

RASEBORG

TORSÖ

STRANDETALJPLANEÄNDRING

PLANBESKRIVNING



BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 3.7.2020.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) xxxx.
 Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheten Långnäs 710-485-1-75 markområden i Torsö, Raseborg. Planområdet uppgår till ca 3,6 ha och dess strandlinje till ca 750 m.



Planområdet ligger på den södra stranden av Torsö (röd avgränsning).



Stranddetaljplaneområdet omfattar landområdena av den med rött rasterade fastigheten 710-485-1-75.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Torsö stranddetaljplaneändring.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att möjliggöra att anvisa byggnadsytan för byggnaderna på de två byggnadsplatserna på ett sätt som följer principerna i den gällande generalplanen. Huvudsyftet är att förstora den ena byggnadsplatsens huvudbyggnad. I planeringen utreds olika möjligheter att anvisa byggnadsytorna.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungjordes 3.7.2020. PDB har sedan nämnda datum funnits tillgängligt på stadens hemsida.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas kvartersområdet 6 med två byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA-1). Till övriga delar anvisas området som jord- och skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets dimensionering följer den gällande stranddetaljplanens dimensionering, där den aktuella fastigheten har anvisats med två byggnadsplatser. Dimensionering ändras inte som följd av planändringen.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Naturmiljö

Området är till största delen ekonomiskog med granskog i den bakre terrängen. I den norra delen av området har innevarande år gjorts avverkningar. Strandzonen utgör blandskog. I vikarna på vardera sidan om området växer kraftig vass. Stränderna vid byggnadsplatserna är djupa.



Bild 1. Strandterrängen vid byggnadsplats 2 där som bastun byggnadsyta anvisas.



Bild 2. Terrängen där huvudbyggnaden på byggnadsplats 1 placeras.



Bild 3. Det kala berget mellan kvarteren 5 och 6 i förgrunden, områdets västligaste strand på andra sidan viken.



Bild 4. Strandterrängen vid gränsen mellan byggnadsplatserna.



Bild 5. Kvarterets östra strand fotograferad mot nordost.



Bild 6. Stranden mot söder framför byggnadsplats 1.



Bild 7. Bastuns byggnadsyta på byggnadsplats 1, där det beviljats undantagslov för bastu.

Bebyggd miljö

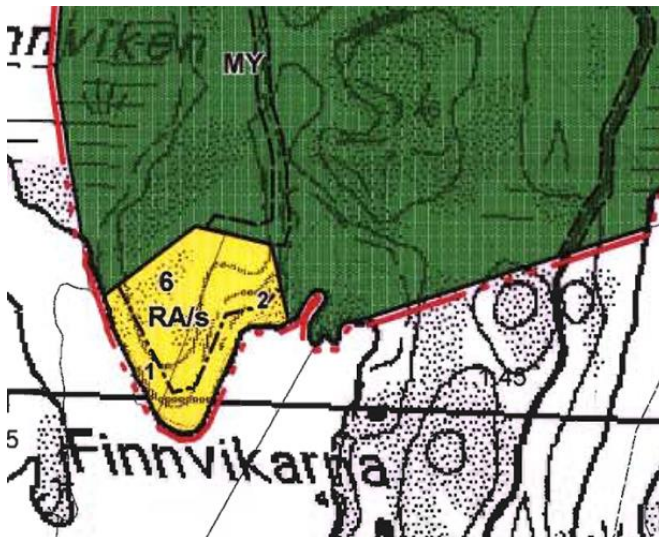
Området är i sin helhet obebyggt, Till området leder färdig tillfartsväg.

3.2 Planeringssituation

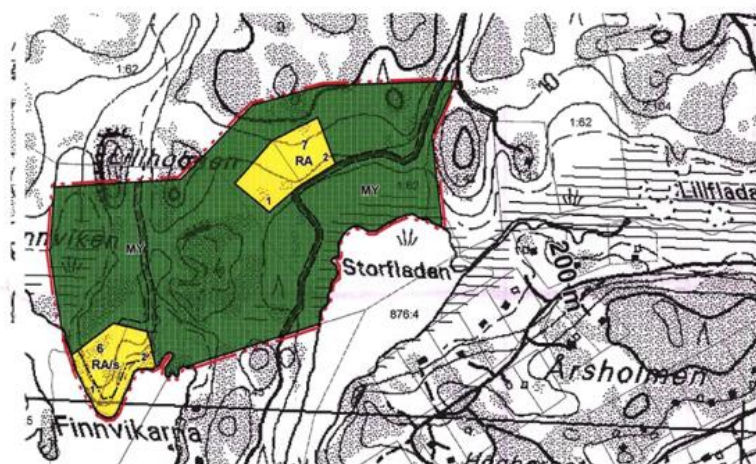
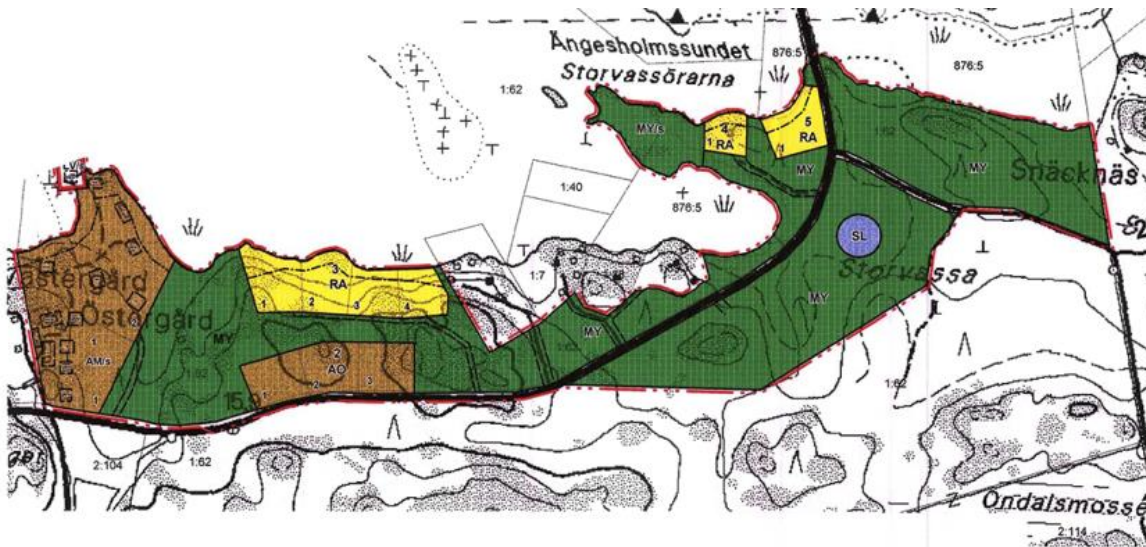
Området har från tidigare ingen stranddetaljplan.

För det omgivande området gäller generalplanen för Ekenäs östra skärgård, som godkändes 3.11.2008 och vann laga kraft 5.1.2012. I generalplanen är Torsö stranddetaljplaneområde anvisat som område för laga kraft vunnna stranddetaljplan. Generalplanen är juridiskt inte ikraft på område som har ikraft varande stranddetaljplan. Generalplanekartan har generaliserat samma innehåll som stranddetaljplanen.

För området har 19.12.2005 godkänts Torsö stranddetaljplan och den har vunnit laga kraft. Området som är föremål för planändring har anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder (RA, kvarter 6). I kvarteret finns anvisat två byggnadsplatser. På vardera byggnadsplatsen får uppföras en högst 100 vånings-m² stor fritidsbostad, en högst 60 vånings-m² stor gäststuga, dessa tillsammans dock högst 140 vånings-m², en högst 30 vånings-m² stor bastubyggnad samt ekonomibyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta är högst 30 vånings-m². Området kring kvarteret är anvisat som skogsbruksområde (M).



Kvarteret 6 som skall ändras i gällande Torsö stranddetaljplan.



Torsö stranddetaljplan i sin helhet.

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. Planeringsområdet är i landskapsplanen utan beteckningar (vitt område). Landskapsplanen gäller inte på stranddetaljplaneområdet, eftersom området har i kraft varande generalplan med rättsverkningar. Helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050 är godkänd 25.8.2020.

Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets vektorterrängkarta kompletterat med en meters höjdkurvor från laserskannat barmaterial. Kartan godkänns av Raseborgs stadsstadsgeodet.

4 STRANDETALJPLANENS 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 3.7.2020.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att möjliggöra att anvisa byggnadsytan för byggnaderna på de två byggnadsplatserna på ett sätt som följer principerna i den gällande generalplanen. Huvudsyftet är att förstora den ena byggnadsplatsens huvudbyggnad. I planeringen utreds även olika möjligheter att anvisa byggnadsytorna.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

I planen anvisas kvartersområdet 6 för fritidsbostäder (RA-1) med två byggnadsplatser. Till övriga delar anvisas området som jord- och skogsbruksområde (M).

Området är obebyggt.

Dimensionering

Planområdets dimensionering följer den gällande generalplanen där den aktuella fastigheten är anvisad med två byggnadsplatser. Dimensioneringen ändras inte med planändringen.

Våningsytan per byggnadsplats dvs. mängden byggande anvisas i enlighet med bestämmelserna för RA-1-områdena i den gällande strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård. Arealen för byggnadsplats 1 uppgår till 9127 m² och för byggnadsplats 2 till 6230 m².

Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA-1).

På byggnadsplats 1 får uppföras följande byggnader:

- Ett fritidsbostadshus som får vara högst 180 m² våningsyta. Byggrätten kan fördelas på två fristående byggnader så att den ena utgör sidofritidsbostad,
- Ekonomibyggnader högst 120 m² våningsyta.
- Högst 30 m² våningsyta av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för separat strandbastu. Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

På byggnadsplats 2 uppföras följande byggnader:

- Ett fritidsbostadshus som får vara högst 100 m² våningsyta.
- En bastubyggnad som får vara högst 30 m² våningsyta.
- En ekonomibygnad som får vara högst 40 m² våningsyta.
- Högst 30 m² våningsyta.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller i fritidsbostadskvarteret.

Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Inom byggplatsernas stranzon bör terrängformen och växtligheten bibehållas möjligast naturenlig.

Den lägsta byggnadshöjden är 3,0 meter (i N2000-höjdsystemet). Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Oisolerade bastu- och ekonomibygnader 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 till den lägsta byggnadshöjden.

Jord- och skogsbruksområde (M).

Planändringens landområden utanför kvarteret anvisas som jord- och skogsbruksområde.

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.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

Konsekvenserna för miljön ändras inte i förhållande till den gällande stranddetaljplanen. Huvudbyggnadernas byggnadsyta har i någon mån flyttats längre från strande än i den gällande planen. Planen har inga konsekvenser för skogsbruksområdet.

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.

Sten Öhman
dipl.ing.