

RASEBORG

HÄSTHAGEN

STRANDETALJPLAN

PLANBESKRIVNING



Lantmätare Öhman
2019

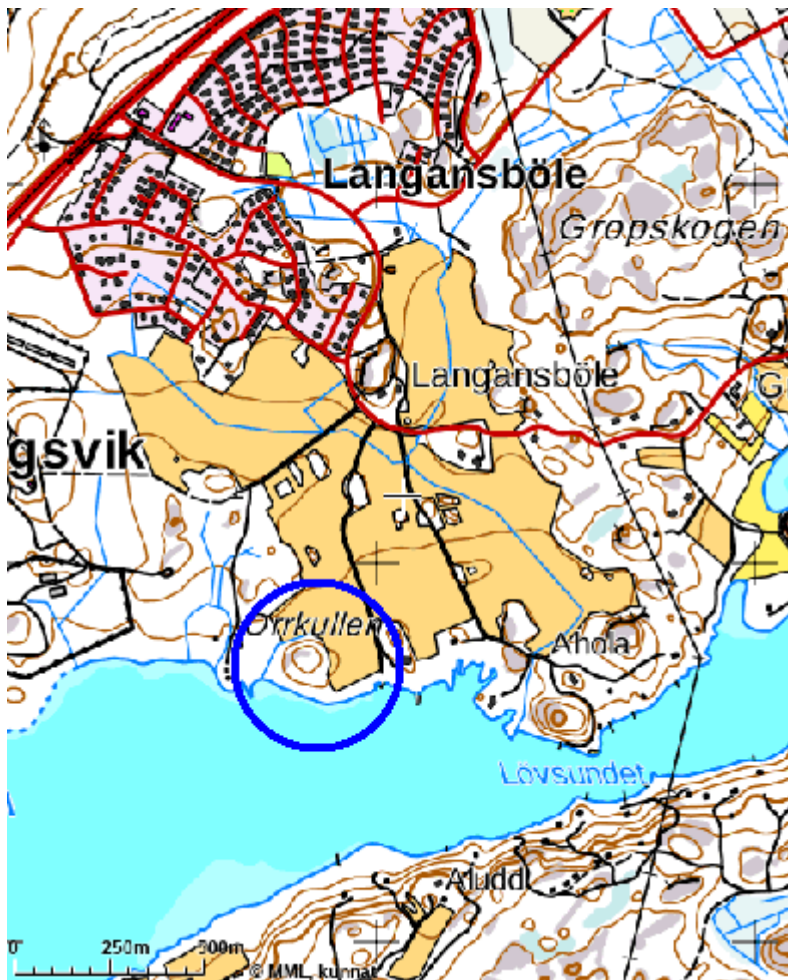
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 14.1.2019.
Planförslaget framlagt (MRF 27 §)
Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar en del av fastigheten Hästhagen RNr 1:168 (710-467-1-168) i Langansböle, Raseborg. Planområdet ligger strax öster om Dragsvik garnisonsområde. Planområdets areal uppgår till ca 8 hektar och strandlinjen till ca 400 meter.



Planområdet är beläget söder om Langansböle detalplaneområde och öster om Dragsvik garnisonsområde.

Planområdet är obebyggt.



Stranddetaljplaneområdet (blå raster) sträcker sig i en drygt 300 meters zon från stranden. Planens influensområde är inritat med brutet blått streck.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Hästhagen stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa en fritidstomt vid stranden i mitten av området på Orrkullen invid åkern.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungjordes 4.1.2019. PDB har sedan nämnda datum funnits tillgängligt på stadens hemsida.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas ett kvartersområde med en byggnadsplats för fritidsbebyggelse (RA). Området är obebyggt. Områdets skog har i naturinventeringen till många delar noterats värdefull varför området

med undantag av den gallrade skogen och den byggda vägen har anvisats som skogsbruksområde som bör bevaras i naturtillstånd (MY/s). Åkerområdet anvisas att bevaras som öppet jord- och skogsbruksområde (MA).

Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 410 m. Enligt stomlägenhetsgranskningen har planområdet en outnyttjad byggnadsplats.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Naturmiljö

Områdets östra halva utgör bebrukad åker. Den västra halvan är i huvudsak naturenlig, i fråga om trädbeståndet mångfasetterad till väsentliga delar bördig skog. Skogsområdets sydöstra del, där kvarteret placeras, är gallrat område med björk- och aspbestånd.

Planområdet beskrivs detaljerat i den natur och landskapsutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, RAASEPORI, Dragsvik Hästhagen RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVI TYS 2019, Mikko Siitonen.

Om förekomsten av eventuella specialarter har Timo Metsänen gjort en utredning Raaseporin Hästhagenin liito-oravakartoitus ja viitasammakko- sekä lepakkoarviointi 2020. (Kartläggning av flygekorre samt bedömning av åkergroda och fladdermöss 2020).



Bild 1. Den del av planområdet, där kvarteret placeras.



Bild 2. Fritidshusets plats är rakt framför den stora granen i mitten mot fotografen

Bebyggd miljö

Området är obebyggt. Till området finns dock färdig väg ända fram till stranden. Skogen vid det planerade kvartersområdet har gallrats.



Bild 3. Planområdets norra strand.



Bild 4. På byggplatsen i kvarter 1 uppförs en ny fritidsbostadsbyggnad.

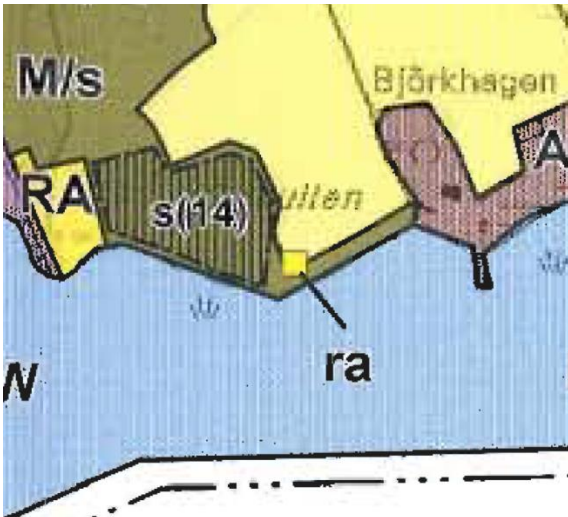


Bild 4. Landskapsbild av Orrkullen. Kvarteret är placerat vid åkerkanten vänster om den stora granen i mitten på bilden.

3.2 Planeringssituation

Området har från tidigare ingen stranddetaljplan.

På området finns ingen generalplan med rättsverkningar. Delgeneralplan över Gropfjärd-Dragsvik området godkändes 2004, men planen har inga rättsverkningar. I planen har på fastigheten Hästhagen anvisats ett ra-objekt med beteckningen byggareal för fritidsbostad. Skogsområdet har anvisats som område med miljövärden som skall bevaras (s(14)).



Utdrag ur Gropfjärd-Dragsvik delgeneralplan.

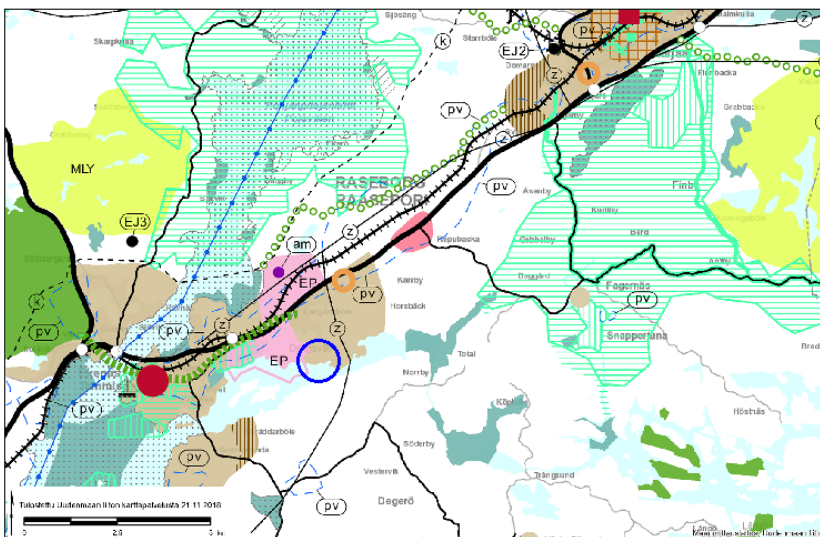
Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. I landskapsplanen ingår planeringsområdets norra del i ett med tanke på kulturmiljön eller värden av landskapet viktigt område. För Västra Nylands del har den kompletterats med etapplandskapsplanerna 1. och 2. Etapplandskapsplan 1. vann laga kraft år 2012 och etapplandskapsplan 2 år 2016. I dessa planer finns inga beteckningar för planeringsområdet.

Etapplandskapsplan 4. godkändes 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslöt 21.8.2017, att planen gäller före den får laga kraft. Landskapsplanen har trätt i kraft i kommunerna som ingår i landskapsplanen efter att kungörelsen i ärendet har publicerats.

Stranddetaljplaneområdet är betecknat som tätort.

I och med avsaknad av generalplan är det landskapsplanen som i främsta rummet styr uppgörandet av stranddetaljplan.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017



Sammanställning av landskapsplanerna 2017. Stranddetaljplaneområdet finns vid den blåa cirkeln.

För tillfället är under behandling en helhetslandskapsplan Nylandsplanen 2050.

Baskarta

Som baskarta används stadens baskarta för detaljplan.

4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 4.1.2019. Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa en fritidstomt i mitten av området intill åkern vid Orrkulen.

6 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

I planen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med en byggplats sam ett skogsbruksområde (MY/s) och ett åkerområde (MA), vilka skall bevaras.

6.2 Dimensionering

Områdets dimensionerande strandlinje uppgår till 400 m. Enligt dimensioneringsgranskningen har planområdet 1,85 outnyttjade strandbyggnadsplatser.

Stomlägenhetsgranskning

Som basår används 1959.

Från moderfastigheterna 1-2 och 1-15 ha styckats följande fastigheter.

1-19, styckningen är registrerad 1.12.1961, men området är sålt 12.5.1951; belastar inte stomlägenhetens byggrätt.

1-91, styckningen är registrerad 15.10.1970, men området är sålt första gången 8.8.1956, sålts vidare 13.5.1967; belastar inte stomlägenhetens byggrätt.

1-152, styckningen är registrerad 16.11.1982. Fastigheten belastar stomlägenhetens byggrätt, men eftersom dess strandlinje överstiger det som motsvarar en byggrätt belkastar fastigheten inte kalkylmässigt stomlägenheten.

1-156, styckningen är registrerad 16.11.1982, sålts före styckningen 29.4.1974, säljaren i detta köp har erhållit området som arv. De ursprungliga ägarna har köpt området år 1950, vilket bestyrks i köpebrev 2.11.1970.

1-161, styckningen är ursprungligen registrerad 16.11.1982 och och styckats vidare 1.1.1984. belastar stomlägenhetens byggrätt. Strandlinje 170 meter.

I stranddetaljplanen tillämpas stranddimensioneringen 5 fritidsbostäder/strand-km.

Moderfastighetens strandlinje är 570 m (planområdet 400 m + 170 m), vilket ger som dimensionering 2,85 fritidsbostäder. Stomlägenhetens och planområdets byggrätt blir därmed 1,85 (2,85-1,00) fritidsbostäder.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

På området får uppföras högst en 120 m² våningsyta storfritidsbostad, en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och ekonomibyggnader högst 20 m² våningsyta.

Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön.

Den lägsta byggnadshöjden är 2,8 meter (i N2000-höjdsystemet). Oisolerade bastu- och ekonomibyggnader kan placeras lägre, dock inte under 1,8 meter. Konstruktioner, möjliga kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas så, att det inte uppstår skador, om vattennivån stiger över den lägsta byggnadshöjden.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller i RA-kvarter och på /s-betecknas område.

Jord- och skogsbruksområde med speciella miljövärden (MY/s).

Områdets skoghar utanför kvartersområdet naturvärden av olika grad och det bestäms att det skall bevaras i naturtillstånd.

Jord- och skogsbruksområde, som bör bevaras som öppet landskap (MA).

Området är åker och bestäms att hållas öppet.

Avfalls- och hushållsvatten

Anläggande av vattenklosett på fritidsbostadsområde är förbjudet. Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplan enligt vattenförsörjningslagen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med betaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa. Den nya byggplatsen kommer att bebyggas då planen vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

De miljövärden som finns noterade i natur- och landskapsutredningen är beaktade i planen genom att anvisa skogsområdet att bevaras i naturtillstånd. Kvartersområdet är placerat i det gallrade hörnet av skogen på gränsen mot åkern så, att man inte inkräktar på betydande miljövärden. Bestämmelsen för behandling av skogen är ägnad att bevara livsbetingelser för värdefulla arter.

Enligt naturutredningen 2020 äventyrar kvartersområdet i stranddetaljplanen förhållandena för flygekorre, åkergröda eller fladermöss.

Konsekvenser för kulturvärdena

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

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

Raseborg, 15.10.2019; kompletterat 11.5.2020

Sten Öhman
dipl.ing.