

PARGAS

TROLLKOB BEN STRANDETALJPLAN

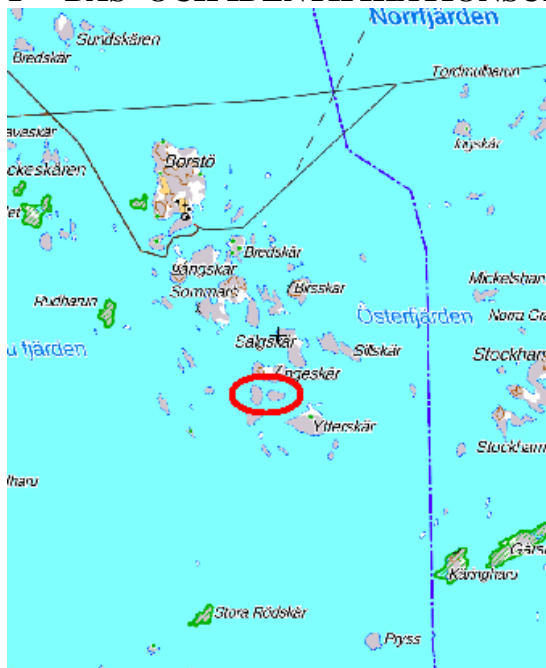


PLANBESKRIVNING

BEHANDLINGSSKEDEN

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts 25.4.2019.
 Miljönämnden xx.
 Förslaget till påseende (MBF 27 §) xx.
 Planförslaget godkänt i stadsstyrelsen xx.
 Godkänt av stadsfullmäktige xx.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER



1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar en del av fastigheten Trollkobben RNr 1:47 (445-535-1-47) i Pargas stad, Borstö. Planområdet omtar holmen Inre Båtskären av fastigheten. Fastighetens areal uppgår till 5,2 ha, av vilken Inre Båtskären utgör 2,8 ha.

Trollkobben ligger söder om Borstö i sydligaste Nagu.



Planområdet består av fastigheten Trollkobbens 1-47 västra holme Inre Båtskären, avgränsat med rött raster..

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Trollkobben stranddetaljplan.

Planens ändamål

Ändamålet med stranddetaljplanen är att granska avgränsningen av generalplanens byggplats så att byggnaderna kunde placeras i den västra-nordvästra delen av Inre Båtskår, där bastun under berg skulle få ett bättre skydd mot insyn än vad byggplatsavgränsningen i generalplanen ger möjligheter till.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen för deltagande och bedömning kungjordes i Pargas Kungörelser 25.4.2019.

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls till påseende xx.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xx.

2.2 Stranddetaljplan

Med stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), där noggranna platser för fritidsbostadsbyggnaderna och bastun bestäms. Avgränsningarna avviker i någon mån från byggområdets avgränsning i generalplanen. Samtidigt förminskas områdets helhetsbyggrätt. För byggandet ges vissa noggranna byggnadsdirektiv.

Områdena utanför kvarteret anvisas som jord- och skogsbruksområde med speciella naturvärden (MY).

2.3 Genomförande

Genomförandet av planen är markägarens sak. Avsikten är att inleda byggandet omedelbart då planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet är bebyggt med en strandbod och ett lider. Vid den norra stranden är anlagt en tvåsidig kajkonstruktion med ett djup som räcker till för segelbåtar.



Bild 1. Strandboden invid kajen.



Bild 2. Kafen vid den norra stranden, jfr. pärm-bilden.



Bild 3. Landskapsbild mot nordost från den högsta punkten på kvartersholmen, bakom björken finns lidret.

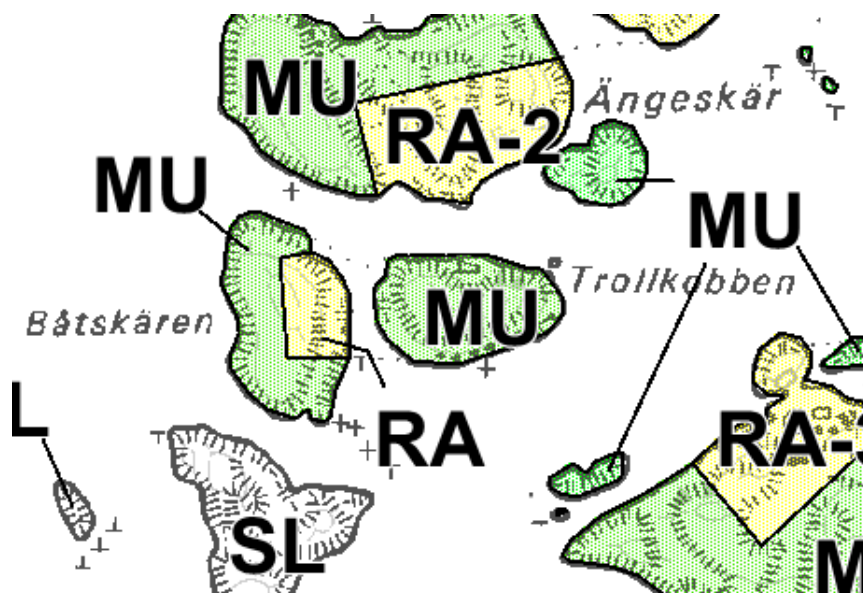
3.2 Naturförhållandena

Hela planområdet är till naturförhållandena karaktäristiskt för ytterskärgården i Åboland. Stora kala bergsområden dominerar. Trädbestånden domineras kraftigt av al och björk, antingen som buskage eller uppvuxna till knotiga träd av rätt blygsam längd. Områdets flygbild finns på pärm-sidan. Området har inga speciella naturvärden. Områdets landskap är riksomfattande värdefullt.

3.3 Planeringssituation

Generalplan

I delgeneralplanen för södra Nagu har inre Båtskär anvisats som fritidsbebyggelseområde med en byggrätt (RA) och som skogsbruksområde (MU).



Utdrag ur den gällande delgeneralplanen för Nagu södra skärgård.

Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland är fastställd av miljöministeriet 20.3.2013. I landskapsplanen finns inga specifika beteckningar för planområdet. Landskapsplanen gäller inte på generalplaneområde men den styr ändringen av generalplanen. Hela Borstö klassificeras som viktigt område med hänsyn till kulturmiljön och landskapet. Området är betecknat som riksomfattande värdefullt landskapsområde.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor konverterat från laserskanning. Eftersom området har en starkt växlande topografi har området kring planens byggnadsytor för bastun och fritidsbostaden uppmätts i terräng med 25 cm:s ekvidistans. Jämna metrar av detta material har infogats och på ifråga varande ställe preciserat de skannade delarna av höjdkurvorna. Området har inga fastighetsgränser över land.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är startad på markägarens initiativ.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts i Pargas Kungörelser 25.4.2019.
Miljönämnden har godkänt förslaget till stranddetaljplan att läggas fram offentligt xxxx.
Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § till påseende xxxx.
Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.
Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

4.3 Stranddetaljplanens målsättningar

Ändamålet med stranddetaljplanen är att granska avgränsningen av generalplanens byggplats så att byggnaderna kunde placeras i den västra-nordvästra delen av Inre Båtskär, där bastun under

berg skulle få ett bättre skydd mot insyn än vad byggplatsavgränsningen i generalplanen ger möjligheter till.

5 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

Planens struktur och dimensionering

Planens struktur förändras inte i förhållande till generalplanen utan avgränsningen av RA-området preciseras till holmens nordvästra del. Dimensioneringen följer generalplanens dimensionering, dock så att helhetsvåningsytan minskas med 45 m² för bostaderna och med 45 m² för ekonomibyggnaderna.

Områdesreserveringar

På området anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA).

- en högst 100 kvadratmeter våningsyta stor fritidsbostad,
- en högst 25 kvadratmeter våningsyta stor gäststuga,
- en högst 20 kvadratmeter våningsyta stor bastubyggnad samt
- ekonomibyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta inte överstiger 30 kvadratmeter våningsyta.

Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen så samt till form och dimensioner vara sådana att landskapsbilden inte försämras. Takens högsta nivå för byggnaderna på byggnadsytan får inte överstiga +12,5 meter. Bastubyggnadens tak bör ha samma lutning mot stranden som omgivande marknivå. Taket högsta nivå får inte överstiga + 7,0 meter. Taket bör täckas med lämplig marksubstans som sammanfaller med omgivningens färgskala. Största våningstalet är ett.



Bild 4. Översiktsbild av den nordvästra stranden, den sida där nybyggandet placeras.



Bild 5. Bostadsbyggnaderna placeras vid den blåa pilen och bastun vid den röda.



Bild 7. Fördjupningen i berget, där bastun placeras, ligger till höger om fotografens skuggbild bakom bergskullen.



Bild 8. Bergsklyftan på den förra bilden fotograferad från nordväst.

Bostadsbyggnaderna och bastun är placerade i terrängen på platser, där deras inverkan på landskapet är så liten som möjligt. Fritidsbostadsbyggnaden (huvudbyggnaden och gäststugan) är placerad bakom björkdungar så, att gavlarnas fasader är riktade mot sjön. Bastun placeras i bergsdälden. Bastutaket har samma lutning mot strand som omgivande terräng. Takmaterialet och -färgen sammanfaller med omgivningens utseende. Den lägsta fasaden riktas mot sjön. I bilaga finns byggnadsytornas skärningar, där byggnadernas exakta platser är färdigt bestämda. Byggnadernas plats är färdigt utsatta i terrängen.

6. PLANENS KONSEKVENSER

Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De nya riksomfattande målen har trätt ikraft 1.4.2018.

Stranddetaljplanen har inga strukturella, sociala eller därmed jämförbara konsekvenser. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Trafik och vattenförsörjning

Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattenklosett får inte anläggas.

Tillfart till området sker sjöledes med båt.

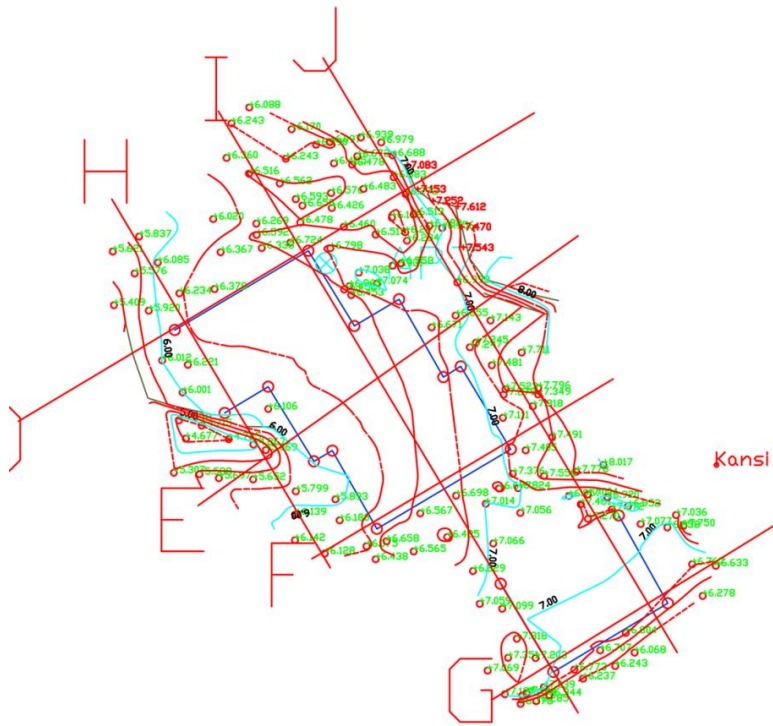
Inverkan på naturmiljön och landskapet

På områden, som i planändringen anvisar byggande, finns inte utrotningshotade arter eller andra betydande naturvärden.

Ur landskapssynpunkt är kvartersområdet i linje med yttre skärgården generellt rätt öppet och placeringen av byggnaderna är därför utmanande. Bastun har placerats i en dälld som skyddas mot väster i sin helhet av en bergrygg. Mot nordväst blir bastun placerad mot en lodrät bergsvägg som via färgsättningen, fönstertyornas placering och det naturenliga taket gör att den försvinner i åsynen ut mot fjärden. Framför fritidsstugan och gäststugan finns mot väster i någon mån växtlighet som dämpar insyn. Byggandsytan är placerad ner mot stranden så, att siluettkonsekvensen mot holmens högsta punkt blir så blygsam som möjligt.

Raseborg, 22.11.2019; kompletterat 25.2.2020

Sten Öhman
dipl.ing.



- +6.5
Fritidsbostadens och gäststugans terrängskärning.