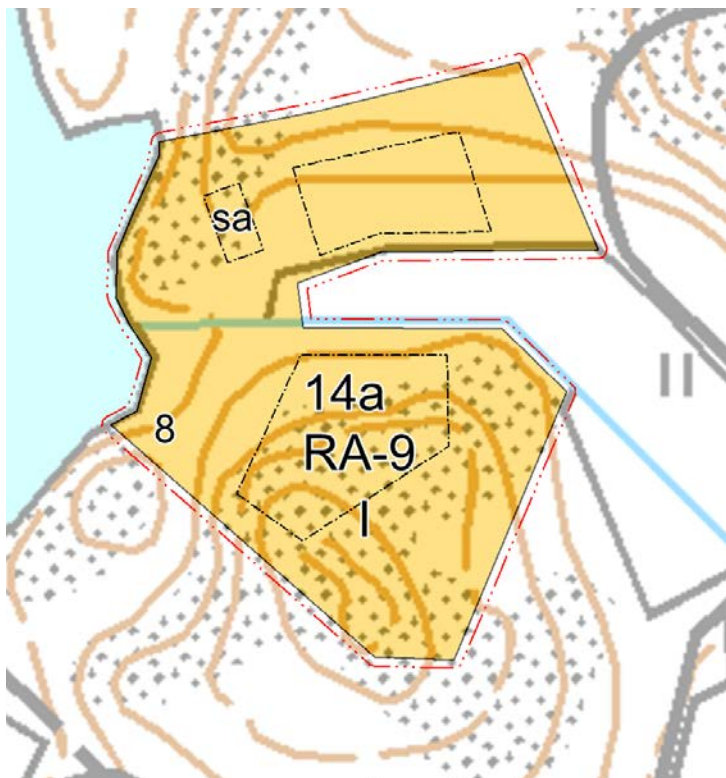


RASEBORG

STRÖMSÖ NORDVÄST STRANDETALJPLANEÄNDRING



BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 9.5.2015.

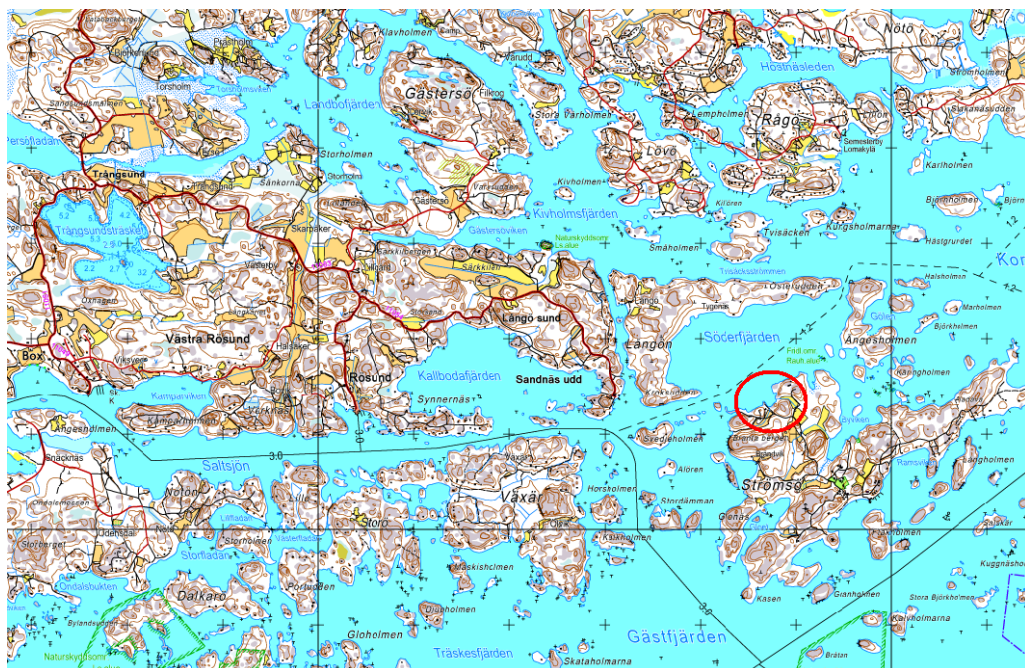
Förslaget till påseende (MBF 27 §) 3.8 – 4.9.2015.

Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna K14aT2 RNr 1:107 (710-482-1-107) och K14aT3 RNr 1:108 (710-482-1-108) på Strömsö i Raseborg. Planområdet ligger på öns nordvästra strand. Strömsö finns i den östra skärgården av Raseborg på Finska vikens sida. Planändringsområdet inbegriper de två tomterna 2 och 3 i kvarter 14a i den gällande stranddetaljplanen. Tomternas sammanlagda areal är 2,12 ha.



Planområdets läge är inringat med rött.

1.2 Planens namn och ändamål

Planändringens namn

Strömsö nordväst stranddetaljplaneändring.

Planändringens ändamål

Två byggnadsplatser (tomter) i den gällande stranddetaljplanen sammanslås till en byggnadsplats. Antalet byggnader per tomt blir den samma som i den gällande planen, men byggnadsplatsens våningsyta fördubblas.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

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

2.2 Stranddetaljplaneändring

I planen anvisas i kvarter 14a en ny byggnadsplats 8 genom att sammanslå de nuvarande byggnadsplatserna 2 och 3. Byggnadsplatsen anvisas med beteckningen RA-9. Byggnadsplatsens areal uppgår till 21240 m². På byggnadsplatsen får uppföras

- en fritidsbostadsbyggnad, storlek högst 200 m² våningsyta,
- en gäststuga, högst 80 m² våningsyta,
- en bastu, högst 60 m² våningsyta och
- en annan ekonomibygnad, högst 60 m² våningsyta.

Om gäststuga inte byggs är maximiytan för bostadsbyggnaden 280 m² våningsyta.

2.3 Genomförande

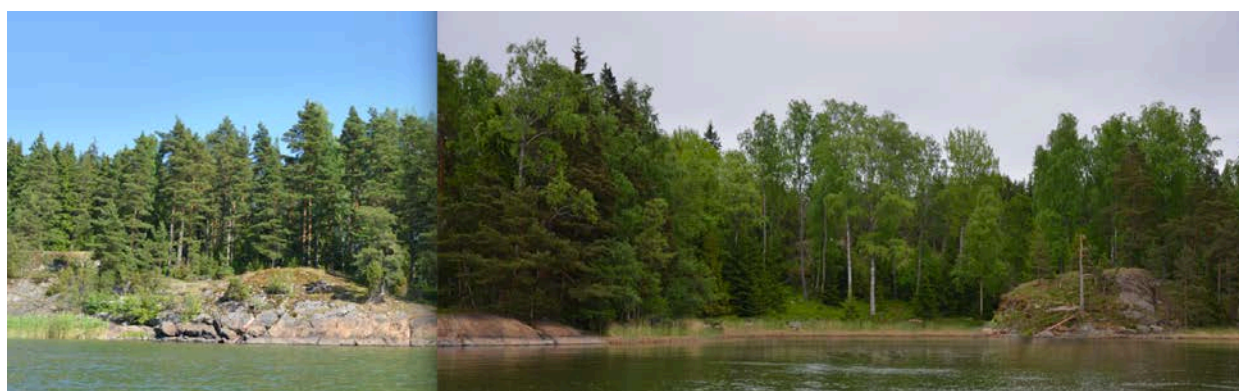
Byggnadsplatsen bebyggs genast då planändringen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSLÄGE

Planområdet omfattar ett genomgående bergigt och täckande skogsområde med en dal i mitten mellan två bergskullar. Trädbeståndet utgörs av blandskog av medelålder. Området är obebyggt.



Bild av planområdets inre i den norra delen.



Panorama över strandlandskapet.



Flygbild på våren.

I den gällande stranddetaljplanen har på vardera sidan om dalgången anvisats en byggnadsplats. På vardera byggnadsplatsen får uppföras en fritidsbyggnad, en bastubyggnad, en ekonomibyggnad och en gäststuga. Fritidsbostaden får vara högst 100m² våningsyta, ifall det byggs en gäststuga och högst 140m² våningsyta ifall ingen gäststuga byggs. En bastubyggnad får vara högst 30m² våningsyta, en övrig ekonomibyggnad högst 30 m² våningsyta och en gäststuga högst 40 m² våningsyta.



Ändringsområdet för den gällande stranddetaljplanen omfattar byggnadsplatserna 2 och 3 i kvarter 14a.

Baskarta

Som baskarta används den ursprungliga stranddetaljplanens baskarta kompletterat med fasthetsgränserna. Råmärkena som kommit till efteråt är uppmätta i samband med styckningen av fastigheterna.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är startad på markägarens initiativ.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning inlämnades till staden på hösten 2014 och kungjordes 9.5.2015.

Myndighetssamråd hölls 3.2.2012 (NTM-centralen).

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 3.8 – 4.9.2015.

4.3 Strandedetaljplanens målsättningar

Målet med strandedetaljplaneändringen är att sammanslå två byggnadsplatser i den gällande strandedetaljplanen så att våningsytorna sammanslås byggnadsvis. Samtidigt ajourförs en del planbestämmelser.

5 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 Dimensionering

Dimensioneringen i den gällande strandedetaljplanen ändras inte.

5.2 Områdesreserveringar

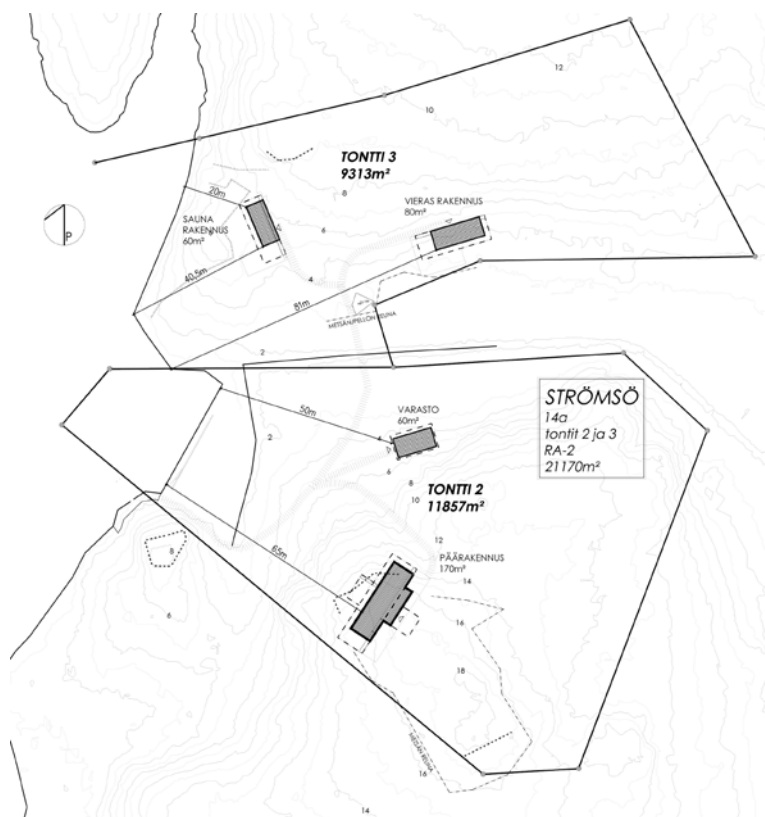
I planen anvisas i kvarter 14a en ny byggnadsplats 8 genom att sammanslå de nuvarande byggnadsplatserna 2 och 3. Byggnadsplatsen anvisas med beteckningen RA-9. Byggnadsplatsens areal uppgår till 21240 m². På byggnadsplatsen får uppföras

- en fritidsbostadsbyggnad, storlek högst 200 m² våningsyta,
- en gäststuga, högst 80 m² våningsyta,
- en bastu, högst 60 m² våningsyta och
- en annan ekonomibyggnad, högst 60 m² våningsyta.

Om gäststuga inte byggs är maximiytan för bostadsbyggnaden 280 m² våningsyta.

Bastuns storlek följer de bestämmelser som stadsfullmäktige godkände 29.11.2010 i en tidigare ändring av Strömsö strandedetaljplan (RA-8 i kvarter 18).

JOARC ARCHITECTS har uppgjort en situationsplan för bygglovsansökningarna med beskrivning enligt följande.



En preliminär situationsplan för byggloven som kommer att sökas.

Byggnaderna är noggrant planerade att passa in i miljön. Byggnadsmassorna är låga och våningstalet ett. Materialen är valda så, att de noggrant passar in i miljön. Bastubyggnaden är placerad mot bergskanten och smälter in som en del av den. Bergskleven framför bastun ger ett tilläggsskydd åt byggnaden.

Byggnaderna är placerad längre från strand än vad den gällande planen tillåter förutom ett hörn av bastun.

Byggnadernas placering är valda noggrant på bäst passande plantser; i terrängen är det granskat att höjdläget för golv och terrasser ligger optimalt i omgivningen. På detta sätt uppnås en lugn helhet och en fördel av små massor.

6 PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet beslöt 13.11.2008 om revidering av de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Planändringen står inte i konflikt med målen.

6.2 Trafik, avfallshantering och vattenförsörjning

Avloppsvattenbehandlingen får inte medföra fara för vattendragen och grundvattnet. Toalett-, hushålls-, tvätt- och bastuvatten får ej ledas direkt ut i ett vattendrag. Vattentoalett tillåts in om inte byggnad ansluts till avlopps nätet.

Skyddsavståndet till strandlinjen (30 m), hushållsvattenbrunnen (50 m) och till grannens rå (5 m) vid medelvattenstånd skall beaktas då platsen väljs för en markbädd eller markinfiltration. En ändamålsenlig kompost skall byggas för förmultnande avfall. Torrklosetten kan tömmas i komposten. Kompostbehållaren skall placeras minst 30 meter från strandlinjen och en hushållsvattenbrunn. Obrännbart och icke förmultnande blandavfall skall föras till kommunal avfallsuppsamling.

Till byggnadsplatsen färdas sjövägen.

6.3 Inverkan på naturmiljön

Planändringen har i förhållande till den gällande stranddetaljplanen inga konsekvenser för naturmiljön. I nedanstående bildar har huvudbyggnaden och bastun monterats in i bilderna.



Bild där bastun är inplacerad i enlighet med situationsplanen.



Bild där huvudbyggnaden är inplacerad i enlighet med situationsplanen.

Hangö, 15.2.2015

Sten Öhman
dipl.ing.