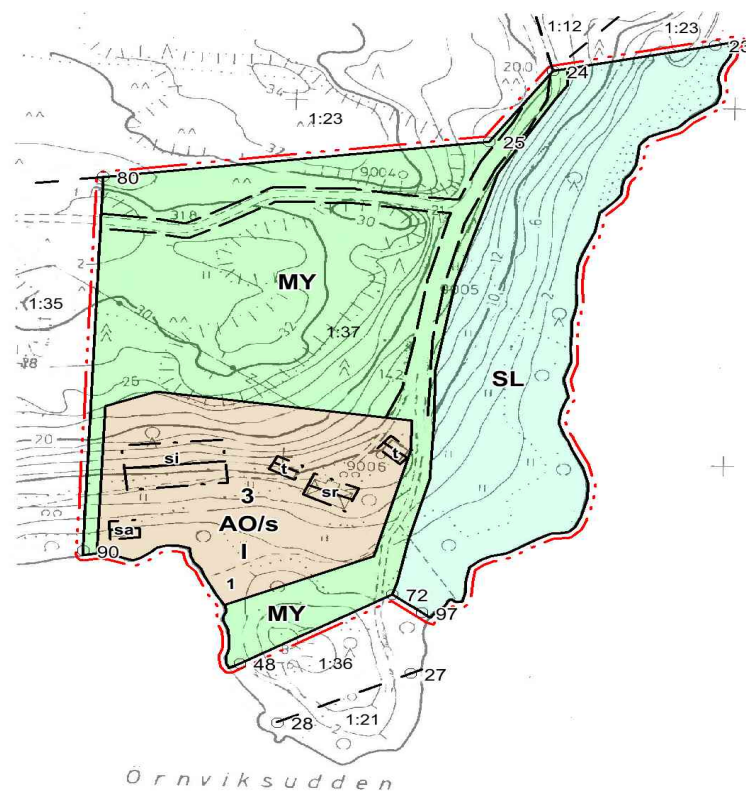


RASEBORG

ÖRNVIK

STRANDETALJPLANEÄNDRING



BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 9.5.2013.
Förslaget till påseende (MBF 27 §) 5.8.2013 -9.9.2013
Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheten Örnvik RNr 1:37 (710-597-1-37) i Västankärr by. Planområdet ligger längs körväg ca 10 km från Tenala kyrkby och 3,5 km från stamväg 52 mellan Ekenäs och Salo. Områdets areal uppgår till 5,6 hektar och dess korrigerade strandlinje är ca 450 meter.



Örnviks läge och planområdet.

1.2 Planens namn och ändamål

Planändringens namn

Örnvik stranddetaljplaneändring

Planändringens ändamål

En fritidsbebyggelse tomt ändras till tomt för permanent boende. Ytterligare ändras avgränsningen av tomten och byggrätten höjs i någon mån.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen för deltagande och bedömning kungjordes 9.5.2013.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § till påseende 5.8.2013 -9.9.2013.

2.2 Stranddetaljplaneändring

I planen har anvisats ett kvartersområde för enskilda småhus (AO/s). Kvarteret bildar en byggnadsplats, vars storlek är 12490 m². På byggnadsplatsen får uppföras

- en bostadsbyggnad och en sidobostad tillsammans högst 350 m² våningsyta, sidobostaden dock högst 100 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 150 m² våningsyta.

Till övriga delar anvisas planområdet som naturskyddsområde (SL) och jord- och skogsbruksområde (MY).

2.3 Genomförande

Ingen tidtabell för tilläggsbyggande finns.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet kan till sin karaktär indelas i tre områden. Byggnadsplatsen som i planen skall ändras har med största sannolikhet varit en kontinuerligt bebodd lägenhet i två hundra år – från 1784 till 1984. Därpå följde en period på fjorton år då alla byggnader stod tomma och hela stället med trädgård och fruktträd förföll. Efter fastighetsköp 1998 har den nya ägaren arbetat på att traditionsenligt iståndsätta det gamla karaktärshuset i svensk empire samt dess närmaste omgivning, ett arbete som fortfarande pågår. Tomten har en stor och lummig trädgård med lövträd, fruktträd och trädgårdsväxter. Byggnadsbeståndet är gammalt. Bostadshuset på Örnvik uppfördes möjligen 1784, eftersom detta årtal finns inhugget i husets stenfot. Bostadshuset i svensk empiristil är i varje fall byggt kring sekelskiftet 1700/1800. Detta kan man se i husets många inredningsdetaljer såsom dörrarnas profiler, dörrvreden och – gångjärnen. Den äldsta tapeten som har handmålats på handgjort lumpapper från Sverige är sannolikt från 1700-talet, likaså kakelugnen i grönt glaserat tegel i matsalen. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull. Den renoverades möjligen på 1960-talet med den tidens metoder och material, vilket avvek från dess kulturhistoriska värdeuppställning. Bostadsbyggnadens areal är 225 m² vy.

På området finns ytterligare en gammal ladugård från år 1905, numera utnyttjad som förvaringsutrymme. Dess våningsyta är 56 m². Det gamla sädmagasinet är 18 m² och bastun 25 m². Byggnadsplatsen bildar en kulturhistoriskt värdefull helhet.

Naturskyddsområdet i den gällande planen är bevuxet med blandskog med väsentliga inslag av ädla lövträd. Marktypen är lundaktig. Till övriga delar kan området karaktäriseras som sedvanlig ekonomiskog.



Bostadsbyggnaden i sin nuvarande form sedd från stranden.



Bostadsbyggnaden fotograferad 1955.



Sädsmagasinet bredvid karaktärshuset.



Bastun ligger ca 10 meter från stranden. Sidobostadens byggnadsyta ligger bakom trädbeståndet upp till höger på bilden.



Ladugården utnyttjas som förvaringsutrymme.

3.2 Planeringssituation

3.21 Landskapsplan

Landskapsplanen är fastställd av miljöministeriet 8.11.2006. Stranddetaljplaneområdet har inga beteckningar på Örnviks område.

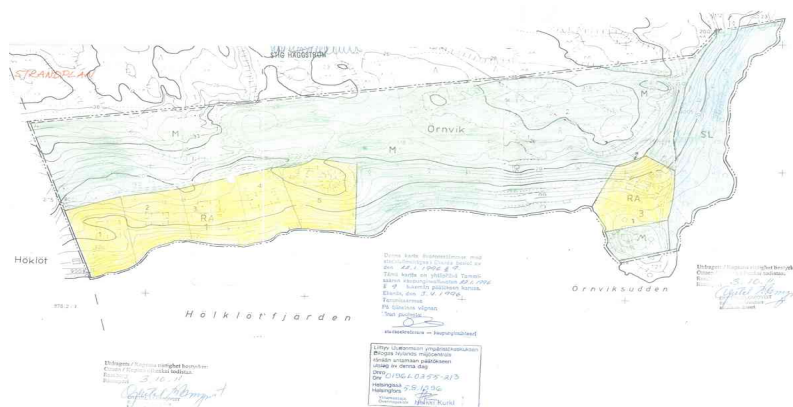
3.22 Generalplan

Området har ingen generalplan.

3.23 Stranddetaljplan

Den gällande stranddetaljplanen för området är fastställd 5.8.1996. I planen har anvisats två kvarter för fritidsbostäder med sammanlagt 6 byggnadsplatser. Övriga områden är betecknade som jord- och skogsbruksområde (M) och naturskyddsområde (SL). På byggnadsplatserna får uppföras en fritidsbostad (100 m²vy) och en bastu (30 m²vy). Övriga områden får inte bebyggas.

För kvarter 3 i den gällande planen beaktas inte att byggnadsplatsens bastu ligger utanför byggnadsplatsgränsen. Inte heller de befintliga ekonomibyggnaderna är beaktade i planbestämmelserna.



Den gällande stranddetaljplanen.

3.24 Baskarta

Som baskarta används den baskarta som uppgjorts när den ursprungliga stranddetaljplanen uppgjordes. De senare anlagda råpunkternas koordinater är uppmätta i samband med vederbörande styckningsförrättningar.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är startad på markägarens initiativ. Fastigheten Örnvik ägs av Holger och Kristina Rotkirch.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning inlämnades till staden i mars 2012 och kungjordes 9.5.2013.

I olika skeden har överläggningar förts med stadens (Store, Skog, Munsterhjem) och landskapsmuseets (Saukonniemi) representanter. Myndighetssamråd hölls 17.10.2012 (NTM-centralen, Nylands förbund). Västra Nylands landskapsmuseum hade meddelat skriftligt ställningstagande till samrådet. Museiverket har gett sitt utlåtande om fornlämningar.

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls till påseende 5.8.2013 -9.9.2013.

4.3 Stranddetaljplanens målsättningar

Målet med stranddetaljplanen är att

- ändra den gällande fritidsbyggplatsen till egnahemstomt
- att justera byggplatsens avgränsning så, att den sedan gammalt befintliga bastun finns inom byggplatsens gränser
- att möjliggöra uppförandet av en sidobostad.

5 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 Dimensionering

Den gällande planen inbegriper sammanlagt 6 fritidstomter. Enligt markanvändnings- och bygglagen skall strandplan uppgöras för i huvudsak fritidsbebyggelse. Planändringen omfattar en bosättning som enbart gäller permanent boende. Den huvusakliga boendeformen skall ses mot bakgrunden av den ursprungliga stranddetaljplanen så, att helheten i och med planändringen omfattar 5 fritidstomter och en egnahemstomt.

5.2 Områdesreserveringar

I planen anvisas ett kvartersområde för enskilda småhus, där miljön och det gamla byggnadsbeståndet bevaras (AO/s).

På området för uppföras följande byggnader:

- bostadsbyggnad och sidobostad tillsammans högst 350 m² våningsyta, sidobostaden dock högst 100 m² våningsyta,
- bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 150 m² våningsyta.

Den värdefulla karaktärsbyggnaden har anvisats som byggnad, som bör skyddas.

Byggnaden får inte rivas. Reparations- eller ändringsåtgärder som vidtas bör vara sådana att byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värde består. Om ändringar bör inbegäras museimyndighetens utlåtande. För bostadsbyggnaden kan man i fråga om värmeisoleringsbestämmelserna i byggnormerna göra avvikelser enligt bygglovmyndighetens övervägande.

Den andra byggnaderna på byggnadsplatsen är inte motiverat att som enskilda byggnader anvisas med skyddsbeteckning, men de utgör en del av den värdefulla byggplatsmiljön, om vilket getts bestämmelse för kvarteret att miljön och det gamla byggnadsbeståndet skall bevaras. Nybyggande bör anpassas till kulturmiljön.

Området norra del anvisas som jord- och skogsbruksområde med naturvärden (MY).

Strandområdet mot öster anvisas som naturskyddsområde avsett att fredas enligt naturvårdslagen (SL).

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. Byggnadsplatsen har ursprungligen utnyttjat för permanent boende, även i anslutning till beskattningen. Enligt befolkningsdatasystemet är byggnaden på fastigheten 710-597-1-37 ett bostadshus. Byggnadens användningsändamål är 011 och därmed ändrar planen inte på rådande förhållanden.

6.2 Trafik, avfallshantering och vattenförsörjning

Området har färdig vägförbindelse. Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter godkänt sätt. Vattentoalett finns installerad från tidigare.

6.3 Inverkan på naturmiljön

Eftersom kvartersområdet från tidigare är bebyggt har planändringen ingen inverkan på naturmiljön.

Hangö, 23.11.2012; korrigerat 8.10.2013

Sten Öhman
dipl.ing