

# RASEBORG

## KÅRBÖLE

### STRANDETALJPLAN



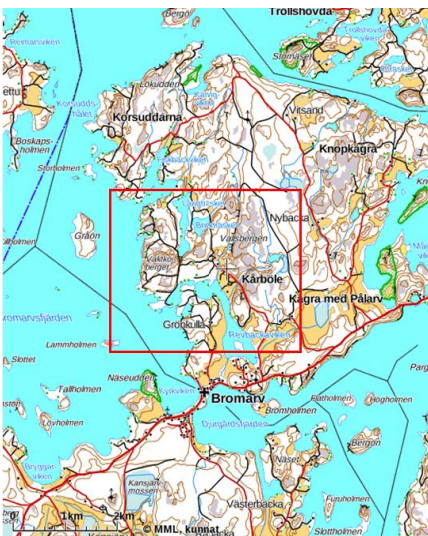
## BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 16.4.2018.  
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 14.6 – 20.8.2021.  
Godkänt av stadsfullmäktige 12.6.2023 § 62.

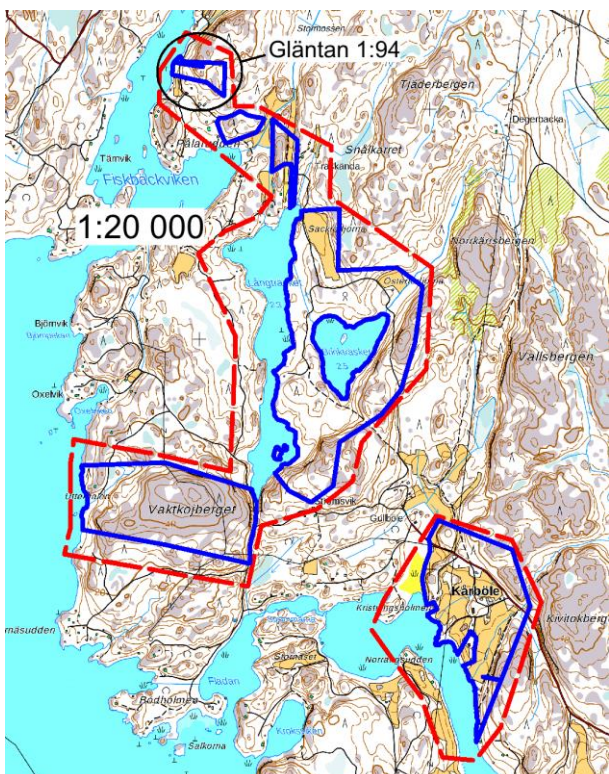
### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

#### 1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet 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.



Planområdet består av 5 olika skiften tillhörande Kårböle gård och fastigheten Gläntan 1:94. Planens influensområde är avgränsat med streckad röd linje.

Planområdet omfattar Kårböle gårds strandområde och består av 4 olika fastigheter (5 olika områden i planen) med havstrand mot Bromarvsfjärden och Revbackaviken samt sjöstrand vid Långräsket och Brinkträsket. Fastigheterna Utterdal 1:5 och Gläntan 1:94 har en skild ägare. Byggrätten som anvisas på Gläntans fastighet flyttas från och utgör en av byggrätterna på Kårböle. Markägarna avtalar om detta skilt.

Enligt 74 § markanvändnings- och bygglagen bör planområdet för en markägarbaserad 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 jämlig 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.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Kårböle stranddetaljplan.

Planens ändamål

Ändamålet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa ett antal fritidstomter vid strand. Gårdscentrum och vissa egnahemstomter intill detta anvisas för permanent boende.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Myndighetsöverläggning hölls 10.3.2017.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 16.4.2018 med ett planutkast som bilaga.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 14.6 – 20.8.2021.

### 2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 7 kvartersområden. Ett kvarter anvisas för Kårböles gårdscentrum (AM), ett kvarter för två egnahemstomter (AO) och 5 kvarter med 10 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA) vid strand. Gårdscentrum samt byggplatsen i kvarter 3 och en av byggplatserna i kvarteren 4 och 6 är bebyggda från tidigare. Alla andra fritidsbyggnadsplatser och egnahemstomterna obebbyggda. Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som jord- och skogsbruksområde (M, MA).

Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 3,2 km. Planområdets byggrätt graveras av 7 utnyttjade (utstyckade) byggrätter, vilkas strandlinje uppgår till 1,1 km. Stamfastighetens teoretiska strandlinje blir därmed 4,3 km. Strandlinjen är dimensionerad enligt 4 byggrätter/km för havsviken, 3,5 byggrätter/km för insjöarna och 5 byggrätter/km för havsstranden. Detta ger det totala antalet byggrätter 17,15 för den teoretiska moderfastigheten och 10,15 (=17,15-7) byggrätter för planområdet.

I planen finns anvisat 10 strandbyggrätter, gårdscentret som ligger 120 m från strand och egnahems-kvarteret med 2 byggrätter som ligger 250 m från strand.

Strandlinjen för fastigheten Gläntan 1:94 har inte räknats inneha dimensionerande strandlinje.

### 2.3 Genomförande

Sammanlagt 4 av byggnadsplatserna i kvarteren 1, 3, 4, 6 är från tidigare bebyggda. De övriga byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

#### *Bebyggd miljö*

Gårdscentret har varit bebyggt sedan urminnestider. Gårdens kartaktärsbyggnad är ursprungligen från början av 1800-talet, ett årtal finns inristat 1806, och är tillbyggt i olika repriser. Ladugården är från början av 1900-talet. Ytterligare finns det i anslutning till gårdscentrum 7 ekonomibygnader. Vid gårdscentrets strand finns en bastu.

Tre av fritidstomterna vid strand är bebyggda. På byggnadsplats 2 i kvarter 6 finns en fritidsstuga och bastu, på byggnadsplats 3 i kvarter 4 finns en bastu och på byggnadsplats 1 i kvarter 3 likaså en bastu.



Bild 1. Huvudbyggnaden på gårdscentret i kvarter 1.



Bild 2. Ladugården.



Bild 3. Ekonomibygnaden strax invid ladugården, i bakgrunden skymtar gårdens tidigare sågverk.



Bild 4. Vy över åkern söder om gårdscentrum med en av ekonomibyggnaderna.



Bild 5. Strandvy från karaktärshuset mot väster. På kullen invid stranden finns i planen byggnadsyta för gårdens strandbastu.



Bild 6. Bastun på byggnadsplats 1 i kvarter 3.



Bild 7. Strandbastun på byggnadsplats 2 i kvarter 7.



Bild 8. Stugan på samma tomt som ovan.



Bild 9. Strandbastun på byggnadsplats 3 i kvarter 4.



## Naturmiljö

Största delen av planområdet utgör skogbevuxna stränder, som landskapsmässigt har en täckning som väl skyddar mot strandbebyggelse. Stranden vid gårdscentrum är öppnare med åker och äng fram till strandzonen mot väster. Brinkträsket är obebyggt och i naturtillstånd.

Planområdet beskrivs detaljerat i den natur och landskapsutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, RAASEPORI, Bromarv Kårböle, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017.

För Långträsket del har det gjorts en utvärdering av träskets vattentillstånd, Utvärdering av tillståndet i Bromarv Långträsket i Raseborg år 2019, Västra Nylands vatten och miljö rf, Ralf Holmberg.

För planområdet har det med anledning av NTM-centralets rättelsesyrkab gjorts utredningar gällande flygekorrar och åkergrödor, Raaseporin Bromarvin Kårbölen ranta-asemakaava hankkeen liito-orava ja viitasammakkoselvitykset 2023, Suomen Luontotieto Oy 15/23, Jyrki Matikainen.

Utredningarna finns som skilda publikationer.



Bild 10. Brinkträsket förblir i naturtillstånd. Bilden tagen från viken i söder mot norr.

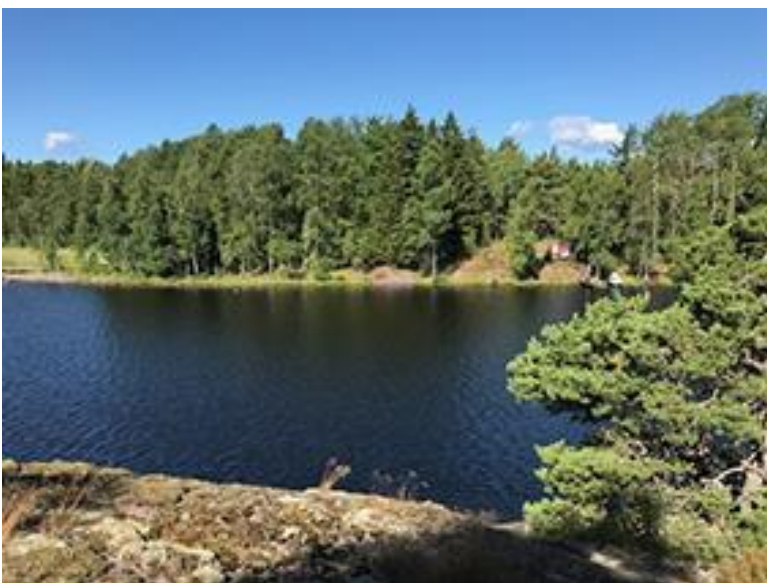


Bild 11. Vy mot den västra stranden från kvarter 6 i norra Långträsket.

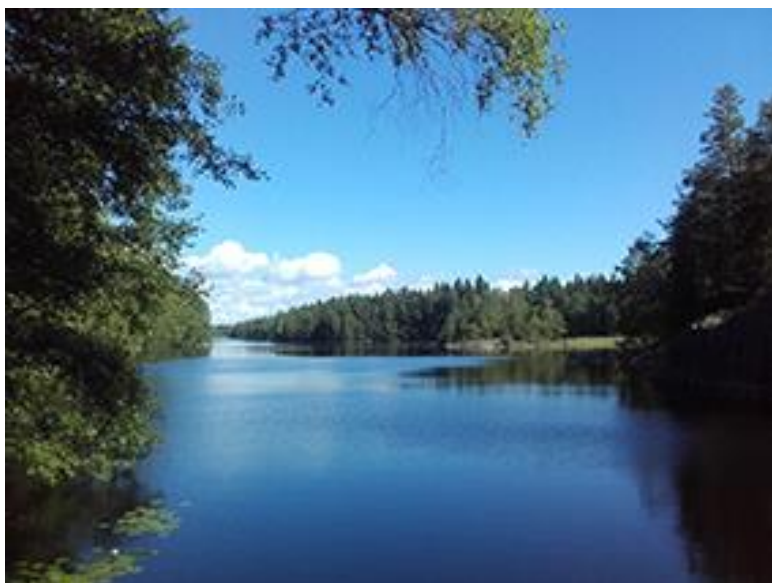


Bild 12. Vy mot söder från kvarter 6 i norra Långträsket.



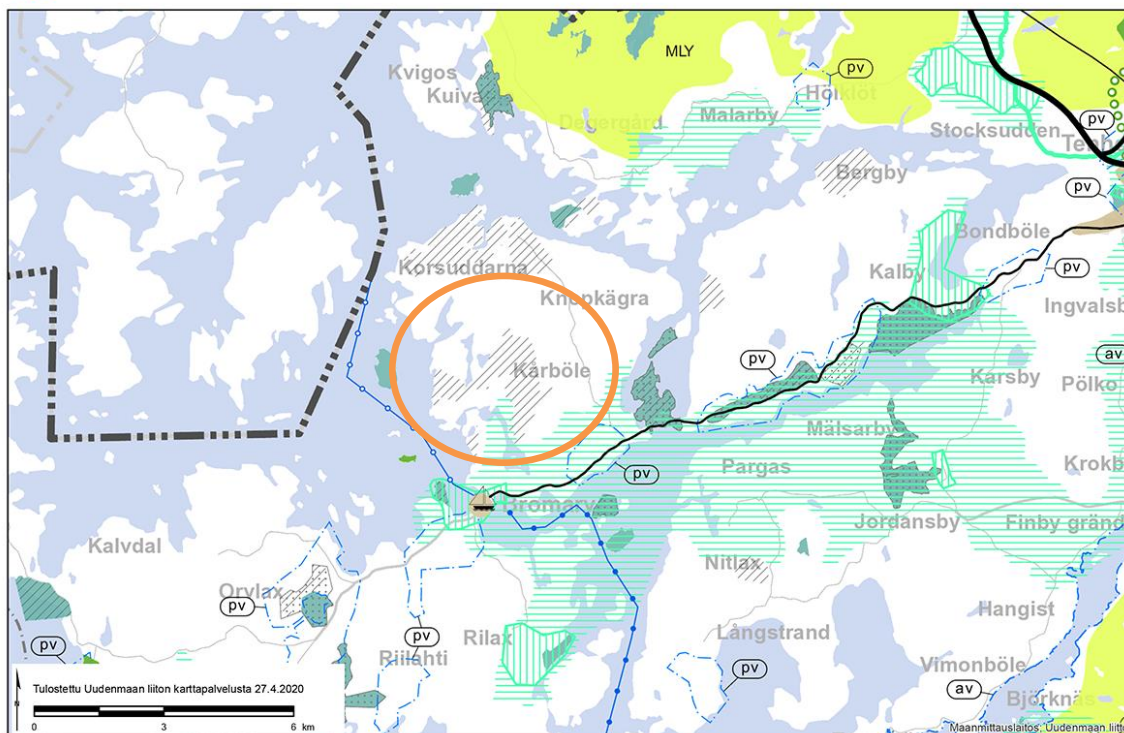
Bild 13. Området vid Långträsket där kvarter 4 är placerat.

### 3.2 Planeringssituation

#### *Planer*

Området har från tidigare varken stranddetaljplan eller generalplan. I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplaneområdet än beteckningen värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation Samt beteckningen kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. Området ingår i fastlandets strandzon vz1. Zonen är avsedd för alla slag av markanvändning. I den mera detaljerade planeringen av området skall man beakta kultur- och natur landskapets värden samt bevarandet av värdefulla naturförhållanden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården samt rekreationsbehoven. I samband med den mera detaljerade planeringen skall man utreda och beakta viktiga fågelområden. Nylandsplanen 2050 har godkänts av landskapsfullmäktige 25.8.2020.

I och med avsaknad av generalplan är det landskapsplanen som i främsta rummet styr uppgörandet av stranddetaljplan.



Utdrag ur landskapsplanernas samman ställning. Stranddetaljplaneområdet ligger inom cirkeln. Den godkända Nylandsplanen 2050 har för stranddetaljplaneområdets vidkommande samma innehåll som den gällande landskapsplanen.

### Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverkets numeriska fastighetsrår. Kartan är godkänd av Raseborgs stads stadsgeodet.

## 4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

### 4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning, jämte planutkast som bilaga kungjordes 16.4.2018. Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 14.6 – 20.8.2021.

## 5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa ett antal fritidstomter. Gårdscentrum och vissa egnahemstomter intill detta anvisas för permanent boende.

## 6 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

### 6.1 Planens struktur

Stranddetaljplanen består av 6 olika delområden. Två av de små splittrade områdena i norr är

medtagna i planen för att de hör till fastigheterna i planen och anvisas utan byggrätt. Det nordligaste delområdet utgör fastigheten Gläntan 1:94, som anvisas med en byggrätt, som flyttas från Kårböle gårds fastigheter.

Strukturellt är alla kvarter förutom kvarteren 5 och 6 placerad vid befintlig bebyggelse. Kvarter 2 (AO) ligger intill gårdscentrum. Avsikten med de två egnahemstomterna är att förbättra utbudet på egnahemstomter kring Bromarv centrum i syfte att befrämja en positiv befolkningsutveckling byn. Avståndet till centrum är ca 3,5 km. Kvarteren 3, 4 och 7 placeras bredvid de tidigare bebyggda tomterna i kvarteren. Kvarter 7 angränsar även till befintlig bebyggelse.

## 6.2 Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 3,2 km. Planområdets byggrätt graveras av 7 utnyttjade (utstyckade) byggrätter, vilkas strandlinje uppgår till 1,1 km. Moderfastighetens teoretiska strandlinje vid 1959 blir därmed 4,3 km. Stranden är dimensionerad enligt 4 byggrätter/km för insjöarna och havsvikar samt 5 byggrätter/km för öppen havsstrand. Detta ger det totala antalet byggrätter 18,3 för moderfastigheten och 10,15 (=17,15-7) byggrätter kvar för planområdet. I planen finns anvisat 10 strandtomter, vilket i genomsnitt för hela strandplanen innebär en dimensionering 3,95 (=17/4,3) fritidsbostäder/km. Gårdscentret som ligger 120 m från strand och egnahemskvarteret med 2 tomter som ligger 250 m från strand räknas inte som strandbyggrätter. Fastigheten Gläntan 1:94 har inte tillräknats dimensionerande strandlinje.

Vid granskningen av byggrätten har speciell uppmärksamhet fästs vid att planens innehåll följer principen att alla markägare ska behandlas jämlikt. Det innebär att även alla andra markägare utanför planområdet ska kunna anvisas byggrätt enligt samma dimensioneringsgrunder som tillämpas i den här planen.

### *Granskning av den utnyttjade byggrätten*

Planområdets byggrättsgranskning omfattar följande fastigheter

Planområdets fastigheter	Reg.datum	Ursprunglig moderfastighet	Reg.datum
Kårböle 710-550-1-53	14.2.1972	1-22	15.7.1958
Gullböle 710-550-1-68	13.7.1983	1-6	27.12.1927
Kårböle I 710-550-1-70	1.11.1983	1-19	19.6.1958
Vesterskogen 710-550-1-84	9.3.1992	1-22	15.7.1958
Utterdal 710-550-1-5	3.10.2017	1-22	15.7.1958

Av fastigheterna utgör Kårböle 1-53 och Gullböle 1-68 stamfastigheter (stomfastigheter), som belastas av tidigare utstyckade byggrättsfastigheter. De övriga fastigheterna utgör styckningfastigheter som inte belastas av från sin stamfastighet utstyckade andra byggrätter, se nedan. Utterdal 1-5 är utstyckad från Vesterskogen 1-84, som är dess egentliga moderfastighet, men denna överlåtelse/styckning har ingen inverkan på byggrätterna eftersom båda fastigheterna ingår i planområdet.

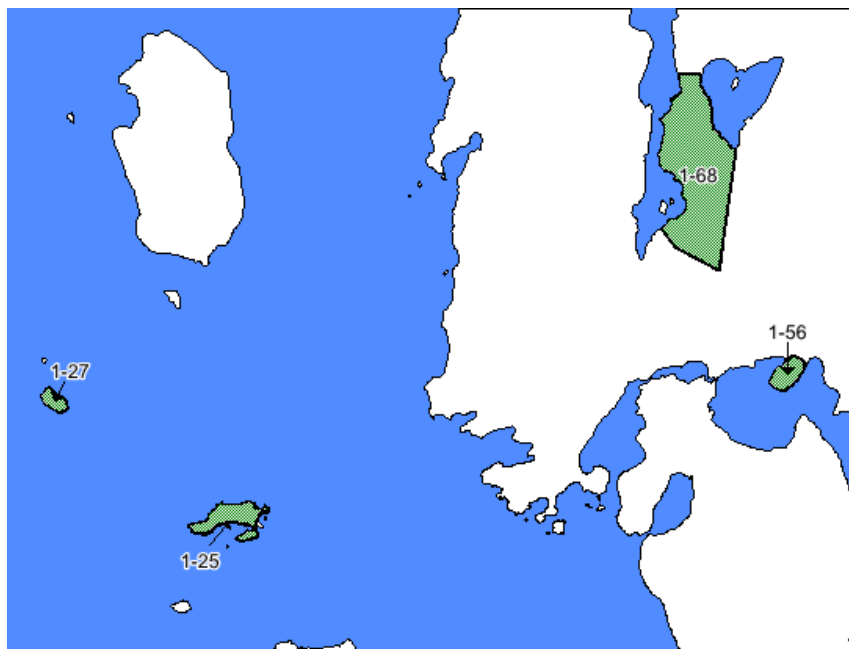
Ändringarna i äganderätten i stort är beskriven sist under denna punkt 6.2.

I det följande tolkas varje styckning eller styckningskedja skilt för sig med en karta som omfattar det område varje styckning föremål för.

---

### Styckning av moderfastighet 1-6

- Styckningsfastigheter 1-25, 1-27 och 1-56, styckningarna har verkställts i 3 förrättningar från samma moderfastighet och är här sammanställda på samma karta
- Stamfastighet 1-68, som utgör en av stranddetaljplanens fastigheter
- Stamfastigheten belastas av styckningfastigheterna med mindre än 1 egen teoretisk byggrätt:
- 1-27 och 1-56 = 2 byggrätter

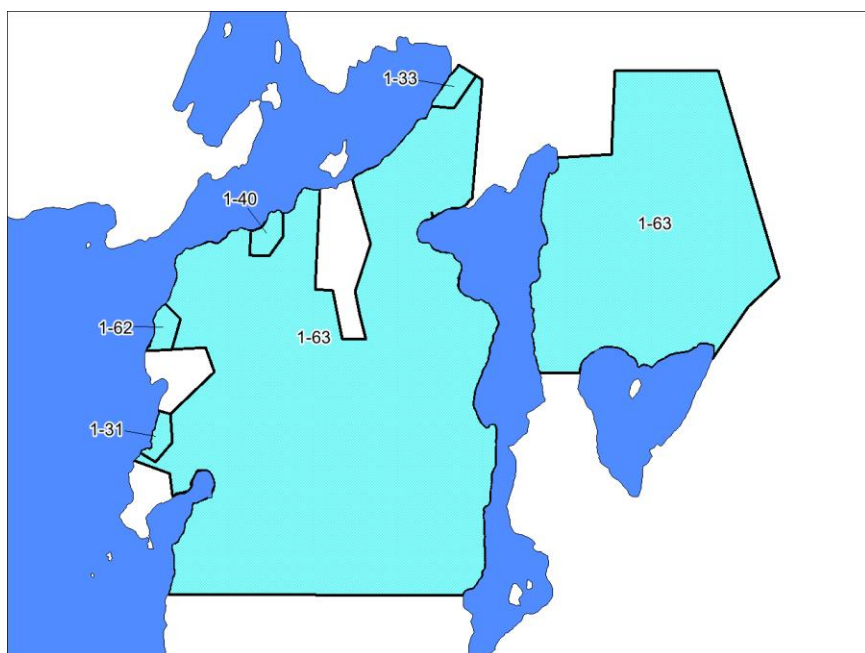


Moderfastighet 1-6

---

### Styckning av moderfastighet 1-19

- Styckningsfastigheterna 1-31, 1-33, 1-40 och 1-62 har styckats i 4 olika förrättningar från samma moderfastighet, som belastas av de 4 styckningsfastigheterna.
- Moderfastighet i därpå följande styckning är Björkkulla 1-63.

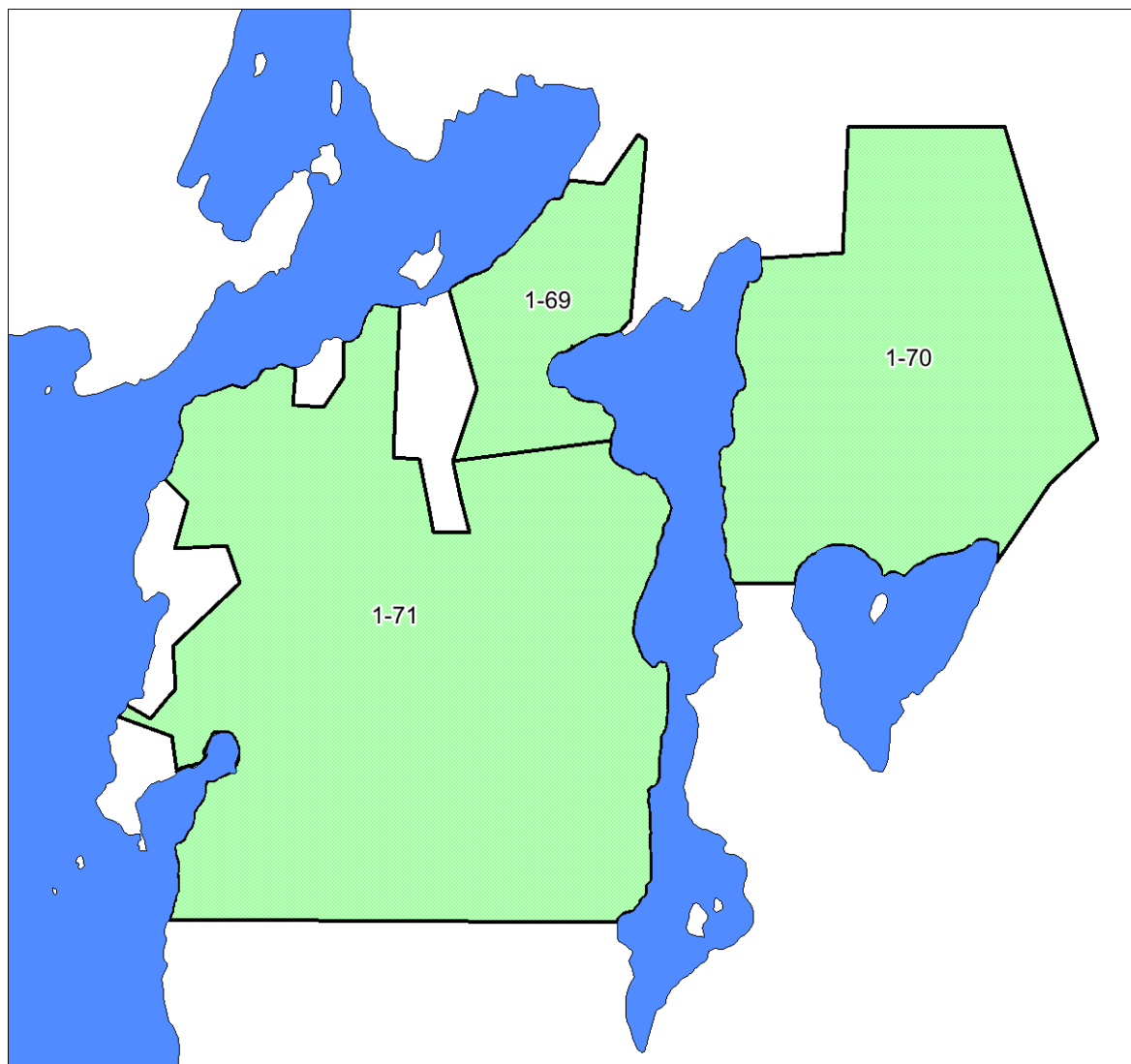


Moderfastighet 1-19

---

### Styckning av moderfastighet 1-63

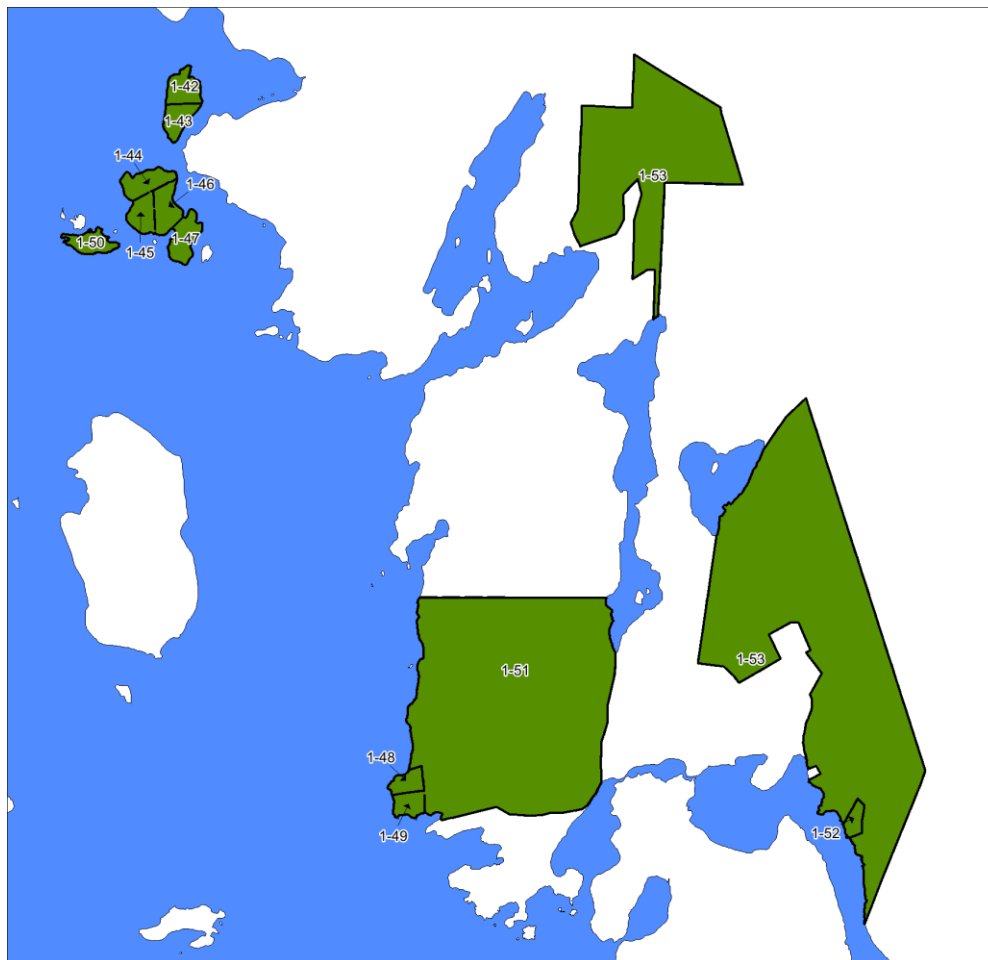
- Styckningsfastigheterna 1-69 och 1-70 representerar var för sig mera än 1 byggrätt och belastar därmed inte stamfastigheten 1-71. Eftersom 1-71 är stamfastighet belastas denna av tidigare utstyckade fastigheter 1-31, 1-33, 1-40 och 1-62.
- Styckningsfastigheten 1-70 utgör en av stranddetaljplanens fastigheter och belastas inte av utnyttjade byggrätter.
- Stamfastigheten 1-71 utgör moderfastighet 1-71 i följande styckning



Moderfastighet 1-63

### Styckning av moderfastighet 1-22

- Styckningsfastigheterna 1-42.....52 och stamfastigheten 1-53, som utgör en av stranddetaljplanens fastigheter
- Stamfastigheten 1-53 belastas av styckningfastigheterna med mindre än 1 teoretisk byggrätt:
- 1-43, 45, 46, 48 och 52 = 5 byggrätter
- Styckningsfastigheten 1-51, som senare utgör en egen moderfastighet, har en egen byggrätt i enlighet med sin strandlinje.

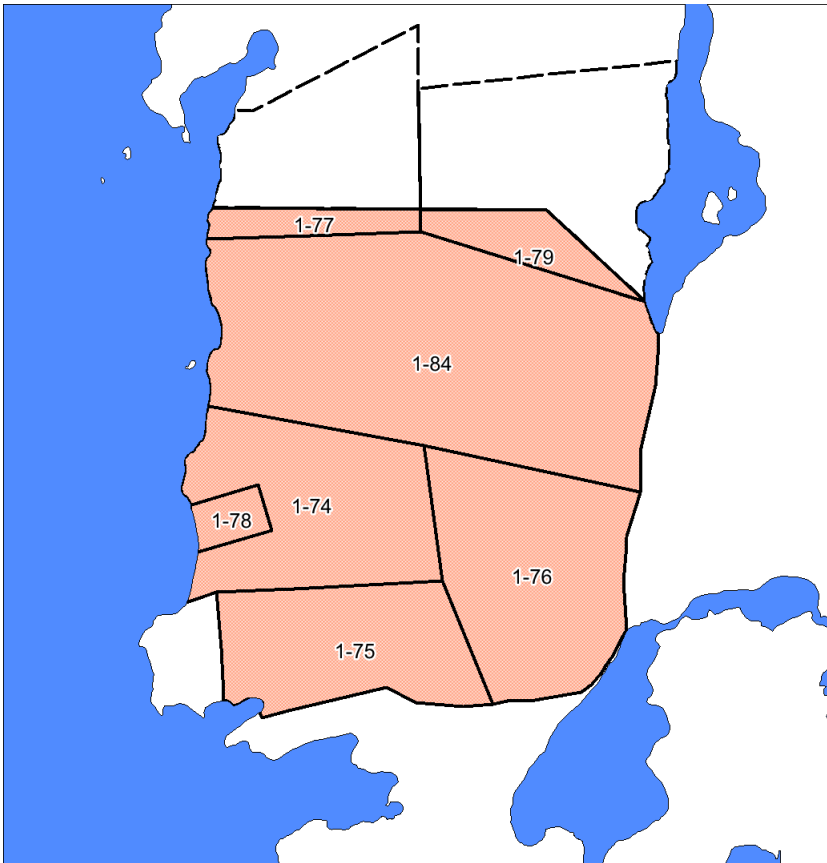


Moderfastighet 1-22

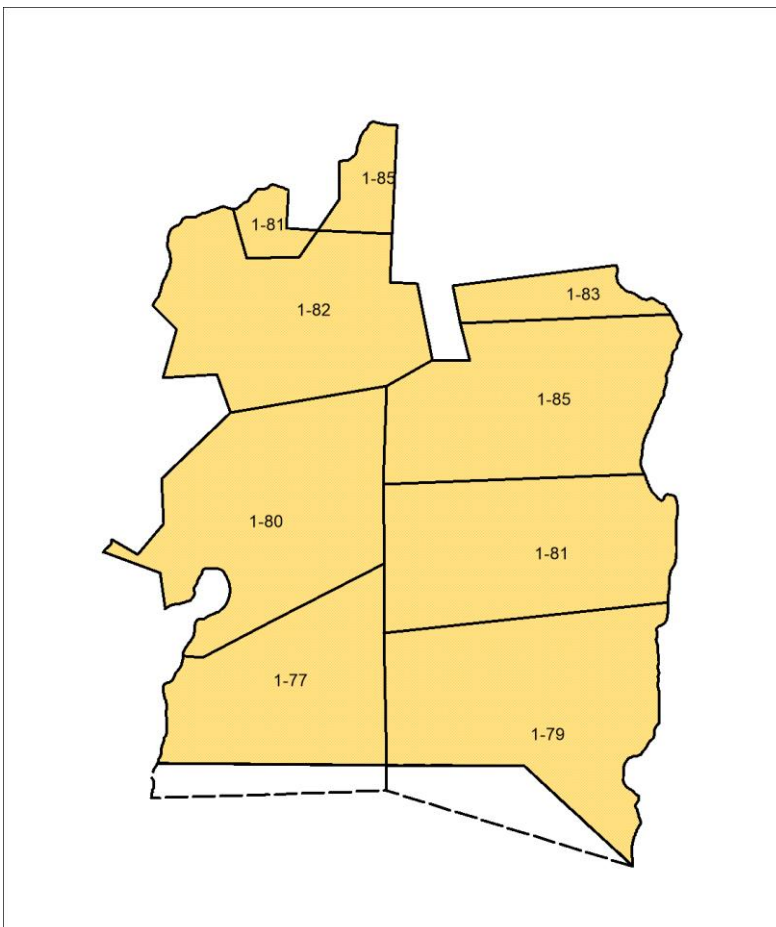
### Styckning av moderfastigheterna 1-51 och 1-71

- Styckningen baserar sig på arvsskifte mellan 11 syskon efter nuvarande ägares farfar. I styckningen ingick styckningsfastigheten 1-51 och moderfastigheter och 1-71
- Styckningsfastigheten 1-51, som blev ny moderfastighet 1-51 styckades i styckningsfastigheterna 1-74.....79 och 1-84
- Moderfastigheten 1-71 styckades i styckningsfastigheterna 1-77, 79.....83 och 1-85
- Märk att 1-77 och 1-79 bildats av ägor från vardera moderfastigheten
- Märk att styckningsfastigheterna 1-75 och 1-83 tilldelades som en arvedel åt samma person.

Denna styckning baserade sig på ett arvsskifte, där alla delägare tilldelades likvärdiga delar av moderfastigheterna så, att alla i styckningen bildade fastigheter erhöll teoretisk byggrätt i enlighet med sin storlek i areal och strand, enligt avtal dock minst en byggrätt per skiftesandel. Av fastigheterna i styckningen ingår endast 1-84 i stranddetaljplanen.



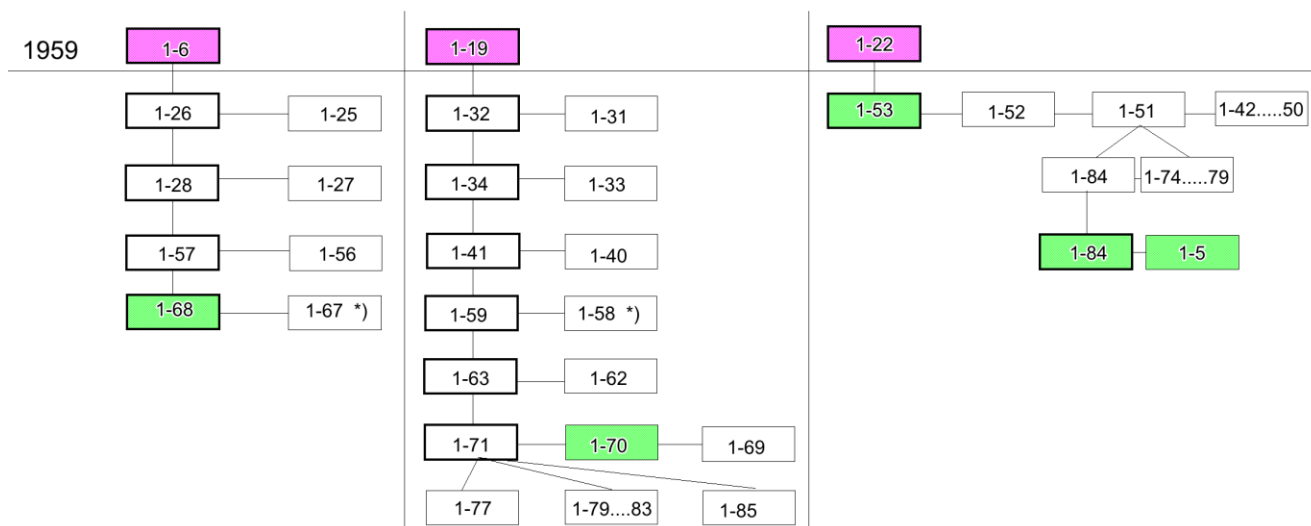
Moderfastighet 1-51



Moderfastighet 1-71




Ovan beskrivna styckningar illustreras nedan av en fastighetsbildningskedja, där varje vågräta rad representerar en styckningsförrättning så, att den vänstra fastigheten utgör styckningens moderfastighet och fastigheterna höger om denna styckningsfastigheter. Den sneda linjen mellan raderna anger att alla bildade fastigheter bör i bygggrättshänseende anses som styckningsfastighet.



 Ursprunglig moderfastighet/Alkuperäinen emäkiinteistö

 Senare moderfastighet/Myöhempi emäkiinteistö

 Styckningsfastighet/Lohkokiinteistö

 Planområdets fastighet/Kaava-alueen kiinteistö

\*) Fastighet utanför strandområdet som inte har strandbyggrätt  
Ranta-alueen ulkopuolinen kiinteistö, jolla ei ole rantarakennusoikeutta

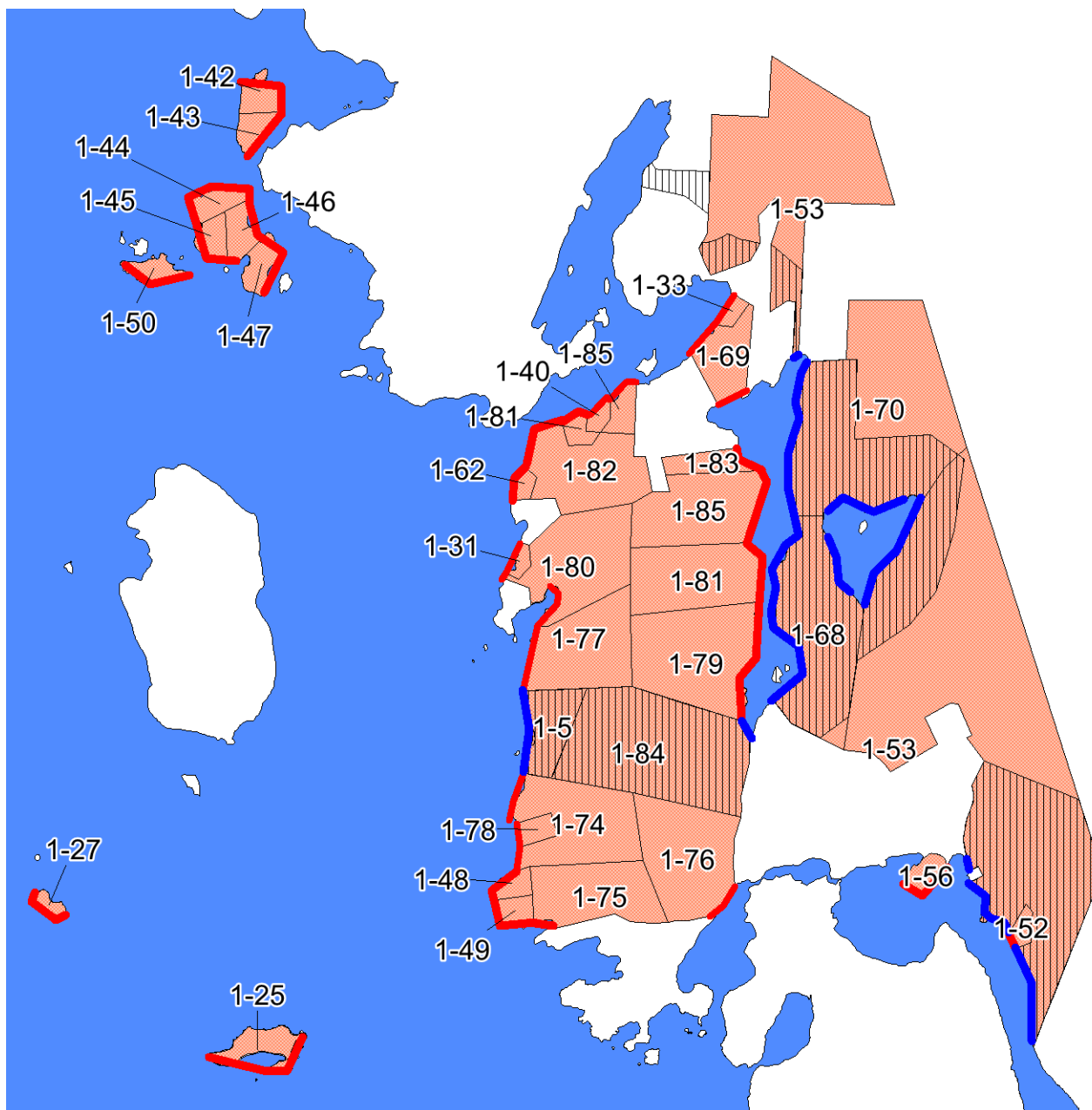
I tabellen nedan och i samband med moderfastighetskartorna ovan anges de styckningsfastigheter som belastar vederbörande moderfastighet.

### Dimensioneringstabel

I nedanstående tabell anges fastigheterna uppmätta korrigerade strandlinje, dimensioneringstalen och fastigheternas byggrätter.

Styckningslägenheter	Strandlinje, m	Dimensionstal br/km	Byggrätt	Byggrätter<1	Belastande byggrätter
1-25	396	5	1,98		
1-27	174	5	0,87	0,87	1
1-31	106	5	0,53	0,53	
1-33	119	5	0,60	0,60	
1-40	81	5	0,41	0,41	
1-42	222	5	1,11		
1-43	189	5	0,95	0,95	1
1-44	347	5	1,74		
1-45	185	5	0,93	0,93	1
1-46	179	5	0,90	0,90	1
1-47	235	5	1,18		
1-48	142	5	0,71	0,71	1
1-49	206	5	1,03		
1-50	244	5	1,22		
1-52	55	4	0,22	0,22	1
1-56	202	4	0,81	0,81	1
1-62	130	5	0,65	0,65	
1-69	107	3,5		0,43	
1-69	134	5		0,67	
1-74	245	5	1,23		
1-75	64	5	0,32	0,32	
1-76	134	5	0,67	0,67	
1-77	219	5	1,10		
1-78	77	5	0,39	0,39	
1-79	413	3,5	1,65		
1-80	194	5	0,97		
1-81	99	5	0,50		
1-81	222	3,5	0,89		
1-82	246	5	1,23	1,23	
1-83	123	3,5	0,49	0,49	
1-85	115	5	0,58		
1-85	254	3,5	1,02		
<b>Planområdet</b>					
Havsstrand	279	5	1,40		
Vikstrand	599	4	2,40		
Insjöstrand	2282	3,5	7,99		
<b>De utnyttjade fastigheterna</b>					
Summa 1-43,45,46,48,52,56	1126		5,37		
<b>Summa moderfastigheter-</b>					
<b>na</b>	3910		17,15		
Utnyttjad byggrätt			7		
<b>Planområdets byggrätt enligt dimensioneringstalen</b>			10,15		

Styckningsfastighetens byggrätt belastar inte stamfastigheten om dess egna byggrätt är minst ett, dvs i fall där strandlinjen vid havsstranden är minst 200 m ( $1 \text{ km}/5=200$ ), vid vikstränder minst 250 m ( $1 \text{ km}/4 = 250$ ) och vid insjöstränder minst 286 m ( $1 \text{ km}/3,5= 286$ ).



Karta över styckningsfastigheterna utstyckade från stranddetaljplaneområdets ursprungliga moderfastigheter (röd yta) samt den uppmätta korrigerade strandlinjen (blå = planområdets strandlinje, röd =styckningsfastigheternas strandlinje). Planområdet angivet vertikalandigt.

### Historik över äganderätten

\*Vid basåret ägdes planområdet av den nuvarande ägarens farfar (moderfastigheten 1-22) och farfars bror (moderfastigheterna 1-6 och 1-19).

\*I generationsskiftet år 1970 såldes Kårböle fastighet (moderfastighet 1-22) omfattande det område som i påföljande styckning blev Kårböle 1-53 åt sin son, den nuvarande ägarens far. Farfar förbehöll sig det område som i styckningen blev 1-51. I samma generationsskifte erhöll övriga arvingar varsin fastighet med en byggrätt, vilka framgår av kartan Moderfastighet 1-22.

\*Farfars bror avled 1980 och i påföljande arvsifte 1981 tillföll moderfastigheten 1-71 farfar (bror till den avlidna). Styckningsfastigheterna 1-69 och 1-70 samt moderfastigheten 1-68 tillföll andra arvingar.

\*Far (till nuvarande ägare) köpte sedermera moderfastigheten 1-68 och styckningsfastigheten 1-70 av ovannämnda arvingar.

\*Efter farfars bortgång i slutet av 1980-talet skiftades styckningsfastigheten 1-51 och moderfastigheten 1-71 mellan de 11 arvingarna i likvärda delar så att alla skulle få minst en byggrätt. I detta skede belastades styckningsfastigheten 1-51 inte av utnyttjade byggrätter, eftersom tidigare byggrättsstyckningar belastar moderfastigheten 1-53, som är en del av planområdet. Moderfastigheten 1-71 belastas däremot av tidigare styckningsbyggrätter enligt ovan, men eftersom inga områden av 1-71 ingår i planområdet och de ägs av utomstående belastar detta inte planområdet.

### Sammanfattning

Sammanfattningsvis grundar sig byggrätten fastighetsvis för planområdet på följande:

\* **Kårböle 1-53**, från moderfastigheten är utstyckat byggrätterna för 1-42.....52, av vilka 1-42, 44, 47, 49,50 och 51 har en teoretisk byggrätt som överstiger ett (1) och därmed inte belastar moderfastigheten. Belastande byggrätter är 1-43, 45, 46, 48 och 52 = 5.

\* **Gullböle 1-68**, från moderfastigheten är utstyckat 1-25, 27 och 56, av vilka 1-25 har en teoretisk byggrätt som överstiger ett (1) och därmed inte belastar moderfastigheten. Belastande byggrätter är 1-27 och 1-56 = 2.

\* **Kårböle 1-70**, fastigheten utgör styckningsfastighet från moderfastigheten 1-63 (ursprungligen 1-19) och belastas inte av moderfastighetens utnyttjade byggrätter.

\* **Vesterskogen 1-84**, fastigheten utgör styckningsfastighet från moderfastigheten 1-51 och belastas inte av moderfastighetens utnyttjade byggrätter.

\* **Utterdal 1-5**, utstyckat från moderfastigheten Vestergård 1-84, men eftersom båda fastigheterna ingår i planområdet inverkar detta inte på byggrätten.

### Långträskets helhetsbyggrätt

På uppmaning av stadens planläggningsenhet har en helhetsbetraktelse gjorts för Långträskets andra strandfastigheter med syftet att visa att byggrätten för fastigheterna utanför planen inte påverkas av stranddetaljplanen. Betraktelsen är gjord med samma dimensioneringsgrunder som stranddetaljplanen. Betraktelsen är gjord av plankonsulten och saknar relevans för ifrågavarande markägares rätt att bevakna sina byggrätter. Betraktelsen visar att stranddetaljplanen inte inverkar på andra markägares byggrätt. Antalet byggrätter som kan tänkas utnyttjas utanom planområdet vid Långträsket är ett fåtal.

### Bedömning av Långträskets byggrätter utanför planområdet

Fasitheter	Strandlinje, m	Dimensionstal br/km	Byggrätt	Summa /markägare
<b>Hör till stomlägenheterna</b>				
1-69	107	3,5	0,37	
1-69	134	5	0,67	1,04 Bebyggd
1-86	99	5	0,50	
1-87	222	3,5	0,78	1,27 Utnyttjad på 1-86
1-7	216	3,5	0,76	Bastu
1-6	115	5	0,58	
1-85	262	3,5	0,92	1,49 Utnyttjad på 1-6
1-79	420	3,5	1,47	
<b>Hör inte till stomlägenheterna</b>				
1-2	47	3,5	0,16	Bebyggd
1-35	261	5	1,31	
1-35	151	3,5	0,53	1,83 Utn. på havssidan
1-64	123	3,5	0,43	Bebyggd

1-65	93	3,5	0,33	Bebyggd
1-93	132	3,5	0,46	
	131	5	0,66	1,12 Bebyggd

### 6.3 Områdesreserveringar

På planområdet anvisas två egnahemstomter som betecknas *Kvartersområde för fristående småhus (AO)*.

På området får uppföras följande byggnader:

- en bostadsbyggnad högst 250 m<sup>2</sup> våningsyta,
- bastu högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och
- ekonomibyggnader tillsammans högst 80 m<sup>2</sup> våningsyta.

Kårböle gårds gårdscentrum betecknas som

*Kvartersområde för lantbrukscentrum, där kulturmiljön bevaras (AM/s)*.

Området är kulturhistoriskt värdefullt. På varje byggnadsplats får uppföras en bostadsbyggnad samt ekonomibyggnader som betjänar lantbruket. Maximistorleken på bostadsbyggnaden får inte överstiga 350 m<sup>2</sup> våningsyta. Ekonomibyggnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Byggnaderna skall i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet.

Gårdens karaktärsbyggnad är kulturhistoriskt värdefull och har betecknats med sr. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaderna, ändringar av byggnadernas användningsändamål samt tillbyggnad och åtgärder på området bör vara sådana att byggnadernas värdefulla karaktär med tanke på byggnads-, kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras. Byggnaden får inte rivas. Ifall bygganden förstörs bör ersättande nybyggnad även anpassas till miljön. Kvartersområdet utgör en historisk byplats. De boplatshistoriska konstruktionerna bör bevaras. Om större planer gällande området bör överläggas med det regionala ansvarsmuseet.

Samtliga fritidstomter betecknas som

*Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)*.

Fritidsbostadsbyggnadsplatsernas (tomternas) antal är sammanlagt 10, av vilka 3 är bebyggda. På byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m<sup>2</sup> våningsyta, i kvarter 3 dock högst 100 m<sup>2</sup>,
- förutom i kvarter 3 en gäststuga högst 40 m<sup>2</sup> våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 100 m<sup>2</sup> våningsyta, i kvarter 3 dock högst 40 m<sup>2</sup>.

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m<sup>2</sup>.

Nybyggande bör anpassas till landskapet så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

Åkrarna kring gårdscentrum är landskapsmässigt värdefulla och betecknas som

*Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)*.

Vaktanberget och skogskanterna öster om gårdscentrum har betecknats som *skogbruksområde med miljövården (MY)*.

Övriga områden betecknas som

*Skogsbruksområde (M)*.

*Avfalls- och hushållsvatten*

Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Anläggande av vattenklosett på RA-område är förbjudet.

### *Skydd*

På basen av naturinventeringen har två områden vid Långträsket samt ett antal objekt vid det vidsträckta området vid gårdscentrum anvisats som värdefulla naturområden, där det förekommer växtlighet som bör bibehållas i naturtillstånd (s).

Kvarteret 1 är kulturhistoriskt värdefullt och har betecknats AM/s. Karaktärsbyggnaden i kvarteret har betecknats som kulturhistoriskt värdefull byggnad (sr).

För RA- samt s- och ge-områden gäller åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § markanvändnings- och bygglagen.

## **7 PLANENS KONSEKVENSER**

### **7.1 Allmänna konsekvenser**

#### *Sociala konsekvenser*

Planens sociala konsekvenser är ringa. De två egnahemstomterna norr om gårdscentrum bidrar till utbudet på egnahemstomter i Bromarv centrum.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

#### *Miljömässiga konsekvenser*

De miljövärden som finns noterade i natur- och landskapsutredningen är beaktade i planen. Enligt vattenutredningen för Långträsk kan man på basen av befintliga uppgifter om sjön och dess omgivning konstatera, att ett utökande av tomterna vid Långträsket med ett lämpligt antal knappast har någon märkbar betydelse för sjöns tillstånd. Detta förutsatt att avloppsvattenhanteringen sköts i enlighet enligt med rådande bestämmelser för glesbygdens avloppsvattenhantering.

Kvarterens konsekvenser med tanke på miljöfaktorerna motiveras som följer.

- Kvarter 1 är från tidigare i sin helhet bebyggt och ingen förändring i markanvändningen föranleds av stranddetaljplanen. Hela kvarteret är kulturpåverkat, vid stranden nedanför anvisas en bastu, som inte har någon inverkan på varken vattenområdet, strandförhållandena eller landskapet.
- Kvarter 2 omfattar två egnahemstomter på ett område som utgör torr momark. Området har huggits för ett par år sedan och trädbeståndet befinner sig i fröställning. Området vetter mot gårdscentrum och har ingen väsentlig inverkan på den geologiska formationen Kivitokbergen representerar. Inga övriga naturvärden.
- Kvarter 3 har från tidigare en bastubyggnad. Fritidstomten medför ingen ny markanvändning och har ingen väsentlig inverkan på vattenområdet. Byggrätten är mindre än för de andra fritidstomterna. Inga speciella naturvärden. Trädfällning förutsätter tillståndsbehandling.
- Områdena kring kvarteren 1-3 utgör olika typer av M-områden, vars förhållanden inte på något sätt påverkas av stranddetaljplanen.
- I kvarteren 4-5 anvisas 5 nya strandbyggnadsplatser, tomt 3 i kvarter 4 är från tidigare bebyggd. I Långträsket förekommer ingen båttrafik. Den enda tänkbara användningen av sjön är att stranden vid tomterna kan utnyttjas för simning. Tomternas ringa areella omfattning i omgivningen medför ingen ändring för fågellivet. Planen har ingen väsentlig inverkan på landskapet. Trädfällning förutsätter tillståndsförfarande. Alla byggnader har med tanke på belastningen för Långträsket placerats på ett avstånd 25-40 m från strandlinjen. Vid det kortaste avståndet sluttar terräng bortåt från stranden.

- I kvarter 6 anvisas 2 tomter, en nya och en från tidigare bebyggd. Vattenområdet utanför är rätt djupt, tomterna har ingen inverkan på vattenförhållanden. Ingdera av tomterna inverkar märkbart på Vaktanbergets landskap eftersom byggnadytorna i landskapet är belägna på en låg nivå (5-15 m) i förhållande till Vaktansbergets (55 m) landskapsmässiga fokus. Trädfällning förutsätter tillståndsförfarande.
- Kvarter 7 angränsar till tidigare bebyggelse och saknar speciella naturvärden.

Enligt flygekorrutredningen förekommer det inte flygekorrar på området. I utredningen över åkergrödor har man noterat två förekomster av åkergrödor i strandvattnet av Brinkträsket. Förekomsterna ligger utanför planområdet. På planområdet har inte anvisats byggande i närheten av förekomsterna och markanvändningen förblir i stranddetaljplanen oförändrad i nuvarande tillstånd.

#### *Konsekvenser för kulturvärdena och landskapet*

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området. Planområdets gårdscentrum i kvarter 1 är kulturhistoriskt värdefullt. Bestämmelserna för kvarteret och för karaktärsbyggnaden (sr) är så utformade att områdets kulturhistoriska värden inte äventyras.

De öppna fältena kring gårdscentrum och mot Revbackaviken är landskapsmässigt värdefullt. Ingen ny byggnation, som inverkar på landskapsbilden finns anvisad i planen. Gårdens strandbastu har en byggnadsyta, som ligger inne i ett skogsbestånd. Nybyggnation bör anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

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

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, vilket beslut trädde ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Raseborg, 15.3.2021; korrigerat 5.1.2022 och 12.5.2023

Sten Öhman  
dipl.ing.