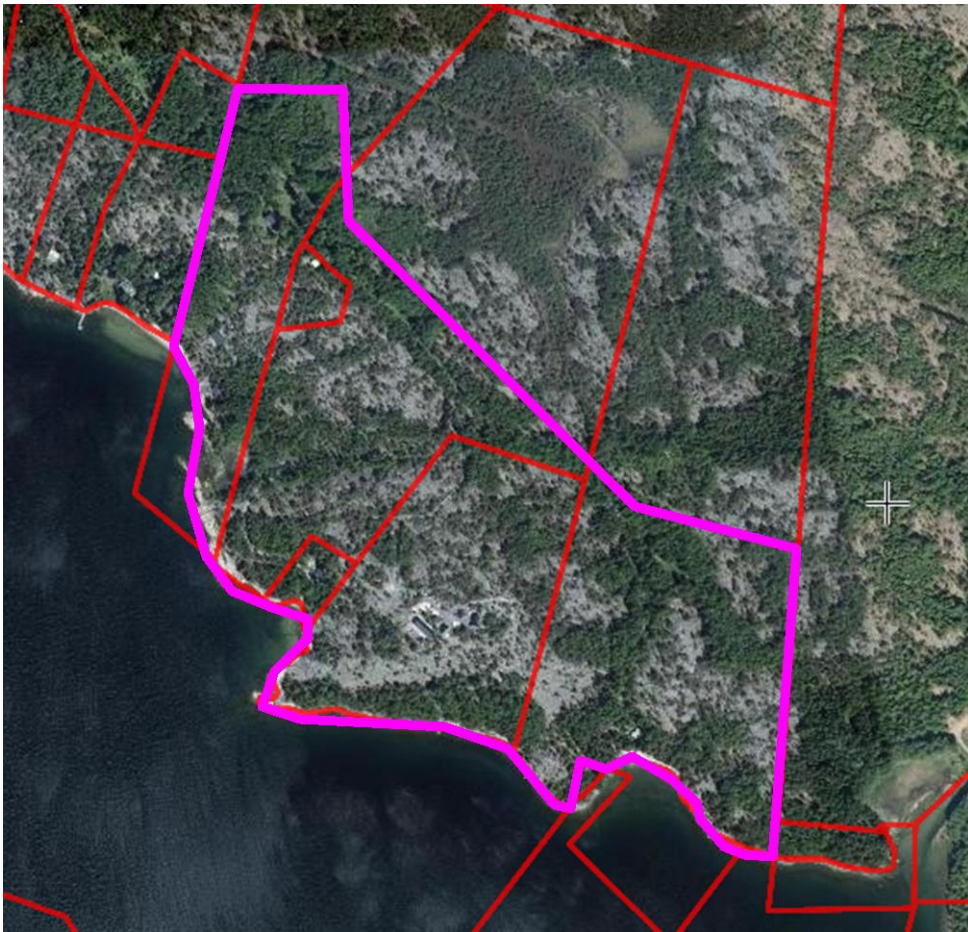


RASEBORG

BERGMO

STRANDETALJPLAN



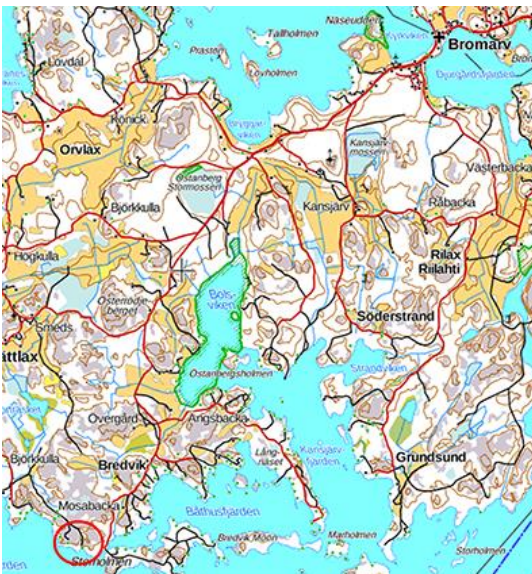
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 16.4.2018.
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 14.2-17.3.2022.
Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

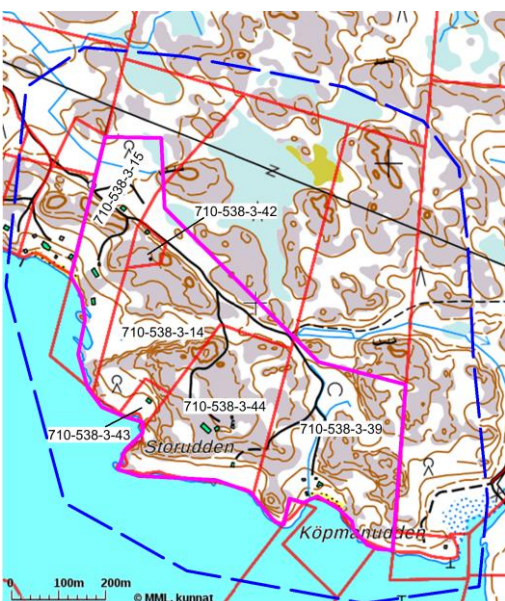
1.1 Planområdet och dess läge

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), Trykär 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 14.2-17.3.2022.

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. Planområdets 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.

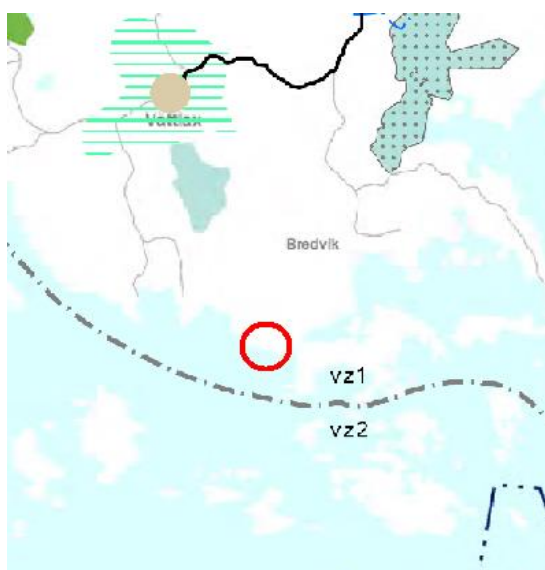


Bild 18. Båtuppsamlingsglider i den västra delen av byggnadsplats 1 i kvarter 7.

3.2 Planeringssituation

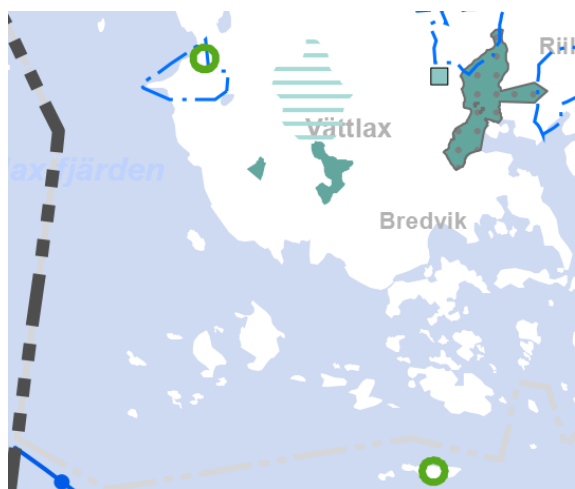
Området har från tidigare varken stranddetaljplan eller generalplan.

I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplanen än att planområdet hör 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 ajourförda byggandsuppgifter och en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsråar. Kartan är godkänd av Raseborgs stads stadsgeodet.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringskedan

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 16.4.2018.
Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 14.2-17.3.2022.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

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

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur och innehållskrav

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).

Planens innehållskrav hänför sig i det närmaste till att ombesörja landskapet och naturvärdena och att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. Områdets strandlandskap förändras inte i väsentlig utsträckning från nuläget. I anslutning till kvarter 6 anvisas plats för bastu på M-området. Platsen skyddas av tallskog. I kvarter anvisas en ny byggplats 2. Dess byggnadsyta har anvisats på ett sådant avstånd från stranden, att byggnaderna blir placerade i landskapskydd av skogen framför. Alla andra byggplatser är från tidigare bebyggda. Enligt naturinventeringarna har området inte sådana naturvärden som skulle förutsätt planmässig uppmärksamhet. De från tidigare fria strandpartierna förminska i den utsträckning byggplats 2 i kvarter 7 upptar strand. Situationen förändras inte i väsentlig utsträckning som följd av planen.

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 m² våningsyta. Våningsytan får fördelas på två byggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad, och
- ekonomibyggnader sammanlagt högst 100 m² våningsyta, av vilket högst 30 m² våningsyta får utnyttjas för bastu.

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 220 m².

På byggnadsplatsen i kvarter 2

- en fritidsbostad högst 120 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader sammanlagt högst 80 m² våningsyta, av vilket högst 30 m² våningsyta får utnyttjas för bastu.

På byggnadsplatsen i kvarter 4

- en fritidsbostad högst 210 m² våningsyta. Våningsytan får fördelas på två byggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad, och
- ekonomibyggnader sammanlagt högst 120 m² våningsyta, av vilket högst 30 m² våningsyta får utnyttjas för bastu.

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 310 m².

På byggnadsplatsen i kvarter 6

- en fritidsbostad högst 210 m² våningsyta. Våningsytan får fördelas på två byggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad, och
- ekonomibyggnader sammanlagt högst 120 m² våningsyta, av vilket högst 30 m² våningsyta får utnyttjas för bastu.

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 310 m².

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 m² våningsyta. Våningsytan får fördelas på två byggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad, och
 - ekonomibyggnader sammanlagt högst 120 m² våningsyta, av vilket högst 30 m² våningsyta får utnyttjas för bastu.
- Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

Nybyggande bör anpassas så, att landskapsbildens värdefulla karaktär bevaras. Obebyggda delar av kvarterens byggplatser bör bevaras med trädbestånd. Fasadmaterialet 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 +3,8 meter. 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.

Raseborg, 15.9.2021; korrigerat 15.12.2022

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.

| | | | |
|------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| I | Fastlandszonen: | 1 br/3 ha | (högst 5 br/km strand) |
| II | Inre skārgårdszonen: | 1 br/3,5 ha | (högst 5 br/km strand) |
| III | Yttre skārgårdszonen: | 1 br/3,5 ha | (högst 4 br/km strand) |
| IV | Havszonen: | ingen ny byggrātt | |
| F | 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)

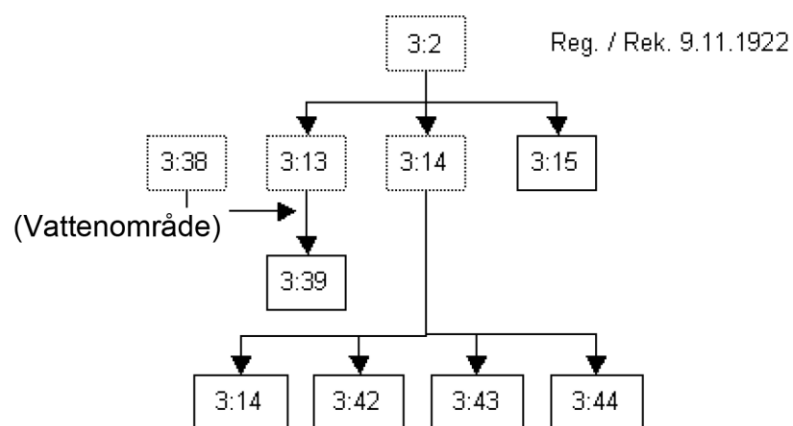
Granskningen utförd 4.11.2009 NS

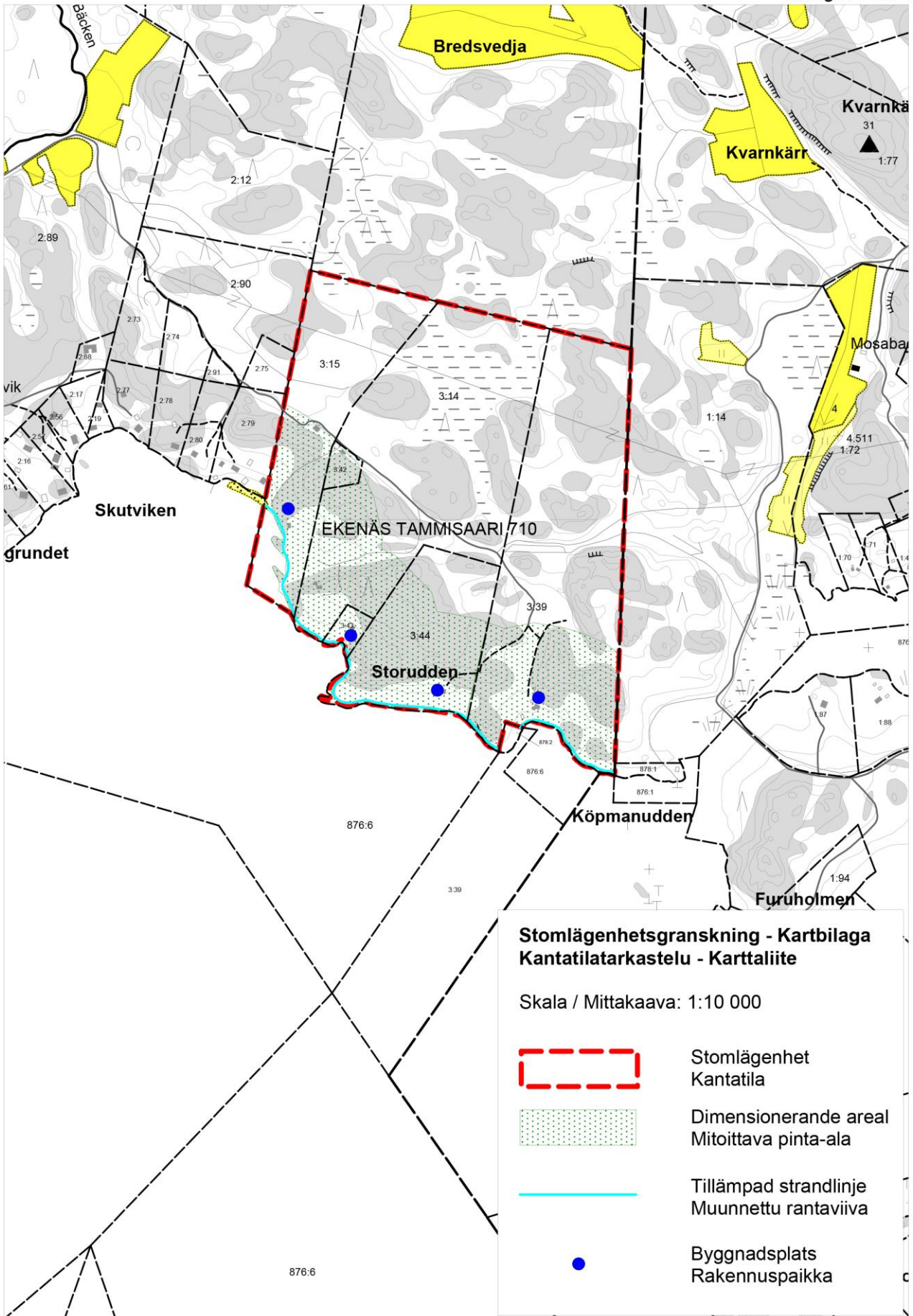
Raseborg, 4.11.2009, korrigerad 18.3.2010, 9.8.2011, 21.11.2011

Niclas Skog
Planlāgningsingenjör

Bilagor : Fastighetsbildningsschema
Karta

Fastighetsbildningsschema





Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

| | | | |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------|
| Kommun | 710 Raseborg | Datum för ifyllning | 15.03.2023 |
| Planens namn | Bergmo stranddetaljplan | | |
| Datum för godkännande | 01.01.2023 | Förslagsdatum | 15.12.2022 |
| Godkännare | V-kommunfullmäktige | Dat. för meddel. om anh.gör. | 16.04.2018 |
| Godkänd enligt paragraf | xx | Kommunens plankod | 7774 |
| Genererad plankod | 710V010123Axx | | |
| Planområdets areal [ha] | 30,4070 | Ny detaljplaneareal [ha] | 30,4070 |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] | | Detaljplaneändringens areal [ha] | |

| | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|------|------------------|---|
| Stranddetaljplan | Strandlinjens längd [km] | 1,10 | | |
| Byggplatser [antal] | Med egen strand | 4 | Utan egen strand | 4 |
| Fritidsbost.byggpl. [antal] | Med egen strand | 4 | Utan egen strand | 4 |

| Områdes-reserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|-----------------------|------------|-----------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 30,4070 | 100,0 | 1760 | 0,01 | 30,4070 | 1760 |
| A sammanlagt | | | | | | |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | | |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | | | | | | |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | | | | | | |
| R sammanlagt | 6,2870 | 20,7 | 1760 | 0,03 | 6,2870 | 1760 |
| L sammanlagt | | | | | | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | 24,1200 | 79,3 | | | 24,1200 | |
| 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

| Områdes-reserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|-----------------------|----------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 30,4070 | 100,0 | 1760 | 0,01 | 30,4070 | 1760 |
| A sammanlagt | | | | | | |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | | |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | | | | | | |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | | | | | | |
| R sammanlagt | 6,2870 | 20,7 | 1760 | 0,03 | 6,2870 | 1760 |
| RA | 6,2870 | 100,0 | 1760 | 0,03 | 6,2870 | 1760 |
| L sammanlagt | | | | | | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | 24,1200 | 79,3 | | | 24,1200 | |
| M | 24,1200 | 100,0 | | | 24,1200 | |
| W sammanlagt | | | | | | |