

Kårböle stranddetaljplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



**RASEBORG
RAASEPORI**

8.8.2017
Uppdaterat
5.5.2020

KÅRBÖLE STRANDETALJPLAN

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi/planer och www.raasepori.fi/kaavoitus samt på stadsplaneringsenheten, Elin Kurcksgatan 11 10300 Karis, under hela planläggningstiden.

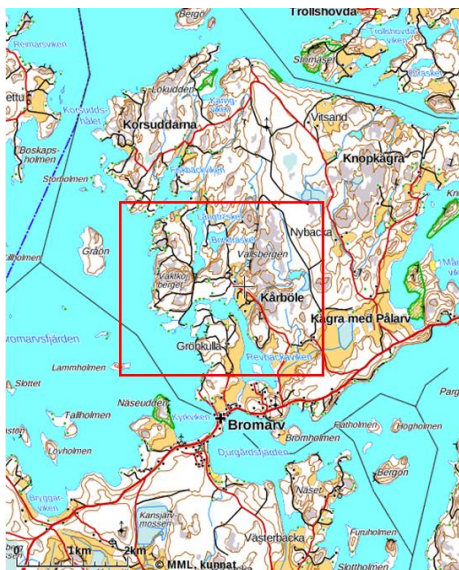
2. Initiativ och planeringsbehov

Enligt MBL 74 § har markägare rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sitt strandområde.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

Området omfattar en del av fastigheterna Kårböle RNr 1:53 (710-550-1-53), Gullböle RNr 1:68 (710-550-1-68) och Kårböle I RNr 1:70 (710-550-1-70) samt fastigheterna Vesterskogen RNr 1:84 (710-550-1-84), Utterdal RNr 1:5 (710-550-1-5) och Gläntan RNr 1:94 (710-550-1-94) i Bromarv, Raseborg. Planområdet är beläget ca 2 km norr om Bromarv kyrkby. Planområdets areal uppgår till ca 75 hektar och strandlinjen till ca 3,2 kilometer.



Kårböle stranddetaljplaneområde ligger norr om Bromarv kyrkby.



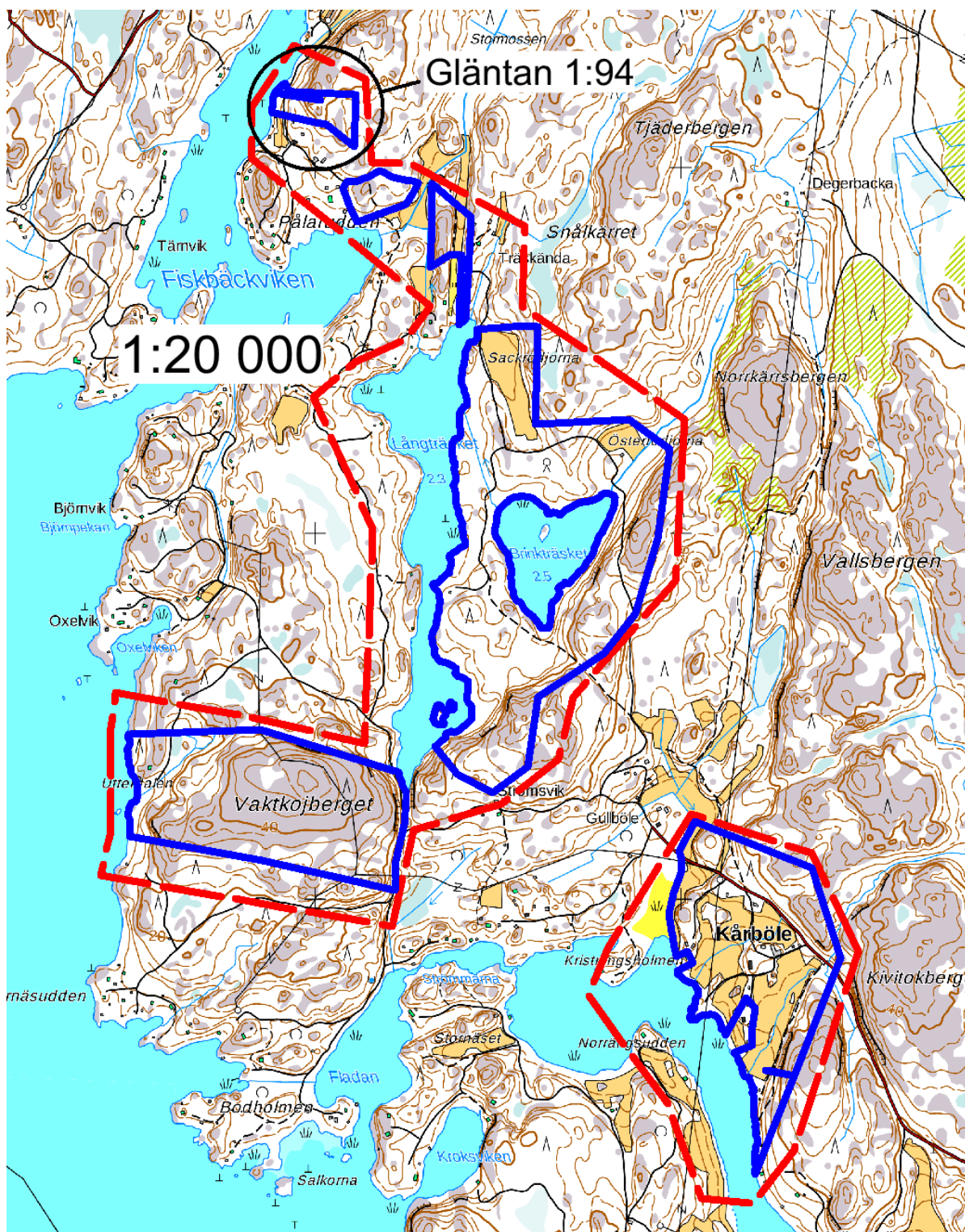
3.2 Beskrivning av planeringsområde

Kårböle gård omfattar 4 olika fastigheter med strand vid två träsk, Långträsket och Brinkträsket samt havsviken Revbackaviken och Bromarvsfjärden. Gårdens totala areal uppgår till dryga 166 ha. På 1970 och 1980-talen har arvsförfärderna och ett antal andra styckningar decimerat gårdens areal i någon mån. I stranddetaljplanen ingår gårdens alla strandområden inom en zon som varierar mellan 200-400 meter. Arealen för Kårböle gårds planeringsområde blir då 75 hektar. Planområdets gårdscentrum har byggnader från långa tider tillbaka. Förutom mangårdsbyggnaden och den tidigare ladugården finns ett antal ekonomibygnader. Planområdet har från tidigare en fritidsstuga med skild strandbastu på skiftet mot Bromarvsfjärden (Utterdalen), en bastu vid Långträsket och en bastu längst söderut vid Revbackaviken.

I planområdet ingår ytterligare fastigheten Gläntan RNr 1:94, som har en skild ägare. Fastigheten är obebyggd och har en areal på 2 hektar.

Enligt 74 § markanvändnings- och bygglagen bör planområdet för en markägarebaserad stranddetaljplan bilda en ändamålsenlig helhet. En av de centrala frågorna i stranddetaljplanen är att dimensionera byggrätten (antalet byggplatser). Det innebär att markägarens alla fastigheter på området bör tas med i planen och en bedömning gällande utnyttjad byggrätt noggrant analyseras så, att grundlagens stipulationer om en jämlik bedömning av markägarna kan göras. I den norra delen finns två fristående skiften som delvis sträcker sig nära strand. Trots att dessa saknar annan relevans för planen och leder till en viss splittring av planområdet är det viktigt att skiftena ingår i planen så att hela strandens byggrätt kan definieras och dessa skiftesområden anvisas utan byggrätt och inte kan bebyggas i framtiden.

Fastigheten Gläntan har en annan markägare än Kårböle gårdshelhet och den saknar byggrätt. Avsikten är att med skilt avtal markägarna emellan kunna flytta en av Kårböles byggrätter från insjöområdet hit. Gläntan ligger intill befintlig bebyggelse och en byggrätt här förtätar tidigare bebyggelse samtidigt som insjöområdet kan avlyftas med en byggrätt.



Stranddetaljplaneområdet är avgränsat med blått och planens influensområde med streckad röd linje.



3.3 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

3.4 Naturområde

Planområdet fungerar som ett lantbruk, där det obebyggda strändernas åkrar odlas och skogen utgör ekonomiskog. En del av de strandnära skogarna har under senare år avverkats. Fastigheten Gläntan är obebyggd. Den utgör skogsmark, vid stranden finns en igenvuxen liten åker.

3.5 Bebyggt område

Förutom mangårdbyggnaden och den tidigare ladugården finns ett antal ekonomibygnader. Planområdet har från tidigare en fritidsstuga med skild bastu på skiftet mot Bromarvsfjärden (Utterdalen), en bastu vid Långträsket och en bastu längst söderut vid Revbackaviken.

3.6 Kommunalteknik

Området är inte anslutet till kommunalteknik.

4. Målsättningar

Målet med stranddetaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett antal fritidsbostäder med egen strand. En del av byggrätten planeras att genomföras som egnahemstomter i anslutning till och norr om gårdscentrum. Fastigheten Gläntan har utgående från dess stomlägenhetsberäkning ingen byggrätt. En byggplats anvisas på fastigheten så, att den överflyttas från Kårböle gård tillhöriga byggrätt, jfr. punkt 3.2.

5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

5.2 Landskapsplanering

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etapper:

1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:
 - avfallshanteringsområdesbehov på lång sikt
 - områdesreserveringar för stenmaterials försörjning
 - motorsport- och skjutbanor
 - trafikdepåer och terminaler
 - omfattande enhetliga skogsområden
 -



2. etappplanskapsplan, fastställd 2016:
 - en fungerande och hållbar samhällsstruktur
 - ett trafiksystem som stödjer strukturen
 - handelns servicenät
 - ett byanät på landskapsnivå

Etapplandskapsplan 4. godkändes 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslöt 21.8.2017, att planen gäller före den får laga kraft. Projektet Nyland 2050 har påbörjats på år 2016.

I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplanen än beteckningen värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation. Området ingår i fastlandets strandzon vz1. För zonen gäller följande planeringsbestämmelse:

I den mera detaljerade planeringen av området skall man beakta kultur- och naturlandskapets värden samt bevarandet av värdefulla naturförhållanden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården samt rekreations-behovnen. I samband med den mera detaljerade planeringen skall man utreda och beakta viktiga fågelområden.



Utrag ur landskapsplanen.

5.3 Generalplanering

Området har ingen detaljplan.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.



5.5 Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadstyrelsen och den har fastställts 5.7.2018.

5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

6.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Därtill vid bedömningen av konsekvenserna på strandområdena måste man iaktta MBL 73 §:s särskilda krav; när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om detaljplan ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvärd och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena

6.2 Uppgjorda utredningar

För planområdet har uppgjorts en naturinventering, som innehåller en bedömning om fladdermöss.

7. Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter



och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Planens intressenter är åtminstone:

MYNDIGHETERNA

Regionella myndigheterna	Stadens myndigheter
- Västra Nylands landskapsmuseum - Västra Nylands räddningsverk - Museiverket /arkeologi - Nylands NTM-central - Nylands förbund	- Raseborgs vatten - byggnadstillsyn - samhällsteknik - miljöhälsovård - miljöväsendet

ÖVRIGA AKTÖRER

	Planeringsrådets och omnejdens - invånare - markägare - företagare - förbund och sammanslutningar
--	---

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

8. Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planläggningsprocessen.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. Information

Planens kungörs anhängig, framläggningen av utkastet (efter behov) och förslaget till påseende och till slut planen godkännande. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress www.raseborg.fi/kungoerelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Planen för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägare. Därtill finns den till påseende på stadens hemsida under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på Raseborgs stads hemsidor, adress www.raseborg.fi/planer. Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.



10. Växelvekan med intressenter

Intressenterna kan kontakta plankonsulten under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planlägningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

11. Tidtabell

Anhängiggörande	April 2018
Plan för deltagande och bedömning	September 2017
Planutkast	September 2017
Planförslag	Februari 2021
Godkännande	Juni 2021

12. Kontaktinformation

Planeringskonsult:

Sten Öhman/LANTMÄTARE ÖHMAN
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs
Tel. 044 2530464
sten.ohman@netsten.fi

Address för skriftliga respons gällande planförslaget och besvär:

Raseborgs planlägningsenhet
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
raseborg@raseborg.fi

Den administrativa behandlingen i staden sköts av

Planlägningsingenjör Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
p. 019- 289 3840
niclas.skog@raseborg.fi