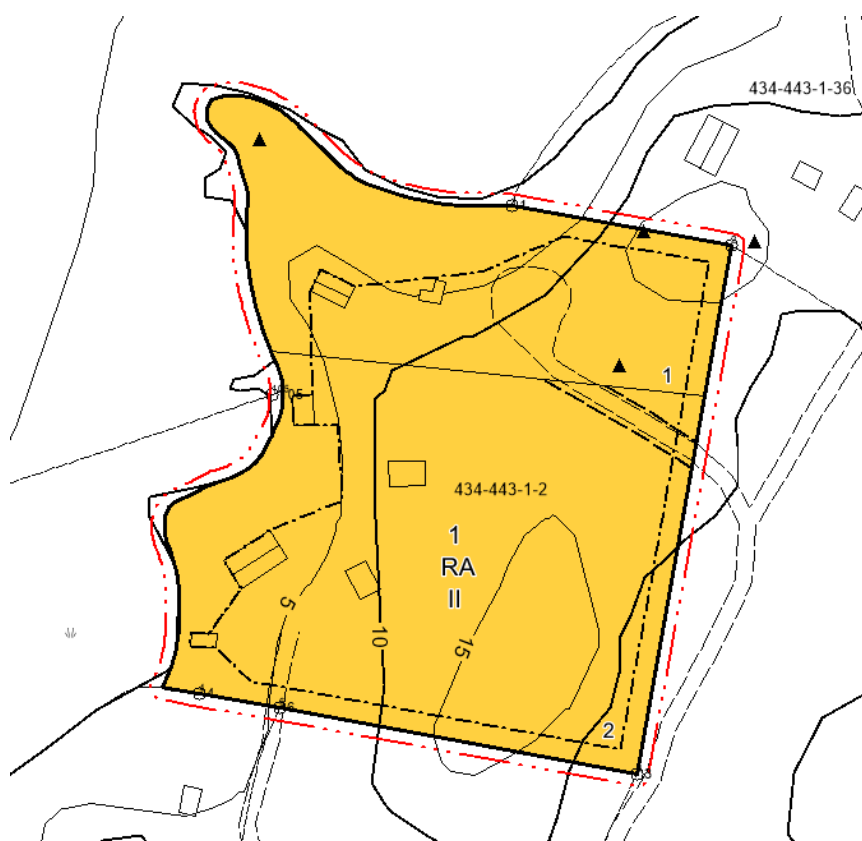


LOVISA

SOLGLÄNTAN

STRANDETALJPLAN



BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har angämggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 25.4.2019. PDB har varit framlagt 31.5 – 1.7.2019.

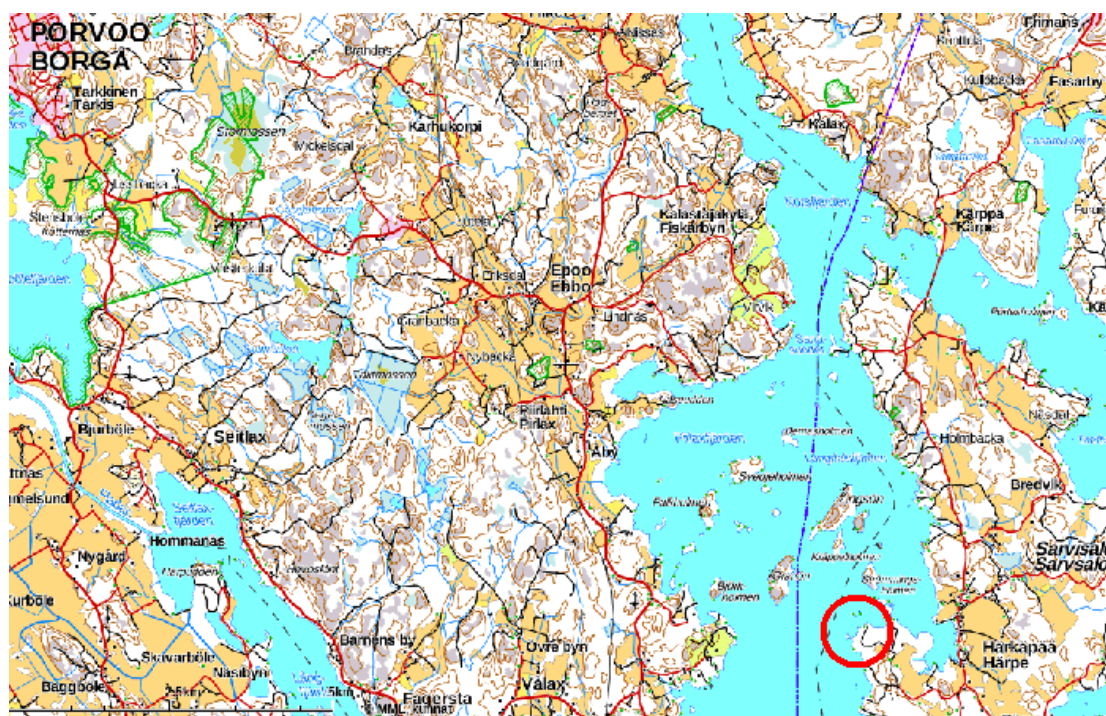
Förslaget framlades med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut (4 §) 30.1.2020. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) 20.2-20.3.2020.

Godkänt av näringslivs- och infrastrukturnämnden xxxx.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheten Solgläntan RNr 1:2 (434-443-1-2) i Sarvisalö, Pernå. Områdets markareal uppgår till 1,5 hektar.



Områdets läge på Sarvisalö i Pernå.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Solgläntan stranddetaljplan.

Planens ändamål

Avsikten med stranddetaljplanen är att anvisa två byggplatser för fastigheten Solgläntan i enlighet med den gällande situationen. Fastigheten har i den ikraftvarande generalplanen anvisats felaktigt med endast en byggplats. Staden har rådgett markägaren att uppgöra stranddetaljplan över fastigheten. Fastigheten har varit delad med registrerat arrendeavtal från år 1984.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 25.4.2019. Förslaget framlades med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut (4 §) 30.1.2020. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) 20.2-20.3.2020.

2.2 Stranddetaljplan

Med planen anvisas för fastigheten Solgläntan ett kvarter för fritidsbostäder med två byggnadsplatser. Vardera byggnadsplatsen är från tidigare bebyggda med fritidsbostadsbyggnader.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna är från tidigare bebyggda.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Området är bebyggt med två fritidsbostadsbyggnader på vardera byggnadsplats. Området i anslutning till stranden utgör i sin helhet gårdsplan. Den bakre delen utgör granskog utan särskilda miljövärden.

Områdets byggnadsbestånd är:

Byggnadsplats 1

- Fritidsbostadsbyggnad 36 m², bygglov 10.1.1980
- Lider ca 15 m²

Byggnadsplats 2

- Fritidsbostadsbyggnad 73 m², byggd på 1950-talet
- Gäststuga 30 m²
- Bastu 12 m²
- Uthus 16 m²
- Båthus 27 m²

I det följande en bildserie från byggplatserna.



Bild 1. Fritidsstugan på byggnadsplats 1.



Bild 2. Stugan och lidret på byggnadsplats 1 fotograferade mot stranden.



Bild 3. Stranden öster om byggnaderna på föregående bild.



Bild 4. Fritidsstugan från 1950-talet på byggnadsplats 2.



Bild 5. Gäststugan på byggnadsplats 2.



Bild 6. Bastun på byggnadsplats 2.



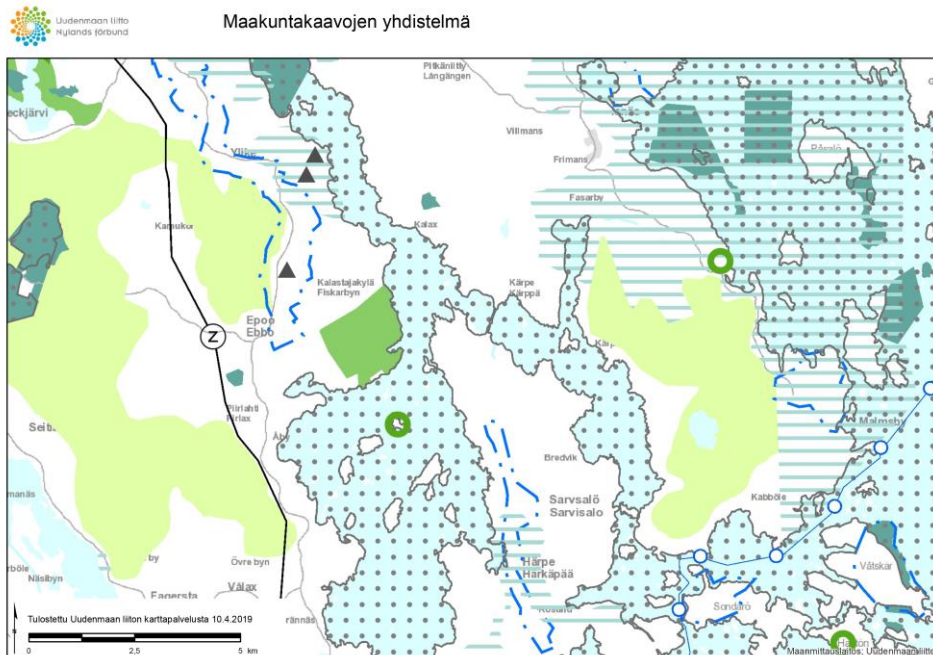
Bild 7. Båthuset på byggnadsplats 2.

Planområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringsituationen

3.2.1 Landskapsplan

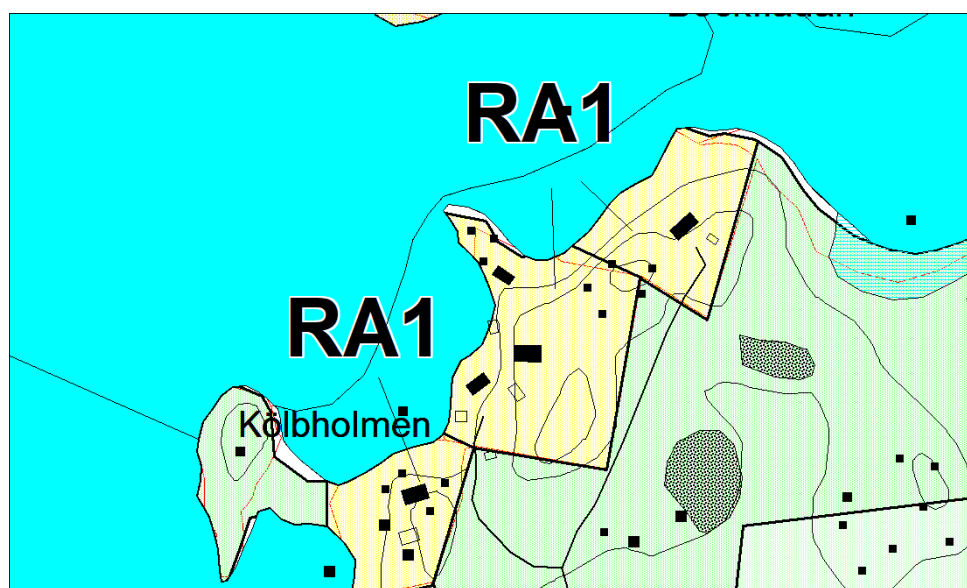
I landskapsplanen, som miljöministeriet fastställt 15.2.2010, finns inga beteckningar för själva planområdet. Havsområdet kring Sarvsalö hör till Natura 2000 nätverket. För planområdet gäller etapplandskapsplanerna 2 och 4 för Östra Nyland. Nylands landskapsplan 2050 är under beredning.



Sammanställningen av Nylands landskapsplaner.

3.2.2 Generalplan

I delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård, som godkändes 8.3.2000, är planläggningsområdet anvisat som område för fritidsbostäder (RA1) med en byggpats.



Utdrag ur delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård. Solgläntan utgör den mittersta tomten.

3.23 Stranddetaljplan

Området har ingen detaljplan från tidigare.

3.23 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial. Planens baskarta är godkänd av fastighetsingenjör Toni Sepperi.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 25.4.2019. PDB hölls framlagt 31.5 – 1.7.2019. Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades inga kommentarer.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Förslaget framlades med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut (4 §) 30.1.2020. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) 20.2-20.3.2020.

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna. Begäran om utlåtande skickades till Nylands näringslivs-, trafik- och miljöcentralen, Nylands förbund, Östra Nylands räddningsverk, Lovisas byggnads- och miljönämnd och Borgå stads miljöhälsosektion. Utlåtande gavs av Nylands näringslivs-, trafik- och miljöcentralen, Östra Nylands räddningsverk och Borgå stads miljöhälsosektion. Nylands förbund meddelade att man inte ger utlåtande. Inga anmärkningar inlämnades.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Trots att fastigheten Solgläntan har två skilda fritidsstugor är den i generalplanen anvisad med en byggplats (RA1). Enligt planeringsprinciperna i generalplanen tolkades varje fritidsstuga för sig representera en byggplats. Eftersom Pernå kommuns byggnadesregister 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 att antalet byggplatser i generalplanen blivit felaktigt anvisade. Detta är fallet med Solgläntan, som alltså ända sedan början av 1980-talet enligt generalplanprinciperna haft två byggplatser. Avsikten med stranddetaljplanen är att rätt till denna felaktighet.

6 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Områdesreserveringarna

Fastigheten Solgläntan anvisas med ett kvartersområde för fritidsbostäder med två byggnadsplatser.

På byggnadsplats 1, som till arealen uppgår till 5000 m², får uppföras:

- en fritidsbostadsbyggnad om högst 100 m² våningsyta,
- en skild bastubyggnad om högst 25 m² våningsyta, och
- kalla förvaringsutrymmen om sammanlagt högst 35 v-m².

På byggnadsplats 2, som till arealen uppgår till 10 000 m², får uppföras:

- en fritidsbostadsbyggnad om högst 100 m² våningsyta,
- en gäststuga om högst 30 m² våningsyta,
- en skild bastubyggnad om högst 25 m² våningsyta
- ett båthus om högst 30 m² våningsyta och
- övriga ekonomibygnader om sammanlagt högst 70 v-m².

I fråga om ekonomibyggnaderna finns för denna byggnadsplats en reservering för ett mindre tilläggsbyggande eftersom de befintliga ekonomibyggnaderna inte är tidsenliga och det inte är motiverat att ändå riva befintliga ekonomibyggnader.

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 N60 + 2,8 m över medelhavsnivån. Bestämmelsen gäller även samhällstekniska konstruktioner och anläggningar som anläggs för behandling av gråa avfallsvatten.

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 byggnadsplats finns färdig väg. Avfallsvattnet bör behandlas på i enlighet med stadens miljöskyddsmyndighets bestämmelser. Anläggande av vattenklosett är förbjudet. Vattenklosett är tillåten endast i det fall, att avloppsvattnet leds i vattenavlopp som avses i vattenförsörjningslagen. I övrigt bör man vid anläggandet och placeringen av avloppsvattenanläggningar iaktta Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter.

De delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst N60 + 2,8 m över medelhavsnivån. Bestämmelsen gäller även samhällstekniska konstruktioner och anläggningar som anläggs för behandling av gråa avfallsvatten.

6.4 Inverkan på miljön

Fastigheten är i generalplanen i sin helhet 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 byggnadsplats 1 och i praktiken en ny ekonomibyggnad på vardera byggnadsplatsen.

Raseborg, 15.8.2019

Sten Öhman
dipl.ing.