

# FINSTRÖMS KOMMUN BASTÖ BY

## DETALJPLANÄNDRING FÖR KVARTEREN 3-8 PLANBESKRIVNING

Genom detaljplanändringen ändras tomtindelning och småbåtshamn.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 30 oktober 2023, *reviderad den 9 april 2024, reviderad den 29 maj 2024.*

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar fastigheterna 1:96, 1:97, 1:110, 1:122 och 1:126 i Bastö by.

Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 90.796 m<sup>2</sup> stort område i Långviken, norra Bastö i Finströms kommun.

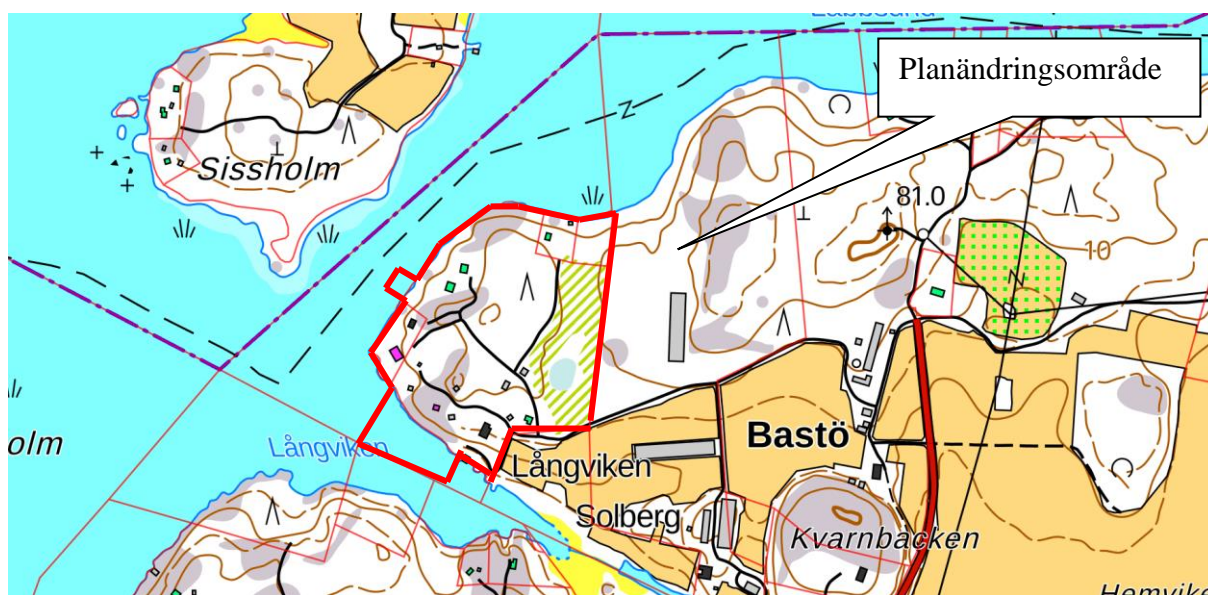


Bild 1: Grundkarta med planändringsområdet markerat med rött.

## BASFAKTA

### Generalplan

Området har ingen gelgeneralplan.

### Detaljplan

Gällande detaljplan är antagen av kommunfullmäktige den 28 augusti 2008



*Bild 3: Utdrag ur den gällande detaljplankartan.*

Kvarterområden har planbeteckning BE, kvartersområde för egnahemsbyggnader eller BCE, kvartersområde för stugby och semestercentra, där också året runt boende är tillåtet. Området innehåller också en småbåtshamn för områdets eget bruk.

### Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning som trädde i kraft 1985 2020 finns inga specialbestämmelser gällande området.

### Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar kvarteren 3-8 innehållande fastigheterna 1:96, 1:97, 1:110, 1:122 och 1:126.

## Beslut

Samhällsnämnden har beslutat den 04.04.2023 (SamN§35/04.04.2023) att en detaljplanändring för Långviken får göras, att planläggaren kan godkännas och att målsättningarna kan godkännas.

*Den 9 april reviderades plankartan enligt Samhällsnämndens beslut (14.11.2023§99), då byggytan för tomt 1 i kvarter 3 förstörades enligt befintlig byggnad.*

*Den 29 maj 2024 reviderades plankartan och planbeskrivningen enligt kommunstyrelsens beslut, där vattenområdet (W) borttogs från detaljplanen.*

## Baskarta

Som baskarta har använts en av Alandia Map inmätt baskarta, daterat i april 2023.

## Markägande och grannar

Fastigheterna ägs av:

1:96	Stenudda Ab
1:97	Isa Isaksson
1:110	Eivor och Clas Sundholm
1:122	Sara och Tom-Johan Schröder
1:126	Patrick Isaksson

Rågrannar till området är

1:37 och 1:99	Jarl Stefan och Ulf Erik Perander
---------------	-----------------------------------

## Bebyggelse

Kvarter 4 innehåller ett egnahemshus och kvarter 3, 5, 6 och 8 innehåller 10 fritidshus. Inom strövområden (US) finns också förråd, gammal ladugård och en liten bastubyggnad i gemensamt bruk. Mellersta delen av området dvs kvarteren 7 och 9 är obebyggda. Området innehåller inga kulturhistoriskt värdefulla eller skyddade byggnader.

Motivering till detaljplanändringen är att flytta småbåtshamnen till en mera lämplig plats mellan kvarteren 5 och 6 samt att skapa två nya tomter: tomt 3 i kvarter 5 och tomt 1 i det nya kvarteret 9.

## DETALJPLANÄNDRING

### Målsättningarna och motivering

- De den 4 april 2023 av Samhällsnämnden fastslagna målsättningarna (§35) är att
- utveckla tomtindelningen och underlätta kommande uthyrning- och BAB-verksamhet,
  - Trafiken markeras med köranvisningar på plankartan, vid utförsäljning av tomter bör ett väglag ordnas för gemensamma skötselfrågor,
  - Byggrutan för bostads- och ekonomibyggnader skall hållas i genomsnitt 30 m från strandlinjen för varje enskilt tomt,
  - Befintligt frilufts- och strövområde bibehålls,
  - Strandlinjen ska hållas allmän för området i stor grad som möjligt (får ej exploateras mer än 80%, ej inkluderat småbåtshamnen, förutsatt att exploateringen är ändamålsenligt sett till områdets förutsättningar och förhållanden.

### Innehåll

I detaljplanändringen omdisponeras de befintliga byggrätterna/tomterna och en ny tomt skapas. Kvartersgränserna och tomtgränserna för kvarteren 4, 5,6 och 7 justeras samt skapas ett nytt kvarter 9. Byggnadsytan justeras så att den motsvarar de ändrade tomt- och kvartersgränser.

Byggrätten räknas enligt exploateringstal, som är 0,2 i det minsta kvarteret nr 3 och 0,15 för resten av området.

kvarter	tomt	BE	BCE	Totalt	e-tal	byggrätt
3	1		1563		0,2	312,6
4	1	5748			0,15	862,2
5	1		2098		0,15	314,7
	2		2022		0,15	303,3
	3		2435		0,15	365,25
	4		2626		0,15	393,9
	5		2441		0,15	366,15
6	1		2208		0,15	331,2
	2		2216		0,15	332,4
	3		2281		0,15	342,15
7	1		2570		0,15	385,5
	2		2938		0,15	440,7
8	1		3557		0,15	533,55
	2		3790		0,15	568,5
9	1		2330		0,15	349,5
		<b>5748</b>	<b>35075</b>	<b>40823</b>		<b>6201,6</b>

Planbeteckningarna behålls oförändrade:

BCE, kvartersområde för stugby och semestercentra där också året runt boende är tillåtet. På varje tomt får ett fritidshus eller ett egnahemshus samt en ekonomibyggnad uppföras. På de högst belägna tomterna nummer 1 i kvarter 3 och tomterna 1 och 2 i kvarter 5 är en våning tillåtet, på de andra tomterna 1½ våningar. Byggnaderna ska förses med sadeltak och de från havet synliga takytorna ska ha ett icke reflekterande takmaterial. Fasadmaterial ska bestå av trä, puts eller en kombination av dem. Avlopp och avfallshantering ska skötas tomtvis eller gemensamt för flera tomter enligt kommunens direktiv. Obebyggda delar av tomtområde som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. För varje fritidshus ska minst en bilplats och för egnahemshus minst två bilplatser reserveras på egen tomt.

BE, kvartersområde för egnahemshus finns endast i kvarter 4, där ett äldre egnahemshus står. Det tillåtna våningstalet är 1½, vilket motsvarar husets våningstal. För övrigt gäller samma bestämmelser som för BCE områden.



Detaljplanändringen inkluderar

BE	5.748 m <sup>2</sup>
BCE	35.075 m <sup>2</sup>
TB	1516 m <sup>2</sup>
US	57.466 m <sup>2</sup>
Tillsammans	99.805 m <sup>2</sup> markområde
	<i>1.212 m<sup>2</sup> vattenområde (TB)</i>

## Genomförande

Initiativet till detaljplanändringen har tagits av markägaren till fastigheterna 1:96. Förverkligande av planen sker i den takten markägaren vill.

## Konsekvenser

Planens påverkan på miljön och grannarna ändras inte väsentligt från den gällande detaljplanen, för antalet byggplatser ändrat endast från 14 till 15.

Landskapsbilden kommer att behålla sina huvuddrag för alla strandtomterna är bebyggda och den nya tomten som får styckas finns mitt i området. Våningstalet är oförändrat och byggytan i praktiken samma. En eventuell ändring i landskapsbilden beror alltså inte på planändringen utan en eventuell nybyggnation inom tomterna.

Planändringens samhällsekonomiska konsekvenser är ringa för de flesta tomter är bebyggda. En utökat exploatering sker om och i den takten fastighetsägarna vill.

De sociala och kulturella konsekvenserna för planändringen är ringa för samma orsaker. Möjligheten att tillåta året runt boende inom området har funnits redan tidigare.

Mariehamn den 30 oktober 2023, *reviderad den 9 april 2024, reviderad den 29 maj 2024*

Tiina Holmberg  
Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK