggnadsytan, dock minst 15 m från strandlinjen.

Sauna saadaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

På LV-område får inte muddras.

LV-alueita ei saa ruopata.

Hangö/Hanko, 5.1.2016; korrigerat/korjattu 15.9.2016

Sten Öhman, dipl.ing., dipl.ins.

Laga kraft/Lainvoimainen		xx.xx.20xx	
Godkänd i stadsfullmäktige Kaupunginvaltuuston hyväksymä		stadssekreterare kaupunginsihteeri	THOMAS FLEMMICH
STFGE, förslag, Ritn.nr1-17 / KV, ehdotus, Piir.nro 1-17		15.5.2017 § 33	
STDS, förslag, Ritn.nr 1-17/ KH, ehdotus, Piir.nro 1-17		13.3.2017 § 93	
PLANLN, förslag, Ritn.nr 1-17/ KAAVLTK, ehdotus, Piir.nro 1-17		22.2.2017 § 24	
Offentligen framlagd, förslag, Ritn.nr 23-16 / Julkisesti nähtävillä, ehdotus, Piir.nro 23-16		6-23.6.2016, 1-14.8.2016	
PLANLN, förslag, Ritn.nr 23-16/ KAAVLTK, ehdotus, Piir.nro 23-16		25.5.2016	
Offentligen framlagd, utkast, Ritn.nr 1-14/ Julkisesti nähtävillä, luonnos, Piir.nro 1-14		12.2 - 17.3.2014	
PLANLN, utkast, Ritn.nr 1-14 / KAAVLTK, luonnos, Piir.nro 1-14		29.1.2014 § 5	
 RASEBORG RAASEPORI		Planläggning Kaavoitus	
		GREVÖ STRANDETALJPLAN FÖRSLAG GREVÖ RANTA-ASEMAKAAVA EHDOTUS	
Baskarten för planläggning uppfyller kraven i i markanvändnings- och bygglagens 54a §.		9.12.2016 § 90	
Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.		stadsgeodet kaupungeedeetti	PENTTI VILJANMAA
Konsult/Konsultti Lantmätare Ab Öhman Maanmittari Oy Öhman		Daterad/Päiväys	
Sten Öhman, dipl.ing., dipl.ing.		5.1.2016	
Beredare/Valmistelija	Arkiv/Arkisto	Diarinummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt SÖ		932/2013	7702
		Ritningsnummer/Piirustusnumero	
		1-17	

