

RASEBORG

FURUHOLM

STRANDETALJPLANEÄNDRING



BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 12.3.2015.

Förslaget till påseende (MBF 27 §)

Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Furuholm RNr 1:8 (710-508-1-8), Kv2T1 RNr 1:87 (710-508-1-87), Kv2T2 RNr 1:88 (710-508-1-88), Marisol RNr 1:90 (710-508-1-90), Tomteberget RNr 1:91 (710-508-1-91), Storudden RNr 1:94 (710-508-1-94), Andvik RNr 1:95 (710-508-1-95) och en del av Putikulla RNr 1:96 (710-508-1-96) i Bredvik. Planändringsområdets sammanlagda areal är ca 58 ha.



Planområdets läge är inringat med rött.

1.2 Planens namn och ändamål

Planändringens namn

Furuholm stranddetaljplaneändring.

Målet med planändringen är att

- precisera byggrätten för byggnadsplatserna så, att byggrätten bättre motsvarar dagen utrymmesbehov,
- flytta vissa byggnadsplatser och precisera byggnadsplatsernas avgränsningar och
- samtidigt precisera skyddsområdena och skyddet av viktiga naturobjekt i enlighet med vad som förutsätts i den förändrade lagstiftningen.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen för deltagande och bedömning kungjordes 12.3.2015.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

Stadsfullmäktige godkände planförslaget xxxx.

2.2 Stranddetaljplaneändring

I planen anvisas 6 kvarter för fritidsbostäder (RA) med sammanlagt 11 byggnadsplatser. Antalet är detsamma som i den gällande stranddetaljplanen. Den väsentligaste ändringen i förhållande till gällande plan är att kvarter 6 med två byggnadsplatser flyttas från planområdets östra del till området söder om tillfartsbron längst i väster. Byggnadsrätten per byggnadsplats är 250 m² våningsyta förutom i kvarter 6 220 v-m² och i kvarter 7 300 v-m². Kvarterens avgränsning har i planändringen något justerats. Alla andra byggnadsplatser i planen är från tidigare bebyggt förutom byggnadsplatserna i kvarter samt byggnadsplatserna 2 och 3 i kvarter 1.

På byggnadsplats får uppföras

- en fritidsbostadsbyggnad, förutom i kvarter 7, där det anvisas 3 stugor,
- en gäststuga, kvarter 7 undantaget där ingen gäststuga tillåts,
- en bastu samt ekonomibygnader.

Ytterligare anvisas

- naturskyddsområden (SL) i stort sett i enlighet med den gällande planen,
- övriga områden som skogsbruksområden (M), av vilka områdena vid strandzonen som skogsbruksområde med miljövärden (MY). Vissa delområden av MY bör bevaras i naturtillstånd.

Dimensioneringen i antalet byggnadsplatser följer den gällande stranddetaljplanen.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna bebyggs utgående från de enskilda markägarnas behov.

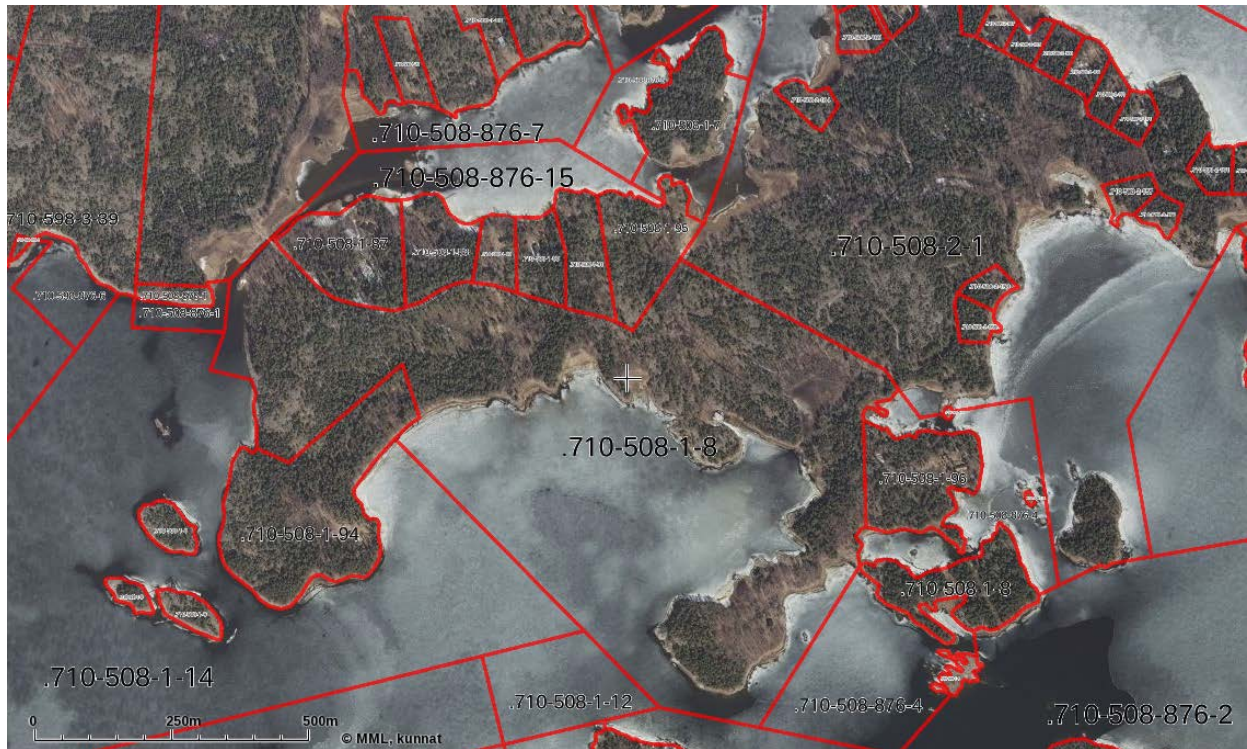
3 UTGÅNGSLÄGE

Planområdet omfattar den gällande stranddetaljplanen Furuholm förutom byggnadsplats 1 i kvarter 3 och de båda byggnadsplatserna i kvarter 5 samt en del av naturskyddsområdet söder om kvarter 5. Genomförandet av stranddetaljplanen har föranlett ett behov att ändra vissa uppställningar i den gällande planen:

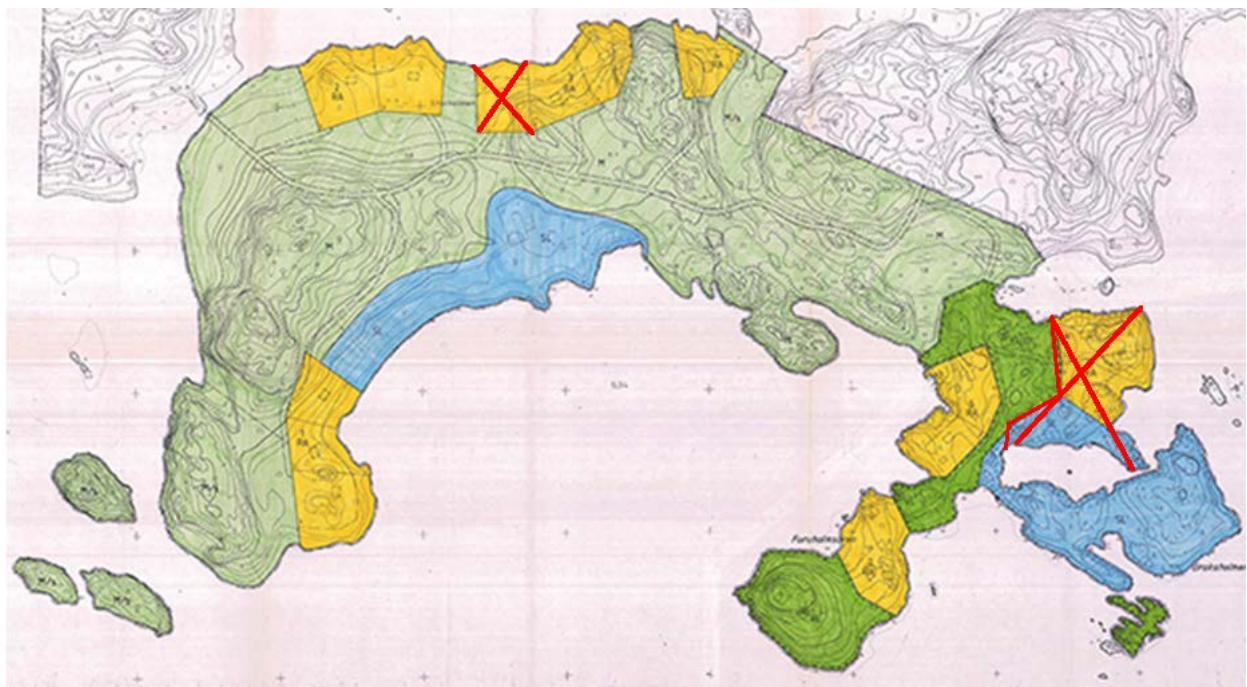
- Det finns ett behov att något förstora byggnadsplatserna in mot land för att ge utrymme för ekonomibygnader (bilgarage, serviceutrymmen mm.).
- Våningsytan för fritidsbostaden är för snävt tilltagen i den gällande planen och den behöver höjas en aning.
- Förhållandena för den ursprungliga ägaren till Furuholm fastighet har förändrat och man önskar sig att hela familjen, bestående av tre syskon med familjer skall kunna utnyttja deras ursprungligen bebyggda byggnadsplats gemensamt framöver med en stuga per familj med gemensam bastu och ekonomibygnader. Familjen är rikssvensk och tillbringar endast en del av sommaren på fastigheten och då önskar man kunna bevista tomten nära varann samtidigt.
- Kvarteret 6 önskas flyttad till infarten till Furuholm varvid holmens södra arkipelag blir ett enhetligt obebyggt område mellan kvarteren 1 och 7.



Den ursprungliga markägarens byggnadsplats i kvarter 7, där det anvisas 3 stugor.



Flygbild över området tagen tidigt på våren.



Den gällande stranddetaljplanen. Planändringsområdet omfattar hela området förutom byggnadsplats i kvarter 3 på den norra stranden och i öster kvarteret 5 med en del av intilliggande SL-område (bortkryssat med rött).

I den gällande planen är de tillåtna våningsytorna följande:

- stugan 100 v-m2
- bastun 30 m2 (bottnenyta)
- gäststugan 20 m2
- ekonomibyggnaderna 30 m2.

Sammanlagt 180 m2

En del av planändringsområdet ingår i Bredviks stranddetaljplan som godkänts 1989. Området, som i stranddetaljplanen anvisas som jord- och skogsbruksområde (M), har efter att stranddetaljplanerna uppgjort införlivats med fastigheten Andvik RNr 1:95. Eftersom området är fastvuxet med Andvik är det ändamålsenligt att ta det med i planändringen. Planbeteckningen ändras inte.



Den skilda udden söder om kartans Jersholmen tas med i planändringen eftersom den sammanlagits med den angränsande fastigheten Andvik 1:95.



Bastun i kvarter 7 i mitten av bilden fotograferad från sydväst. Till vänster finns nuvarande kvarter 6 som flyttas bort och stranden här förblir obebyggd.



Kaava-alueen eteläpoukama osoitetaan rakentamattomaksi.



Eteläpoukaman länsikärjessä on olemassa oleva kortteli 1.



Området söder om tillfarstbron till planområdet dit kvarter 6 flyttas.

Området har ingen generalplan. I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplaneområdet än att området hör till fastlandets strandzon och inre skärgården, zon vz1. För zonen gäller följande planeringsbestämmelse: 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.

Över de området, som då planeringen startade bedömdes bli föremål för ändringar, har gjorts en naturutredning, Kompletterande inventering av valda delar av Storholmen i Bromarv, fil.tri Mikael von Numers, 2012.

Baskarta

Som baskarta används den ursprungliga stranddetaljplanens baskarta kompletterat med fastighetsgränserna, byggnaderna och vägar.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är startad på markägarnas initiativ.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning med planutkast kungjordes 2.3.2015.

Myndighetssamråd hölls 17.10.2012.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

Planläggningsnämnden godkände planförslaget xxxx.

Stadsstyrelsen godkände planförslaget xxxx.

Stadsfullmäktige godkände planförslaget xxxx.

4.3 Stranddetaljplanens målsättningar

Målet med planändringen är att

- precisera byggrätten för byggnadsplatserna så, att byggrätten bättre motsvarar dagen utrymmesbehov,
- flytta vissa byggnadsplatser och precisera byggnadsplatsernas avgränsningar och
- samtidigt precisera skyddsområdena och skyddet av viktiga naturobjekt i enlighet med vad som förutsätts i den förändrade lagstiftningen.

5 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 Dimensionering

Dimensioneringen i antal byggnadsplatser i den gällande stranddetaljplanen ändras inte.

5.2 Områdesreserveringar

I planändringen görs följande ändringar i förhållande till den gällande stranddetaljplanen.

Kvarteren

Kvarter 1

Byggnadsplats 1 i den norra delen förminskas något så, att den angränsar till den byggda vägen.

Byggnadsplatserna 2 och 3 förstoras något mot inåt land så, att alla befintliga byggnader finns inom byggnadsplatser. Den riktgivande gränsen mellan byggnadsplats 1 och 2 ändras.

Byggnadsplatsens våningsyta anges som ett helhetstal (den gällande planen inom parentes) 250 (180) m², av vilken högst 150 (100) m² får utnyttjas för bostadsbyggnaden, 30 (20) m² får utnyttjas för gäststuga, 30 (30) m² för bastu och 40 (30) m² för ekonomibygnader. Kvarterets strandlinjereservering ändras inte.

Kvarter 2

Byggnadsplats 1 förstoras inåt land. Markägaren har behov att uppföra serviceutrymmen för områdets skötsel, som önskas placerade intill infartsvägen.

Byggnadsplats 2 justeras något så, att den befintliga ekonomibygnaden kommer innanför byggnadsplatsen.

Våningsytorna justeras som i kvarter 1. Kvarterets strandlinjereservering ändras inte.

Kvarter 3

Byggnadsplats 1 ingår inte i planändringen. Byggnadsplats 2 justeras marginellt inåt land söderut.

Våningsytorna justeras som i kvarter 1. Kvarterets strandlinje ändras inte.

Kvarter 4

Byggnadsplats 1 förstoras något inåt land söderut så, att det på området kan placeras ett garage. Ytterligare breddas byggnadsplatsen vid stranden 8 m mot väster.

Våningsytorna justeras som i kvarter 1. Ytterligare anvisas en byggnadsyta för ett båtskjul vid strand. Markägaren har behov att bygga förvaringsutrymmen för en traditionell träbåt så, att båten kan dras upp på land i skydd direkt vid stranden. Kvarterets strandlinje förlängs 8 m mot väster för att båtskjulet skall kunna placeras ändamålsenligt.

Kvarter 6

Kvarteret flyttas från planområdets södra arkipelag i öster till området vid tillfartsbron till planområdet. I och med flyttandet förblir ett landskapsmässigt fint område obebyggt så, att en enhetligt obebyggd strandlinje sträcker sig från kvarter 1 till kvarter 7. Området där kvarter 6 placeras har ett sämre landskap. Dessutom ligger det alldeles intill färdig väg. Någon väg är inte byggd till kvarter 7 och planer på att bygga ut en väg finns inte.

Våningsytorna i kvarteret justeras som i kvarter 1, dock så att den sammanlagda våningsytan är 220 (180) m². Den mindre våningsytan är en kompensation för att våningsytan i kvarter 7 är större. Flyttningen har ingen praktisk betydelse för strandlinjen.

Kvarter 7

Kvarteret omfattar en byggnadsplats. Dess avgränsning ändras inte. Den ursprungliga ägarfamiljen (i nuvarande generation 3 familjer) har för avsikt att utnyttja byggnadsplatsen gemensamt. Byggrätten är 300 m² våningsyta. Den befintliga bastun på 20 (30 i den gällande planen) m² består. Ingen gäststuga tillåts. Ekonomibyggnadernas våningsyta är 40 (30 i den gällande planen) m². Däremot anvisas 3 stugor med våningsytan är 80 m² per stuga. Stugorna blir placerade inom samma gårdsplan.

Övriga områden

Naturskyddsområdena (SL) avgränsas som i den gällande planen förutom ett litet skär söder om Brakaholmen i öster som införlivas i skyddsområdet.

Skogsbruksområden i den gällande planen är alla anvisade med M-beteckning. De små holmarna i väster samt angränsande bergområden och ett område vid den nordöstra stranden har en tilläggsbeteckning som värdefullt område /s. I planändringen anvisas alla skogsområden inom strandzonen som MY, skogsbruksområden med miljövärden. Det värdefulla området vid stranden i nordost betecknas som luo, speciellt viktigt område med tanke på naturens mångfald. Ovan nämnda holmar i väster, angränsande berg på fastlandet och ytterligare tre områden inne i arkipelagen betecknas på basen av naturinventeringen som del av område, som bevaras i naturtillstånd (-s, /s).

Närrekreationsområdet (Vlyk) i öster ändras till MY. Något skilt rekreationsområde för samnyttobruk behövs inte längre och det saknar betydelse.

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. Markanvändningen i förhållande till den gällande planen förblir oförändrad, med undantag av kvarter 6 som flyttas. Flyttningen leder mindre miljöskador än om den gällande planen skulle förverkligas.

6.2 Trafik, avfallshantering och vattenförsörjning

Områdets vägnät är utbyggt. Endast kvarter 7 saknar väg, men det är inte aktuellt att bygga ut den vägen. Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattentoalett får inte anläggas. Alla bebyggda tomter har egen brunn, även för de obebyggda tomterna anläggs egen brunn då det blir aktuellt.

6.3 Inverkan på naturmiljön

Planändringen har i förhållande till den gällande stranddetaljplanen inga väsentliga konsekvenser för naturmiljön. De flesta tomter är från tidigare bebyggda och tilläggsbyggandet sker inom ramen för den befintliga gårdsplanen. Det flyttade kvarteret 6 är placerad på en plats som med tanke på landskap och närmiljö medför mindre miljöförändringar än på platsen i den gällande planen. Naturinventeringen som gjordes för den gällande planen har kompletterats. På denna grund har områdena med värdefull natur utvidgats med skyddsbe-teckningar och –bestämmelser. Landskapsplanens bestämmelser för vz1-zonen är inte relevanta för planändringsområdet, eftersom det från tidigare i huvudsak är bebyggt.

Hangö, 15.3.2016

Sten Öhman
dipl.ing.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	13.06.2016
Planens namn	Furuholm stranddetaljplaneändring		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	15.03.2016
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7703
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	57,1040	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	57,1040

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	4,50
Byggplatser [antal]	Med egen strand	9 Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	9 Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	57,1040	100,0	2240	0,00		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	9,9870	17,5	2240	0,02		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	8,0170	14,0				
M sammanlagt	39,1000	68,5				
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	57,1040	100,0	2240	0,00		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	9,9870	17,5	2240	0,02		
RA	9,9870	100,0	2240	0,02		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	8,0170	14,0				
SL	8,0170	100,0				
M sammanlagt	39,1000	68,5				
M	14,2500	36,4				
MY	24,8500	63,6				
W sammanlagt						