

RASEBORG

LÖVHOLMEN

STRANDETALJPLAN



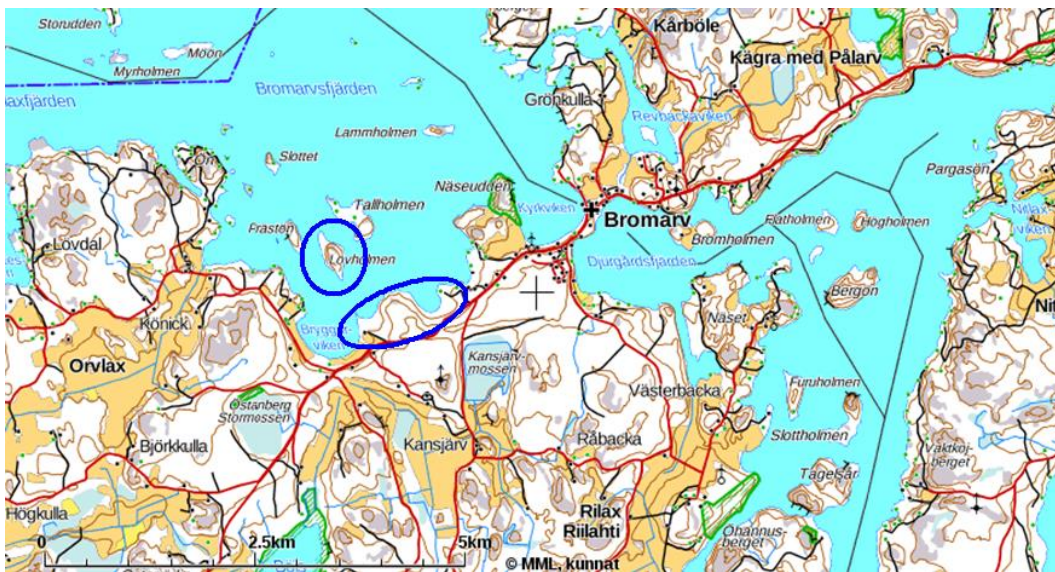
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 16.4.2018.
Planförslaget framlagt (MRF 27 §)
Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

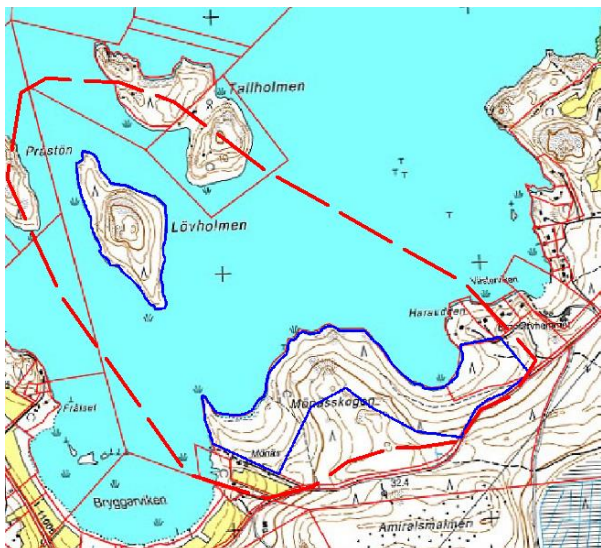
1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar en del av fastigheterna Mönässkogen RNr 1:125 (710-509-1-125), Bromarf RNr 1:126 (710-509-1-126) och Bromarf rusthåll RNr 1:129 (710-509-1-129) i Bromarv, Raseborg. Planområdet är beläget ca 2 km sydväst om Bromarv bycentrum. Planområdets areal uppgår till ca 40 hektar och strandlinjen till ca 2,8 kilometer.



Lövholmen stranddetaljplaneområde ligger sydväst om Bromarv bycentrum (inringningar i blått).

Planområdet omfattar Bromarf rusthålls strandområden till de delar gårdens områden inte ingår i del-generalplanen för Bromarv kyrkby. Området består av delar av 3 olika fastigheter med strand mot Bromarvsfjärden. Planområdet omfattar för fastlandets del en zon på cirka 200 meter från strand samt hela Lövholmen.



Stranddetaljplaneområdet är avgränsat med blått. Planens influensområde är betecknat med streckad för linje.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Lövholmen stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa ett antal fritidstomter.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 16.4.2018. Planberedningsmaterialet inklusive planutkast 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 4 kvartersområden med 8 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA) vid strand. Alla fritidsbyggnadsplatser är obebyggda. Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som skogsbruksområde (M, MY).

Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 2,77 km. Planområdets byggrätt graveras av 4 utnyttjade byggrätter (1:75, 127, 135,136), vilkas sammanlagda strandlinje är 0,46 km. Dimensioneringen i stranddetaljplanen blir därmed 3,7 fritidsbostäder/strand-km.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Naturmiljö

Hela planområdet utgör skogbevuxna stränder. Såväl Lövholmen som fastlandsområdet har utnyttjats för skogsbruk, skog har nyligen avverkats på den östra delen av Lövholmen och i den östra delen av fastlandet. På Lövholmen är tall dominerande trädslag med inslag av gran och björk samt al längs stränderna. Stränderna är rätt djupa. Speciellt fastlandsstranden har ett kraftigt trädbestånd ända ner till strand. Trädslagssortimentet är ungefär detsamma som på Lövholmen, gran i någon mån vanligare. Planområdet beskrivs detaljerat i den natur och landskapsutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, RAASEPORI, Bromarv Lövholmen, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017.



Bild 1. Lövholmens södra halva mot öster. Tomten i kvarter 2 ligger i mitten av bilden.



Bild 2. Mitten av Lövholmen mot öster, detta strandparti förblir obebyggt.



Bild 3. Dens södra udden av Lövholmen förblir obebyggd.



Bild 4. Lövholmens västra strand. Halva bilden till vänster utgör tomt 2 i kvarter 1. Vassen växer från ca 2 meters djup, vilket av bilderna på denna sida ger en uppfattning om stranddjupet.



Bild 5. Kvarter 1 fortsätter från tidigare bild ända till den nordliga spetsen på Lövholmen till vänster.



Bild 6. Den västra delen av Lövholmen som förblir obebyggd (mitten på bilden).



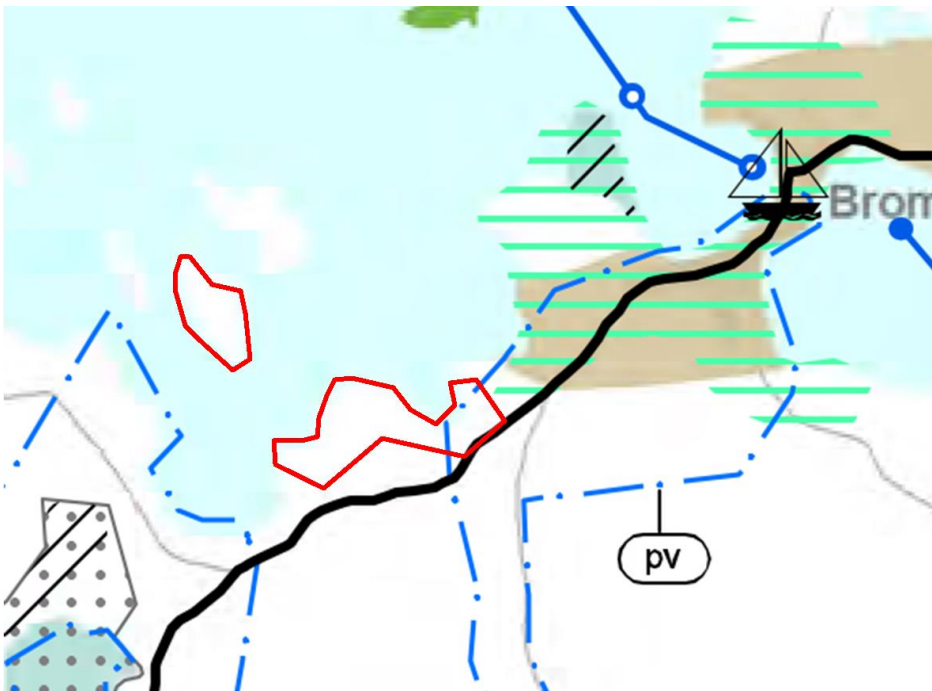
Bild 7. Hela fastlandsstranden av planområdet ryms på denna bild. Trädbeståndet når ända till strand. Stranden utanför udden vid Mönäs till höger är kraftigt vassbevuxen.

3.2 Planeringssituation

Området har från tidigare varken stranddetaljplan eller generalplan. Delgeneralplanen för Bromarv kyrkby angränsar dock till planområdet.

I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplanen än att den östra delen av området utgör grundvattenområde och ytterligare så hör planområdet till fastlandets och den inre skärgårdens strandzon, zon vz1. Zonen är avsedd för alla slag av markanvändning. I den mera detaljerade planeringen av området skall man beakta kultur- och naturlandskapets värden samt bevarandet av värdefulla naturförhållanden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården samt rekreationsbehoven. I samband med den mera detaljerade planeringen skall man utreda och beakta viktiga fågelområden.

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



Utdrag ur landskapsplanen. Stranddetaljplaneområdet är avgränsat med rött.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsrår. Kartan är godkänd av Raseborgs stads 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 kungjordes 16.4.2018. Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

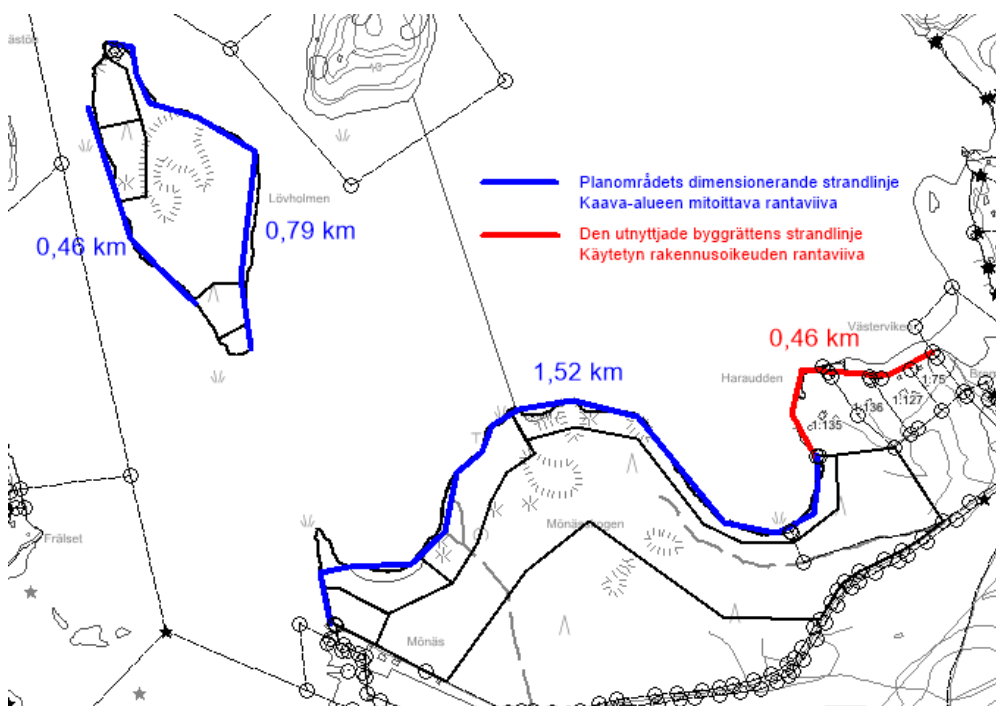
Målet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa ett antal fritidstomter.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

Stranddetaljplanen består av Lövholmen och fastlandstranden. Av planens 8 byggnadsplatser (tomter) är 3 placerade på Lövholmen och 5 på fastlandet. Lövholmens tomter är delade i två kvarter i vardera ändan av holmen. Av fastlandstomterna är en placerad intill rågrannens från tidigare bebyggda tomt och de övriga 4 i ett kvarter längs stranden, som vetter mot Lövholmen.

6.2 Dimensionering



Stranddetaljplanens dimensionerande strandlinje.

Lövholmens areal uppgår till 11 ha. Planområdets strandlinje 2,8 km fördelar sig mellan Lövholmen 1,3 km och fastlandet 1,5 km, sammanlagt 2,77 km. De 4 strandfastigheterna (1:75, 127, 135,136) mellan planområdet och delgeneralplaneområdet för Bromarv kyrkby är utstyckade från stamfastigheten Bromarf rusthåll och belastar byggrätten. Den sammanlagda stranden för dessa 4 fastigheter är 0,46 km. Den utnyttjade byggrätten för stamfastigheten Bromarf rusthåll har till övriga delar behandlats och beaktats uttömmande i samband med ovan nämnda generalplanering. Fastigheten Bromarf 1:126 har behandlats på samma sätt och belastas inte av utnyttjade byggrätter för Lövholmens vidarekommande. Fastigheten Mönässkogen 1:125 har inga utnyttjade byggrätter. Lövholmens dimensionering kan även bedömas utgående från dessa areal. I den senast uppgjorda strandgeneralplanen, strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård, har som dimensioneringstal för den inre skärgårdszonen använts högst 1 byggrätt /3,5 ha markareal. Lövholmens maximidimensionering blir enligt denna norm $11/3,5 = 3,1$ byggrätter.

Den teoretiska stamfastighetens sammanlagda strandlinje uppgår till 3,23 km, vilket fördelat på 12 byggrätter (8 br i planen och 4 utnyttjade br) ger dimensioneringen 3,7 fritidsbostäder/km för planområdet som helhet.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Fritidsbostadsbyggnadsplatsernas (tomternas) antal är sammanlagt 8, av vilka alla är obebyggda. På byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta,
- en gäststuga högst 40 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibygnader högst 100 m² våningsyta.

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

Nybyggande bör anpassas till landskapet så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras. Placeringen av byggnadsplatserna på Lövholmen är bedömda framförallt utgående från holmens landskapsmässiga struktur. Stränderna är till största delen branta och därför har de platser, som inte pressar byggandet upp på hög höjd med synlighet i både när- och fjärrlandskapet som följd, valts. I byggnadsordningen har intagits en allmän bestämmelse om minimiavstånd från strand, vilket för bastu är 15 m och för andra byggnader 40 m. Bestämmelsen gäller om inte annorlunda bestäms i detaljplan. Med tanke på hur byggnader syns och ser ut i landskapet föreligger ingen väsentlig skillnad mellan bastu och andra byggnader. Med tanke på tvättvatten, som i praktiken är det enda avfallsvatten som uppstår på fritidsstomter som i denna plan med toalettförbud, uppstår det sannolikt en större avrinning från bastun än från stugan. Varken landskaps- eller avfallsvattenaspekten stöder principen att bastun placeras nära strand och stugan på långt avstånd.

På alla de ställen där nybyggnation är anvisad har landskapet beaktats utgående från topografi och trädbestånd. Att som princip kräva ett 40 meters avstånd för byggande kan inte för kvarterens vidarekommande motiveras med miljö- eller landskapsaspekter.

Skogsbruksområde med speciella miljövärden (MY).

Alla stränder har speciella miljövärden med tanke på landskapet.

Skogsbruksområde (M).

Övriga områden betecknas som skogsbruksområde.

Avfalls- och hushållsvatten

Avfallsvattnen bör behandlas i enlighet med gällande lagstiftning och på sätt som kommunens miljömyndighet fastställt. Byggnad i RA-kvarter kan förses med vattenklosett endast om den är ansluten till vattenförsörjningsverks avlopp. Grått avfallsvatten bör behandlas tillräckligt långt från strandlinjen med tanke på högvattenrisken.

Skydd

På basen av naturinventeringen har ett område längst i öster på fastlandet innanför Haraudden (figur 3b i inventeringen) anvisats som värdefullt naturområde, där det förekommer växtlighet som bör bibehållas i naturtillstånd (s).

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa. I sinom tid kommer fritidstomter i planen att bebyggas.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

De miljövärden som finns noterade i natur- och landskapsutredningen är beaktade i planen. Placeringen av byggnadsplatserna på Lövholmen är bedömda framförallt utgående från holmens landskapsmässiga struktur. Stränderna är till största delen branta och därför har de platser, som inte pressar byggandet upp på hög höjd med synlighet i både när- och fjärrlandskapet som följd, valts.

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.

Hangö, 15.1.2019

Sten Öhman
dipl.ing.