

# **RASEBORG**

## **GRÖNKULLA**

### **STRANDETALJPLANEÄNDRING**

### **PLANBESKRIVNING**



## BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 11.12.2020.  
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 21.6-4.7. och 2.8-17.8.2021.  
Godkänt av stadsfullmäktige .....

### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

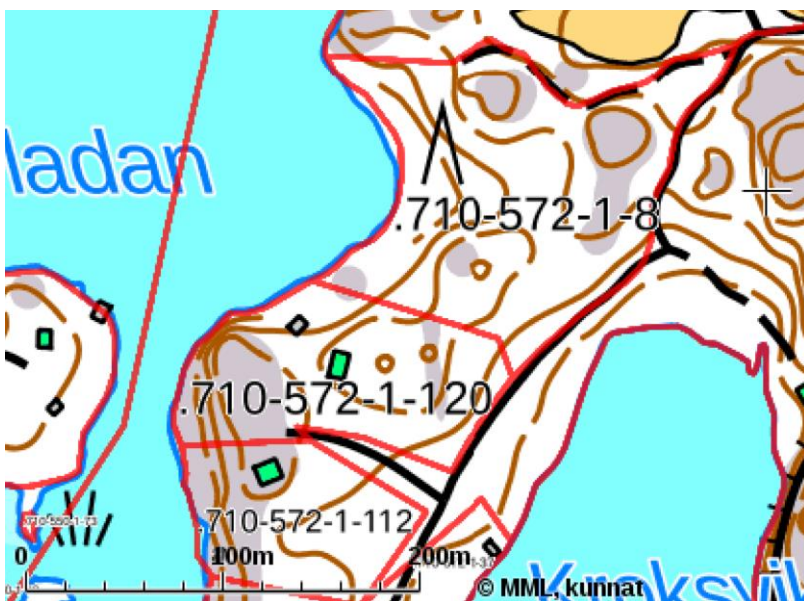
#### 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Aurinkolahti 710-572-1-120 och Aurinkolahti II 70-572-1-8 samt en del av fastigheten Marielund 710-572-1-11 i Bromarv, Raseborg. Med stranddetaljplaneändringen upphävs LV-område på fastigheten Vattenområde 710-572-876-1.

Planområdet uppgår till ca 3,0 ha och dess strandlinje till ca 240 m.



Planområdet ligger ca 2 km norr om Bromarv kyrkby (röd avgränsning).



Stranddetaljplaneområdet omfattar de med rött avgränsade fastigheterna 710-572-1-8 och 710-572-1-120 samt en del av fastigheten Marielund 710-572-1-11 nära stranden norr om 1-8.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn  
Grönkulla stranddetaljplaneändring.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att möjliggöra en omställning av de tre byggnadsplatsernas antal byggnader och våningsytor så, att byggnadsplatsernas antal minskas med ett och den minskade byggnadsplatsens byggrätt sammanförs med det två kvarblivande byggnadsplatserna. Kvarterets avgränsning ändras inte i väsentlig utsträckning. Småbåtshamnen (LV) avlägsnas som obehövlig från planen.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungjordes 11.12.2020. PDB har sedan nämnda datum funnits tillgängligt på stadens hemsida. Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 21.6-4.7. och 2.8-17.8.2021.

### 2.2 Stranddetaljplan

*Områdesreserveringar*

I planen anvisas kvartersområdet 3 med två byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA-1). Till övriga delar anvisas området som jord- och skogsbruksområden (M) i enlighet med den gällande stranddetaljplanen. Båthamnen LV i den gällande planen ändras till som jord- och skogsbruksområde (M) och dess del på vattenområdet upphävs.

*Dimensionering*

Planområdets dimensionering följer den gällande stranddetaljplanens dimensionering, där de aktuella fastigheterna har anvisats med tre byggnadsplatser. Dimensioneringen i fråga om byggnadernas sammanlagda våningsyta och antalet bostadsbyggnader ändras inte som följd av planändringen.

### 2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

*Naturmiljö*

Området utgör till obebyggda delar ekonomiskog med blandskog. Vid stranden finns en smal zon av vass. Stränderna är djupa. I planhandlingarna ingår naturutredningen som gjordes i samband med att den gällande planen uppgjordes.

*Bebyggd miljö*

Byggnadsplats 1 i den gällande stranddetaljplanen är bebyggd med en fritidsbostadsbyggnad (ca (100 m<sup>2</sup>), bastu (30 m<sup>2</sup>) och ett lider. Till övriga delar är området obebyggt. Området har färdiga tillfartsvägar.





Den relativt nybyggda huvudbyggnaden på byggnadsplats 1.

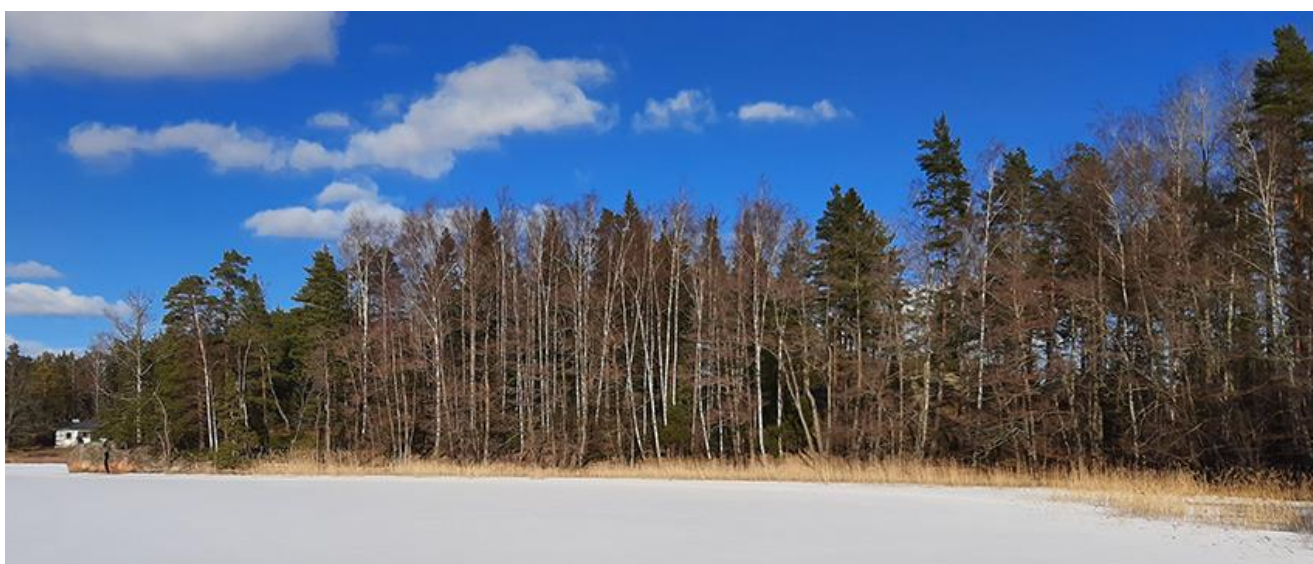


Bastun fotograferad från bryggan vid byggnadsplats 1. Bilden visar landskapets täckning ända fram till stranden.





Stranden i mitten av stranddetaljplaneområdet har ett riktigt trädbestånd ända till stranden.



Stranden vid byggnadsplats 2. Till vänster bakom udden syns fritidsbostadsbyggnaden på den motsatta stranden.

### 3.2 Planeringssituation

#### Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

#### Landskapsplanering

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

På basis av de besvär som anförts mot planerna förbjöd Helsingfors förvaltningsdomstol genom ett handläggningsbeslut fattat 22.1.2021 verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande. Rätten

konstaterade 24.9.2021 att det inte längre förelåg skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvärerna hade avslagits. Därigenom trädde planhelheten i huvudsak i kraft.

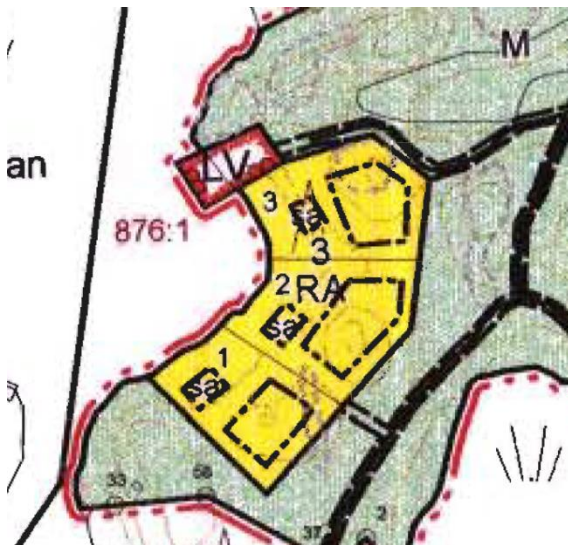
Landskapsplanen upptar inga speciella beteckningar för planändringsområdet. Landskapsplanen är inte i kraft på stranddetaljplaneområde, men den styr ändringen av planen.

#### Generalplanering

Området har ingen generalplan.

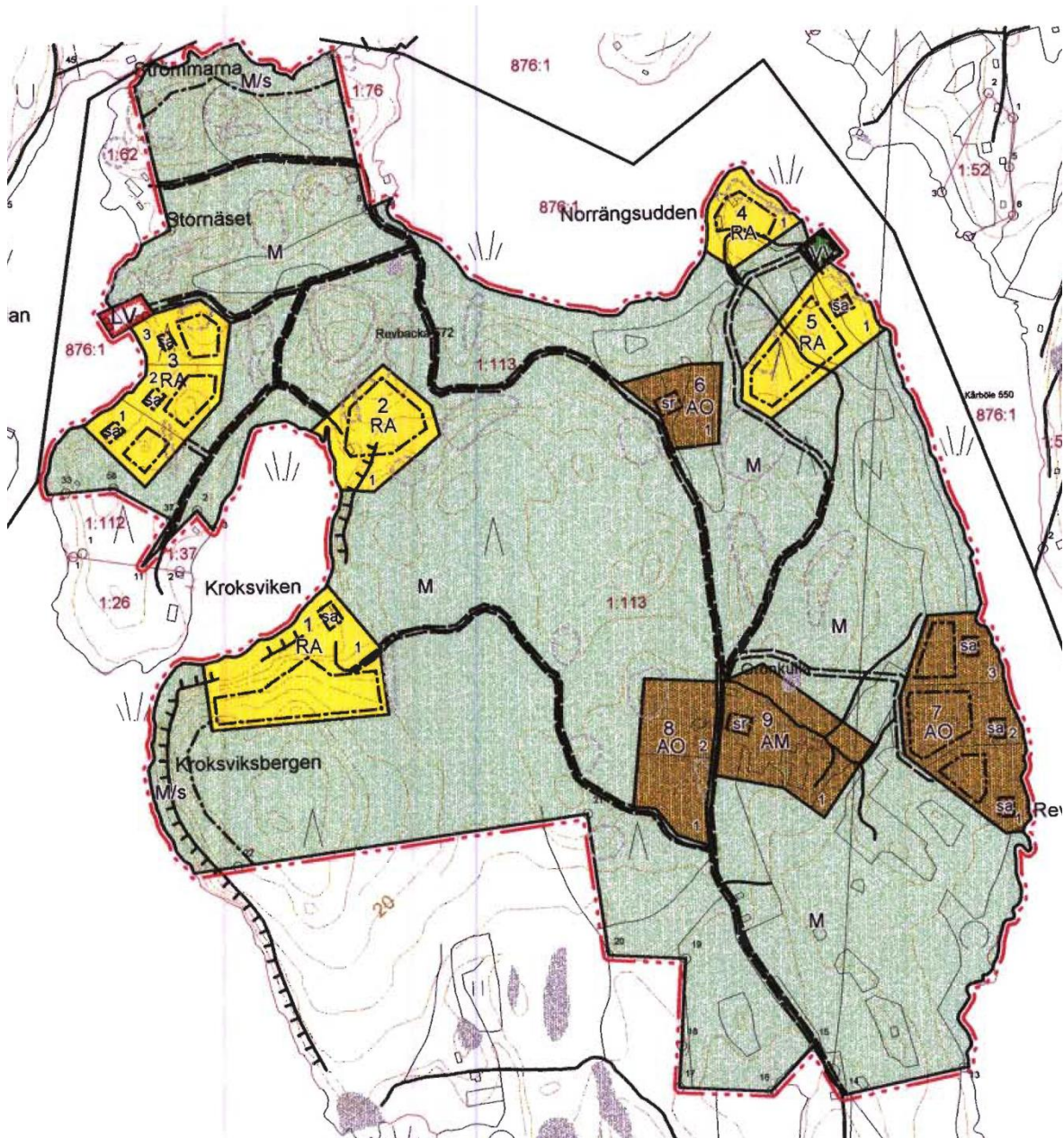
#### Detaljplanering

Grönkulla stranddetaljplan är godkänd 19.6.2006 och den har vunnit laga kraft. Området som är föremål för planändring har anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder (RA, kvarter 3). I kvarteret finns anvisat tre byggnadsplatser. På varje byggnadsplatsen får uppföras en högst 100 vånings-m<sup>2</sup> stor fritidsbostad, en högst 30 vånings-m<sup>2</sup> stor bastubyggnad samt ekonomibyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta är högst 30 vånings-m<sup>2</sup>. Området kring kvarteret är anvisat som skogsbruksområde (M). Vid områdets norra gräns finns anvisad en småbåtshamn (LV).



Kvarteret 3 som är föremål för ändring i den gällande stranddetaljplanen för Grönkulla.





Grönkulla stranddetaljplan i sin helhet.

### Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 och vunnit laga kraft 5.7.2018.

### Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

### *Baskarta*

Som baskarta används Lantmäteriverkets vektorterrängkarta kompletterat med en meters höjdkurvor från laserskannat barmaterial. Kartan är godkänd av Raseborgs stadsgeodet.

## 4 STRANDETALJPLANENS 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 11.12.2020.  
Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 21.6-4.7. och 2.8-17.8.2021.

## 5 STRANDEDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att möjliggöra en omställning av de tre byggnadsplatsernas antal byggnader och våningsytor så, att byggnadsplatsernas antal minskas med ett och den minskade byggnadsplatsens byggrätt sammanförs med det två kvarblivande byggnadsplatserna. Kvarterets avgränsning ändras inte i väsentlig utsträckning. Småbåtshamnen (LV) avlägsnas som obehövlig på planfastighetens 710-572-1-8 område.

## 6 BESKRIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN

I planen anvisas kvartersområdet 3 för fritidsbostäder (RA-1) med två byggnadsplatser. Till övriga delar anvisas området som jord- och skogsbruksområde (M). Båthamnen LV i den gällande planen ändras till som jord- och skogsbruksområde (M) och dess del på vattenområdet upphävs.

### *Dimensionering*

Planområdets dimensionering följer den gällande stranddetaljplanens dimensionering, där de aktuella fastigheterna har anvisats med tre byggnadsplatser. Dimensioneringen i fråga om byggnadernas sammanlagda våningsyta och antalet bostadsbyggnader ändras inte som följd av planändringen.

### *Områdesreserveringar*

*Kvartersområde för fritidsbostäder (RA-1).*

På området får uppföras följande byggnader:

Byggnadsplats 1

- en fritidsbostad högst 170 m<sup>2</sup> våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och
- ekonomibygnader högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta.

Byggnadsplatsen areal uppgår till 9330 m<sup>2</sup>.

Byggnadsplats 2

- en fritidsbostadsbyggnad högst 160 m<sup>2</sup> våningsyta.
- Byggrätten får fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad,
- en bastubyggnad högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och
  - ekonomibygnader tillsammans högst 60 m<sup>2</sup> våningsyta.

Byggnadsplatsens areal uppgår till 9800 m<sup>2</sup>.

Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnaderna bör ha åstak. Våningstalet är högst 1½.

Den lägsta byggnadshöjden i N2000-höjdsystemet är +2,80 meter. Oisolerade bastu- och ekonomibygnader placeras lägre, dock inte under 1,8 meter. Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Konstruktioner, möjliga kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas så, att det inte uppstår skador, om vattennivån stiger till den lägsta byggnadshöjden.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för RA-1 kvarteret.



*Jord- och skogsbruksområde (M).*

Planändringens landområden utanför kvarteret anvisas som jord- och skogsbruksområde.

### ***Avfalls- och hushållsvatten***

Anläggande av vattenklosett är tillåtet endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattenavlopps nät, som följer kommunens utvecklingsplan i enlighet med vattenförsörjningslagen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med betaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd. Bestämmelsen gäller även gråa vatten. Fastighet bör ha tillgång till hushållsvatten av god kvalitet.

## **7 PLANENS KONSEKVENSER**

### **7.1 Allmänna konsekvenser**

#### *Sociala konsekvenser*

Planens sociala konsekvenser är ringa.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

#### *Miljömässiga konsekvenser*

Konsekvenserna för miljön ändras inte i förhållande till den gällande stranddetaljplanen. Planen har inga konsekvenser för skogsbruksområdet.

#### *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, 15.10.2021

Sten Öhman  
dipl.ing.