

LOVISA

STORHOLMEN

STRANDEDETALJPLAN



1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Storholmens stranddetaljplan.

Planens ändamål

Avsikten med stranddetaljplanen är att anvisa två byggplatser för fastigheten Storholmen i enlighet med den gällande situationen. Fastigheten har i den ikraftvarande generalplanen anvisats felaktigt med endast en byggplats, trots att det då generalplanen uppgjordes redan fanns två fritidsbostäder, vilket skulle ha berättigat till två självständiga byggplatser. Staden har rådet åt markägaren att uppgöra stranddetaljplan över fastigheten.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.12.2022 § 186. Förslaget framlades med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut xxx. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Med planen anvisas för fastigheten Storholmen ett kvarter för fritidsbostäder med två byggnadsplatser. Vardera byggnadsplatsen är från tidigare bebyggda med fritidsbostadsbyggnader. Ytterligare anvisas i söder ett jord- och skogsbruksområde.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna är från tidigare bebyggda.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Området är bebyggt med en fritidsbostadsbyggnad på vardera byggnadsplatsen. Området utgör förutom den sydligaste delen i praktiken i sin helhet gårdsplan. Hela området är bevuxet med blandskog, där tall dominerar. Den södra delen, som i planen är anvisat som skogsbruksområde, är öppet och har enbart ett fåtal fullvuxna träd.

Områdets byggnadsbestånd är:

Byggplats 1

- Fritidsbostadsbyggnad 84 m², bygglov 1998
- Lider ca 30 m²

Byggplats 2

- Fritidsbostadsbyggnad 80 m², bygglov 1978
- Lider ca 30 m²
- Lider ca 20 m²
- Bastu 10 m²
- Båthus ca 55 m²

I det följande en bildserie från byggplatserna.



Bild 1. Fritidsstugan på byggplats 1.



Bild 2. Lidret på byggplats 1.



Bild 3. Strandvegetationen norr om stugan på byggplats 1.



Bild 4. Byggnadsytan på kullen på byggplats 1 avbildad från söder vid infartsvägen.



Bild 5. Infartsvägen till byggplats 2 längs den östra stranden av Storholmen.



Bild 6. Infarten till byggplats 1. Området till vänster är anvisat som MY-1 område. Markägaren med på bilden.



Bild 7. MY-1 området söder om byggplats 1.



Bild 8. MY-1 området i sydost.



Bild 9. Fritidsstugan på byggplats 2.



Bild 10. Bastun på byggplats 2.



Bild 11. Lidret norr om stugan på byggplats 2.



Bild 12. Lidret öster om stugan på byggplats 2.



Bild 13. Båthuset på den nordöstra udden på byggplats 2.



Bild 14. Terrängen på gårdstunet i det inre av den norra udden av byggplats 2. Bakom trädbeståndet ligger bastun.



Bild 15. Väginfarten till byggplats 2 mot söder, vägen södra del finns avbildad på bild 5.

3.2 Planeringssituationen

3.21 Landskapsplan

I landskapsplanen, som godkännts 25.8.2020 och vunnit laga kraft, är planområdet med omnejd anvisat som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Vattenområdet som angränsar till planområdet hör till Natura 2000-område. Andra beteckning som gäller planområdet finns inte.

3.22 Generalplan

I delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård, som godkändes 8.3.2000, är planläggningsområdet anvisat som område för fritidsbostäder (RA1) med en (1) byggrätt samt område för jord- och skogsbruk med behov att styra friluftslivet eller miljövärden (MU-1). På RA1-område får i generalplanen placeras en fritidsbostadsbyggnad om högst 100 v-m², en skild bastubyggnad om högst 25 v-m² och kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 v-m².



Utdrag ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Storholmen är anvisad med beteckningarna RA1 och nedanför byggplatsen det gröna området för jord- och skogsbruk med behov att styra friluftslivet eller miljövärden (MU-1).

3.23 Stranddetaljplan

Området har ingen detaljplan från tidigare.

3.23 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial kompletterad med en meters höjdkurvor. Planens baskarta är godkänd av lantmäteringenjör Tanja Jokela.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.12.2022 § 186. Förslaget framlades med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut xxx. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) xxxx.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna. Begäran om utlåtande skickades till xxxx.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Trots, att fastigheten har två skilda fritidsstugor, är den i generalplanen anvisad med en byggrätt (RA1). Enligt planeringsprinciperna i generalplanen tolkades varje fritidsstuga för sig representera en byggrätt. Eftersom Pernå kommuns byggnadsregister då planen uppgjordes inte fanns tillgängligt i numerisk form har det visat sig att den manuella genomgången av generalplanen i relation till befintliga fritidsstugor i vissa fall blivit bristfällig. I sådana fall har det funnits risk för att antalet byggrätt i generalplanen blivit felaktigt anvisade. Detta är fallet med Storholmen, som alltså ända sedan 1997 enligt generalplanprinciperna haft två byggrätter.

Avsikten med stranddetaljplanen är att rätta till denna felaktighet. Innehållet i stranddetaljplanen (våningsyta, övriga bestämmelser) är tänkta att ska följa generalplanens bestämmelser med beaktande av den byggnation som från tidigare finns på fastigheten.

6 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Områdesreserveringarna med bestämmelser

Fastigheten Storholmen anvisas med ett kvartersområde för fritidsbostäder med två byggplatser (RA-1) samt som jord- och skogsbruksområde med miljövården (MY-1). Avgränsningarna följer strukturellt i stora drag avgränsningarna i generalplanen.

På byggplats 1 får uppföras:

- en fritidsbostadsbyggnad om högst 100 m² våningsyta,
- en skild bastubyggnad om högst 25 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 3 stycken om sammanlagt högst 110 m² våningsyta.

På byggplats 2 får uppföras:

- en fritidsbostadsbyggnad om högst 100 m² våningsyta,
- en skild bastubyggnad om högst 25 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 3 stycken om sammanlagt högst 110 v-m².

Den södra delen av fastigheten Storholmen är anvisad som jord- och skogsbruksområde med miljövården.

Träd borde inte fällas vid strand eller framför byggnader mot strand så, att landskapsbilden försämras. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så, att de inte väsentligen förändrar naturlandskapet. Byggnaderna bör till dimensioner, material och färg vara anpassade till landskapet. Områdets byggande bör utföras så att möjlig förekomst av radongas inte förorsakar fara för hälsan. De delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst N2000 + 3,03 m över medelhavsnivån. Bestämmelsen gäller även samhällstekniska konstruktioner och anläggningar som anläggs för behandling av gråa avfallsvatten.

Sådant jordbyggnadsarbete, sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.

6.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

6.3 Trafik och vattenförsörjning

Till kvarterets vardera byggplatsen finns färdig väg.

Vid behandling och ledande av avloppsvatten bör man följa miljöskyddslagen och med stöd av den utfärdade bestämmelser, bestämmelserna i förordningen om hushållsvatten och kommunens gällande miljöskyddsbestämmelser samt direktiv som godkänts av miljöskyddsmyndigheten. I avfallshanteringen bör man följa avfallslagen och kommunens avfallsbestämmelser.

6.4 Inverkan på miljön

Fastigheten är i generalplanen förutom den södra delen anvisad som fritidsbostadsområde och är från tidigare bebyggd. Sådant jordbyggnadsarbete, sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.

Stranddetaljplanen har inga väsentliga inverknings på miljön.

7 GENOMFÖRANDE AV STRANDETALJPLANEN

Planområdet är från tidigare bebyggt. Stranddetaljplanen möjliggör byggandet av en ny bastu på byggplats 1 och i praktiken smärre tilläggsbyggande av ekonomibyggnaderna på vardera byggplatsen.

Raseborg, 20.4.2023; korrigerat 15.4.2024

Sten Öhman
dipl.ing.