



RASEBORG
RAASEPORI

8.11.2023
6.6.2024

STRANDETALJPLAN



Planens namn	REHVAKKA, STRANDETALJPLAN
Plan nummer	7814
Gäller plankartan	RITNING NR 15-24
Typ av dokument	Beskrivning av förslag till stranddetaljplan

Identifikationsuppgifter

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Planområdet omfattar hela fastigheterna Rehvakka 710-572-1-90 (5 skiften, tot. 11,1160 ha) och Korsudden 710-572-1-41 (1 skifte, 0,4050 ha). Båda fastigheterna tillhör samma markägare.
Genom planen bildas	Kvarter 1–4, som omfattar kvartersområden för fritidsbostäder RA och ett kvartersområde för fritid R-1 samt jord- och skogsbruksområden och skyddsområden
Planen utarbetas av	Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, Seppo Lamppu
Anhängiggörande	Kungörelse 8.7.2022
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 22.6.2022, § 75 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 21.6.2023, § 115 Offentligt framlagt 10.7 – 31.8.2023 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 14.12.2023, § 207 Offentligt framlagt 9.1–9.2.2024 <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden 2024 § xx Stadsstyrelsen 2024 § xx Stadsfullmäktige Lagakraftvunnen



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet Rehvakka är beläget norr om byn Bromarv i Raseborg. Till centrum av Bromarv är avståndet (längs vägen) ca 13,5 km och till Ekenäs centrum ca 40 km (Google Maps). Från stranden vid huvudbyggnaden på Rehvakka är avståndet sjövägen till stranden vid Bromarv kyrka ca 4,2 km. Detaljplaneområdets läge visas på bilderna 1, 2 och 3. Bild 3 visar också planområdets omedelbara influensområde samt fastighetsgränserna och -beteckningarna.

Mätt på plankartan är planområdet ca 11,5826 hektar stort. Huvudbyggnaden ligger på adressen Fiskbäcksviken 19 c.



Bild 1. Planområdet har avgränsats med rött inuti den blåa cirkeln. Kartutdrag Fastighetsdatasystemet / Lantmäteriverkets terrängdatabas.



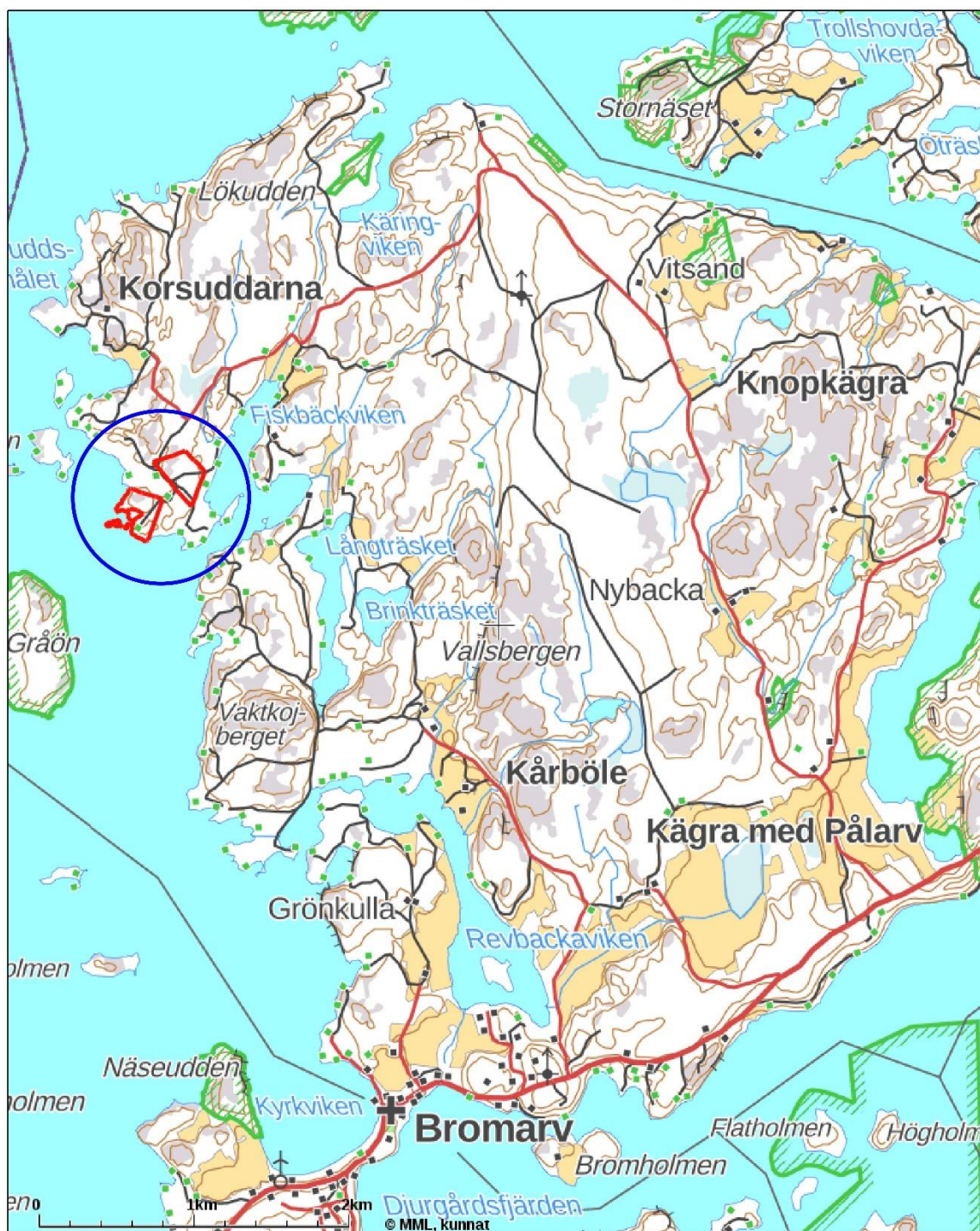


Bild 2. Planområdet har avgränsats med rött inuti den blåa cirkeln. Kartutdrag Fastighetsdatasystemet / Lantmäteriverkets terrängdatabas.

Enligt bild 2 är avståndet från huvudbyggnaden på Rehvakka sjövägen till stranden vid Bromarv kyrka relativt kort (ca 4,2 km). Vägen från centrum av byn Bromarv till Rehvakka gör en ganska stor sväng via de östra och norra sidorna av skogsområdet norr om Bromarv (13,5 km).

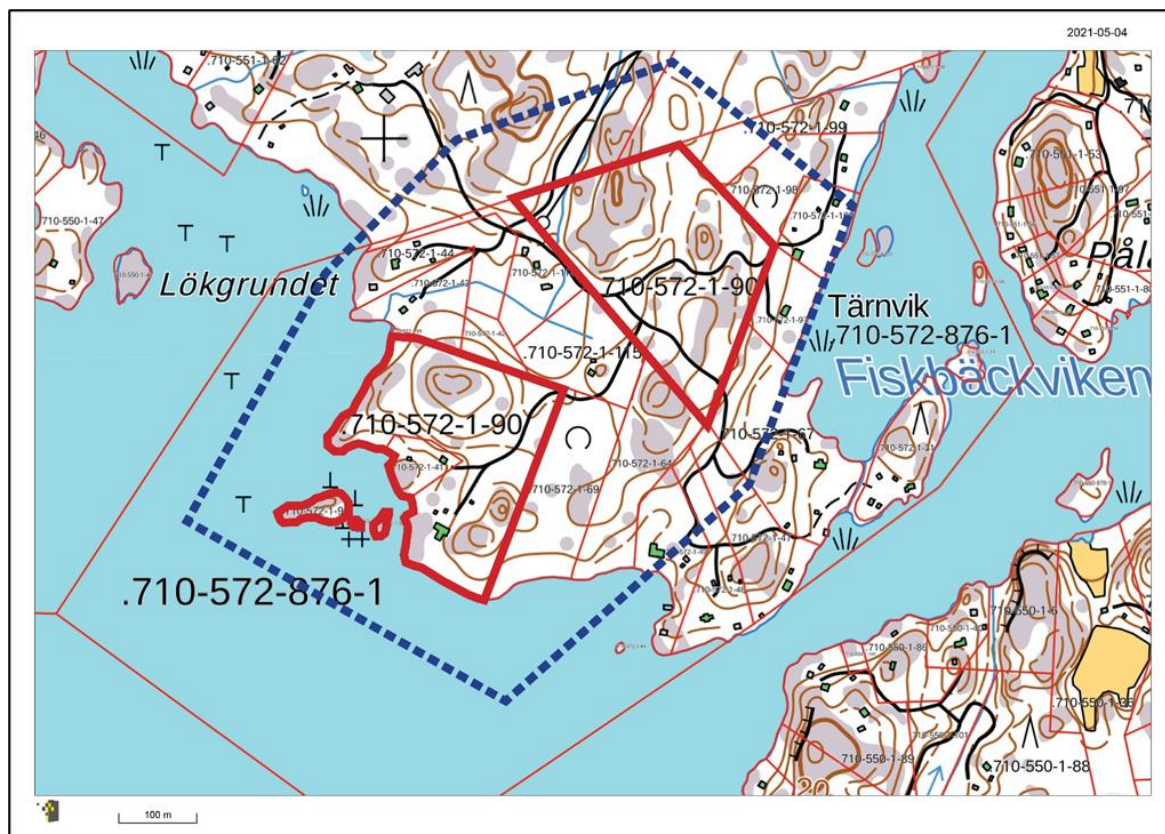


Bild 3. Planområdets gräns med röd linje och det omedelbara influensområdet med blå streckad linje. Kartutdrag: LMV/Paikkatietoikkuna.fi.

Stranddetaljplanen för Rehvakka omfattar två fastigheter. Fastigheten Rehvakka består av tre små holmar och två inlandsskiften. Fastigheten Korsudden består av ett skifte. I planen ingår inga vattenområden. Västra delen av planområdet gränsar till havet.

1.2 Planens namn och syfte

Planen heter Rehvakka, stranddetaljplan

I projektet utreds byggrätten för fastighetshelheten enligt principen om moderfastighet. Vidare utreds möjligheterna att omfördela byggrätterna mellan fastigheterna och delområdena.

De byggnads- och kulturhistoriska värdena i anslutning till huvudbyggnaden och de övriga byggnaderna på Rehvakka har undersökts. I planen avgörs hur huvudbyggnaden och gårdsområdet ska skyddas och tas i beaktande i utvecklingen av området.

Projektet förutsätter att en stranddetaljplan utarbetas.

1.3 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	3
1.3	Innehållsförteckning.....	4
1.4	Förteckning över bilagor och kompletterande material	5
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	SAMMANFATTNING	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Stranddetaljplanen.....	6
2.3	Genomförande av stranddetaljplanen	6
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	6
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	6
3.1.1	Naturmiljö.....	7
3.1.2	Den bebyggda miljön	10
3.1.3	Markägoförhållanden	13
3.2	Planeringssituationen	13
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	15
4.1	Behovet av detaljplanering	15
4.2	Planeringsstart och anhängiggörande.....	16
4.3	Deltagande och samarbete.....	16
4.3.1	Intressenter	16
4.3.2	Deltagande och förfarande för växelverkan.....	16
4.3.3	Myndighetssamarbete	17
4.4	Stranddetaljplanens mål	17
4.4.1	Mål som ges i utgångsmaterialet	18
4.4.2	Mål som uppkommit under processens gång.....	20
5	BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN	20
5.1	Planens struktur	20
5.1.1	Dimensionering.....	21
5.1.2	Service.....	21
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	21
5.3	Områdesreserveringar.....	22
5.3.1	Kvartersområden	22
5.3.2	Övriga områden	22
5.3.3	Skyddsobjekt	22
5.4	Planens konsekvenser.....	22
5.4.1	Granskning på generalplanenivå	23
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön	24
5.4.3	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	25
5.4.4	Övriga konsekvenser	25
5.5	Störande faktorer i miljön.....	25
5.6	MBL 73 §:.....	25
5.7	Planbeteckningar och -bestämmelser	27
5.8	Namnbestånd	27
6	JUSTERINGAR SOM GJORTS I PLANEN UTIFRÅN UTLÅTANDENA OM PLANUTKASTET.....	27
7	JUSTERINGAR SOM GJORTS I PLANEN UTIFRÅN UTLÅTANDENA OM PLANFÖRSLAGET.....	28



8	JUSTERINGAR SOM GJORTS EFTER PLANLÄGGNINGSNÄMNDENS SAMMANTRÄDE 29.5.2024	29
9	JUSTERINGAR SOM GJORTS UNDER DEN ADMINISTRATIVA BEHANDLINGEN 30	
10	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	30
10.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	30
10.2	Genomförande och tidtabell.....	33
10.3	Uppföljning av genomförandet.....	33
11	KONTAKTUPPGIFTER.....	33

1.4 Förteckning över bilagor och kompletterande material

Bilaga 1. Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 2. Detaljplanekarta och -bestämmelser, förminskning

Bemötanden av utlåtandena i förslagsskedet: *RASEBORG, FÖRSLAG TILL REHVAKKA STRANDETALJPLAN 8.11.2023. MYNDIGHETSUTLÅTANDEN OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN 6.5.2024*. Inga anmärkningar eller andra kommentarer inlämnades.

Under den administrativa behandlingen har bemötandena uppdaterats hösten 2024 i fråga om punkt 8 och de slutliga bemötandena har daterats enligt följande: "Myndighetsutlåtanden och plankonsultens bemötanden 6.5.2024, uppdatering 14.10.2024 i fråga om punkt 8", se även punkt 9 i beskrivningen.

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

I samband med planarbetet har följande inventeringar/plangranskningar utförts:

- Rehvakka, Rakennushistoriallinen tarkastelu 8.12.2020, uppdaterad 21.5.2021, Tmi Studio MAYKO
- Korsudden rakennushistoriallinen tarkastelu 21.5.2021, Tmi Studio MAYKO
- Raaseporin Rehvakka–Korsudden, asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021, Luontoselvitys Metsänen OY
- Arkeologisk inventering, december 2021, Mikroliitti OY
- Moderfastighetsgranskning, Kiinteistökehitys ja kaavoitus SKLM OY
- Landskapsplan, allmänna bestämmelser med rättsverkningar, referat.
- Följmaterial till bemötandena: UTREDNINGSRAPPORT X: Bemötanden i förslagsskedet av stranddetaljplanen för Rehvakka, Utredningsrapport X beträffande punkt 8 i bemötandena.

I princip kommer inga andra utredningar att utarbetas. Dimensioneringen av byggrätten har granskats enligt principen om moderfastighet. Under planarbetets gång kommer ytterligare utredningar att göras efter behov.

I planprojektet utnyttjas tillämpliga delar av de utredningar som sammanställts inför landskapsplanen samt annat material från allmänna register och utredningar.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

Markägaren av fastigheterna (en stiftelse) tog initiativet till att utarbeta planen.

- Planläggningsnämnden beslöt att inleda projektet och antecknade PDB till kännedom på sitt sammanträde 22.6.2022 § 75.
- Stranddetaljplanen kungjordes anhängig 8.7.2022.
- Utkast till stranddetaljplan 21.3.2023: planläggningsnämnden 21.6.2023.
- Förslag till stranddetaljplan, planläggningsnämnden 14.12.2023.

Om framläggandet av planutkastet och senare om planförslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen: <https://www.raseborg.fi/staden/kungorelser/>

2.2 Stranddetaljplanen

Planeringslösningen har beskrivits ingående i punkt 5.1 och illustrerats på bilderna 7 och 8 i punkt 10.1.

2.3 Genomförande av stranddetaljplanen

Markägaren ansvarar för genomförandet av planen. Detaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Mätt på plankartan är hela stranddetaljplaneområdet ca 11,5826 hektar stort. Strandfastigheten Korsudden är byggd för fritidsboende och på strandskiftet som hör till fastigheten Rehvakka finns ett fritidshus med gårdsområde. Till övriga delar består planområdet främst av ekonomiskog. De små skären och den lilla holmen är i naturligt tillstånd.

Den högsta punkten i området reser sig på en liten yta till ca 20 m.ö.h på det nordöstra skiftet av Rehvakka på strandskiftet till ca 17 m.ö.h.

Den verkliga strandlinjen på inlandsstranden är 562 m. Den verkliga strandlinjen kring skären och den lilla holmen är 343 m. Enligt uppföljningsblanketten för detaljplanen är strandlinjen sammanlagt 904 m (inklusive skären). Den dimensionerande (omräknade) strandlinjen som ska tillämpas vid fastställandet av byggrätten är ca 493 m. Den dimensionerande strandlinjen omfattar inte strandlinjen kring skären. Med hänsyn till dimensioneringen är fastigheten

Korsudden en egen moderfastighet. För Rehvakkas del är den dimensionerande strandlinjen ca 450 m. Moderfastighetsgranskningen har lagts fram i rapporten: *Moderfastighetsgranskning, Kiinteistökehitys ja kaavoitus SKLM OY*

Det finns en väg till alla skiften på inlandssidan. Fastigheterna Rehvakka och Korsudden har anslutits till elnätet. Bruksvattnet tas från en lokal (borr-)brunn, och toalettvattnet från huvudbyggnaden på Rehvakka leds till en sluten tank. Grått avloppsvatten behandlas också enligt stadens anvisningar och leds bort i terrängen/infiltreras.

3.1.1 Naturmiljö

Den omedelbara gårdsplanen vid den byggda miljön på Rehvakka har vårdats som ett öppet gårdsområde. På stranden växer ett blandbestånd.

Holmarna som hör till fastigheten Rehvakka är i naturligt tillstånd. Till övriga delar utgörs Rehvakka samt Korsuddens strandskiftet av skogar med inslag av kala klippor. I terrängen bakom strandskiftet på Rehvakka har man gallrat och kalhuggit skog.

Inlandsskiftet var till största delen slutavverkat innan planläggningen inleddes. Hällmarksområdet i den nordvästra delen av inlandsskiftet är i praktiken i naturligt tillstånd (se bild 2).

I området gjordes en naturinventering mellan medlet av april och slutet av juni 2021. En rapport över inventeringen blev klar i september 2021 (Luontoselvitys Metsänen 24.9.2021). Inventeringen finns bland bilagematerialet till planen.

De viktigaste slutledningarna av naturinventeringen i korthet:

Inga flygekorrar observerades i området. Mellan elledningen och klippan i det nordligaste skiftets nordöstra hörn finns några aspar och en del av dem har hål i stammen. Det rekommenderas att denna grupp av aspar sparas.

Vad gäller det häckande fågelbeståndet behöver inga rekommendationer ges. Den enda hotade fågelarten – grönfinken – hittar lämpliga boplatser i de mest varierande miljöer. Att arten är hotad har inget direkt samband med byggande eller skogsavverkning.

Det rekommenderas att hotade naturtypsobjekt samt representativa, nära hotade naturtypsobjekt ska lämnas utanför de områden som får byggas. Det mest vidsträckta objektet (nr 9) kan lämpas sig även för METSO-programmet.



Bild 4: Bild 4.1 i naturinventeringen: Figurer i utredningsområdena. T. Metsänen 2021.

Landskapsstruktur, landskapsbild

Inlandsskiftet på fastigheten Rehvakka är i huvudsak öppen/halvöppen hällmark. De delar av området som har bevarats i naturligt tillstånd har trädbestånd och vegetationstäckan.

Det befintliga byggnadsbeståndet liksom även de nya byggnaderna kommer i huvudsak att finnas på strandzonen av strandskiftet på Rehvakka. Bild 5 är ett flygfoto över strandskiftet på fastigheten Rehvakka och fastigheten Korsudden.



Bild 5. Flygfoto över strandskiftet på fastigheten Rehvakka. Fastigheterna Rehvakka och Korsudden visas med röda gränslinjer. Kartutdrag Fastighetsdatasystemet / Lantmäteriverkets terrängdatabas.

Flygfotot i bild 5 visar att strandzonen i planområdet är starkt skogbevuxen. På stranden finns det klippor och berg i dagen, men (sett från luften) faller de i skuggan av träden. Största delen av klippmarksområdena på stränderna är trädrik, moräntäckt skogsmark. Kalhygget i bakre delen av strandzonen syns på flygfotot som ett i praktiken trädlöst område. Ett fåtal resliga tallar har lämnats kvar som naturvårdsträd eller landskapsträd.

I fråga om vyerna i närlandskapet och mot havet kan byggnaderna med fördel placeras bland trädbestånden på stranden utan att störande vyer uppkommer.

Med tanke på rekreations- och fritidsbruket öppnar sig stiliga vyer västerut mot havet från huvudbyggnadens strand, från strandklippan på fastigheten Korsudden och särskilt från den västra udden av fastigheten Rehvakka. I de inre delarna av planområdet är utsikterna mycket snäva och begränsade.

Öster om Rehvakkas huvudbyggnad reser sig en stilig, skogsklädd bergskulle.

Jordmån

Strandområdet mot havet består i huvudsak av skog med inslag av strandklippor. Marken lämpar sig mycket väl för byggande. Mellersta delen av den nuvarande fastigheten Korsudden är ett flackare ängsområde som ställvis består av mjukmark och ställvis ligger på mindre än 1,5 m.ö.h. Ett litet skogsdike rinner genom ängen. På stranden finns högre, klippiga kullar.

Jordmånen har beskrivits även i rapporten från den arkeologiska inventeringen (se rapporten).

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Västra delen av planområdet gränsar till havet. Det finns inga grundvattenområden eller andra vattenobjekt i planområdet. Dikena är smala skogsdiken och kantdiken längs vägområdena. I inventeringen har inga särskilda skyddsvärden nämnts för diken (t.ex. som rännilar).

Jord- och skogsbruk

Bortsett från gårdsområdena och den omedelbara strandzonen består fastigheterna i huvudsak av ekonomiskogar.

Naturskydd

Det finns inga Natura-områden, naturskyddsområden eller andra skyddsområden i planeringsområdet eller dess närområden. Det närmaste skyddsområdet är Gråön, som finns från Rehvakkas strand mot nordost.

3.1.2 Den bebyggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

Båda fastigheterna i planområdet används för fritidsbruk. Huvudbyggnaden används för scouternas ledarutbildningar och även för stiftelsens övriga verksamhet och sammanträden.

Samtliga grannfastigheter används för fritidsboende. Man känner inte till några betydande tillbyggnadsplaner i närområdet.

Samhällsstruktur

Avseende samhällsstrukturen består planområdet med näromgivningar av glest bebyggda fritidsbostadsområden och skogar som i huvudsak är ekonomiskogar.

Stads-/tätortsbild

Planområdet och närområdena är för regionen typiska skogsmiljöer. Terrängens topografi är ställvis mycket omväxlande. Det finns rikligt med hållmark.

Boende

I planområdet eller dess närområden finns ingen fast bosättning.

Service

Det finns ingen service i området. Den närmaste kommunala och kommersiella servicen finns i Bromarv by.

Arbetsplatser, näringsliv

Utöver arbetsuppgifter i anslutning till skogsbruk finns det inga andra betydande arbetstillfällen i området. För närvarande erbjuder skötseln och bevakningen av fastigheterna i liten utsträckning arbete åt personer i närheten.

Rekreation

Det finns inga kommunala rekreationsområden eller andra kommunala verksamheter i området. Skogarna kan användas för friluftsliv med stöd av allemansrätten.

Planområdet gränsar till havet och därmed har de nuvarande och kommande byggplatserna utmärkta möjligheter att idka båtliv och fiska. Fritidstomterna har hittills använts rätt så lite vintertid.

Trafik

En smal, slingrande grusväg leder till fastigheterna i planområdet. De närmaste busshållplatserna finns i centrum av byn Bromarv.

Byggnadsinventering, byggnader som ska skyddas

På strandskiftet av fastigheten Rehvakka finns ett fritidshus, en liten (gammal) bod, ett skjul, en vedbod och ett utedass. På fastigheten Korsudden finns ett fritidshus, en strandbastu, ett vedluder och ett utedass.

Byggnaderna i vardera området har inventerats och beskrivits i en separat utredning som finns som bilaga till planmaterialet.

- *Rehvakka, Rakennushistoriallinen tarkastelu 8.12.2020, uppdaterad 21.5.2021, Tmi Studio MAYKO*
- *Korsudden rakennushistoriallinen tarkastelu 21.5.2021, Tmi Studio MAYKO*

I utredningarna byggnadsbeståndet och gårdsområdena beskrivits heltäckande, särskilt utgångspunkterna för planeringen av huvudbyggnaden på Rehvakka, processen för arkitektplaneringen av huvudbyggnaden och byggnadens arkitektur. Rapporten innehåller fotografier av hela huvudbyggnaden (invändigt och utvändigt), särskilt av gårdsområdet och vegetationen samt vyerna från gårdsområdet mot havet. Utifrån byggnadsinventeringarna har man redan i planens beredningsskede varit i kontakt med Raseborgs museum. När det preliminära planutkastet var klart företogs ett besök i planområdet våren 2023. I besöket deltog förutom stiftelsens företrädare även företrädare för Raseborgs planläggningsenhet och Raseborgs museum. Enligt preliminära ställningstaganden har Rehvakkas huvudbyggnad och

den lilla boden (den äldsta byggnaden på gården) betydande skyddsvärden. Det rekommenderas att huvudbyggnaden och gårdsområdet planeras så att de skyddsvärda husen skyddas och även gårdsområdet läggs fram som en miljö vars framtoning och egenskaper ska bevaras.

För byggnaderna och gårdsområdet på Korsudden har inga särskilda värden eller skyddsvärden konstaterats. Bastun, som uppförts av bilade stockar, kan bevaras eller eventuellt flyttas till en annan plats.

Arkeologi och fornlämningar

Enligt LMV/Paikkatietoikkuna(.fi) och Museiverkets tjänst för geografisk information Museoverkko finns det inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska objekt i planeringsområdet.

Enligt inventeringsrapporten: *En arkeologisk inventering (Mikroliitti Oy, Timo Jussila) gjordes i december 2021. Enligt inventeringsrapporten ligger Rehvakka planområde ca 4 km mot nord-nordost från Bromarvs centrum. Det består av två separata skiften där det sydvästligare ligger på stranden och inuti det finns den lilla stugfastigheten 1:41. Såvitt man vet har ingen tidsenligt arkeologisk inventering gjorts tidigare i området – man förmodar att ingen arkeolog besökt platsen tidigare. Den närmaste kända fornlämningen är en eventuell gammal by eller gård från historisk tid, Korsuddarna, som ligger ca 700 meter norrut. Fornlämningen är mycket diffus och uppenbarligen ogrundad – den enda konkreta observationen är en grop som upptäcktes när man byggde vägen och som man trodde kan ha varit en källare. I regionen känner man inte till att det överhuvudtaget skulle finnas förhistoriska fornlämningar.*

Området består av branta, till stor del kala klippor eller hållmark täckt av morän och råhumus. Den högsta punkten i området reser sig på en liten yta till ca 20 m.ö.h på det nordöstra skiftet och på strandskiftet till ca 17 m.ö.h. I östra och södra delen av höjden i sydväst är mineraljorden något tjockare, mycket stenig morän. Med hänsyn till höjdnivån skulle det i princip kunna förekomma stenbundna fornlämningar från tidig metallålder, men t.ex. för en boplats från bronsåldern är området inget typiskt område (småskärgård) och enligt inventerarens uppfattning ofördelaktigt även för fångstkulturen. Gravrösen skulle det kunna finnas i ett område som detta, men sådana har inte dokumenterats här: det närmaste ligger över 6 km bort i sydost och även det förknippas med osäkerhet.

Området hör till Revbacka by (ett hemman) och är en från bygden separat utmark (Urfjeld) som heter Daglös. Utifrån gamla kartor har området varit obebott fram till slutet av 1800-talet, när torpet Fiskbäck grundades på västra stranden av udden och torpet Korsvik på Kårböles marker på nordöstra sidan av området.

Enligt inventerarens rapport: "I terrängen gjorde jag en noggrann okulär granskning av området. Sikten var god, skog hade avverkats och gallrats, och på backen i sydvästra delen hade marken ruthackats efter avverkning. Inga provgropar gjordes eftersom det inte fanns någon terräng som vore lämplig (möjlig) för underjordiska fornlämningar – var man än slog ner spaden kom berg eller sten emot strax under markvegetationen. Inget som tyder på fornlämningar påträffades i området. (Mikroliitti Oy, Timo Jussila)."

Enligt den arkeologiska inventeringen: "I stranddetaljplaneområdet finns således inga fasta fornlämningar eller andra arkeologiska efterlämningar som ska anses behöva skydd."

Teknisk försörjning och elnät

Bruksvattnet tas från borrbrunnar. Vatten från toaletten i Rehvakkas huvudbyggnad leds bort till en sluten tank. Grått vatten leds bort för att behandlas i marken. På fastigheten Korsudden finns ingen vattentoalett. I närområdena har elnätet förnyats och stomlinjerna för elnätet har grävts ned som markkablar. En parktransformator har byggts i södra/sydvästra delen av det norra skiftet på fastigheten Rehvakka (se punkt 2 i bemötandena i förslagsskedet, Caruna Ab).

Miljöskydd och miljöstörningar

I området finns inga störande faktorer för miljön.

Social miljö

Alla byggda fastigheter i närområdena används för semester- och fritidsboende.

Huvudbyggnaden på Rehvakka används i enlighet med stiftelsen Auramos stadgar främst för utbildning av och sammankomster för scoutledare. Stiftelsen använder byggnaden även för andra (egna) möten och sammankomster.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Rehvakka 710-572-1-90 (5 skiften, enligt fastighetsregistret tot. 11,1160 ha) och Korsudden 710-572-1-41 (1 skifte, enligt fastighetsregistret 0,4050 ha). Båda fastigheterna tillhör samma markägare (stiftelsen Auramo-säätiö).

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på det nationella planet och fungerar som ledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen bidrar till att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de i lagen fastställda målen för planeringen av områdesanvändningen. Hållbar utveckling och en bra livsmiljö är de viktigaste målen bland dessa. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen främst via landskapsplaneringen och vidare via generalplaner med rättsverkningar.

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 trädde i kraft 1.4.2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.



Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är en planhelhet som omfattar etapplandskapsplaner för Helsingfors-regionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Hållbar tillväxt är ett centralt mål för planen.

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen. I planen för Västra Nyland upphävdes den del av planeringsbestämmelsen om utvecklingszoner för tätortsfunktioner som styr detaljhandel av regional betydelse.

Nylandsplanen tar tidsmässigt sikte på år 2050, det vill säga planen berättar hurdan regionstruktur vi strävar efter i landskapet före 2050. Enligt prognoserna växer Nyland till sig med hela 550 000 invånare och 290 000 arbetstillfällen i framtiden. Planens huvudmål är

- att styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan regionerna
- att svara på klimatförändringen och en hållbar användning av naturen och dess tillgångar
- att öka välbefinnandet och områdets dragningskraft
- hållbar konkurrenskraft.

En ny sorts planhelhet är mer strategisk och flexibel än tidigare, och i Nylandsplanen får regionerna sin röst bättre hörd. Stranddetaljplaneområdet Rehvakka ingår i Västra Nylands etapplandskapsplan, som är en del av Nylandsplanen 2050.

I landskapsplanen har inga områdesreserveringar eller objektsbeteckningar anvisats i Rehvakka planområde. Ett utdrag ur landskapsplanen visas på bild 6.

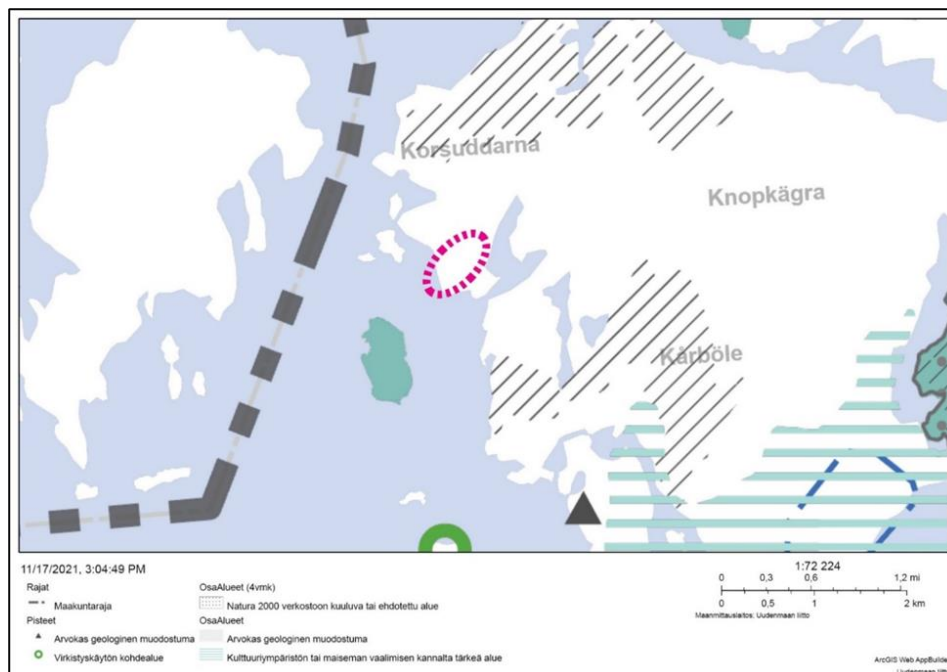


Bild 6. Utdrag ur helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050. Kartutdrag: Nylands förbund. Stranddetaljplaneområdet Rehvakka har markerats med en röd oval.

Förutom plankartan och planbestämmelserna berörs området även av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser med rättsverkningar. Planeringsbestämmelserna med rättsverkningar har refererats i en granskning som bifogats planen: ”Uudenmaan

Maakuntakaava: Oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset.” Dimensioneringen behandlas bl.a. i punkt 4.4.1 i planbeskrivningen:

Generalplan

För området gäller ingen generalplan med rättsverkningar. En bedömning på generalplane-nivå har bifogats planbeskrivningen, se 5.4.1. I egenskap av en plan av högre rang styr Ny-lands landskapsplan ”direkt” utarbetandet av stranddetaljplanen för Rehvakka.

Detaljplan

Det finns ingen detaljplan eller stranddetaljplan som är i kraft i området.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes 14.5.2018 i stadsfullmäktige och trädde i kraft 5.7.2018.

Byggförbud

Inga byggförbud gäller i området.

Baskarta

En ny baskarta har utarbetats för stranddetaljplanen i koordinatsystemet GK24/N2000. I beredningsskedet uppmättes alla byggnader, strandlinjer, vägar och elledningar i terrängen och också alla fastighetsgränser kontrollerades. När det gäller fastighetsgränserna, särskilt vid inlandsskiftena på fastigheten Rehvakka, upptäcktes betydande skillnader mellan uppgifterna i fastighetsregistret och rämärkena i terrängen.

I gårdsområdet vid huvudbyggnaden mättes också användningen av gårdsplanen: områden för bilplatser, körförbindelser och andra funktioner.

Kurvor för baskartan har tagits fram med hjälp av laserskannat material från Lantmäteriverket. För den mer ingående planeringen tillämpas kurvor med 0,5 m intervaller. På baskartan har kurvorna ritats ut med 1 m intervaller.

Avgränsningar av klippor (hällmarksområden) och andra terrängelement i baskartan kopieras från Lantmäteriverkets terrängdatabas.

Kartmaterialet har editerats med programmet MicroStation (och delvis med Stella) och skickas till kommunen i dgn-format genast när planen har vunnit laga kraft.

Raseborgs stadsgeodet Pentti Viljanmaa har godkänt baskartan 19.2.2024 (planens diarie-nummer är RBG/630/10.02.10.00/2022).

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

I projektet utreds byggrätten för fastighetshelheten enligt principen om moderfastighet. Vidare utreds möjligheterna att omfördela byggrätterna mellan fastigheterna och delområdena.

De byggnads- och kulturhistoriska värdena i anslutning till huvudbyggnaden och de övriga byggnaderna på Rehvakka har undersökts. I planen avgörs hur huvudbyggnaden och

gårdsområdet ska skyddas och tas i beaktande i utvecklingen av området. Byggrätten utredes enligt moderfastighetsprincipen.

Projektet förutsätter att en stranddetaljplan utarbetas.

4.2 Planeringsstart och anhängiggörande

Markägaren av fastigheterna (en stiftelse) tog initiativet till att utarbeta planen.

Planläggningsnämnden beslöt att inleda projektet och antecknade PDB till kännedom på sitt sammanträde 22.6.2022 § 75.

Stranddetaljplanen kungjordes anhängig 8.7.2022.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Enligt 62 § markanvändnings- och bygglagen är intressenter de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan tänkas påverka avsevärt, samt myndigheter och organisationer vars bransch behandlas vid planeringen. Intressenter är åtminstone:

Regionala myndigheter

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Byggnadstillsynen och miljövården
- Raseborgs Vatten
- Ekenäs Energi/Caruna
- Tekniska nämnden

Övriga intressenter

- Raseborgs Natur rf

Intressenterna har möjlighet att medverka i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och uttrycka sina åsikter i ärendet antingen skriftligt eller muntligt. Därtill kan respons skickas per e-post till kontaktpersonerna i projektet.

4.3.2 Deltagande och förfarande för växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kan läsas på stadens webbplats under hela planprocessens gång: www.raseborg.fi/plan-7814/

Planutkastet läggs fram offentligt och utlåtanden begärs av berörda myndigheter. Skriftliga kommentarer om utkastet kan lämnas till planprojektets kontaktpersoner.



Utkastet till stranddetaljplan var offentligt framlagt under perioden 10.7 – 31.8.2023.

I beredningsskedet har en del grannar också varit i kontakt per telefon/e-post med plankonsulten som utarbetar planen.

Planförslaget var framlagt under perioden 9.1 – 9.2.2024.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Inget myndighetssamråd har hållits om planprojektet i startskedet.

I beredningsskedet har man hållit arbetsmöten vid stadens planläggningsenhet, där man gått igenom utgångspunkterna och målen för planeringen samt ramarna för granskningen av byggrättens dimensionering. Ett särdrag i dimensioneringen är hur den värdefulla, för stiftelsen reserverade/avsedda byggnaden ska skyddas och tas i beaktande i planlösningen.

Utifrån det preliminära planutkastet ordnades ett terrängbesök i planområdet (2.5.2023). Under terrängbesöket tog man del av det utkast som hade utarbetats under ledning av konsulten och markägarna (företrädarna för stiftelsen). Planprojektet presenterades i huvudbyggnaden och samtidigt redogjorde stiftelsens företrädare för stiftelsens syfte och uppgifter. Deltagarna bekantade sig också med huvudbyggnadens interiör. Man diskuterade bl.a. byggnadernas arkitektur, huvudbyggnadens rumsdiskonering och fasta inredning. På besöket deltog två företrädare för Raseborgs planläggningsenhet och en företrädare för Raseborgs museum.

Inga andra myndighetssamråd har hållits i start-/beredningsskedet.

Utkastet till Rehvakka stranddetaljplan var offentligt framlagt 10.7–31.8.2023 vid Raseborgs stads planläggningsenhet, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs.

Planmaterialet i sin helhet kan läsas vid planläggningsenheten och på Raseborgs stads webbplats på adressen: www.raseborg.fi/planer/plan-7814/

Om utkastet till stranddetaljplan inkom nio (9) utlåtanden. Inga anmärkningar inlämnades. Utlåtanden gavs av: Västra Nylands museum (26.7.2023), Caruna Ab (18.7.2023), Nylands förbund (20.9.2023), Västra Nylands räddningsverk (3.8.2023), Raseborgs Vatten (1.9.2023), Tekniska nämnden (29.8.2023), Sydspetsens miljöhälsa (26.9.2023), NTM-centralen i Nyland (29.9.2023) samt miljö- och byggnadsnämnden (11.10.2023).

Över utlåtandena har bemötanden sammanställts och dessa finns i det kompletterande materialet till planförslaget. I punkt 12 av bemötandena finns en sammanfattning av hur utlåtandena har tagits i beaktande i beredningen av planförslaget.

Planförslaget läggs fram offentligt och utlåtanden om det begärs av berörda myndigheter. Intressenter kan lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget.

4.4 Stranddetaljplanens mål

Fastigheterna Korsudden och Rehvakka i planeringsområdet granskas som en helhet så, att byggrätten efter behov kan överföras från den ena fastigheten till den andra. Byggrätten dimensioneras enligt moderfastighetsprincipen i första hand på basis av strandlinjen, men arealbaserad dimensionering tas också upp till prövning efter behov.

Byggnadernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden har utretts. På fastigheten Rehvakka finns det enligt utredningen ett kulturhistoriskt värdefullt fritidshus (huvudbyggnaden) och även en liten bod som är värd att skyddas. Enligt preliminära utlåtanden är det

befogat att skydda byggnaderna. Skyddet ska preliminärt omfatta huvudbyggnaden på fastigheten Rehvakka (invändigt och utvändigt) samt den gamla boden. Vidare är avsikten att bevara/uppriåthålla huvudbyggnadens tomt/gårdsområde enligt den ursprungliga karaktären med hänsyn till framtoning och vegetation.

Ett mål är att byggrätten för de byggnader som ska skyddas ska kunna utnyttjas utöver den övriga dimensionerande byggrätten.

Syftet med skyddet av huvudbyggnaden och boden är att se till att huvudbyggnaden på Rehvakka och miljön kring den bevaras även framöver. Att underhålla och reparera huvudbyggnaden med respekt för dess värden kräver ekonomiska resurser. I planen efterstråvas lösningar för att täcka en del av underhållskostnaderna för huvudbyggnaden.

Fastigheten Korsudden är en egen moderfastighet. Här har man byggt en fritidsbostad med bastu samt ett vedluder och ett utedass. I planprojektet utreds huruvida fastigheten Korsudden ska bevaras för det nuvarande ändamålet, fritidsboende, eller om dess byggrätt ska överföras till fastigheten Rehvakka.

Avsikten är att placera den nya strandbyggrätten för fastigheten Rehvakka enligt moderfastighetsdimensioneringen som byggplatser för fritidsbostäder med egen strand i strandområdets norra och södra hörn. Huvudbyggnaden och gårdsområdet på Rehvakka bevaras som ett skyddat objekt.

På inlandsskiftet är det tänkt att man kan anvisa t.ex. funktioner som stöder användningen av huvudbyggnaden och fritidsmöjligheterna på fastigheten. En ekonomibyggnad för förvaring av skogsvårdsmaskiner och ett vindskydd för utflykter är exempel på möjliga byggobjekt.

4.4.1 Mål som ges i utgångsmaterialet

De utvecklingsmål som lagts fram av markägaren ger ramarna för de lösningar som undersöks i planen. Slutledningarna från natur-/miljöinventeringarna, byggnadsinventeringarna och dimensioneringen ställer närmare villkor för genomförandet av målen.

Mål som ställts av kommunen

Raseborgs stad framför inga särskilda mål för markanvändningen eller områdesreserveringar i området. I kommunens byggnadsordning finns allmänna villkor för planering av strandområden och till exempel för byggrätten per byggplats och byggnadernas avstånd från strandlinjen.

I dimensioneringen/granskningen av moderfastigheten iaktas av Raseborgs stad godkända och allmänt iakttagna grunder och normer.

I lösningarna för vattenförsörjningen iaktas också i första hand Raseborgs stads föreskrifter och anvisningar.

Mål som härletts från planeringssituationen

För området finns ingen generalplan med rättsverkningar och därför styr landskapsplanen också "direkt" detaljplanprocessen. I landskapsplanen har inga reserveringar eller objektbeteckningar anvisats.

Landskapsplanens allmänna bestämmelser med rättsverkningar berör dock även utarbetandet av stranddetaljplanen för Rehvakka.

Utarbetandet av stranddetaljplanen styrs av helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050. Planeringsområdet berörs även av landskapsplanens allmänna **planeringsbestämmelser med rättsverkningar**. I det följande refereras de allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen:

Landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Landskapsplanens beteckningar är översiktliga. Landskapsplanens översiktlighet berör planens innehåll, framställningssätt och tolkning. Lösningarna som gäller områdesanvändningen ska preciseras i den mer detaljerade *planeringen eller i samband med myndighetsbeslut*.

De allmänna planeringsbestämmelserna har indelats i fem huvudpunkter:

Tillväxt på hållbara områden samt färdväg och logistik

Handel och näringar

Miljöns resurser och dragningskraft

Energi och teknisk försörjning

Miljöstörningar

I stranddetaljplanen för Rehvakka har alla kvartersområden anvisats för fritidsboende. I fråga om stranddetaljplanen för Rehvakka är landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser sådana, där undersökningarna av saksammanhang, utredningarna och bedömningarna i hög utsträckning baserar sig på bestämmelserna i MBL samt på andra författningar, anvisningar och etablerade arbetsätt. Dessa omständigheter och teman har därför beskrivits och bedömts redan i planbeskrivningen. I följande referat behandlas/tangeras bara de planeringsbestämmelser som kan anses ha direkt koppling till planprocessen för Rehvakka. Till övriga delar anses det att en bestämmelse inte gäller planprojektet Rehvakka eller att bestämmelsen verkställs redan utifrån andra bestämmelser och lagar och att den har behandlats redan i planbeskrivningen.

Miljöns resurser och dragningskraft

I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas.

- Heltäckande natur- och miljöinventeringar har sammanställts över området och slutledningarna från dem har tagits i beaktande i planlösningen. I enlighet med byggnadsinventeringarna och utredningarna har huvudbyggnaden på Rehvakka skyddats, likaså boden på gården. Natur- och landskapsförhållandena i gårdsområden kring huvudgården bevaras också.

I den mer detaljerade planeringen ska man främja vattenvården och sträva efter att vattens ekologiska status förbättras.

- Bestämmelser har utfärdats om vattenförsörjningen (bl.a. om behandlingen av toalettavatten).

Ett kort referat om de allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen finns som bilaga till planbeskrivningen: *”Landskapsplan, allmänna bestämmelser med rättsverkningar, referat.”*

En generalplanemässig granskning läggs fram i 5.4.1.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

De mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper bottnar i slutledningarna från natur-/miljöinventeringarna och de andra utredningarna.

Intressenternas mål

Kompletteras i förslagsskedet, efter eventuell respons på planutkastet.

Stranddetaljplanens kvalitetsmässiga mål

Ett centralt mål för planeringen är att ta fasta på de utredningar som utarbetats så, att det planerade byggandet inte väsentligt försämrar natur-/miljöförhållandena eller landskapsförhållandena. Fungerande lösningar för vatten och avlopp säkerställer att vattenkvaliteten inte försämras av byggandet.

Ett särskilt mål är att bevara och upprätthålla de byggnadshistoriska värdena som konstaterats hos Rehvakkas huvudbyggnad och bod. Parallellt med behovet att bevara och skydda byggnaderna framhävs behovet av att värna om gårdsområdets ursprungliga framtoning och att bevara/upprätthålla den miljö som uppkommer i landskapsrummet mellan huvudbyggnaden och strandvegetationen.

4.4.2 Mål som uppkommit under processens gång

I förslagsskedet är målen alltså desamma som i berednings- och utkastskedet. Planutkastet har i hög utsträckning utarbetats med exaktheten hos ett planförslag. Jämfört med planutkastet är markanvändningen i planförslaget densamma som i utkastskedet. Endast några smärre justeringar gjordes i planbestämmelserna. Exempelvis anvisas de gamla byggnaderna i MY-området på fastigheten Korsudden med en beteckning ("pur") som innebär att byggnaderna ska vara flyttade eller rivna innan den första nya byggnaden i kvarter 4 tas i bruk.

5 BESKRIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Byggandet anvisas till strandområdet av planen. Bara ett vindskydd och en ekonomibygnad som är avsedd för skogsvårdsutrustning har placerats på inlandsskiftet.

Huvudbyggnaden på Rehvakka och gårdsområdet kring den är en bindande utgångspunkt för planeringslösningen. Huvudbyggnaden skyddas invändigt och utvändigt. I egenskap av äldsta byggnad i området skyddas också en liten bod på gården. Gårdsområdet och byggnaderna utgör kärnan i planen. Utöver skyddet av huvudbyggnaden och boden är det viktigt att bevara det öppna gårdsområdet, dess framtoning i landskapet och strandvegetationen så oförändrat som möjligt. Genom att placera de nya byggnaderna tillräckligt långt från gårdsområdet och anpassa dem till terrängens topografi, i skuggan av de insynsskydd som bildas av vegetationen, eftersträvas ett genomförande enligt den ursprungliga tanken som de som

grundade stiftelsen hade om huvudbyggnadens arkitektur och om miljön och landskapsförhållandena på gårdsområdet.

Den nya dimensionerade strandbyggrätten placeras längre bort från huvudbyggnaden. Planområdets norra hörn och södra hörn har vardera fått en ny tomt för fritidsboende (RA). Byggrätten/tomten på fastigheten Korsudden har flyttats något längre västerut, i huvudsak till fastigheten Rehvakka. Därmed flyttas byggandet på Korsudden lite längre bort från gårdsområdet på Rehvakka och på samma gång blir det lägre och ställvis fuktiga strandavsnittet på fastigheten Korsudden till en del av ett MY-område.

Planeringslösningen har illustrerats i bilderna 7 och 8 i avsnitt 10.1.

5.1.1 Dimensionering

Enligt granskningen av dimensioneringen utifrån moderfastigheten återstår outnyttjad byggrätt för två fritidsbostäder på fastigheten Rehvakka.

Dimensioneringen och områdesstrukturen har granskats uttömmande även i bemötandena i förslagsskedet och särskilt i Utredningsrapport X. I bemötandena (se även Utredningsrapport X) konstateras bl.a. följande: *"Enligt ett färskt utlåtande från NTM-centralen i Nyland (gällande en annan stranddetaljplan) kan man genom en mer exakt planering i en (strand-)detaljplan, inom ramen för MBL 42 § och MBL 73 §, anvisa byggande som är mer effektivt än sedvanlig fritidsbebyggelse, t.ex. för turismtjänster. Planprojektet i fråga motsvarar beträffande utredningarna och innehållet i hög utsträckning planen för Rehvakka. Och planbestämmelsen för R-1-byggplatsen på Rehvakka (utökad med sr-bestämmelsen) är uttryckligen avsedd att säkerställa att huvudbyggnaden och gårdstunet bevaras i fortsatt allmännyttigt bruk. Bestämmelsen för R-1-området är följande: "R-1 Fritidsområde där byggnader som betjänar semester och fritid får byggas för att brukas av allmänheten eller sammanslutningar. Området är avsett att användas för stiftelsens fritidsverksamhet, utbildningsverksamhet och sammankomster."* Därmed kan byggrätten för huvudbyggnaden på Rehvakka och det omgivande gårdsområdet användas utöver byggrättens omfattning enligt moderfastighetsdimensioneringen.

Fastigheten Korsudden är samtidigt en moderfastighet och har därför en dimensionsenlig strandbyggrättsenhet. De nuvarande byggnaderna på Korsudden rivs eller flyttas och byggrätten för Korsudden anvisas något längre norrut på fastigheten Rehvakka.

I RA-kvartersområdena motsvarar den byggplatsvisa byggrätten den omfattning som anges i byggnadsordningen. I R-1-kvartersområdet bestäms byggrätten för huvudbyggnaden och boden (de skyddade byggnaderna) enligt den bebyggda situationen.

5.1.2 Service

Det finns ingen offentlig eller privat service i området. Den närmaste servicen finns i centrum av Bromarv.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

I planen har allomfattande hänsyn tagits till slutledningarna och rekommendationerna i natur- och miljöinventeringarna. Dessutom har Rehvakkas huvudbyggnad (utvändigt och invändigt) samt den gamla boden skyddats i enlighet med slutledningarna från byggnadsinventeringen.

Planen har bestämmelser om byggsättet, byggmaterialen, takmaterialen och färgsättningen. Bestämmelser har även getts om skogsvården och behandlingen av trädbeståndet.



5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Områdesreserveringarna presenteras i sin helhet i bilaga 1 till planbeskrivningen.

Planområdets totala areal är 11,5826 ha. Arealen har fastställts enligt de nya uppgifterna på baskartan. Planen omfattar fyra kvarter och också fyra kvartersområden.

Det finns 3 RA-kvartersområden. De utgör sammanlagt 1,0393 ha och har en byggrätt på 600 vy-m².

R-1-kvartersområdet omfattar 0,5313 ha och har en byggrätt på 280 vy-m². Byggrätten för de skyddade byggnaderna i R-1-kvartersområdet är sammanlagt 130 vy-m².

5.3.2 Övriga områden

MY-områdena uppgår till sammanlagt 1,9740 ha, MY-områdena till 2,0246 ha och M-1-områdena till 5,7441 ha. Av M-områdena har endast en liten byggrätt (100 vy-m²) anvisats i M-1-området.

Skyddsområdena (S) består av totalt 0,2693 ha (de små skären).

5.3.3 Skyddsobjekt

Huvudbyggnaden och den lilla boden på fastigheten Rehvakka har anvisats som byggnader som ska skyddas. Huvudbyggnaden (sr) är 118 vy-m² och boden är 12 vy-m².

Gårdsområdet vid huvudbyggnaden ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt (/s).

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms som en del av planeringen. Syftet med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. Enligt MBF 1 § ska utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- boendemiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utifrån de utredningar och övriga material som produceras i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen görs som en expertbedömning i samarbete med staden och andra myndigheter utifrån bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och förhandlingar.

5.4.1 Granskning på generalplanenivå

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska det enligt markanvändnings- och byggplanen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Tabellen nedan visar hur planen tar fasta på dessa innehållskrav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas:</i>	<i>Hur kraven på generalplanens innehåll beaktas i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Planområdet är ett område utanför byarna där jord- och skogsbruk är det huvudsakliga användningsändamålet. I planen för Rehvakka med omgivningar används byggnaderna främst på fritiden och byggandet förläggs till strandområden. Ekologisk hållbarhet har beaktats i planlösningen. Byggplatserna är rymliga och på tomterna och även på andra ställen inom strandzonen bevaras rikligt med träd och annan vegetation. Planlösningen bildar tydliga ekologiska korridorer från inlandet till stranden och mellan olika delområden. Enligt observationer som gjorts i terrängen har särskilt rådjur och hjortar lärt sig att smidigt utnyttja dessa förbindelser när de rör sig och vistas i olika områden.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Samhällsstrukturen grundar sig i enlighet med punkt 1 på fritidsboende av glesbygds-karaktär. Den närmaste byn finns i Bromarv.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Området har planlagts i sin helhet för fritidsboende och stiftelsens sammankomster. Den närmaste servicen finns i centrum av Bromarv.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett	Området har ingen och kommer inte heller att få kollektivtrafik. De närmaste busshållplatserna finns i centrum av Bromarv. Det finns ett elnät i området som nyligen har genomgått grundlig reparation.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas:</i>	<i>Hur kraven på generalplanens innehåll beaktas i detaljplanen:</i>
ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Vattenförsörjningen baserar sig på tomtspecifika lösningar.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Byggplatserna har anvisats för fritidsboende och delvis för stiftelsens mötes- och utbildningsfaciliteter.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	Området har anvisats för fritidsboende. Det finns inga egentliga arbetsplatser i området. Arbetstillfällen som kan komma i fråga handlar närmast om fastighetsförvaltning och -service samt bevakningstjänster.
7) att miljöolägenheterna minskas	Det finns inga miljöstörningar i området och användningen av området medför inga betydande miljöstörningar.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Huvudbyggnaden på Rehvakka skyddas invändigt och utvändigt, och även den lilla boden på gården skyddas. Likaså bevaras gårdsområdets framtoning, och landskapets och vegetationens innersta väsen.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Byggandet har anvisats för fritidsboende och fritidssysselsättningar. Besökarna har goda möjligheter till friluftsliv i planområdet och särskilt i de närliggande skogarna. Byggplatserna gränsar till havsstranden och därför ger båtliv och fiske samt annat sjöliv ett särskilt mervärde för dem som söker rekreation. Inga kommunala rekreativområden har anvisats i planen och för sådana har heller inga behov konstaterats. Med stöd av allemansrätten kan man röra sig i skogarna och till sjöss.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Huvudbyggnaden och den gamla boden på fastigheten Rehvakka bevaras så väl som möjligt enligt sin ursprungliga karaktär (se även 5.4.1). Huvudbyggnaden jämte gårdsområdet bevarar i mycket hög utsträckning sin nuvarande framtoning, sin gestalt och sitt ändamål.

Byggnaderna på Korsudden rivs och ersätts med en ny byggplats något längre norrut. Se motiveringarna i tidigare stycken.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Slutledningarna och rekommendationerna från natur- och miljöinventeringarna har tagits väl i beaktande i planen. De beträffande naturvärdena viktigaste områdena ska bevaras och har anvisats med beteckningarna lu0 och lu0-1. De små skären har betecknats som S-områden.

Skogsområdena används fortsättningsvis för skogsbruk. Lu0-beteckningarna styr användningen i känsligare skogsområden. Kalhugning är förbjuden.

Det har föreslagits att träd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas på byggplatserna, mellan byggnaderna och stranden.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Markägarens mål för utvecklingen av området har beaktats i tillräcklig utsträckning i planutkastet.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga miljöstörningar i området och användningen av området medför inga betydande miljöstörningar.

5.6 MBL 73 §:

Utfallet av innehållskraven i MBL 73 §:

1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt

- I samband med stranddetaljplaneringen har man låtit göra en arkeologisk inventering och en byggnadshistorisk utredning om det befintliga byggnadsbeståndet. Slutledningarna från dessa har tagits väl i beaktande i planlösningen för Rehvakka.
- Huvudbyggnaden på Rehvakka och gårdsområdet kring den är en bindande utgångspunkt för planeringslösningen. Huvudbyggnaden skyddas invändigt och utvändigt. I egenskap av äldsta byggnad i området skyddas också en liten bod på gården. Gårdsområdet och byggnaderna utgör kärnan i planen. Utöver skyddet av huvudbyggnaden och boden är det viktigt att bevara det öppna gårdsområdet, dess framtoning i landskapet och strandvegetationen så oförändrat som möjligt. Genom att placera de nya byggnaderna tillräckligt långt från gårdsområdet och anpassa dem till terrängens topografi, i skuggan av de insynsskydd som bildas av vegetationen, eftersträvas ett genomförande enligt den ursprungliga tanken som de som grundade stiftelsen hade om huvudbyggnadens arkitektur och om miljön och landskapsförhållandena på gårdsområdet.
- De nya byggnaderna placeras på ställen som lämpar sig bäst med hänsyn till natur- och miljöförhållandena samt planens struktur, och som tål byggande bra.



- Planen innehåller bestämmelser om att byggandet ska anpassas till miljön (material, färgsättning, takmaterial) och bl.a. att träd och övrig vegetation mellan byggnaderna och stranden ska bevaras.

2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att

- Heltäckande natur- och miljöinventeringar har gjorts i samband med stranddetaljplanarbetet. Slutledningarna och rekommendationerna i inventeringarna har tagits väl i beaktande i planlösningen. Vidsträckta områden i den bakomliggande terrängen och i inlandet förblir obebyggda. Ekologiska korridorer från inlandet till stranden hjälper djuren och skapar tillräckligt breda förbindelser även för vegetationen. Områdena på havssidan av korridorerna är landskapsmässiga höjdpunkter i planområdet.
- De mest känsliga naturobjekten har avgränsats med beteckningarna lu0 och lu0-1 och bestämmelser har utfärdats om att de ska bevaras i naturligt tillstånd. Tre skär har anvisats som skyddsområden (S).
- Den nuvarande praxisen för vattenförsörjning till huvudbyggnaden på Rehvakka fortsätter. Toalettvalet samlas i en sluten tank och gråvatten förbehandlas och infiltreras i terrängen. Vattentoaletter får inte byggas på de nya RA-byggplatserna. Vatten och avlopp genomförs i enlighet med stadens miljövårdsanvisningar och -föreskrifter. Bruksvattnet tas från borrhunnar.
- I planområdet och de närliggande skogarna samt vattenområdena finns det utmärkta möjligheter till rekreation och friluftsliv. Från byggplatserna finns det goda förbindelser till havet.

3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

- Den verkliga strandlinjen enligt den officiella mäthanvisningen (statistikblanketten) är sammanlagt 904 meter. Av detta binds knappt 350 m på stränderna i RA- och R-1-kvartersområdena. Således är den strandlinje som bevaras fri från byggande över 60 % av den totala strandlinjen. Den fria strandlinjen består av skär, två större strandavsnitt och ett mindre strandavsnitt på inlandsstranden. Viktigare än antalet meter är hur de fria strandavsnitten fungerar som en del av det ekologiska nätverket och som en naturlig del av förbindelsen från inlandet till stranden (se bl.a. bild 8). Den långa klippiga udden i den mellersta/västra delen av stranden är ett särskilt fint och värdefullt landskapsobjekt. Ett särdrag som hänför sig till den fria stranden är att fastigheten Rehvakka hör till en moderfastighet, varav största delen ursprungligen har funnits (och finns) i byn Bromarv. För Bromarv har en delgeneralplan med rättsverkningar utarbetats och moderfastigheten i fråga finns inom detta område. I delgeneralplanen har ingen dimensioneringsgranskning gjorts utifrån moderfastigheten. I anslutning till stranddetaljplanen för Rehvakka har man gjort en moderfastighetsgranskning som visar att fastigheten Rehvakka har två outnyttjade byggrätter med egen strand. Därtill huvudbyggnadens byggplats och byggrätten från Korsudden. I den fria strandlinjen från

moderfastighetsskedet kan man naturligtvis också inkludera de dåtida strandlinje-avsnitten i Bromarv.

De ekologiska förbindelserna har illustrerats på bild 8 i avsnitt 10.1.

- Innehållskraven i MBL 73 § uppfylls verkligen bra även i detta hänseende.

Ett jämlikt/rättvist bemötande av markägarna granskas på moderfastighetsnivå och efter behov även i moderfastighetskedjan på en nivå som visar de avstyckade lägenheterna. Moderfastighetsgranskningen och dimensioneringen av byggrätten presenteras i en rapport som finns som bilaga till planen: Moderfastighetsgranskning, Kiinteistökehitys ja kaavoitus SKLM OY Enligt granskningen tar planeringslösningen för Rehvakka hänsyn till kraven på jämlikt/rättvist bemötande av markägare.

5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

En förminskning av plankartan och planbestämmelserna finns i bilaga 2.

5.8 Namnbestånd

Inga namn på vägar eller delområden har anvisats i planen. De nuvarande vägnamnen fortsätter att gälla oförändrade.

6 JUSTERINGAR SOM GJORTS I PLANEN UTIFRÅN UTLÅTANDENA OM PLANUTKASTET

Planutkastet har i hög utsträckning utarbetats med exaktheten hos ett planförslag. Jämfört med planutkastet är markanvändningen i planförslaget helt densamma som i utkastskedet. Endast några smärre justeringar gjordes i planbestämmelserna. Exempelvis anvisas de gamla byggnaderna i MY-området på fastigheten Korsudden med en beteckning ("pur") som innebär att byggnaderna ska vara flyttade eller rivna innan den första nya byggnaden i kvarter 4 tas i bruk.

Det 26.5.2023 daterade utkastet till Rehvakka stranddetaljplan var offentligt framlagt 10.7–31.8.2023 vid Raseborgs stads planläggningsenhet, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs. Planmaterialet i sin helhet kan läsas vid planläggningsenheten och på Raseborgs stads webbplats på adressen: www.raseborg.fi/planer/plan-7814/

Om utkastet till stranddetaljplan inkom nio (9) utlåtanden. Inga anmärkningar inlämnades. Utlåtanden gavs av: Västra Nylands museum (26.7.2023), Caruna Ab (18.7.2023), Nylands förbund (20.9.2023), Västra Nylands räddningsverk (3.8.2023), Raseborgs Vatten (1.9.2023), Tekniska nämnden (29.8.2023), Sydspetsens miljöhälsa (26.9.2023), NTM-centralen i Nyland (29.9.2023) samt miljö- och byggnadsnämnden (11.10.2023).

Bemötandena av utlåtandena finns bland det kompletterande materialet till planförslaget. Utifrån utlåtandena har följande justeringar och tillägg gjorts vid beredningen av planförslaget:

- Beteckningen "pur" föreslås för de gamla byggnaderna på fastigheten Korsudden (som ska rivras eller flyttas) i MY-området och i det område av kvarter 4 som ska planteras. Bestämmelsen för beteckningen "pur" är följande:
"Byggnad som ska rivras eller flyttas. Befintlig byggnad som ska flyttas någon annanstans eller rivras i det skede när bygglov söks för den första byggnaden i kvarter 4. Alla byggnader som har beteckningen "pur" ska vara flyttade eller rivna innan den första byggnaden som uppförts i kvarter 4 tas i bruk."
- Slutet av luo-1/9-bestämmelsen, som hänvisar till Metso-programmet, stryks. Till övriga delar bevaras beteckningen "luo-1/9" i följande form:
luo-1/9 Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området bör bevaras i naturligt tillstånd. Inga konstruktioner eller anordningar får placeras i området. Siffran hänvisar till figurerna i naturinventeringen."
- Bestämmelsen om vattenförsörjning/vattentoalett justeras till följande form:
*"Det är förbjudet att bygga vattentoalett på de nya byggplatserna. I R-1-kvartersområdet får det befintliga vattentoalettsystemet bevaras och underhållas, och grundliga förbättringar av det får göras efter behov.
 Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningsrisken så långt från stranden så, att avfallsvattnet inte kan blandas med havsvattnet när havsytan stiger.*
- Den del av området som reserverats för ekonomibygnader i norra delen av huvudbyggnadens R-1-kvartersområde görs något mindre. Området för ekonomibygnader har markerats på plankartan med beteckningen "t-1".

Inga andra ändringar eller justeringar har gjorts på plankartan eller i bestämmelserna. Planförslaget motsvarar direkt planlösningen och planbestämmelserna i utkastskedet. De beskrivningar och bedömningar som gjordes i utkastskedet är aktuella även i förslagsskedet. Bara några smärre uppdateringar har gjorts i planbeskrivningen.

7 JUSTERINGAR SOM GJORTS I PLANEN UTIFRÅN UTLÅTANDENA OM PLANFÖRSLAGET

Det 8.11.2023 daterade förslaget till stranddetaljplan för Rehvakka var offentligt framlagt 9.1 –9.2.2024 på Raseborgs stads planläggningsenhet, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs. Planmaterialet i sin helhet kunde/kan läsas vid planläggningsenheten och på Raseborgs stads webbplats på adressen: <https://www.raseborg.fi/planer/plan-7814/>

Om förslaget till stranddetaljplan inkom sju (7) utlåtanden. Inga anmärkningar inkom.

Utlåtanden gavs av: Västra Nylands museum (29.1.2024), Caruna Ab (10.1.2024), Nylands förbund (7.3.2024), Västra Nylands räddningsverk (23.1.2024), Raseborgs Vatten (7.2.2024), NTM-centralen i Nyland (8.3.2024) samt Miljö- och byggnadsnämnden

(7.2.2024), byggnadstillsynsmyndigheten och Miljö- och byggnadsnämnden, miljöförvaldsmyndigheten (7.2.2024).

Bemötanden som sammanställts för utlåtandena: RASEBORG, FÖRSLAG TILL STRANDDETALJPLAN FÖR REHVAKKA 8.11.2023 MYNDIGHETSUTLÅTANDEN OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN 6.5.2024.”

Utlåtandena har behandlats mycket ingående även i bilaga 1 till bemötandena (se även punkterna 8 och 9).

Plankonsulten anför att följande justeringar och preciseringar ska göras i den slutliga versionen av stranddetaljplanen för Rehvakka:

- Gränsen för byggnadsytan för fritidshus i kvarter 3 har justerats något (rätats ut). På samma gång har en rasterbeteckning för del av område som ska planteras lagts till på mellersta/norra sidan.
- Platsen för den byggda parktransformatorn har lagts till i planen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats till behövliga delar (små preciseringar och tillägg).

Justeringarna och preciseringarna är mycket ringa och förutsätter inte ny framläggning av planförslaget.

Plankartan är daterad 8.11.2023, 6.5.2024. Beskrivningen är daterad 8.11.2023, 6.5.2024.

8 JUSTERINGAR SOM GJORTS EFTER PLANLÄGGNINGSNÄMNDENS SAMMANTRÄDE 29.5.2024

Planläggningsnämnden behandlade förslaget till plan för Rehvakka på sitt sammanträde 29.5.2024 § 87. Huvudbyggnadens parkeringsplatser i kvartersområde R-1 togs upp under diskussionen. Utifrån diskussionen beslöt planläggningsnämnden enhälligt att återförvisa ärendet för att ett parkeringsområde som betjänar R-1-området ska kunna läggas till.

Utredning om de nuvarande parkeringsplatserna i R-1-området och behovet av bilplatser i R-1-området.

Huvudbyggnaden på Rehvakka används i första hand för utbildning och sammankomster. Byggnaden kan på vissa villkor även användas av stiftelsens medlemmar. Det finns plats för ungefär tio personer att övernatta i byggnaden.

För närvarande finns det ca 10 st. parkeringsplatser ”inom” R-1-området. Bilplatserna har nyligen iståndsatts. På norra sidan av R-1-området i planen finns ett M-område som också ägs av stiftelsen. På västra sidan av vägen som leder till R-1-området kan man längs gränsen till vägen anvisa ca 5 bilplatser. Likaså kan man göra minst 5 bilplatser på östra sidan av vägen. Utöver det nuvarande antalet parkeringsplatser (10 st.) kan sammanlagt 10 platser anvisas på norra sidan av R-1-området, varvid den totala kapaciteten som mest är ca 20 parkeringsplatser.

Enligt uppgifter från stiftelsens företrädare räcker parkeringsplatserna i R-1-området bra till för de evenemang som ordnas för kursdeltagare (ca 10–12 personer). Likaså är 10 parkeringsplatser tillräckligt för scouternas sammanträden. Dessutom kan man redan nu parkera i M-området på norra sidan av R-1-området (några platser).

Följande parkeringsplatser läggs till på plankartan (planbeteckning p = parkeringsplats):

1. I R-1-områdets norra/nordöstra del anvisas parkering "p" i huvudsak enligt nuvarande praxis. Kapaciteten är ca 10 parkeringsplatser.
2. I M-området på norra sidan av R-1-området anvisas parkeringsplatser "p" på vardera sidan av körförbindelsen. Kapaciteten är ca 10 parkeringsplatser. Genomförande efter behov.

Det planmaterial som hade lämnats in för administrativ behandling daterades 8.11.2023, 6.6.2024.

9 JUSTERINGAR SOM GJORTS UNDER DEN ADMINISTRATIVA BEHANDLINGEN

Under den administrativa behandlingen hösten 2024 förutsattes (av fullmäktige) att texten i punkt 8 i bemötandena ska ses över än en gång. Justeringar har gjorts i punkt 8 i bemötandena och planmaterialet lämnas in på nytt till administrativ behandling. I plankartan och i bilagorna 1–2 till planbeskrivningen görs inga ändringar utan de bevaras i den tidigare formen (uppdateringar 6.6.2024).

De uppdaterade bemötandena läggs till bland det medföljande materialet till planen. Punkt 9 har lagts till och andra smärre uppdateringar har gjorts i beskrivningen. Därmed har planbeskrivningen daterats 8.11.2023, 6.6.2024, 14.10.2024.

De justerade bemötandena har daterats enligt följande: *"Myndighetsutlåtanden och plankonsultens bemötanden 6.5.2024, uppdatering 14.10.2024 i fråga om punkt 8"*.

Till bemötandena hör ett mer ingående referat av punkt 8 och dessutom ett heltäckande fotokollage över de i bemötandena behandlade objekten. Materialet finns (även) bland följmaterialet till planen: *"UTREDNINGSRAPPORT X: "Bemötanden i förslagsskedet av stranddetaljplanen för Rehvakka, Utredningsrapport X beträffande punkt 8 i bemötandena."*

Utöver bemötandena har även delar av planbeskrivningen uppdaterats. Allt det övriga planmaterialet (plankartan och bilagorna) är helt identiska med de 8.11.2023, 6.6.2024 daterade versionerna. De uppdateras således inte.

10 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

10.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Vid byggandet ska utöver planbestämmelserna även lagstiftningen och tillämpliga delar av Raseborgs stads byggnadsordning iakttas.

I följande illustration har gränslinjen på plankartan över Rehvakka skrivits ut ovanpå den färskaste flygbilden från Lantmäteriverket. Plankartan visar gränserna för kvartersområden och byggnadsytor samt konturer för huvudbyggnader och bastubyggnader. I R-1-kvartersområdet har även ekonomibyggnader markerats. Det glesa byggandet och de rikliga skogsområdena, som bevaras i naturligt tillstånd, framgår väl av illustrationen.

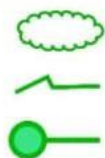
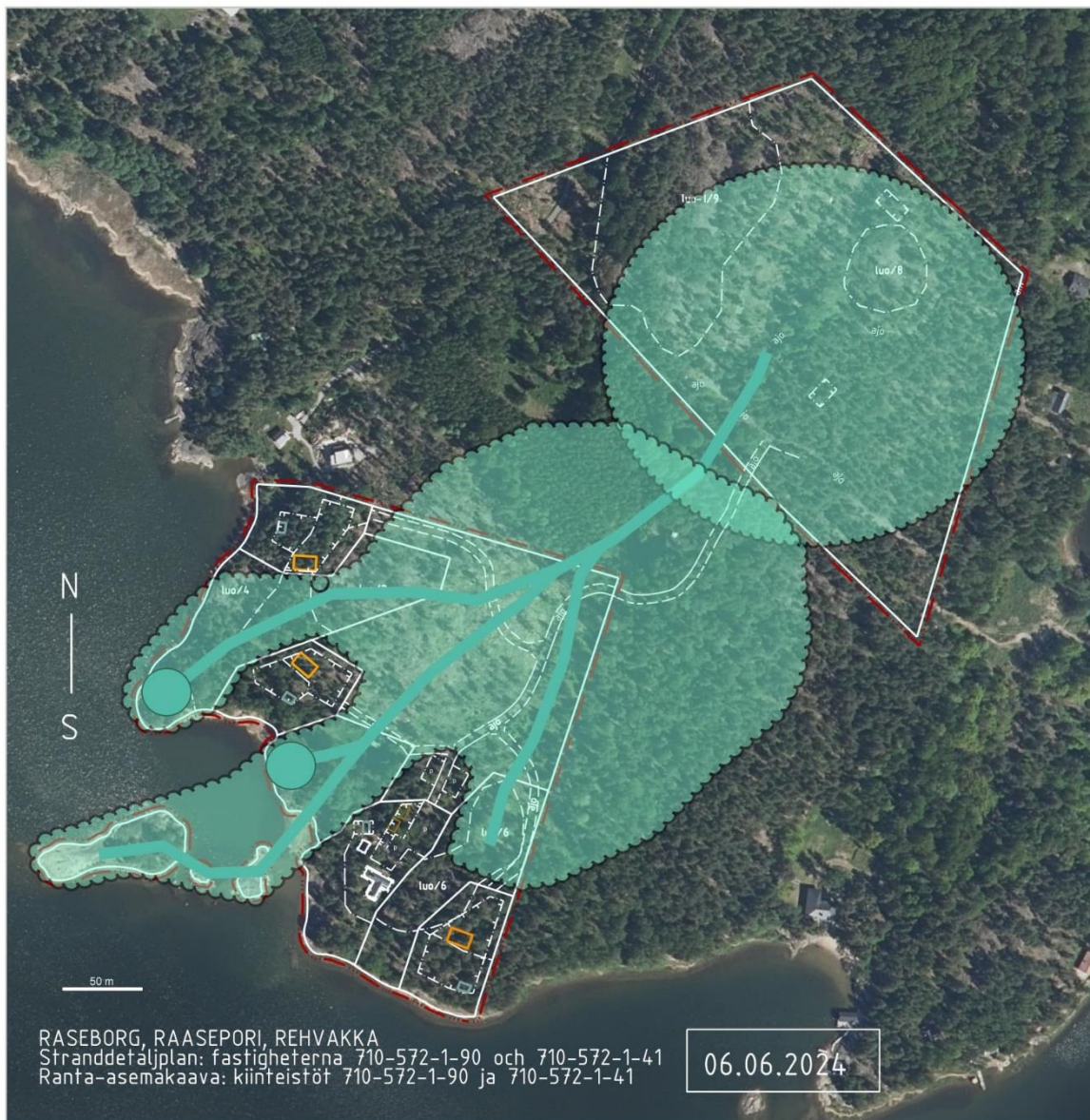


Bild 7. Stranddetaljplanen för Rehvakka utskrivet ovanpå en flygbild. Bilden visar gränserna för olika kvartersområden och andra områden, byggnadsytorna, vägarna samt den riktgivande placeringen av byggnaderna. Fritidsbostäderna (120 vy-m²) har angivits med orange rektangel och bastubyggnaderna (30 vy-m²) med blågrå rektangel. Huvudbyggnaden visas med grått. Norr om huvudbyggnaden finns dessutom en ny bastu och andra byggnader.

Illustrationerna beskriver väl hur de ekologiska förbindelserna fortsätter i inlandet och hur särskilt de skogsklädda korridorerna sträcker sig ända till stranden. Enligt de observationer som gjorts i terrängen använder rådjur och hjortar bl.a. korridoren på bild 8 som sin



standarddrutt och viloplats. De ekologiska förbindelserna är verkliga fungerande korridorer, inte enbart målinriktade reserveringar. Planlösningen för Rehvakka tryggar bevarandet och underhållet av de ekologiska korridorerna. Luo-objekten på plankartan framhäver att naturvärdena vid förbindelserna är bestående. Det bör också märkas att havsstränderna i ändan av mellersta och västra/norra korridorerna är verkliga "hot spots" med tanke på landskapsvyerna. Dessa platser erbjuder dem som åkt på utflykt eller annars rör sig i naturen utmärkta möjligheter att njuta av havslandskapet.



- Sammanhängande ekologisk zon utanför byggnadsområdena.
Rakentamisalueiden ulkopuolinen yhtenäinen ekologinen vyöhykealue.
- Led i ekologisk zon.
Kulkureitti ekologisella vyöhykkeellä.
- Hot spot-landskapspunkt på stranden av en ekologisk zon.
Hot spot-maisemakohta ekologisen vyöhykkeen rannassa.

Bild 8. Ekologiska korridorer/områden i Rehvakka planområde.



10.2 Genomförande och tidtabell

Planen kan genomföras när den har vunnit laga kraft.

10.3 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

11 KONTAKTUPPGIFTER

Raseborgs stad, planläggningsenheten:
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Planläggningsingenjör

Anne-May Sundström
Tfn 019 289 3841
Anne-May.Sundstrom@raseborg.fi

Plankonsult:

Kiinteistökehitys ja kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu, DI
Tfn 040 867 4451
Lerkransvägen 12, 02780 Esbo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Skriftliga åsikter och anmärkningar ska lämnas in till följande adress:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs

Eller skickas per e-post till följande adress:
kaavoitus@raasepori.fi

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Bilaga 1

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	08.05.2024
Planens namn	Rehvakka, stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	06.06.2024
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	18.07.2022
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7814
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	11,5826	Ny detaljplaneareal [ha]	11,5826
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	0,90	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	4	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	4	Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	11,5826	100,0	980	0,01	11,5826	980
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,5706	13,6	880	0,06	1,5706	880
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	0,2693	2,3	0		0,2693	0
M sammanlagt	9,7427	84,1	100	0,00	9,7427	100
W sammanlagt						

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	130	2	130

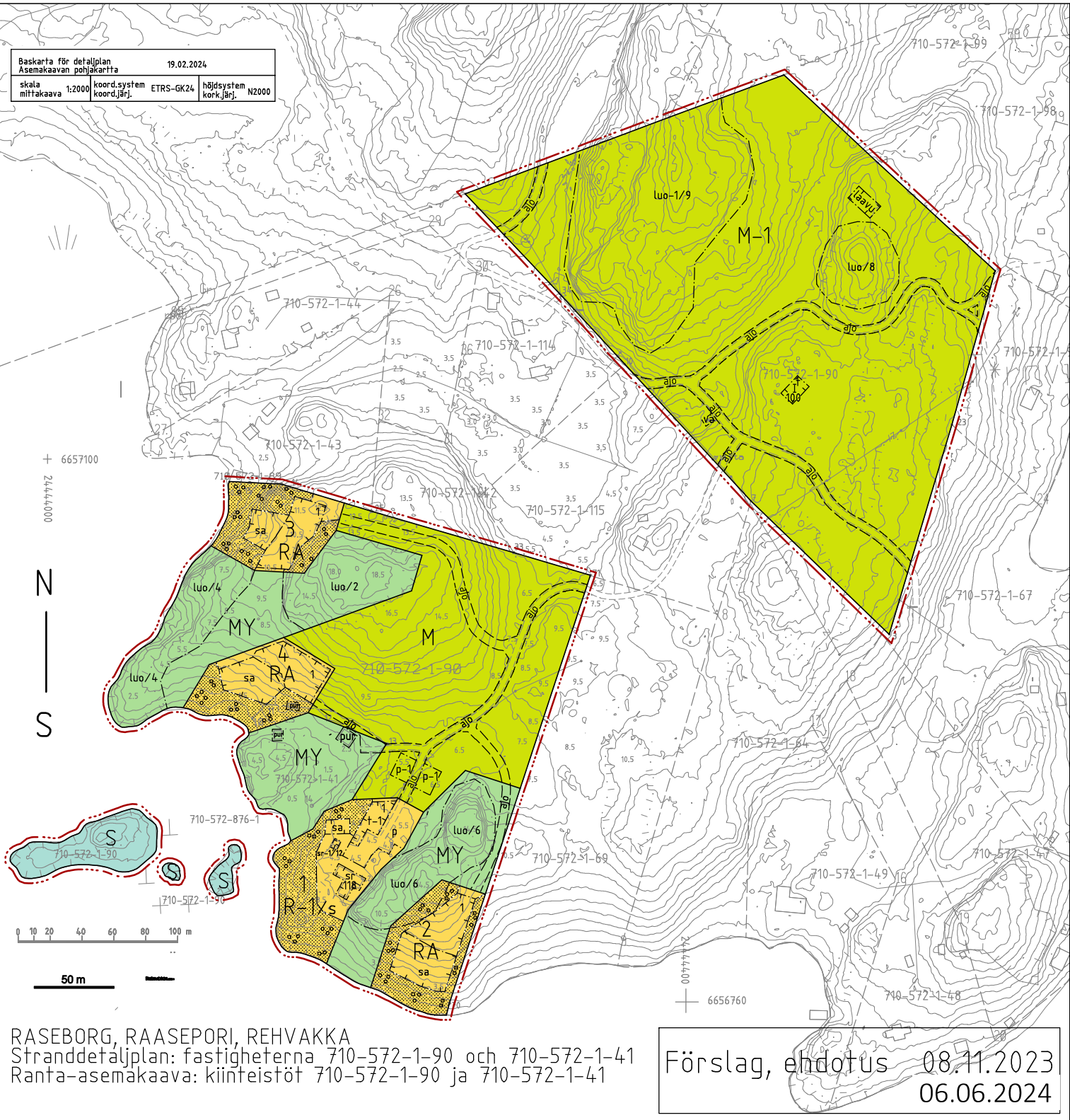
Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	11,5826	100,0	980	0,01	11,5826	980
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,5706	13,6	880	0,06	1,5706	880
R	0,5313	33,8	280	0,05	0,5313	280
RA	1,0393	66,2	600	0,06	1,0393	600
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	0,2693	2,3	0		0,2693	0
S	0,2693	100,0	0		0,2693	0
M sammanlagt	9,7427	84,1	100	0,00	9,7427	100
M-1	5,7441	59,0	100	0,00	5,7441	100
M	2,0246	20,8	0		2,0246	0
MY	1,9740	20,3	0		1,9740	
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	130	2	130
Detaljplan	2	130	2	130
Ej detaljplan				

Bilaga - Liite 2

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakaarta		19.02.2024	
skala mittakaava	1:2000	koord.system koord.järj.	ETRS-GK24 N2000



RASEBORG, RAASEPORI, REHVAKKA
Stranddetaljplan: fastigheterna 710-572-1-90 och 710-572-1-41
Ranta-asmakaava: kiinteistöt 710-572-1-90 ja 710-572-1-41

Förslag, ehdotus 08.11.2023
06.06.2024

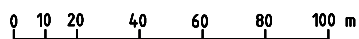
RASEBORG

REHVAKKA, STRANDETALJPLAN

FÖRSLAG

Fastigheterna Rehvakka 710-572-1-90 och Korsudden 710-572-1-41.

Genom planen bildas kvarter 1-4 som omfattar kvartersområden för fritidsbostäder RA och ett kvartersområde för fritid R-1 samt jord- och skogsbruksområden och skyddsområden.



1 : 2 000

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

K Fritidsområde där byggnader som betjänar semester och fritid får byggas för att brukas av allmänheten eller sammanslutningar.

Området är avsett att användas för stiftelsens fritidsverksamhet, utbildningsverksamhet och sammankomster. Den värdefulla villan i området ska skyddas (sr). Den lilla boden i huvudbyggnadens omedelbara gårdsområde ska likaså skyddas (sr-1). I norra delen av R-1-området finns en separat del av en byggnadsyta där det är tillåtet att placera en bastubyggnad i en våning (sa) samt ekonomibygnader i en våning (t-1) som behövs för områdets huvudändamål. Bastun får vara högst 30 vy-m² och de övriga ekonomibygnaderna högst 120 vy-m² sammanlagt. Storleken på en ekonomibygnad får vara högst 60 vy-m².

Bastuns och de övriga ekonomibygnadernas volymgestaltning och fasadmateriäl samt färgsättning ska anpassas till huvudbyggnadens material och färgsättning.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På en byggplats får uppföras en fritidsbostad i en våning, en bastubyggnad i en våning och ekonomibygnader i en våning. Det riktgivande antalet byggplatser får inte överskridas.

Storleken på fritidsbostaden får vara högst 120 vy-m². Ekonomibygnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 80 vy-m². En separat bastubyggnad som ingår i bygggrätten för ekonomibygnader får utgöra högst 30 vy-m².

Byggnader, vägar och vistelseområden ska planeras och byggas så att trädbestånd och buskvegetation bevaras i största möjliga mån, och så att den känsliga bergsytan och den övriga markytan bevaras så hel och naturlig som möjligt.

Skyddsområde.

RAASEPÖR

REHVAKKA, RANTA-ASEMAKAAVA

EHDOTUS

Tilat Rehvakka 710-572-1-90 ja Korsudden 710-572-1-41

Kaavalla muodostuu korttelit 1-4 sisältäen korttelialueet RA ja loma-alueen R-1 sekä maa- ja metsätalousalueet ja suojelualueet.

SKALA (officiell), MITTAKAAVA (virallinen)

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

R-1

Loma-alue, jolle saa rakentaa loman ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia yleiseen tai yhteisöjen käyttöön.

Alue on tarkoitettu säätiön loma- ja vapaa-ajanviettoon sekä koulutus-/kokouksikäyttöön. Alueelle sijoittuu arvokas huvilarakennus, joka suojellaan (sr). Päärakennuksen välittömään pihapiiriin sijoittuu pieni aitta, joka suojellaan myös (sr-1). R-1 alueen pohjoisosaan sijoittuu erillinen rakennusalan osa, johon saadaan sijoittaa yksi yksikerroksinen saunarakennus (sa) ja alueen pääkäyttötarkoituksen kannalta tarpeellisia yksikerroksisia talousrakennuksia (t-1). Saunan koko saa olla enintään 30 k-m² ja muiden talousrakennusten koko yhteensä enintään 120 k-m². Yhden talousrakennuksen koko saa olla enintään 60 k-m². Saunan ja muiden talousrakennusten massoittelu ja julkisivumateriaalit sekä väriytyks tulee sovittaa yhteen päärakennuksen materiaalien ja väriytyksen kanssa.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asunnon, yhden yksikerroksisen saunarakennuksen ja yksikerroksisia talousrakennuksia. Kaavassa ohjeellisena esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Loma-asunnon koko saa olla enintään 120 k-m². Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeuteen sisältyvän erillisen saunan koko saa olla enintään 30 k-m².

Rakennukset ja ajotiet sekä oleskelualueet tulee suunnitella ja rakentaa niin, että säilytetään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja pensaskasvillisuutta ja säilytetään herkkä kalliopinta ja muu maanpinta mahdollisimman luonnonmukaisena ja ehyenä.

S

Suojelualue.

Jord- och skogsbruksområde.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA- och R-1-områden. Kalhuggning är förbjuden.

Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA ja R-1 korttelialueille. Alueella ei saa tehdä avohakkuita.

Jord- och skogsbruksområde.

M-1

Maa- ja metsätalousalue.

Området får en högst 100 vy-m² stor ekonomibyggnad för skogsvården uppföras. Vidare får ett vindskydd placeras i området för dem som använder R-1-området. Vindskyddet får utgöra högst 50 m². Till övriga delar har byggrätten i området flyttats till samma markägares RA- och R-1-områden. Kalhuggning är förbjuden.

Alueelle saa sijoittaa yhden metsänhoidon kannalta tarpeellisen talousrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 100 k-m². Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhden laavun R-1 alueen käyttäjiä varten. Laavun koko saa olla enintään 50 m². Muilta osin alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA ja R-1 korttelialueille. Alueella ei saa tehdä avohakkuita.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA- och R-1-områden. Vegetationen och trädbeståndet på stranden ska bevaras. De naturvärden som konstaterats i naturinventeringen ska bevaras. Trädbeståndet och buskvegetationen i området mellan kvarter 1 och 4 ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och de mest låglänta delarna ska utvecklas som ängsliknande svämmarker. Det heltäckande träd- och buskbeståndet i området mellan kvarter 1 och 2 ska bevaras och underhållas i de delar av området där berggrundens yta inte förhindrar det. Kalhuggning är förbjuden.

Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA ja R-1 korttelialueille. Rantakasvillisuus ja puusto on säilytettävä. Alueen luontoselvityksessä todetut luontoarvot on säilytettävä. Korttelin 1 ja 4 välisellä alueella puusto ja pensaskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja alueen alavimpia osia tulee kehittää tulvakosteikkoniittymäisinä. Korttelien 1 ja 2 välisellä alueella tulee säilyttää ja ylläpitää kattava puusto ja pensaikko niillä alueen osilla missä pintakallio ei estä puuston ylläpitoa. Alueella ei saa tehdä avohakkuita.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



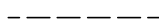
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kvartersnummer.

1

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

I

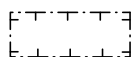
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

118

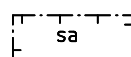
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsyta.



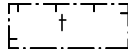
Rakennusala.

Del av byggnadsyta där bara en bastubyggnad får placeras. Bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m² och våningstalet är ett.



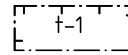
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain yhden saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku on yksi.

Byggnadsyta eller del av byggnadsyta där bara en ekonomibyggna-
der får placeras.



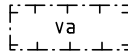
Rakennusala tai rakennusalan osa, johon saa sijoittaa yhden talousrakennuksen.

Del av byggnadsyta där ekonomibyggna-
der får placeras.



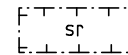
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa ta-
lousrakennuksia.

Byggnadsyta för parktransformator.



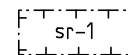
Puistomuuntamon rakennusala.

Byggnad som ska skyddas.
Kulturhistoriskt/arkitektoniskt värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Särskilt vid fasadreparationer ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Byggnaden får inte rivras. Rumsdisponeringen och -ändamålen, vägg-, golv- och takmaterialen samt deras ytbehandling/färgsättning ska bevaras enligt de ursprungliga i den mån det är möjligt. Den ursprungliga fasta inredningen ska bevaras och underhållas. Den ursprungliga lösa inredningen ska bevaras och underhållas i den mån det är möjligt. Den skyddade byggnaden får bevaras utöver den övriga byggrätten i planområdet.
Innan reparationer och andra åtgärder vidtas på byggnaden ska museimyndigheten reserveras tillfälle att uttala sig.



Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen huonejako ja huoneiden käyttötarkoitus, seinien lattioiden ja kattojen materiaalit ja pintakäsittely/väritys tulee säilyttää mahdollisimman hyvin alkuperäisen laisena. Alkuperäinen kiinteä kalustus tulee säilyttää ja ylläpitää/huoltaa. Alkuperäinen irtain kalustus tulee säilyttää ja ylläpitää mahdollisuuksien mukaan. Suojeltavan rakennuksen saa säilyttää kaava-alueen muun rakennusoikeuden lisäksi. Ennen rakennuksessa suoritettavia korjaus- tai muita toimenpiteitä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus antaa lausunto toimenpiteistä.

Bod som ska skyddas.
Byggnaden ska bevaras som en del av gårdsområdet kring huvudbyggnaden.



Suojeltava aittarakennus.
Rakennus tulee säilyttää osana pääarakennuksen muodostamaa pihapiiriä

Kvartersområde där miljön ska bevaras. Området omfattar en huvudbyggnad och en bod som vardera ska skyddas samt övrigt byggnadsbestånd. Området mellan huvudbyggnaden och stranden ska beträffande framtoningen i landskapet och naturförhållandena bevaras och upprätthållas enligt sitt nuvarande tillstånd. Gårdsområdet kring huvudbyggnaden ska särskilt värnas med hänsyn till den ursprungliga framtoningen och särdragen. Att bevara den fria utsikten från huvudbyggnadens fönster mot havet är också viktigt. Planteringarna på gårdsområdet ska lämna sig för områdets särdrag.

/s

Korttelialue, jossa ympäristö säilytetään. Alue sisältää suojeltavan päärakennuksen ja suojeltavan pienen aitan sekä muuta rakennuskantaa. Päärakennuksen ja rannan välinen alue tulee säilyttää ja ylläpitää maisemailmeeltään ja luonto-oloiltaan nykyisellään. Erityisesti päärakennusta ympäröivän pihapiiriin alkuperistä ilmettä ja ominaispiirteitä tulee vaalia. Tärkeää on myös esteettömät näkymät päärakennuksen ikkunoista merelle. Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Områdets naturvärden ska bevaras. Inga nya konstruktioner eller anordningar får placeras i området. Siffran hänvisar till figurerna i naturinventeringen.

luo/6

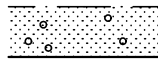
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen luontoarvot on säilytettävä. Alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennelmia tai laitteita. Numero viittaa luontoselvityksen kuviotietoihin.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området ska bevaras i naturligt tillstånd. Inga konstruktioner eller anordningar får placeras i området. Siffran hänvisar till figurerna i naturinventeringen.

luo-1/9

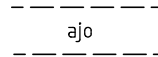
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia tai laitteita. Numero viittaa luontoselvityksen kuviotietoihin.

Del av område som skall planteras.
Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets krontak ska bevaras sammanhängande.



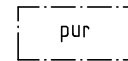
Istutettava alueen osa.
Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehyenä.

Instruktiv körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Byggnad som ska rivas eller flyttas



Purettava tai siirrettävä rakennus.

Befintlig byggnad som ska flyttas någon annanstans eller rivas i det skedet när bygglov söks för den första byggnaden i kvarter 4. Alla byggnader som har beteckningen "pur" ska vara flyttade eller rivna innan den första byggnaden som uppförts i kvarter 4 tas i bruk.

Olemassa oleva rakennus, joka tulee siirtää muualle tai purkaa siinä vaiheessa, kun korttelin 4 ensimmäiselle rakennukselle haetaan rakennuslupaa. Kaikki "pur" merkinnällä merkityt rakennukset tulee olla siirretty tai purettu ennen kuin korttelin 4 alueelle rakennettu ensimmäinen rakennus otetaan käyttöön.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Det är förbjudet att bygga vattentoaletter på de nya byggplatserna. I R-1-kvartersområdet får det befintliga vattentoalettsystemet bevaras och underhållas, och grundliga förbättringar av det får göras efter behov.

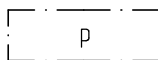
YLEISET MÄÄRÄYKSET

Uusilla rakennuspaikoilla vesi-wc:n rakentaminen on kielletty. Korttelialueella R-1 olemassa oleva rakennettu vesi-wc järjestelmä saadaan säilyttää ja ylläpitää ja tarpeen mukaan perusrantaa.

Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningens risker så långt från stranden så, att avfallsvattnet inte kan blandas med havsvattnet när havsytan stiger.

Harmaiden jätevesien käsittely tulee taapahtua tulvariskikorkeutta huomioiden niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

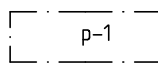
Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

Parkeringsplatsen är avsedd att användas av R-1-området.



Pysäköimispaikka.

Pysäköimispaikka on tarkoitettu R-1- alueen käyttöön.

Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Fasadmaterialet och färgerna ska vara mörka och passa in i den omgivande naturen och miljön. Takmaterialet ska vara på plats falsad plåt eller filt. Klara färger och reflekterande ytmaterial bör inte användas.

Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivumateriaalien ja värien tulee olla tummia ja ympäröivään luontoon ja ympäristöön sopivia. Katemateriaalina paikalla saumattu pelti tai huopa. Kirkkaita värejä ja heijastavia pintamateriaaleja ei tule käyttää.

Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken man inte får placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är N2000 + 3,00 meter.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita on N2000 + 3,00 metriä.

En åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen är i kraft i RA- och R-1-kvartersområdena, S- och MY-områdena samt luo- och luo-1-delområdena.

Kaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimienpiderajoitus RA- ja R-1- korttelialueilla, S- ja MY- alueella sekä luo- ja luo-1-osa-alueilla.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelses / fullmäktiges beslut i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen / valtuuston pöytäkirjan tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:

Förvaltningsdirektör
Hallintojohtaja

THOMAS FLEMMICH

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. 19.02.2024 Stadsgeodet, kaupungingeodeetti Pentti Viljanmaa				
Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
FGE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen		15-24	.2024 §	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		32-23	09.01. - 09.02.2024	
PLANLN, förslag/ KAAVLTK, ehdotus		32-23	14.12.2023 § 207	
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		16-23	31.07. - 31.08.2023	
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		16-23	21.06.2023 §115	
 RASEBORG RAASEPORI		REHVAKKA, STRANDETALJPLAN Förslag REHVAKKA, RANTA-ASEMAKAAVA Ehdotus		
Konsult/Konsultti Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY Seppo Lamppu DI		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas		Daterad/Päiväys 08.11.2023, 06.06.2024
Beredare/Valmistelija AMS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarlnummer/Diarlonumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt SKL		RBG/630/10.02.10.00/2022	7814	15-24