

# LOVISA

## LAPPNORUDDEN

### STRANDETALJPLAN



## BEHANDLINGSSKEDEN

Planen har angängiggjorts med att PDB lagts fram 14.10.2016.  
Förslaget framlagt (MRF 27 §) 15.9-16.10.2017  
Godkänt av stadsfullmäktige .....

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheten Lappnorudden RNr 2:19 (434-415-2-19) i Pitkäpää, Lovisa. Områdets markareal är 17,7 och vattenområde 4,6 ha. Den totala strandlinjen ca 2 km och den korrigerade strandlinjen till ca 1,3 km.



Planområdet är beläget i Pitkäpää, Lovisa.

### 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Lappnorudden stranddetaljplan

Planens ändamål

Områdets användning har på ett avgörande sätt förändrats sedan tiden då generalplanen uppgjordes och områdets användningsändamål turistservice är inte längre aktuellt. Området används numera för boende. Ägaren har för avsikt att bosätta sig på fastigheten och utnyttja en del av området för fritidsboende. Målet med stranddetaljplanen är att anvisa byggnadsplatser för boende och fritidsboende på området.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts 14.10.2016.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 15.9-16.10.2017.



## 2.2 Stranddetaljplan

I planen anvisas på det område där den befintliga villan och inkvarteringsområdena finns som kvartersområde för fristående småhus (AO), där det får finnas två bostadshus, en inkvarteringsbyggnad, en bastu och ekonomibyggnader. På områdets östra strand anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), där det får finnas en fritidsbostadsbyggnad, en bastu och en ekonomibyggnad. Övriga delar av området anvisas som skogsbrukområde med behov att styra friluftslivet och miljövården (MY). Fastighetens vattenområde anvisas med beteckningen vattenområde (W).

## 2.3 Genomförande

Planens är delvis förverkligad (AO), de oförverkligande områdena har ingen tidtabell för genomförande.

# 3 UTGÅNGSLÄGE

## 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

### *Bebyggd miljö*

Strandplanområdet har från början ägts av en enda familj, som i början av 1900-talet byggt en villa i den tidens anda. Sedermera testamentarades området åt Samfundet Folkhälsan r.f. för läger- och rekreationsverksamhet. Detta skedde först enbart i villabyggnaden och senare utvidgades verksamheten genom att fyra barackbyggnader för övernattnings byggdes i närheten av karaktärshuset.

För tillfället finns på området den i delgeneralsplanen som skyddsobjekt omnämnda villan och i dess omedelbara närhet fyra träbyggnader, en lagerbyggnad och längre bort vid stranden en bastu och en utetoilett-lagerbyggnad. Dessa har en total yta på 816 m<sup>2</sup>.

Det år 1918 byggda huset med omgivning inklusive rosenträdgård är på ett lyckat sätt representativt för den tidens typiska och vackra villatradition.

Villan omfattade i början 260 m<sup>2</sup>, byggd av stock i två våningar, fasaden med gulmålade lodräta brädväggar, taket av rödtegel, en betongsockel, och en mot söder och delvis väster vättande balkong. Byggnaden med det branta tegeltaket har inslag av både jugend och nyklassicism.

På 1970- och 1980-talet har man utvidgat byggnaden bl.a. med en låg, 35m<sup>2</sup> stor, förrådsflygel. Byggnaderna har kopplats till det kommunala vatten- och avloppssystemet.



Bild 1. Villan som fungerar som områdets huvudbyggnad.





Bild 2. Stranden nedan villatomten.



Bild 3. Villatomtens strandbastu.





Bild 4. Bryggan framför bastun.



Bild 5. Inkvarteringsbyggnaderna som kommer att rivas.





Bild 6. Inkvarteringsbyggnaden som bevaras anvisas med sr-beteckning.



Bild 7. AO-kvarterets bakre del fotograferad från kullen söderut mot gårdsmiljön kring villan. AO-kvarterets andra bostadsbyggnad är placerad närmast kameran.



### *Naturförhållandena*

På områdets norra del finns ett ca 25 m hög kulle, som sluttar brant mot Österviken i öster och mindre brant mot väster och söder (Sandviken) med en udde på vardera sidan om viken. På området växer huvudsakligen tall och gran. Stränderna har främst moränbotten och de är till största delen täckta av tät vass. Vid stranden mot Österviken finns här och där stora stenar, en tät vegetation och två små bergsknallar.

Skajet mellan Hemviken och Sandviken är en naturskö låg orörd udde, där det växer urgamla tallar. En del är angripen av kådkräfta.

Växtligheten är vanlig utan speciella naturvärden. Områdets typiska växtlighet består av blåbär, lingon, vitsippor, älggräs, mjölkört och fackelblomster.

På området finns inte någon ovanlig fågelart. På planområdet eller i dess omedelbara närhet häckar bl.a. skäggdopping, fisk- och skrattnås, hackspett, blå- och talgmes samt taltrast.



Bild 8. På flygbilden framgår områdets täckning och vassbevuxna stränder.





Bild 9. Den östra stranden av Österviken förblir obebyggd. Bilden är tagen från udden av Skajet mot nordost.



Bild 10. Terrängen i RA-kvarteret.



Naturbeskrivningen baserar sig på den tidigare för området uppgjorda stranddetaljplanens uppgifter kompletterat med iakttagelser i terräng under denna planprocess samt generalplanens uppgifter i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

### Ägoförhållandena

Planområdet ägs sedan sommaren 2013 av Oliver och Kristiina Michelsson.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen som miljöministeriet fastställt 15.2.2010 gäller beteckningarna:

- Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda värden som berör naturen, landskapet eller kulturlandskapet och vilka är av intresse på riks- och landskapsnivå samt av regionalt intresse,
- Grundvattenområde,
- Det angränsande vattenområdet hör till Natura nätverket.



Bild 12. Utdrag ur landskapsplanen.

### 3.2.2 Generalplan

I delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård godkänd 8.3.2000 är planläggningsområdet anvisat som:

- som område för turistservice (RM4), med 4 byggrätter,
- som område för jord- och skogsbruk med behov att styra friluftslivet eller miljövärden (MU),
- inne i Sandviken en småbåtshamn avsedd för privatbruk (LVy)
- Annat grundvattenområde, pv 31500.



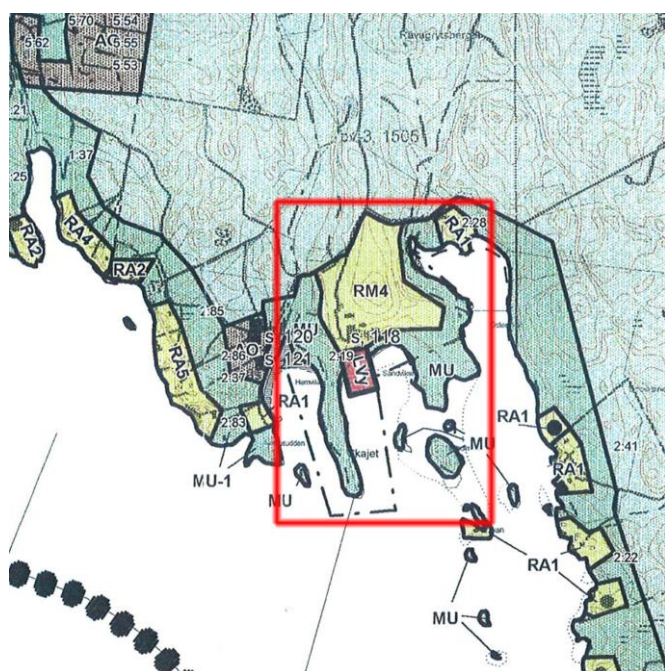


Bild 12. Utdrag ur delgeneralplanen, stranddetaljplaneområdet i mitten.

### 3.23 Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor.

## 4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts 14.10.2016 med att lägga fram PDB.

### 4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Myndighetsöverläggning hölls 7.12.2016.

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls till påseende 15.9-16.10.2017.

## 5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Områdets användning har på ett avgörande sätt förändrats sedan tiden då generalplanen uppgjordes och områdets användningsändamål turistservice är inte längre aktuellt. Området används numera för boende. Ägaren har för avsikt att bosätta sig på fastigheten och utnyttja en del av området för fritidsboende. Målet med stranddetaljplanen är att anvisa byggnadsplatser för boende och fritidsboende på området.

## 6 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 6.1 Planens struktur och dimensionering och förhållande till generalplanen

Som byggnadsområde i planen anvisas ett kvartersområde för fristående småhus (AO) med en byggplats på den från tidigare bebyggda tomten samt ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) för två byggplatser. RA-området är från tidigare obebyggt. Kvarteren ersätter de 4 bygggrätterna på området för turistservice (RM4) i generalplanen. Dimensionsmässigt motsvarar RM-bygggrätterna i generalplanen RA-områdenas bygggrätter, varför stranddetaljplanens dimen-



sionering till och med kan anses vara mindre än i generalplanen. Byggnadskvarteret förläggs på två skilda områden, då generalplanens RM-område omfattade nästan halva av hela stranddetaljplaneområdets markområde. Lösningen stranddetaljplanen utökar MY-området märkbart i förhållande till generalplanen genom att förminska kvartersområdet som möjliggör byggande. Hela området uppe på åsen fastighetens norra del och mellersta del blir utanför kvartersområdena och anvisas som MY-område. Uddarna, åsens östra brant och den norra övre delen av åsen, vilka centralt syns i havslandskapet förblir helt utanför byggnadsområdena. Generalplanens område för båthamn (LVy) avlägsnas som följd av ändrade förhållanden (ändringen av användningsändamålet). Cirka tre fjärdedelar av området anvisas som skogsbruksområde med naturvärden (MY).

I fråga om dimensioneringen har generalplanens 4 byggrätter minskats till tre byggplantser. I planlösningen finns en fri grönzon från den bakre terrängen till stranden i den västra delen och i mitten av området. Landskapsmässigt förändras inte den bebyggda miljön där villan är belägen. Ett nytt kvarter placeras på Östervikens västra strand och det öppnar sig mot öster där dess landskapsmässiga inverkan inte alls sträcker sig ut mot havet, enbart mot den motsatta stranden i Österviken.

Den fria strandlinjen är ca 1,5 km då man beaktar att Skajets stränder på vardera sidan är fria, trots att enbart den ena sidan räknas som dimensionerande strandlinje. Strandlinjen som reserveras för byggande är ca 0,5 km.

## **6.2 Områdesreserveringarna**

Arealen för kvartersområdet för fristående småhus (AO) uppgår till 2,8 ha. I kvarteret får uppföras två bostadsbyggnader sammanlagt högst 500 m<sup>2</sup> vy, en inkvarteringsbyggnad högst 100 m<sup>2</sup>vy, en bastubyggnad högst 75 m<sup>2</sup>vy och ekonomibyggnader sammanlagt högst 200 m<sup>2</sup>vy. Området bildar ett helhetsgårdstun med gemensam tillfarts väg och anslutning till Pitkäpää andelslags kommunalteknik. Villabyggnaden, inkvarteringsbyggnaden och bastun anvisas att skyddas (sr). De representerar arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader vars rivning är förbjudet med stöd av 57 § 2 momentet markanvändnings- och bygglagen. Ändringsarbeten i byggnaden bör utföras så, att byggnadens byggnads- och kulturhistoriska värden bevaras. De från tidigare befintliga andra inkvarteringsbyggnaderna har man för avsikt att riva senast i samband med nybyggande på området.

Byggnaderna som skall rivas är anvisade på plankartan. Inkvarteringsbyggnadens och bastuns våningsyta är till fullo utnyttjad i det befintliga byggnadsbeståndet. Av ekonomibyggnadernas våningsyta är 180 m<sup>2</sup>vy utnyttjad. Av bostadsbyggnadernas våningsyta är 350 m<sup>2</sup>vy utnyttjad i den befintliga huvudbyggnaden, varvid det således återstår 150 m<sup>2</sup>vy för den andra bostadsbyggnaden.

På byggnadsplats på kvartersområdet för fritidsbostäder (RA) får byggas en fritidsbostadsbyggnad, vars våningsyta får vara högst 100 m<sup>2</sup> vy samt en bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy och en ekonomibyggnad på högst 35 m<sup>2</sup> vy. Byggnaderna bör förses med sadeltak. Färgsättningen bör vara dämpad och i fråga om denna samt fasad- och takmaterial följa ett enhetligt byggnadsätt och anpassas till landskapet.

De övriga delarna av planområdet ha anvisats som skogsbruksområde med miljövärden (MY) samt vattenområde. Udden Skajet har anvisats med en tilläggsbestämmelse att området bör bevaras i naturtillstånd.

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

Statsrådet har 13.11.2008 beslutat om målen för den riksomfattande områdesanvändningen. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

## **6.3 Trafik och vattenförsörjning**

Till AO-kvarteret finns färdig väg. Områdets byggnadsbestånd bör anslutas till det Pitkäpää vattenandelslags vatten- och avfallsvattensystemet.



#### **6.4 Inverkan på miljön**

Stranddetaljplanen bevarar den i landskapsplanen nämnda kulturhistoriskt värdefulla miljön genom att utmärka villan samt en inkvarteringsbyggnad och strandbastun som skyddsobjekt.

Det är motiverat att flytta det nya byggnadsbeståndet till tillräckligt avstånd från det kulturlandskap som skall bevaras för att säkerställa att det skyddsmålen uppnås. Den nya bostadsbyggnaden i AO-kvarteret är placerad från havet sett bakom den befintliga byggnationen och kommer inte att synas i landskapet. Väsentliga delar av den geologiskt värdefulla kullen är i förhållande till generalplanen friställda från byggande.

Byggnadsytorna är anvisade glest på tomterna, vilket ger utrymme för att välja plats för byggnaderna på bästa sätt med tanke på naturvärdena. Planen har ringa landskapsmässiga konsekvenser. Inte heller sådana naturvärden som skulle äventyras av plangenomförandet finns på området. Naturvärdena på udden Sjaket bevaras då området i enlighet med planbestämmelserna bör bevaras i naturtillstånd.

Alla byggnader ansluts till det regionala vatten- och avfallsvattensystemet.

Planen har inga återverkningar på Natura-området. Inga behov föreligger för muddring vid byggnadsplatsernas stränder. AO-kvarteret har brygga från tidigare och vid vardera RA-byggnadsplatsen finns på ställe med tillräckligt djup fram till stranden för att angöra båt.

### **7 GENOMFÖRANDE AV STRANDETALJPLANEN**

Vid genomförandet av stranddetaljplanen bör bl.a. i tillämplig utsträckning de synpunkter beaktas, som kommit fram i myndigheternas utlåtanden om planförslaget. Trafiklederna bör bära tunga räddningsenheters trafikering. Tillgången till släckningsvatten bör tryggas. Adresskartan ajourförs i takt med att området bebyggs. Vid byggande bör beaktas radonsäkerhet. Från Pitkäpää vattenandelslag har man meddelat, att RA-området kan anslutas till kommunaltekniken.

Hangö, 15.3.2017; kompletterat 14.11.2017

Sten Öhman  
dipl.ing.