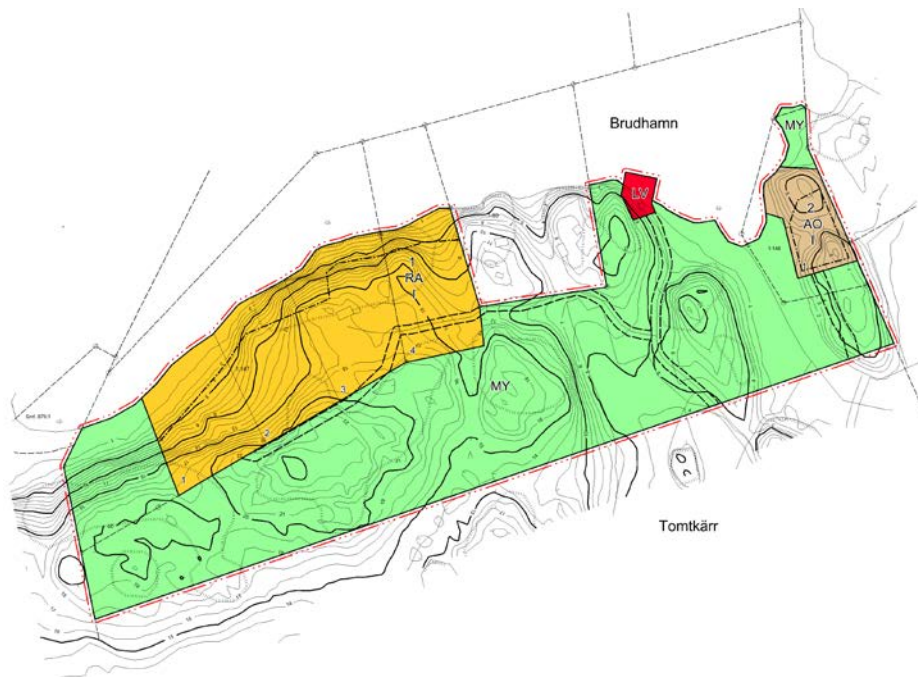


RASEBORG

GREVÖ

STRANDETALJPLAN



BEHANDLINGSSKEDEN

Program för deltagande och bedömning kungjort 1.7.2013.
 Planutkastet framlagt 12.2-17.3.2014.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §)
 Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

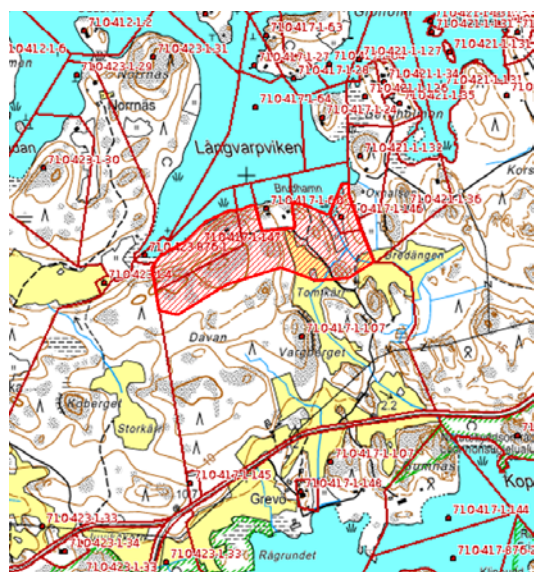
1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Kärringholmen RNr 1:146 och Jakobsberg RNr 1:147 samt en del av fastigheten Grefö RN:o 1:107 i Grevö by.

Planområdet är beläget i den västra delen av Skåldö i Ekenäs skärgård. Planområdets areal uppgår till ca 14 hektar och strandlinjen till ca 0,8 kilometer.



Grevö stranddetaljplaneområde på den norra stranden i östra Skåldö.



Stranddetaljplaneområdet är avgränsat med rött.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Grevö stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att

- flytta en av fritidsbyggplatserna på den norra stranden österut och möjliggöra permanent boende på densamma samt
- precisera byggplatsernas byggnadsvåningsytor och byggnadsytor.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 1.7.2013.

Planutkastet framlades 12.2-17.3.2014.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt.....

2.2 Ranta-asemakaava

I stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med 4 byggnadsplatser och ett kvartersområde för enskilda småhus (AO) med en byggnadsplats. Grefö gårdsstrandviste anvisas som småbåtshamn (LV). Till övriga delar betecknas planområdet som jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MY).

2.3 Genomförande

En byggnadsplats (kvarter 1, byggnadsplats 3) är från tidigare bebyggd. Genomförandet av de obebyggda byggnadsplatserna sker i enlighet med markägarens behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

Fastigheten 1-147 (kvarter 1 byggnadsplats 3) är bebyggd med en fritidsstuga (42 m² vånings-yta). För samma byggnadsplats har ytterligare beviljats bygglov för en 28 v-m² stor bastu och en ekonomibyggnad av samma storlek. Alla andra byggnadsplatser i planen är obebyggda. På LV området finns en strandbod-båthus, ca 25 v-m², samt en brygga.

Naturmiljö

Planområdet obebyggda delar är hittills utnyttjade för jord- och skogsbruk. Dominerande trädslag är gran och tall med inslag av varierande lövträd. Ett par mindre åkerområden finns vid planområdets södra gräns. Stränderna i den västra delen är ställvis rätt branta. Flerstädes är stränderna vassbevuxna. Viken i den östra delen av området (på baskartan Brudhamn) är låglänt, i den innersta delen finns en strandäng som sträcker sig söderut fram till och vidare från planområdets gräns. Utnyttjandet av stränderna vid de anvisade byggnadsplatserna förutsätter inte muddringar.

Området är inventerat i olika sammanhang. Följande tidigare gjorda utredningar har använt i för stranddetaljplanen:

- Skärlandet landskapsvårdsområde, Skötsel och användningsplan, 2005.
- Ekenäs södra skärgård, Delinventering (Fornlämningar), 1997.

Planområdet har ytterligare inventerats skilt för stranddetaljplanen:

- Raasepori, Grevö, Ranta-asemakaava: Luonto- ja maisemaselvitysten täydennys, Mikko Siitonen, 2014.
- Raasepori, Grevö, Ranta-asemakaava: Luonto- ja maisemaselvitysten täydennys, Mikko Siitonen, 2015.

Inventeringen av Mikko Siitonen gjordes i två repriser, eftersom NTM-centralen efter inventeringen 2014 (AO tomten) även krävde att de områden vilkas markanvändningen inte ändras i förhållande till generalplanen även bör inventeras.

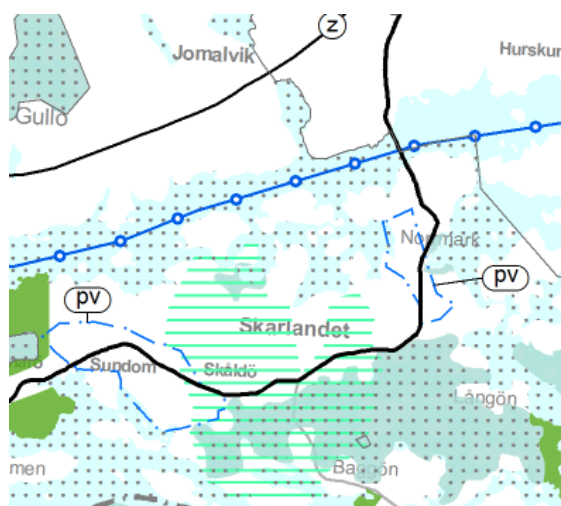


Flygbild över området.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen är området betecknat som "Område, som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården". Det omgivande vattenområdet hör till Natura-2000 nätverket.

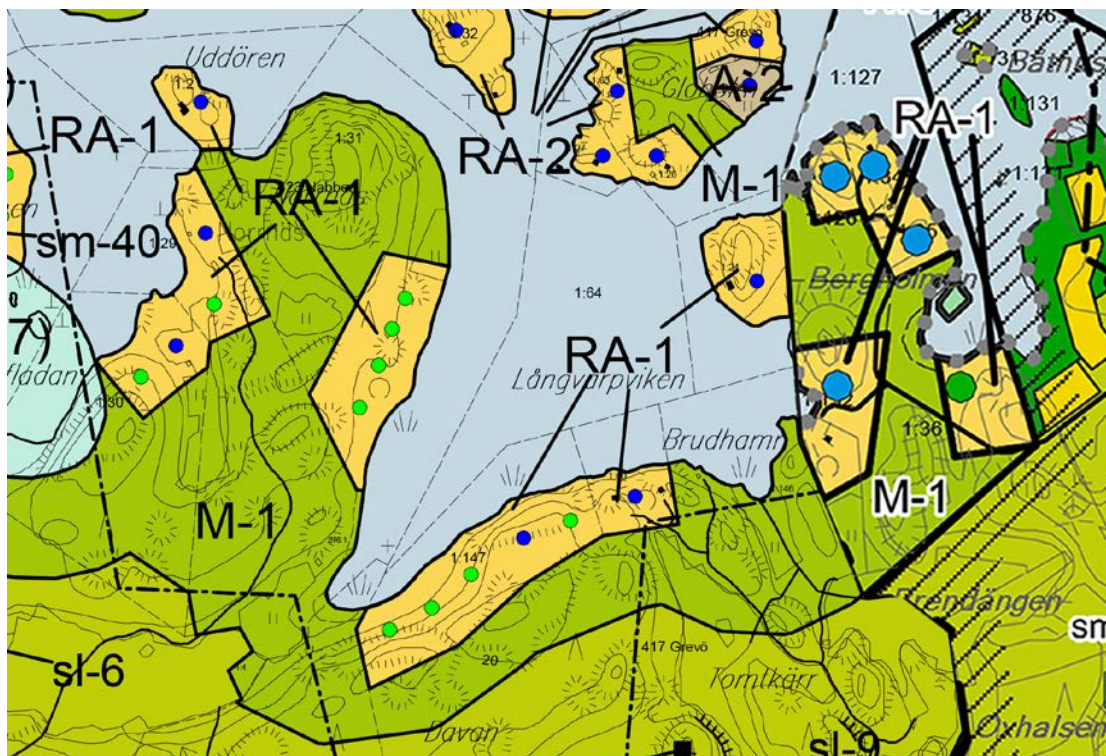


Utdrag ut landskapsplanen.

3.22 Generalplan

Området har ingen stranddetaljplan från tidigare. Den gällande strandgeneralplanen över Södra skärgård är godkänd år 2000. I generalplanen har 5 fritidstomter (RA-1) anvisats på områdets strand. Övriga områden är betecknade som jord- och skogsbruksdominerat område (M-1).

Stranddetaljplaneområdet angränsar till strandgeneralplanen för Ekenäs Östra skärgård. Det angränsande området är i denna anvisat som område för fritidsbebyggelse (RA-1) med en tomt vid strand samt i övrigt som jord- och skogsbruksområde (M-1).



Utdrag ur strandgeneralplanerna för Södra skärgården och Östra skärgården, som stranddetaljplaneområdet angränsar till.

3.23 Baskarta

Som baskarta för området används lantmäteriverkets terrängkarta kompletterad med en meters höjdkurvor. Kartan är godkänd av Raseborgs stads stadsgeodet.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är initierad av markägaren till fastigheten Kärringholmen 1-146.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Myndighetsöverläggning (MBF 26 §) hölls 17.10.2012.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 1.7.2013.

Planutkastet framlades 12.2-17.3.2014.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt.....

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Utgångsläget för planeringen är den gällande strandgeneralplanen, där det finns behov av vissa kompletteringar. Plankompletteringen har bedömts bäst kunna verkställas med stranddetaljplan.

Målet med stranddetaljplanen är att

- flytta en av fritidsbyggplatserna på den norra stranden österut och möjliggöra permanent boende på densamma samt
- precisera byggplatsernas byggnadsvåningsytor och byggnadsytor.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

Stranddetaljplanens struktur följer generalplanen. En byggnadsplats, som på ena sidan angränsar till en annan byggnadsplats, flyttas så att den med samma uppställning på ena sidan angränsar till en annan byggnadsplats. Den fria strandlinjen ändras inte i förhållande till generalplanen. Teoretiskt ökar den fria stranden eftersom det område som ligger mellan RA1 området i den östra skärgårdens generalplan och stranden på strandgeneralplanen AO område är så smalt att NTM-centralen som kytum inte betraktar ett sådant område som fri strand. Småbåtshamnen LV finns inte i generalplanen, eftersom den typens beteckning inte använts för enskilda bryggor och strandvisten. Området är dock befintligt och är därför motiverat att i stranddetaljplanen anges med en egen beteckning.

6.2 Dimensionering

Antalet byggnadsplatser följer strandgeneralplanens dimensionering. Likaså förhållandet mellan bebyggd och fri strand. Strandgeneralplanens dimensionering bygger på markägoförhållandena, då stranddetaljplanens alla fastigheter ännu var ostyckade och hörde till stomfastigheten Grefö 1-107. Styckningsfastigheterna 1-146 och 1-147 antecknades i fastighetsregistret 12.12.2006. Styckningen baserar sig på gåvobrev som verkställts efter att generalplanen godkänts. I gåvobrevet är det stipulerat att man från fastigheten 1-147, som tillfallit en av arvtagarna, skall överföra en av fastighetens byggrätter till fastigheten 1-146, som tillfallit en annan av arvtagarna. Verkställigheter bör göras med planändring eller - såsom man sedermera från stadens sida betraktat som ändamålsenligt - med stranddetaljplan. I styckningsförrättningen har fastigheten 1-146 inte antecknats som byggnadsplats, eftersom verkställigheten med plan då ännu inte genomförts. Anteckningarna om användningsändamålet i fastighetsförrättningen saknar relevans med tanke på stranddetaljplaneringen.

Byggnadsplatsernas våningsyta är något förhöjd jämfört med strandgeneralplanen och grundar sig delvis på de våningsytor som staden tillämpar i byggnadsordningen. I bilaga 1 finns en jämförelse mellan våningsytorna för olika användningsändamål i strandgeneralplanen, byggnadsordningen och stranddetaljplanen.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för enskilda småhus (AO)

En byggnadsplats för detta ändamål anvisas i kvarter 2. En av markägarens familjemedlem har för avsikt att bosätta sig på stället. Våningsytan är dimensionerad så, att området kan användas för boende, där det även finns behov av mindre utrymmen för näringsverksamheter.

På området får uppföras följande byggnader:

- bostadsbyggnad högst 250 m² våningsyta,
- en bastu högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibygnader högst 80 m² våningsyta.

Tillfartsväg till området sker i enlighet med plankartans riktgivande vägsträckning.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

På området får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta och
 - en gäststuga högst 40 m² våningsyta,
 - en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
 - ekonomibyggnader högst 30 m² våningsyta, dessa tillsammans dock högst 70 m².
- Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 270 m².

Småbåtshamn (LV)

På området får uppföras ett högst 40 vånings-m² stor båthus samt en högst 60 vånings-m² stor strandbod. Båtplatsernas maximiantal är 5. Båtplatserna är avsedda för fastigheten Grefös 1-107 framtida behov.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Stranddetaljplanen har inga betydande sociala, ekonomiska eller miljömässiga konsekvenser eller konsekvenser för kulturvärdena.

Områdets strandlandskap påverkas inte på grund av ett rätt kraftigt trädbestånd fram till stranden framför på byggnadsplatserna. Nybyggande bör anpassas till kulturmiljön. Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 13.11.2008. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Hangö, 5.1.2016

Sten Öhman
dipl.ing.

Bilagor

1. Jämförelse av våningsytorna

Grevö stranddetaljplan

Byggplatsernas våningsyta

Kvarter Strandgeneralplanen

	Beteckning	Bostad	Gäststuga	Bastu	Ekonomibyggn.	Totalt max.
K1T1	RA-1	100	40	30	40	210
K1T2	RA-1	100	40	30	40	210
K1T3	RA-1	100	40	30	40	210
K1T4	RA-1	100	40	30	40	210
K2T1*	RA-1	100	40	30	40	210

* på tidigare plats

Kvarter Byggnadsordningen

	Bostad	Gäststuga	Bastu	Ekonomibyggn.
K1T1	160	80	30	130
K1T2	160	80	30	130
K1T3	160	80	30	130
K1T4	160	80	30	130
K2T1	160	80	30	130

Kvarter Stranddetaljplanen

	Beteckning	Bostad	Gäststuga/Sidobostad	Bastu	Ekonomibyggn.	Totalt max.
K1T1	RA	140	40	30	70	270
K1T2	RA	140	40	30	70	270
K1T3	RA	140	40	30	70	270
K1T4	RA	140	40	30	70	270
K2T1	AO	250	0	30	80	360