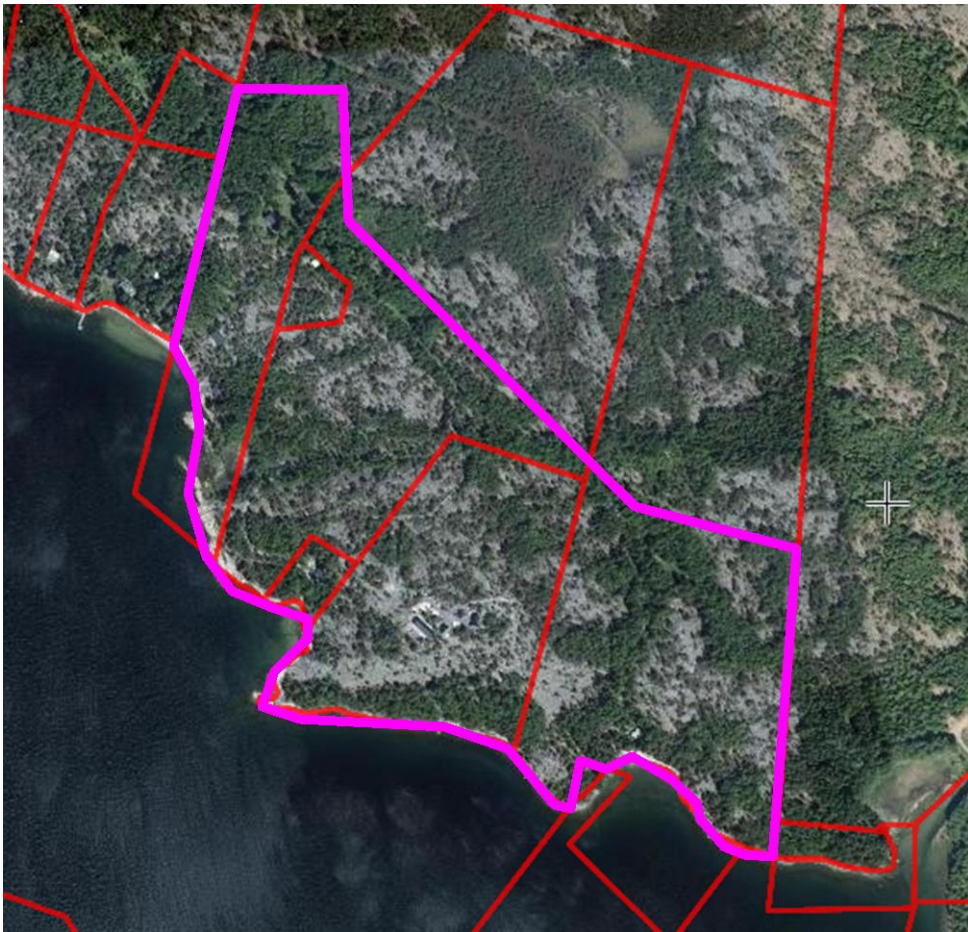


# RASEBORG

## BERGMO

### STRANDETALJPLAN



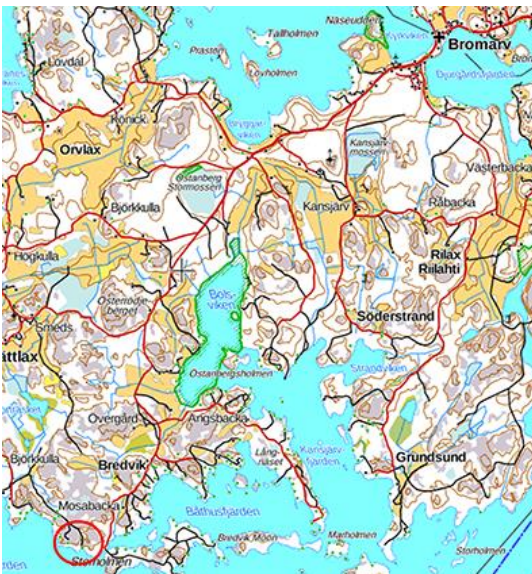
## BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 16.4.2018.  
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) ....  
 Godkänt av stadsfullmäktige .....

### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

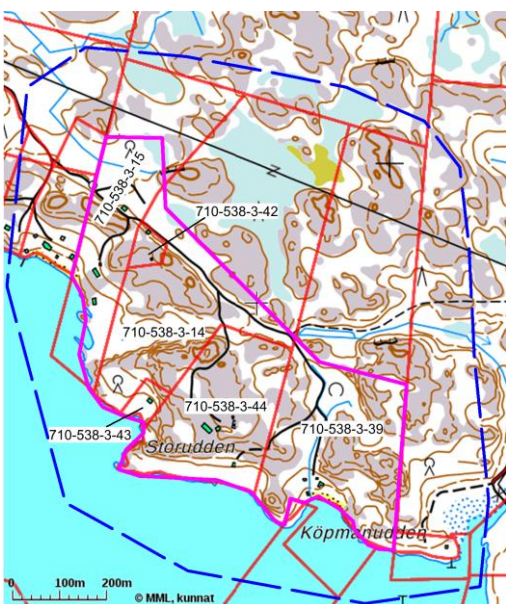
#### 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar för fastigheterna Brittas RNr 3:42 (710-598-3-42) och Bergbo RNr 3:43 (710-598-3-43) samt en del av fastigheterna Bergmo RNr 3:14 (710-598-3-14), Tryckär RNr 3:15 (710-598-3-15), Berga RNr 3:39 (710-598-3-39) och Storudden RNr 3:44 (710-598-3-44) i Bromarv, Raseborg. Planområdets är beläget fågelvägen ca 10 km sydväst om Bromarv bycentrum. Planområdets areal uppgår till ca 30 hektar och strandlinjen till ca 1,1 kilometer.



Planområdets är beläget ca 10 km sydväst om Bromarv bycentrum (inringat med rött).

Av planområdets 6 fastigheter är fem bebyggda med fritidsbostäder och en fastighet (Bergmo 3:14) är obebyggd.



Stranddetaljplaneområdet är avgränsat med lila gräns. Planens influensområde är betecknat med blåstreckad linje.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Bergmo stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa två nya fritidstomter. De från tidigare bebyggda tomterna anvisas som egna byggnadsplatser.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 16.4.2018. Planberedningsmaterialet inklusive planutkast har sedan nämnda datum funnits tillgängligt på stadens hemsida.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

### 2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 7 kvartersområden med 8 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA). Kvarteren 1, 2, 4, 5, 6 och byggnadsplats 1 i kvarter 7 är bebyggda. Kvarter 3 och byggnadsplats 2 i kvarter 7 är obebyggda. Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 1100 m. Planområdet omfattar i sin helhet moderfastigheten 3:14 (år 1959 3:2) och därav vid olika tider styckade fastigheter. Enligt dimensioneringsutredningen har planområdet outnyttjat en obebyggd stranbyggnadsplats. Staden har gjort en dimensioneringsgranskning, som finns i bilaga till i denna planbeskrivning.

### 2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

*Naturmiljö*

Området utgör till största delen karg bergig moskog och kala berg. I dällderna i mitten förekommer frodigare områden: fuktiga moar och tidigare ängar. Den ca 1,1 km långa stranden är berg- och stenstrand nästan utan växtlighet.

Till topografin är området mestadels rätt slät terräng med ställvis branta berginslag.

Planområdet beskrivs detaljerat i den natur och landskapsutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, RAASEPORI, Bromarv Bergmo, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2018.

Naturutredningen har kompletterats år 2021, Raaseporin Bergmon ranta-asemakaava-alueen luontonselvitys, Timo Metsänen 2021.



Bild 1. Planområdet strand framför kvarter 5.



Bild 2. Stranden norrom föregående bild.



Bild 3. Strandpartiet mellan kvarteren 5 och 4 avbildat från söder.



Bild 4. Bryggområdet nedanför bastun i kvarter 4.



Bild 5. Stranden i bakgrunden ligger framför kvarter 5.



Bild 6. Strandlandskapet vid byggnadsplats 2 i kvarter 7. Stranden har en tryggande täckning med tanke på byggande.



Bild 7. Det södra alternativet för byggnadsyta för bastu på byggnadsplats 2 i kvarter 7.



Bild 8. Bostadsbyggnaden i kvarter 1 är enligt registeruppgifterna från år 1944.



Bild 9. Den gamla fritidsbostadsbyggnaden i kvarter 2.



Bild 10. Huvudbyggnaden i kvarter 4.





Bild 11. Strandbastun i kvarter 4.



Bild 12. På byggplatsen i kvarter 5 uppförs en ny fritidsbostadsbyggnad.



Bild 13. Bostadsbyggnaden och sidobostadsbyggnaden (till höger) i kvarter 6 avbildat från strandhålet.



Bild 14. Sidobostadsbyggnaden i kvarter 6.



Kuva 15. Gårdstunet i kvarter 6, framtill byggnaden för tekniska utrymmen.



Bilder 16-17. Huvudbyggnaden avbildad från sjösidan och inlandssidan på byggnadsplats 1 i kvarter 7.

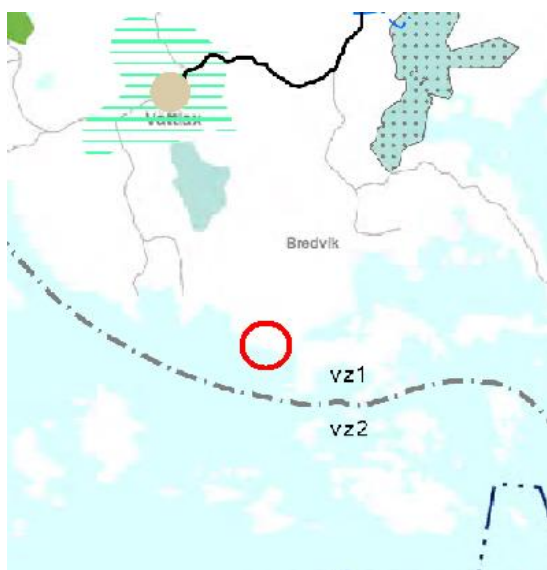


Bild 18. Båtuppsamlingsglider i den västra delen av byggnadsplats 1 i kvarter 7.

### 3.2 Planeringssituation

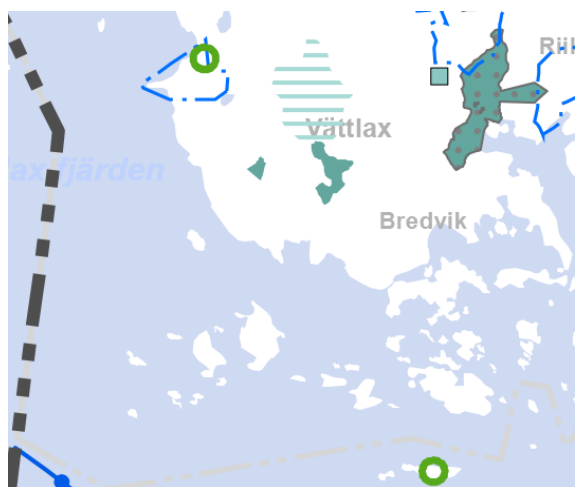
Området har från tidigare varken stranddetaljplan eller generalplan.

I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplanen än att den östra delen av området utgör grundvattenområde och ytterligare så hör planområdet till fastlandets och den inre skärgårdens strandzon, zon vz1. Zonen är avsedd för alla slag av markanvändning. 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.



Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna. Stranddetaljplaneområdet avgränsat med rött.

Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050. Planen är översiktligare än den gällande landskapsplanen och den upptar inga beteckningar för stranddetaljplaneområdet.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Stranddetaljplaneområdet ligger sydväst om namnet Bredvik.

Då området inte har generalplan är det landskapsplanen som i första hand styr uppgörandet av stranddetaljplan.

#### *Baskarta*

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsråar. Kartan är godkänd av Raseborgs stads stadsgeodet.

## **4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

### **4.1 Inledande av planeringen och beslut**

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

### **4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden**

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 16.4.2018.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

## **5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR**

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa två nya fritidstomter. De från tidigare bebyggda tomterna anvisas som egna byggnadsplatser.

## **6 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN**

### **6.1 Planens struktur**

I planen anvisas 7 kvartersområden med 8 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA). Kvarteren 1, 2, 4, 5, 6 och byggnadsplats 1 i kvarter 7 är bebyggda. Kvarter 3 och byggnadsplats 2 i kvarter 7 är obebyggda. Den sistnämnda är belägen bredvid den bebyggda fritidsbyggnadsplatsen. Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som skogsbruksområde (M).

## 6.2 Dimensionering

Områdets moderfastighet Trykärr 3:2 är bildad 1922 och från den har styckats 4 strandfastigheter (3:15, 3:39, 3:39, 3:43). Den ursprungliga ca 1,1 km långa strandlinjens dimensionering är 5 byggplatser, av vilka en är outnyttjad byggplats. Enligt dimensioneringsutredningen har planområdet en outnyttjad obebyggd strandbyggnadsplats. Staden har upprättat en dimensioneringsgranskning, som finns som bilaga i planbeskrivningen.

## 6.3 Områdesreserveringar

### *Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)*

Fritidsbostadsbyggnadsplatsernas (tomternas) antal är sammanlagt 8, av vilka 6 är bebyggda och två obebyggda. På området får uppföras följande byggnader:

På området får uppföras följande byggnader:

På byggnadsplatserna i kvarter 1, 3 och 5

- en fritidsbostad högst 160 m<sup>2</sup> våningsyta. Våningsytan får fördelas på två byggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad. och
  - ekonomibyggnader sammanlagt högst 100 m<sup>2</sup> våningsyta, av vilket högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta får utnyttjas för bastu.
- Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 220 m<sup>2</sup>.

På byggnadsplatsen i kvarter 2

- en fritidsbostad högst 120 m<sup>2</sup> våningsyta och
- ekonomibyggnader sammanlagt högst 80 m<sup>2</sup> våningsyta, av vilket högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta får utnyttjas för bastu.

På byggnadsplatsen i kvarter 4

- en fritidsbostad högst 210 m<sup>2</sup> våningsyta. Våningsytan får fördelas på tre byggnader, varav två utgör sidofritidsbostäder och
  - ekonomibyggnader sammanlagt högst 120 m<sup>2</sup> våningsyta, av vilket högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta får utnyttjas för bastu.
- Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 310 m<sup>2</sup>.

På byggnadsplatsen i kvarter 6

- en fritidsbostad högst 210 m<sup>2</sup> våningsyta. Våningsytan får fördelas på tre byggnader, varav två utgör sidofritidsbostad,
  - ekonomibyggnader sammanlagt högst 120 m<sup>2</sup> våningsyta.
- Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 310 m<sup>2</sup>.

I kvarteret är anvisat en möjlighet att bygga två sidofritidsbostäder. Motivering till detta är att kvarteret och dess byggnadsyta har ett långt avstånd till strand. Avståndet till strand är ca 80 meter. Fastigheten som kvarteret finns på uppgår till arealen 7,5 hektar.

På byggnadsplatserna i kvarter 7

- en fritidsbostad högst 180 m<sup>2</sup> våningsyta. Våningsytan får fördelas på två byggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad. och
  - ekonomibyggnader sammanlagt högst 120 m<sup>2</sup> våningsyta, av vilket högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta får utnyttjas för bastu.
- Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m<sup>2</sup>.

Nybyggande bör anpassas så, att landskapsbildens värdefulla karaktär bevaras. Obebyggda delar av kvarterens byggplatser bör bevaras med trädbestånd. Fasadmaterialiet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnaderna bör ha åstak. Våningstalet är högst ett. Lägsta rekommenderade byggnadshöjd är N2000 +2,90. Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller i RA-kvarter.

*Skogsbruksområde (M).*

Övriga områden betecknas som skogsbruksområde.

*Avfalls- och hushållsvatten*

Avfallsvattnen bör behandlas i enlighet med gällande lagstiftning och på sätt som kommunens miljömyndighet fastställt. Vattenklosett får inte anläggas. Grått avfallsvatten bör behandlas tillräckligt långt från strandlinjen med tanke på högvattenrisken.

## **7 PLANENS KONSEKVENSER**

### **7.1 Allmänna konsekvenser**

*Sociala konsekvenser*

Planens sociala konsekvenser är ringa.

*Ekonomiska konsekvenser*

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

*Miljömässiga konsekvenser*

De miljövärden som finns noterade i natur- och landskapsutredningen är beaktade i planen. I utredningarna har inte konstaterats behov att anvisa särskilda skyddsområden eller -objekt.

*Konsekvenser för kulturvärdena*

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området.

### **7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning**

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, som trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Hangö, 15.9.2021

Sten Öhman  
dipl.ing.

BILAGA

## STOMLÄGENHETSGRANSKNING

By: Vättlax 598  
Lägenhet: 710-598-3-14 Bergmo  
Stomlägenhet 3:2 Bergmo



## STOMLGENHETSGRANSKNING

Denna stomlgenhetsgranskning baserar sig på de av Karis stadsfullmäktige 11.12.2006 godkända dimensioneringsnormerna fr beräkning av byggrtt samt på de av Ekens stadsstadsfullmktige 22.9.2003 godkända dimensioneringsnormerna fr beräkning av byggnadsrätt inom strandområde.

Granskningen ger en teoretisk maximibyggnadsrtt enligt dagens dimensioneringsgrunder. Möjligheten att utnyttja byggrtt avgörs med lovfrfarande.

## GRUNDUPPGIFTER

By	Vttlax
Granskad lägenhet	3:14 Bergmo
Stomlägenhet	3:2 Trykrr
Dimensionerande areal (ha)	55,52
Dimensionerande strandomrdesareal (ha)	20,73
Tillämpad strandlinje (km)	1,165
Antal existerande lägenheter	6
Existerande byggplatser inom strandområdet	4
3:14 0 byggp.	
3:15 1 byggp.	
3:39 1 byggp.	
3:43 1 byggp.	
3:44 1 byggp.	
Existerande byggplatser utanför strandområdet	1
3:42 1 byggp.	

## STOMLĀGENHETENS BYGGRĀTT

Stomlāgenheten har en teoretisk byggrātt pā totalt 12 byggplatser. Byggrāttsberäkningen baserar sig pā dimensioneringsgrunden godkänd av Karis stadsfullmäktige 11.12.2006. Lāgenheten Bergmo RNr 3:14 har en byggrātt pā totalt 2 byggplatser, utanför strandområde.

## STOMLĀGENHETENS STRANDBYGGRĀTT

Byggrāttsberäkningen för strandområdet baserar sig pā dimensioneringsgrunden godkänd av Ekenās stadsfullmäktige 22.9.2003.

<b>I</b>	<b>Fastlandszonen:</b>	1 br/3 ha	(högst 5 br/km strand)
<b>II</b>	Inre skārgårdszonen:	1 br/3,5 ha	(högst 5 br/km strand)
<b>III</b>	Yttre skārgårdszonen:	1 br/3,5 ha	(högst 4 br/km strand)
<b>IV</b>	Havszonen:	ingen ny byggrātt	
<b>F</b>	Flador och insjöområden:	2-3 br/km strand	

Skārgårdszon	Dim.areal (ha)	Till.str.linje (km)	Byggrātt enligt areal-normen	Byggrātt enligt strand-linjenormen
I	20,73	1,097	20,73 / 3 => 6,91	1,097 * 5 => 5,485
Tot. / Yht	20,73	1,097	6,91 6	5,5 5

Enligt dimensioneringsnormerna för strandområde finns det inom strandområde en teoretisk byggrātt för fem (5) byggplatser, fyra (4) är anvānda.

Vid en jämförelse av hur strandlinjelāngden (som i denna granskning tillämpats) har fördelats mellan lāgenheterna kan konstateras:

- Vid styckningen av stomlāgenheten 10.4.1962 har 2,6 teoretiska byggplatser tillfallit lāgenheten Bergmo Rnr 3:14. Efter detta har frān Bergmo ytterligare styckats ut tre byggplatser av vilka tvā (2) ligger vid strand. Återstoden av lāgenheten Bergmo har en återstående teoretisk strandbyggrātt om 0,4 byggplatser.
- Lāgenheten Berga Rnr 3:39 har vid styckningen 10.4.1962 av stomlāgenheten ärvt 1,64 teoretiska byggplatser. Lāgenheten är bebyggd med en byggplats. Detta innebār att lāgenheten Berga har en återstående teoretisk byggrātt om 0,64 byggplatser.

Lāgenheten 3:39 har den längsta obebyggda strandlinjen, varför den återstående byggplatsen vid planläggning skulle tilldelas denna.



Stomlāgenhetsgranskning

4 (5)

Granskningen utförd 4.11.2009 NS

Raseborg, 4.11.2009, korrigerad 18.3.2010, 9.8.2011, 21.11.2011

Niclas Skog  
Planlāgningsingenjör

Bilagor : Fastighetsbildningsschema  
Karta

## Fastighetsbildningsschema

