

LOVISA

LÅNGSTRAND

STRANDDETALJPLANEÄNDRING



Lantmätare Öhman
2024

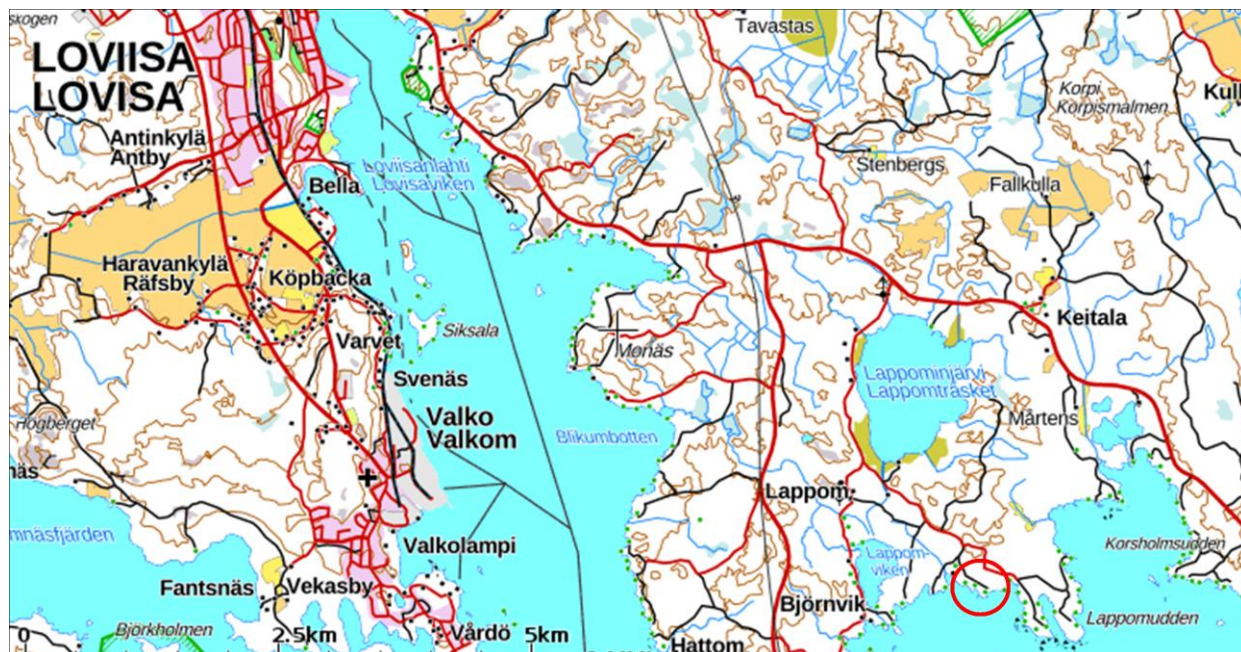
BEHANDLINGSSKEDEN

Planeringen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.3.2024 § 50.
Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt 26.4-13.5.2024.
Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) 6.12.2024-10.1.2025.
Godkänt av näringslivs- och infrastrukturnämnden xxxx.
Kungjord i kraft xxxx.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Alli 434-410-7-5, Haahka 434-410-7-6 och Viklo 434-410-7-7 i Långstrand, Lovisa. Fastigheternas sammanlagda areal uppgår till 0,95 hektar strandlinjen till sammanlagt ca 200 meter.



Områdets läge, röd ring nere till höger.



Planområdet omfattar fastigheterna 434-410-7-5, 434-410-7-6 och 434-410-7-7. Områdets flygbild finns på pärmen.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Stranddetaljplaneändring för Långstrand.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att höja byggplatsernas våningsyta så, att den motsvarar den praxis som nuförtiden tillämpas.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.3.2024 § 50.

Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) 6.12.2024-10.1.2025.

2.2 Stranddetaljplan

Med planen anvisas för fastigheterna tre byggplatser, som till omfånget överensstämmer med byggplatserna i den gällande planen. Byggplatsernas våningsytor höjs.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna är från tidigare bebyggda.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planändringsområdets alla byggplatser är bebyggda. Stranddetaljplanen härstammar från 1980-talet. Den tillämpade byggrätten för byggplatserna var vid den tiden anspråkslös i förhållande till senare tillämpad praxis. Numera tillämpas högre våningsytor.

Områdets byggnadsbestånd är:

Byggplats 1

- Fritidsbostadsbyggnad ca 50 m²
- Bastu ca 20 m²

Byggplats 2

- Fritidsbostadsbyggnad 80 m²
- Lider ca 35 m²
- Bastu 20 m²

Byggplats 3

- Fritidsbostadsbyggnad 80 m²
- Lider ca 50 m²
- Lider-biltak 60 m²
- Bastu 20 m²

I det följande en bildserie från byggplatserna.

Byggplats 1



Bild 1. Byggplatsens strandlandskap.



Bild 2. Bastun forograferad från strandhållet.



Bild 3. Fritidsbostaden fotograferad från stranden.



Bild 4. Fritidsbostaden fotograferad från sydväst.

Byggplats 2



Bild 5. Den nyligen färdigställda fritidsbostaden.



Bild 6. Den nya fritidsbostaden från strandhållet.



Bild 7. Bastun till höger, och lidret.



Bild 8. Havslandskapet i fotograferat i mitten på byggplatsen.

Byggplats 3



Bild 9. Strandbastun och minipaviljongen.



Bild 10. Strandbastun och till vänster lidret.



Bild 11. Lidret på den förra bilden i den högra kanten, dasset i mitten på bilden.



Bild 12. Fritidsbostaden fotograferad från bastuhållet.



Bild 13. Fritidsbostadens fasad mot norr.



Bild 14. Lider-biltak.



Bild 15. Strandlandskapet vid byggplats 3 fotograferat från bryggan på byggplats. Bastun syns i mitten på bilden, grannens fritidsbostad på den högra sidan.

3.2 Planeringssituationen

3.21 Landskapsplan

I landskapsplanen, som godkännts 25.8.2020 och vunnit laga kraft, har planområdet inga andra beteckningar än att området ingår i atomkraftverkets skyddszon.

3.22 Generalplan

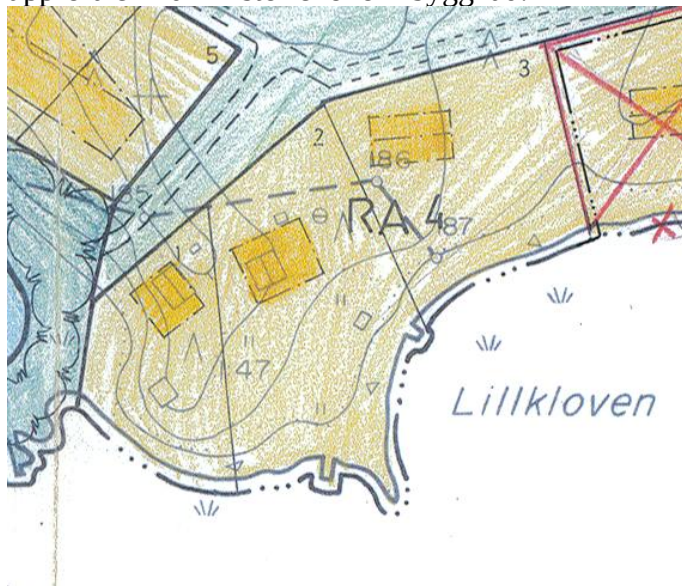
För området gäller stranddelgeneralplanen för Kulla-Lappom, som godkännts 24.2.2003. I planen är stranddetaljplaneområdet som ska ändras anvisats för fritidsbebyggelse med 3 fritidstomter. Byggrätten är anvisad med effektivitetstalet $e=0,05$, dock högst med 250 m² våningsyta. Byggrätten för fastighetstomten 7-7 är anvisad i enlighet med den gällande stranddetaljplanen.



Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen för Kulla-Lappom.

3.23 Stranddetaljplan

På området gäller Långstrands stranddetaljplan. Planen är fastställd 31.7.1986. Den del av stranddetaljplanen som ändras omfattar kvarteret för fritidsbebyggelse RA4, som består av 3 byggplatser. Byggnadsplatsens byggrätt för huvudbyggnaden är 80 m², utöver vilket man får uppföra en 20 m² stor ekonomibyggnad.



	Loma-asuntojen korttelialue. Jokaiselle rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yksikerroksinen pää- rakennus, joka on tarkoitettu yhdelle perheelle ja jonka rakennusoikeus on enintään 80 m², sekä yksi talousrakennus, jonka rakennusoikeus on enintään 20 m². Erillinen talousrakennus voidaan sijoittaa vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle rakennuslautakunnan hyväksymälle paikalle. Rakennukset pitää sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle pisteetäköviivojen suuntaisesti. Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta pitää olla vähintään 5 m.	Kvarters område för fritidsbostäder På varje byggnadsplats får uppföras en huvudbyggnad i ett plan för en familj och vars byggnadsrätt är högst 80 m² samt en där- till hörande ekonomibyggnad vars byggnadsrätt är högst 20 m². Skild ekonomibyggnad kan placeras utanför den fastställda byggnads- ytan på den plats som godkänds av byggnadsnämnden. Byggnaderna bör placeras inom byggnadsyta i riktning med linjen som är punktstreckad. Byggnadernas avstånd från tomtgränsen bör vara minst 5 meter.
---	---	---

Utdrag ur den gällande stranddetaljplanen för Långstrand samt planbestämmelserna för RA-kvarteret.

3.23 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsråmaterial kompletterad med en meters höjdkurvor. Planens baskarta är godkänd av lantmäteringenjör Tanja Jokela.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planen har anhängiggjorts med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 28.3.2024 § 50. Förslaget hölls framlagt (MRF 27 §) 6.12.2024-10.1.2025.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Om planförslaget begärdes utlåtande av myndigheterna.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att korrigera byggplatsernas våningsyta så, att den motsvarar den praxis som nuförtiden tillämpas i Lovisa stad. I den senaste tidens generalplanegranskningar har framlagts att nivån på fritidsbostadsbyggrätten skulle ligga vid 120 m² våningsyta. Bygg-

rättsbestämmelsens nivå och bestämmelsesätt i den gällande stranddetaljplanen för Långstrand är föråldrat.

6 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Områdesreserveringarna med bestämmelser

Med stranddetaljplaneändringen anvisas för fastigheterna i enlighet med omfånget i den gällande stranddetaljplanen ett kvarter för fritidsbostäder (RA-1) med tre byggplatser. Byggplatsernas våningsytor höjs.

På varje byggplats får uppföras:

- fritidsbostadsbyggnader om högst 120 m² våningsyta, av vilka en utgör huvudbostad och högst 30 m² våningsyta får användas för sidofritidsbostad,
- en skild bastubyggnad om högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader om sammanlagt högst 60 m² våningsyta.

Sidofritidsbostaden är ändamålsenligt därför, att en förstoring av huvudbyggnaden inte är motivera på grund av utrymmena på gårdstunet.

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.

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.

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 byggplatsen finns färdig väg.

Vid behandling och ledande av avloppsvatten bör man följa miljöskyddslagen och med stöd av den utfärdade bestämmelser, bestämmelserna i förordningen om hushållsvatten och kommunens gällande miljöskyddsbestämmelser samt direktiv som godkänts av miljöskyddsmyndigheten. I avfallshanteringen bör man följa avfallslagen och kommunens avfallsbestämmelser. Vid anläggandet och placeringen av avloppsvattenanläggningar bör man iaktta Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter. 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 ska placeras minst N2000 + 3,0 m över medelhavsnivån. Bestämmelsen gäller även samhällstekniska konstruktioner och anläggningar som anläggs för behandling av gråa avfallsvatten.

6.4 Inverkan på miljön

Stranddetaljplanen har inga väsentliga inverknings på miljön.

7 GENOMFÖRANDE AV STRANDDETALJPLANEN

Planområdet är från tidigare bebyggt. Stranddetaljplanen möjliggör praktiken smärre tilläggsbyggande på byggnadsplatserna.

Raseborg, 31.5.2024; kompletterat 15.3.2025

Sten Öhman
dipl.ing.