

RASEBORG

RIBERGET

STRANDDETALJPLAN



BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 14.3.2025.
 Planförslaget framlagt (MBF 27 §) xxxx.
 Godkänt av stadsfullmäktige

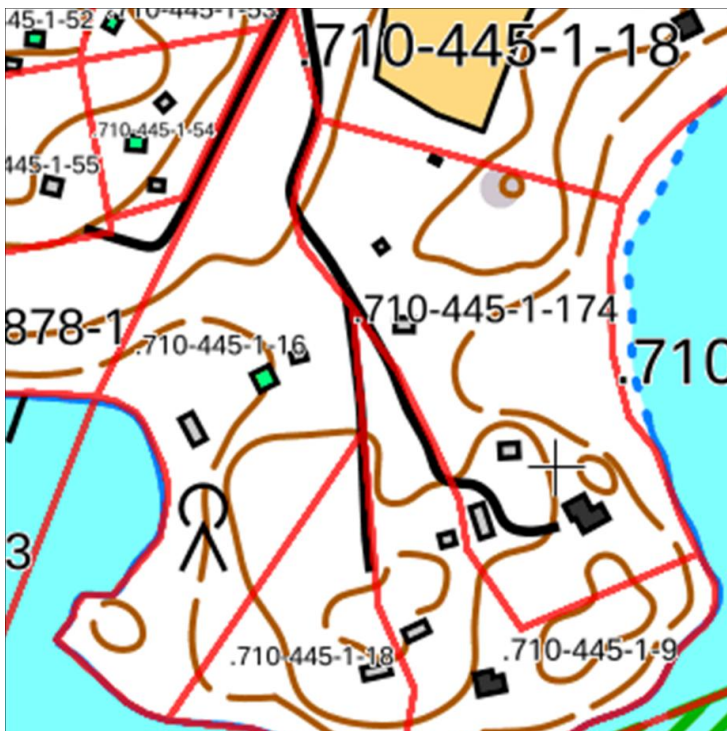
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

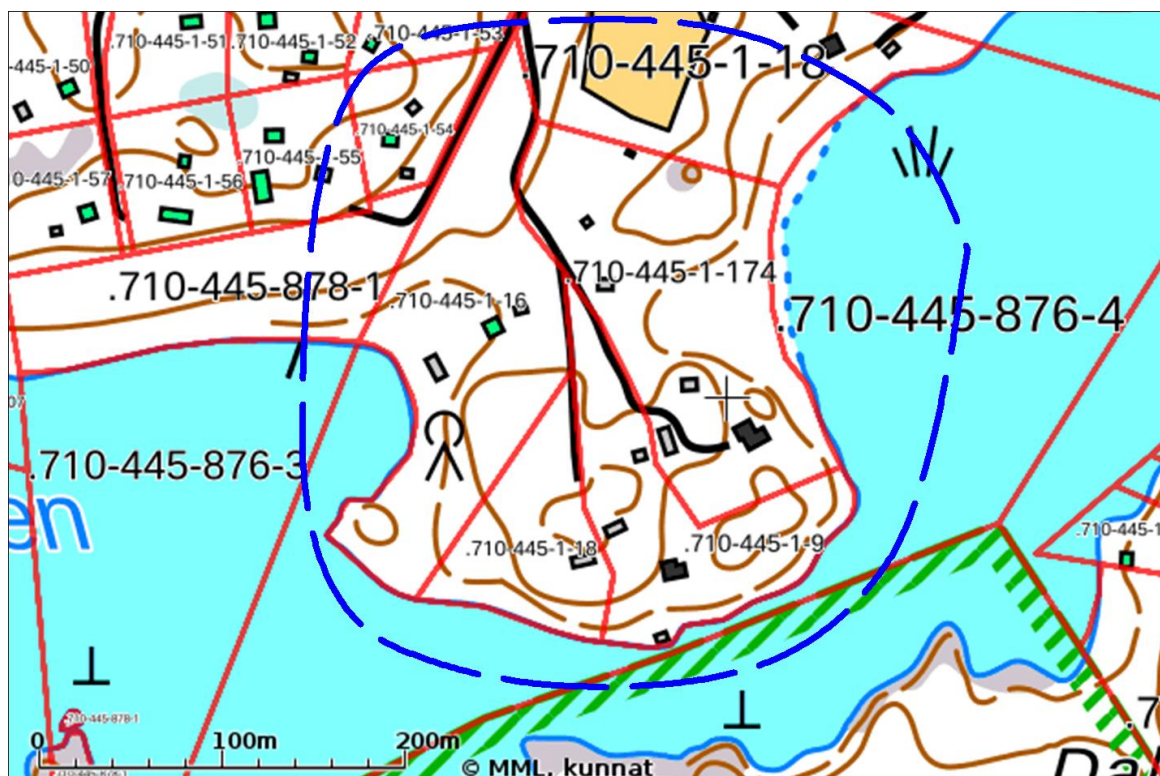
Planområdet omfattar fastigheterna Viken 710-445-1-16 (1,86 ha) och Riberget 710-445-1-174 (2,08 ha). Planområdets areal uppgår till ca 3,9 hektar och dess strandlinje till 365 meter.



Planområdet ligger på den östra delen av Torsö i Snappertuna (röd ring).



Planområdets fastigheter är Viken 710-445-1-16 och Riberget 710-445-1-174.



Planområdets influensområde är avgränsat med blå streckad linje.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Riberget stranddetaljplan.

Planens ändamål

Avsikten med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan så att byggplatsernas avgränsning följer markägoförhållandenas gränser. Användningsändamålet för det permanenta boendet på området preciseras.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 14.3.2025.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas ett kvartersområde med en byggplats för fritidsboende på fastigheten Viken 1-16 (RA-1). På fastigheten Riberget 1-174 anvisas ett kvartersområde med en byggplats för boende och näringsverksamheter (AM-3). En del av fastigheterna anvisas som jord- och skogsbruksområde (M-1).

Dimensionering

Planområdets dimensionering är den samma som in den gällande strandgeneralplanen.

2.3 Genomförande

Planen förverkligas enligt markägarens egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdets sammanlagda areal uppgår till knappt 4 hektar och strandlinjen till 365 meter. Vardera fastigheten utgör bebyggd tomt. Största delen av fastigheterna utgör gårdstun. Den allra nordligaste delen av fastigheterna utgör tallbevuxen skogsmark. Fastigheten Viken är bebyggd med två fritidsbostäder, av vilka den äldre kommer att rivas, samt bastu och en ekonomibyggnad. Fastigheten Riberget har ett egna hemshus, bastu och ekonomibyggnader.



Bilder 1 och 2. Det nybyggda fritidshuset på fastigheten Viken 1-16.



Bild 3. Den nybyggda bastun på fastigheten Viken 1-16. I bakgrundet det gamla fritidshuset som ska rivas.



Bild 4. Fastigheten Vikens strand.



Bilder 5-6. Den södra delen av fastigheten Viken. Området på den övre bilden lämpar sig väl för en sidofritidsbostad.



Bilder 7 och 8. Egnahemshuset på fastigheten Riberget fotograferat från stranden och från landsidan om huset.



Bild 9. Ekonomibyggnaden-garaget på gårdssidan om egna hemshuset på fastigheten Riberget.



Bild 10. Bastun på fastigheten Riberget.



Bilder 11 och 12. Fastigheten Ribbergets strand är förutom berget nedanom bastun i sin helhet bevuxet med kraftig vass. På området där berget växlar till vass anvisas båthus. I bakgrunden ekonomibyggnader.

För området nordligaste del det gjorts en naturutredning, Ribbergetin ranta-asemakaava-alueen luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy/Jyrki Matikainen.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändning

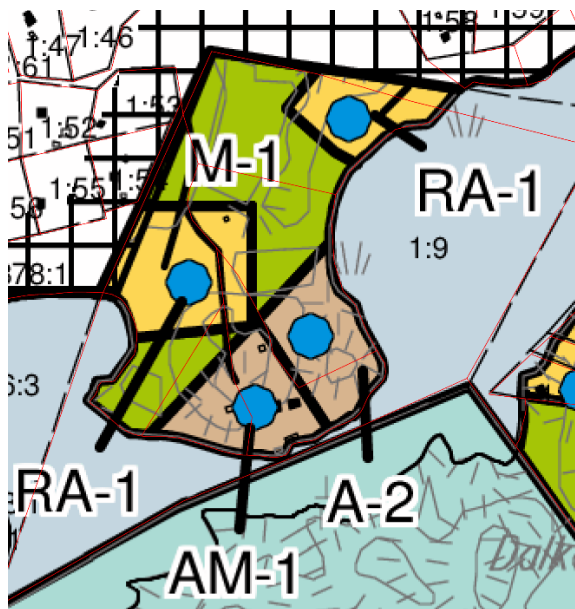
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av allmänna och generella målsättningar i lagen om områdesanvändning. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) som har vunnit laga kraft 13.3.2023 finns det inga beteckningar eller specifika bestämmelser för stranddetaljplaneområdet. På planeringsområdet gäller därmed enbart Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Generalplanering

För området gäller strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård. På vardera fastigheten finns anvisat en byggplats, på 1-16 en fritidstomt (Område för fritidsbostäder, RA-1) och på 1-174 en egna-hemstomt (Bostadsområde, A-2). A-2 området sträcker sig in på grannens fastighet mot söder. RA-1 området sträcker sig över vardera fastigheten inom stranddetaljplaneområdet. En del av fastigheterna är anvisad som jord- och skogsbruksdominerat område (M-1). På området AM-1 i generalplanen finns ingen permanent bosättning. AM-beteckningen bör hänföras till A-2-området som är permanent bebott och där man bedriver aktiva näringsverksamheter.



Utdrag ut strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård.

Detaljplanering

Området har ingen stranddetaljplan från tidigare.

Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025.

Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverkets numeriska fastighetsråar. Kartan godkänns av Raseborgs stadsgeodet.

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 (PDB) kungjordes 14.3.2025.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan så att byggplatsernas avgränsning följer markägförhållandenas gränser. Användningsändamålet för det permanenta boendet på området preciseras.

6 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

Planlösningen

Planområdets två kvarter är i förhållande till strandgeneralplanen omstrukturerade så att fastigheternas gränser beaktas. AM-3-kvartersområdet omfattar gårdstunet för den befintliga egnahemsbyggplatsen på fastigheten Riberges 1-174. AO-området i generalplanen är felaktigt avgränsat till den södra stranden som utgör en annan fastighet. Mot norr finns en äng och en skogskant som ingår i det nuvarande gårdstunet. Längst norrut finns även ekonomibyggnader.

För AM-3-kvartersets användningsändamål är generalplanens beteckning för AM-1-området tillämpat så att det definieras att betjäna näringsverksamheter i enlighet med den verksamhet som idag bedrivs på området.

Områdesreserveringarna

Området på fastigheten Viken 1-16 har reserverats som *kvartersområde för fritidsbostäder (RA-1)*.

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

På området 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.

Fastigheten Riberges 1-174 befintliga gårdstun anvisas som *kvartersområde för boende och näringsverksamheter (AM-3)*.

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 500 m².

På området får uppföras följande byggnader:

- Ett bostadshus som får vara högst 300 m² våningsyta.

Byggrätten kan dock fördelas på två fristående byggnader så att den ena utgör en högst 150 m² våningsyta stor sidobostad.

- Ekonomibyggnader högst 250 m² våningsyta.
- Högst 30 m² våningsyta av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för separat strandbastu.
- Ytterligare får på anvisad byggnadsyta uppföras ett 80 vånings-m² stort båthus.

Nybyggande på planområdet bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

Området utanför kvarteren anvisas som
jord- och skogsbruksområde.

Avfalls- och hushållsvatten

Avloppsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndighet fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningsrisken så långt från stranden, att avloppsvattnet inte kan blandas när havsytan stiger.

Skydd

Enligt naturinventeringen finns det inga speciella naturvärden på de anvisade byggplatserna. Åtgärdsbegränsning enligt 53 § bygglagen gäller för RA-1- och AM-3-kvarteren.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa.

Ekonomiska konsekvenser

Planen stärker möjligheterna att utveckla näringsverksamheterna på AM-3-området

Miljömässiga konsekvenser

Enligt naturinventeringen finns det inga speciella naturvärden på de anvisade byggplatserna.

Fornminnen

Inga fornlämningar finns på området.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

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

Raseborg, 25.8.2025

Sten Öhman
dipl.ing.