

RASEBORG

KANSJERF

STRANDETALJPLAN



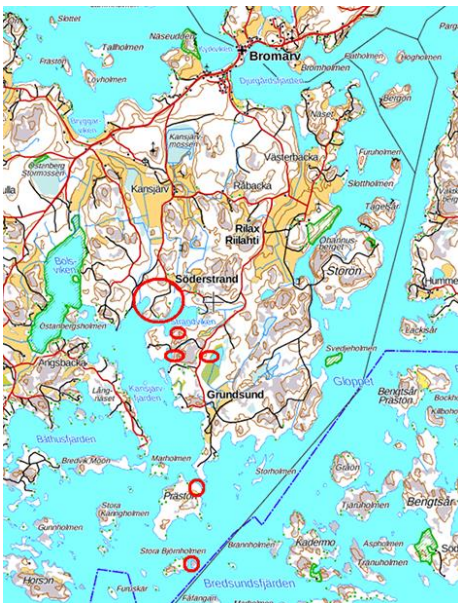
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 16.4.2018.
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 21.12.2020-22.1.2021.
Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

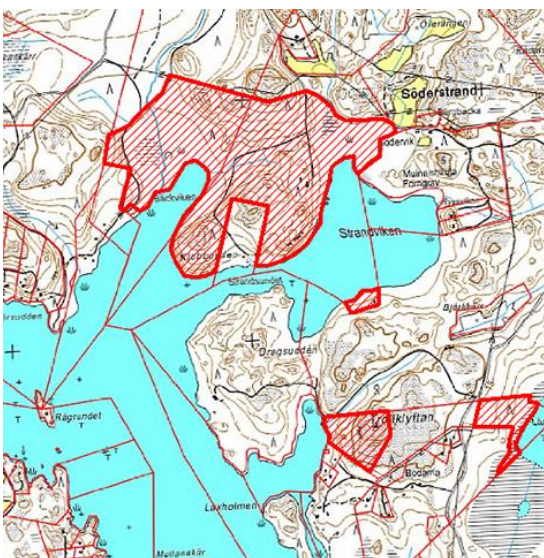
1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar en del av fastigheterna Kansjerf RNr 1:25 (710-538-1-25) och Westergård RNr 1:57 (710-591-1-57) i Bromarv, Raseborg. Planområdets fastlandsdel är beläget ca 5 km söder om Bromarv bycentrum. Fastigheten Kansjerf har ytterligare två skilda holmskiften på Prästön och Lilla Björnholmen söder om Grundsund. Planområdets areal uppgår till ca 64 hektar och strandlinjen till ca 2,3 kilometer.



Planområdets fastlandsdel är beläget ca 5 km söder om Bromarv bycentrum samt i övrigt på två holmar söder om Grundsund (inringat med rött).

Planområdet omfattar Kansjärv gårds strandområde och består av delar av 2 olika fastigheter med strand mot Kansjärvsfjärden och ut mot Bredsundsgränd. Stranden omfattar för fastlandets del en zon på cirka 200 meter från strand samt skiftena ute på holmarna som helhet.



Stranddetaljplanområdets fastlandsdel är i fyra skiften och holmarna i två (avgränsat med rött raster).

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Kansjerf stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa ett antal fritidstomter.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 16.4.2018 och har senast uppdaterats 1.11.2020.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 1 - 30.4.2019 samt ånyo 21.12.2020-22.1.2021.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 4 kvartersområden med ett kvarter för fristående småhus (AO/s) med en byggnadsplats samt 7 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA) vid strand. Byggnadsplatsen för fristående småhus i kvarter 1 är bebyggd, alla fritidsbyggnadsplatser är obebyggda. Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som skogsbruksområde (M, MY).

Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 2,3 km. Planområdets byggrätt graveras inte av utnyttjade byggrätter. Dimensioneringen i stranddetaljplanen blir därmed 3,5 fritidsbostäder/strand-km.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatsen för fristående småhus i kvarter 1 är från tidigare bebyggt. De övriga byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

Den bebyggda tomten har en bostadsbyggnad, uppskattningsvis från ett tidigt 1900-tal. Bygganden är tillbyggd på 1950-60-talen. Ytterligare finns det från tider före andra världskriget 3 små uthus (leks-tugor, utedass) och en ekonomibygnad av typ loft. Byggnaderna kan anses kulturhistoriskt värdefulla. Byggnadsplatsen har i ett tidigare skede varit permanent bebott.

Vid stranden längre mot sydväst finns ett strandskjul-båthus.



Bild 1. Huvudbyggnaden i kvarter 1, byggnadsplats 1.



Bild 2. Tre av uthusen.



Bild 3. Det fjärde uthuset till vänster.



Bild 4. Strandskjulet är ett landbaserat båthus.

Naturmiljö

Största delarna av planområdet utgör skogbevuxna stränder. Skiftet på Prästön och det lilla skogsskiftet på den södra stranden av Strandviken är nyligen avverkats. Området söder om Dragsudden (Trollklyftan) och den sydligaste holmen i stranddetaljplanen, Lilla Björnholmen, är i naturtillstånd. Även stranddetaljplaneområdet största delområde på fastlandet har en miljö som till huvuddelen är i naturtillstånd. Planområdet beskrivs detaljerat i den natur och landskapsutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, RAASEPORI, Bromarv Kansjärv, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017. Utredningen har kompletterats med en ny fågelinventering 2019. År 2020 har på området gjorts en kartering av flygekorrar och åkergrödor, Raaseporin Kansjerfin ranta-asemakaava-alueen liito-orava- ja viitasammakkokartoitus 2020, Timo Metsänen.



Bild 5. Lilla Björnholmen förblir i stranddetaljplanen obebyggd i naturtillstånd.



Bild 6. Skiftet på Prästön anvisas med ett kvarter (5), som har två byggnadsplatser, den sydligare är belägen mitt på bilden.



Bild 7. Den norra byggnadsplatsen i kvarter 5 på Prästön är mitt på bilden.



Bild 8. Terrängbild i mitten av kvarter 4 vid Trollkyftan söder om Dragsudden.



Bild 9. Skiftet söder om Strandviken har avverkats för något år sedan. Ingen strandbebyggelse finns i närheten och området anvisas som skogsbruksområde.



Bild 10. Strandlandskapet vid Strandsundet. Kvarter 2 ligger ungefär i mitten på bilden.



Bild 11. Strandlandskapet från söder sett i Strandviken till höger om vyn på bild10. Längre in i viken till höger finns den bebyggda tomten i kvarter 1.



Bild 12. Kvarter 4



Bild 13. Kvarter 3, byggnadsplats 2.



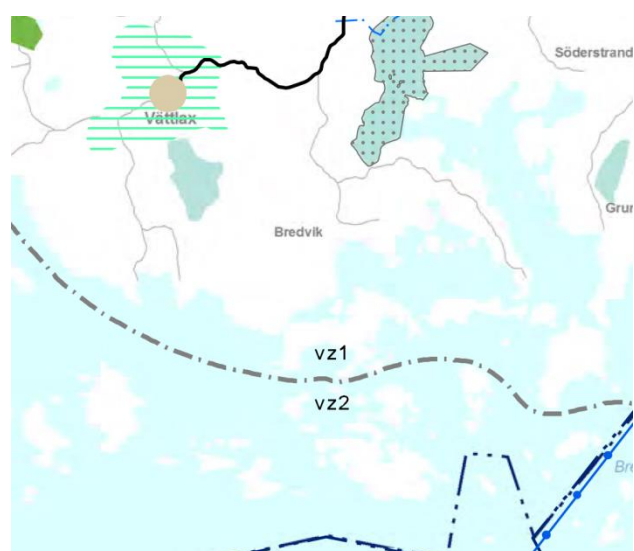
Bild 14. Den bebyggda tomtens gårdsmiljö i kvarter 1. Tomten har sin båtstrand nere i bildens högra hörn.

Samtliga stränder inom planområdet har ett mer eller mindre tätt trädbestånd nära strand, vilket innebär att landskapsmässiga hinder inte finns för att placera ny bebyggelse.

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 stranddetaljplanen än att området hör till fastlandets och den inre skärgårdens strandzon, zon vz1. Zonen är avsedd för alla slag av markanvändning. 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 rekreationsbehoven. I samband med den mera detaljerade planeringen skall man utreda och beakta viktiga fågelområden. Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050. Planen är översiktligare än den gällande landskapsplanen och den upptar inga speciella beteckningar för planändringsområdet. Landskapsplanen är inte i kraft på stranddetaljplaneområde, men och med avsaknad av generalplan är det landskapsplanen som i främsta rummet styr uppgörandet av stranddetaljplan.



Utdrag ur den gällande landskapsplanen.

Baskarta

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

4 STRANDETALJPLANENS 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 kungjordes 16.4.2018.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt en första gång 1-30.4.2019 och en andra gång 21.12.2020-22.1.2021.

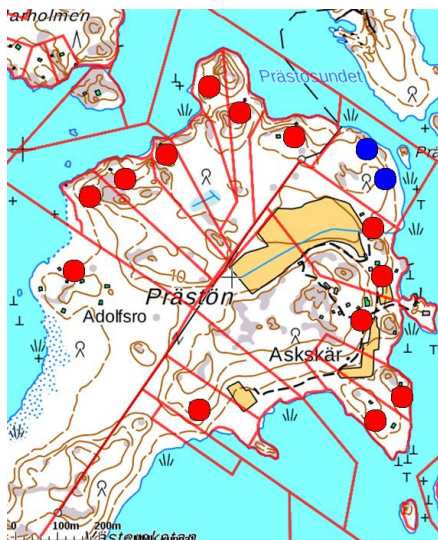
5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa en egnahemstomt och ett antal fritidstomter.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

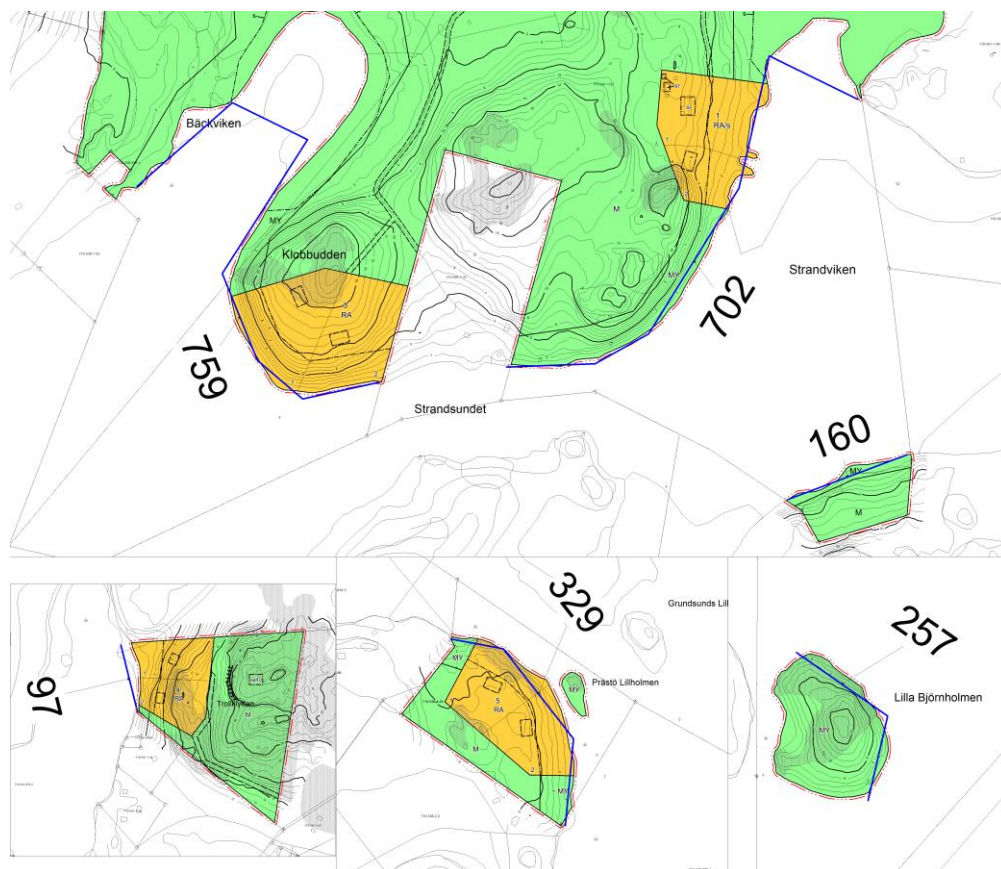
Stranddetaljplanen består av 5 olika delområden. Planens 8 byggnadsplatser är placerade med tanke på den strukturella planlösningen så, att fritidsbebyggelsen i förhållande till existerande bosättning förtäts. Alla kvarter ansluter till tidigare bebyggelse.



Den strukturella placeringen av ny bebyggelse (blått).

6.2 Strandlinjen

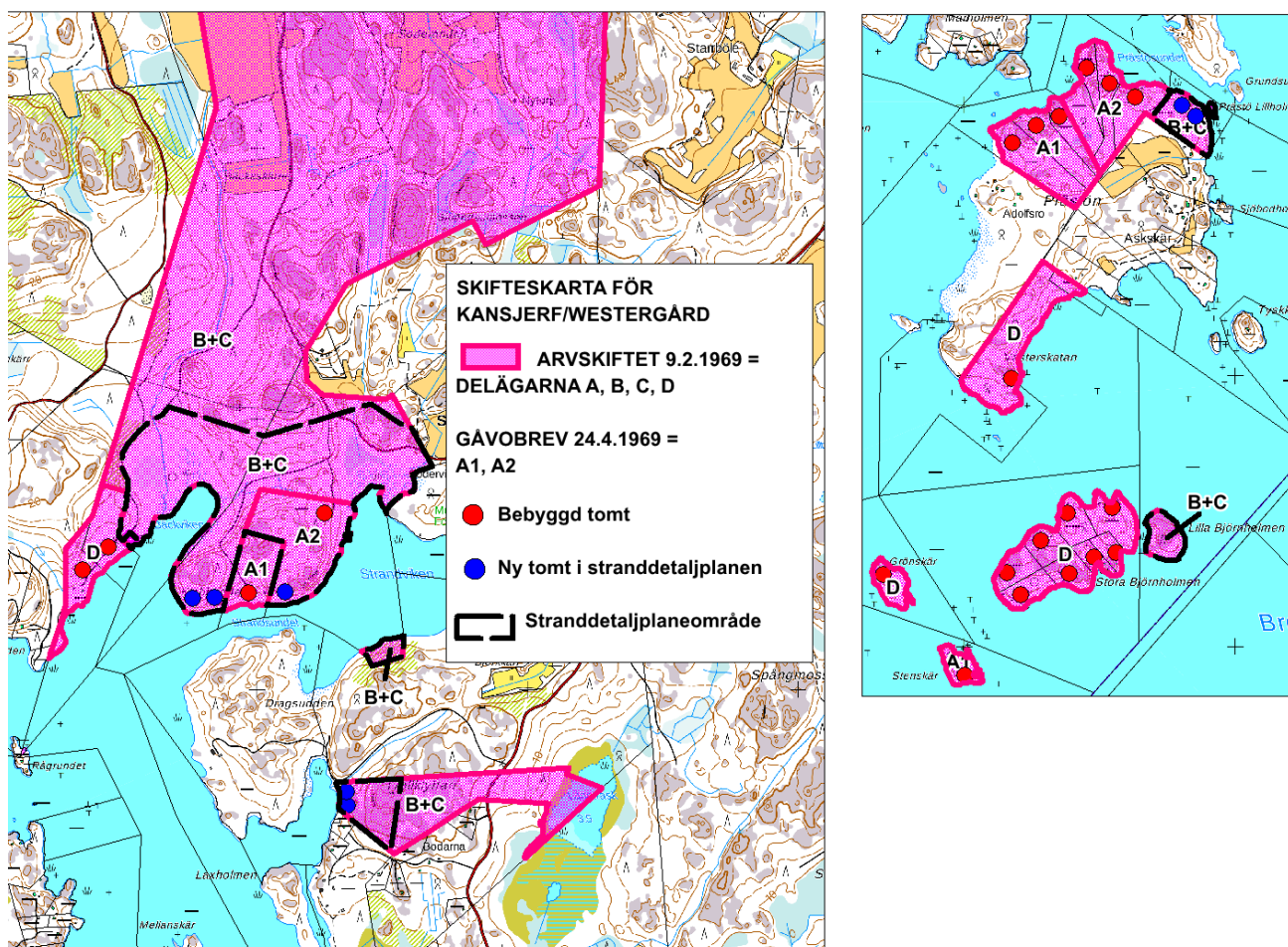
Bilden nedan visar hur den uppmätta korrigerade strandlinjen med längd. För Långträsk är inte uppmätt någon dimensionerande strandlinje.



6.3 Dimensionering

Planområdet består av områden från två stomfastigheter, Kansjerf RNr 1:25 (710-538-1-25) och Westergård RNr 1:57 (710-591-1-57). Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 2,3 km. Fastigheterna samägdes i form av dödsbo fram till 1969 som en och samma gård, då bestående av fastigheterna Kansjerf 1:7 och Westergård 1:13. Vardera moderfastigheten är registrerade 29.3.1956, efter vilket inga byggrätter utstyckats före arvsskiftets styckningar. Dödsboet arvskiftades 9.2.1969 mellan dess 4 delägare (A – D) i 3 delar (A, B+C, D), som alla i byggnadsrättsligt hänseende bildade en egen enhet. Varje del bildade herefter därmed en ny ”stamfastighet”. Delarna A och D uppdelades därefter i form av gåvor och försäljningar ytterligare innan styckningsförrättningen verkställdes 16.8.1973 (registreringsdatum). I fastighetsbildningskedjan fortgår de båda ovannämnda fastigheterna 1:25 och 1:57 som stomfastigheter trots att stomfastigheternas ägare (B+D) inte varit styckningsfastigheternas överlåtare. Varje fjärdedel i ovannämnda arvskifte graveras skilt för sig av det överlåtelse som skett. Av Kansjerf 1:7 bildades fastigheterna 1:13 – 1:25, av vilka endast styckningsfastighet 1:13 härrör sig från delägare A och de övriga (1:14-1:24) från delägare D. Av dessa har 1:23 och 1:24 ytterligare senare styckats.

I och med att delägare A genom gåva 24.4.1969 uppdelades i två likvärdiga områden (A1, A2) svarar även dessa var för sig för den herefter utnyttjade byggrätten. Nuvarande fastigheter 1:37, 1:51, 1:58, 1:59 graveras således delägare A1. Från A2 såldes 16.2.1989 ett område åt en köpare som själv lät stycka området i 3 styckningslägenheter 1:54-1:56. Av dessa har 1:54 år 1998 styckats i 1:62 och 1:63.



Karta som beskriver arvsskiftet för Kansjerf 1:7 och Westergård 1:13.

Inte heller dessa styckningslägenheter belastar delägare A2, eftersom A2 inte överlätit mera än ett område (byggrätt). Kommunen har efter detta utan medverkan av säljaren beviljat byggnadsrätter. Efter arvsskiftet 1969 har hela andelarna B och C genom köp och gåva övergått till samma ägare som A2 och utgör idag fastigheterna Kansjerv 1:25 och Westergård 1:57. Ovannämnda skiften och gåvor är illustrerade på ovanstående karta. Gårdens ägor sträcker sig norr ut utanför kartan till de inre delarna av Bromarv och dessa områden saknar relevans för dimensioneringsbetraktelsen.

Sammanfattningsvis kan i fråga om utnyttjad byggrätt konstateras:

- Delägare A1 belastas skilt för de byggrätter som överlätits från denna del.
- Delägare A2 har överlätit ett område som i köpet bör anses ha definierats ha en byggrätt, vilken är mindre än områdets dimensionella byggrätt och belastar därmed inte det resterande området av A2.
- Delägare B och C har inte överlätit byggrätter och belastas inte.
- Delägare D belastas skilt för de byggrätter som överlätits från denna del.

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 2,3 km. Planområdets byggrätt graveras inte av utnyttjade byggrätter. Dimensioneringen i stranddetaljplanen blir därmed 3,5 fritidsbostäder/strand-km.

På stadens försorg har i ett tidigare skede uppgjorts en moderfastighetsbetraktelse för de två moderfastigheterna i samband med ansökan om undantagstillstånd. I denna granskning har i utredningen om utnyttjade byggnadsrätter enbart tagits i beaktande överlåtelsekedjan i enlighet med styckningarna och

inte de verkliga fastighetsöverlåtelseerna, vilket ger ett felaktigt resultat, då på varandra följande överlåtelser behandlats i samma styckning. Härvidlag kommer de utnyttjade byggnadsrätterna att hänföras till felaktiga moderområden.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fristående småhus (AO/s)

Den från tidigare bebyggda byggnadsplatsen på planområdet anvisas som en kvartersdel för fristående småhus med en byggnadsplats. Tomten har i ett tidigare skede varit permanent bebodd och meningen

är att tomten omedelbart efter att planen vunnit laga kraft tas i bruk som egnahemshus.

På byggnadsplatsen får uppföras följande byggnader:

- en bostad högst 200 m² våningsyta,
- en sidobostad högst 100 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 100 m² våningsyta.

Kvartersområdet är kulturhistoriskt värdefullt, där miljön bevaras.

Egnahemstomten vattenförsörjning sköts med sedvanligt brunsvatten. Avfallshanteringen sköts i enlighet med stadens avfallshanteringsföreskrifter, som trätt i kraft 1.2.2021.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Fritidsbostadsbyggnadsplatsernas (tomternas) antal är sammanlagt 7, av vilka alla är obebyggda. På byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta, i kvarter 3 dock högst 100 m²,
- en sidofritidsbostad högst 40 m² våningsyta förutom i kvarter 3,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 100 m² våningsyta, i kvarter 3 dock högst 70 m².

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m², förutom i kvarter 3.

Nybyggande bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

Den lägsta byggnadshöjden (i N2000-höjdsystem) är 2,8 meter. Detta gäller också ersättande av befintliga bostadsbyggnader, dock inte oisolerade bastu- och ekonomibyggnader. Vid avgränsning av byggnadsytorna har detta beaktats. Byggnadsytorna är för varje byggnadsplats bedömda utgående från byggnadsplatsernas höjdförhållanden, landskapsegenskaper (bl.a. skogsbeståndet) och byggbarhet. Byggnadsplatsernas förhållande gör det möjligt att avvika från byggnadsordningens minimikrav på avstånd från strand. Byggnadsytorna för bastu har placerats minst 15 meter från strand.

Skogsbruksområde med speciella miljövärden (MY).

Alla stränder har speciella miljövärden med tanke på landskapet.

Skogsbruksområde (M).

Övriga områden betecknas som skogsbruksområde.

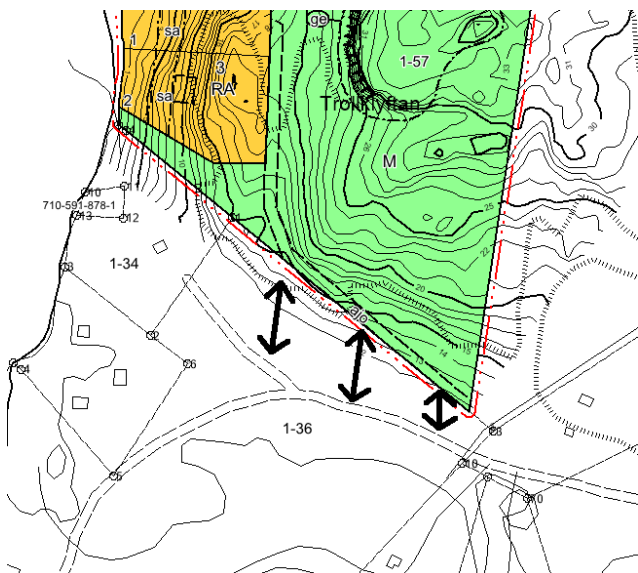
Avfalls- och hushållsvatten

Anläggande av vattenklosett på fritidsbostadsområde är tillåtet endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplanering för vattenförsörjningen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Hushållsvattnet anskaffas fastighetsvis.

Vägförbindelse till kvarter 3

En riktgivande körförbindelse för kvarter 3 är anvisad från byggnadsplatsernas östra gräns söderut till stranddetaljplanefastigheten Westergårds 1-57 rå. Söderom löper en befintlig tillfartsväg till strandfastigheterna söderom stranddetaljplaneområdet. Vägen är även avsedd för den samfälliga båtplatsen 710-591-878-1 innanför fastigheten Ingebo 1-34. Westergård 1-57 är majoritetsdelägare i båtplatsen och har därmed optionsrätt till den befintliga tillfartsvägen. Körförbindelsen till kvarter 3 är tänkt att byggas till tillfartsvägen inom ramen för de alternativ kartan anvisar.



Kartskiss över olika alternativ för vägförbindelse från planområdet körförbindelse till den befintliga vägen, som Westergård 1-57 har optionsrätt till.

Skydd

På basen av naturinventeringen har de inre delarna av Bäckviken (figur 18 i inventeringen) och Strandviken (delar av figur 5) anvisats som värdefullt naturområde, där det förekommer växtlighet som bör bibehållas i naturtillstånd (s).

Byggnadsplats 1 i kvarteret 1 (kvartersdelen för fristående småhus) är kulturhistoriskt värdefullt och har betecknats AO/s. Av byggnaderna i kvarteret har huvudbyggnaden och uthusen med timmerkonstruktion betecknats som kulturhistoriskt värdefulla byggnader (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- och kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras.

Ifall bygganden förstörs bör ersättande nybyggnad även anpassas till miljön. För museimyndighet bör reserveras tillfälle att ge utlåtande innan lovbeslut ges om skyddsobjekt.

På området finns en speciell geologisk formation, Trollklyftan, som ligger öster om Dragsudden. Området består av ett stup med några stora stenblock, som bildar klyftor. Området är litet och det finns inget som äventyrar dess bestånd. Trollklyftan finns inte noterad i plansammanhang eller inventeringar. Områdets speciella karaktär inkluderande det höga berget på den östra sidan med lång utsikt mot sydväst motiverar en beteckning som speciell geologisk formation (ge).

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för RA- och AO-kvarter samt med s-, pv- och ge- avgränsade delområden.

6.4 Generalplanemässig betraktelse

På basen av NTM-centralens utlåtande och planläggningsnämndens beslut granskas vissa frågor ur generalplanesynvinkel.

Strandlinje, fri strand, närhetsprincipen, frågan om grannarnas jämlikhet

Strandlinjen är uppmätt som korrigerad strandlinje, varför dimensioneringen är densamma för andra markägare då byggrätten i framtiden eventuellt dimensioneras. Detsamma gäller behandlingen av utnyttjad byggrätt, där man har tillämpat stadens allmänna principer i generalplaneringen och i andra stranddetaljplaner. I fråga om fria stränder ingår planens stränder tillsammans med andra markägares stränder i enhetliga strandområden, som i planlösningen fortsättningsvis förblir fria. Detta gäller Strandviken nordliga vik och södra strand, Bäckviken och Lilla Björnholmen. Andra markägares tomma stränder finns i omfattande grad på södra halvan av Prästön, i Strandviken, på Dragsudden och vid Prästöns Grundsund på den motsatta strandens fastighet. I många fall har grannarna redan till fullo utnyttjat sin byggrätt. Kansjerfs stranddetaljplan försvagar inte för något delområdes vidkommande på något sätt andra markägares möjligheter att med samma principer få anvisat byggrätt på sina områden i framtiden.

Landskap, vattendragens känslighet

På alla områden som anvisas för byggande växer kraftiga trädbestånd med god täckning. Byggnadsytorna är för varje byggnadsplats granskade så, att det finns ett tillräckligt trädbestånd att trygga bevarandet av landskapsvärdena. Med RA-områdenas åtgärdsbegränsning övervakar staden själv att detta mål uppfylls.

Vattnet är havsområde. Stränderna och vattenområdena utanför är tillräckligt djupa och den verksamhet bostättningen medför äventyrar inte vattnets tillstånd. För fritidsboendet är bestämt vattenklosetsförbud och gråa vatten får inte överhuvudtaget ledas i vattendrag.

AO-tomten

I planen anvisas en från tidigare bebyggd egnahemstomt. Tomten har i tidigare skeden varit permanent bebodd. Fast bosättning i trakten finns i samma utsträckning som på landsbygden i Raseborg generellt. De närmaste permanent bebodda egnahemshusen finns på 0,5-0,8 kilometers avstånd.

Tomten har i tiden utan att markägarens hörts ändras från egnahemsboende till fritidsboende. Genom att återställa tomten för permanent boende befrämjas nyttjandet av serviceutbudet i Bromarv bycentrum. Såväl skolskjutsarna som äldreomsorgen har ett fungerande servicenätverk på området, vilket befrämjar bevarandet av byns livskraft. För elevantalet i byskolan har planlösningen en positiv inverkan. Sålunda har planlösningen en positiv konsekvens för samhällsstrukturen.

Med tanke på en jämlik behandling av markägarnas byggrätt har en egnahemstomt i planen en mycket marginell betydelse. Planområdets markägare behandlas jämlikt även på grund av att hans bostadstomt utan grunder i tiden har strukits.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa. I sinom tid kommer fritidstomter i planen att bebyggas.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

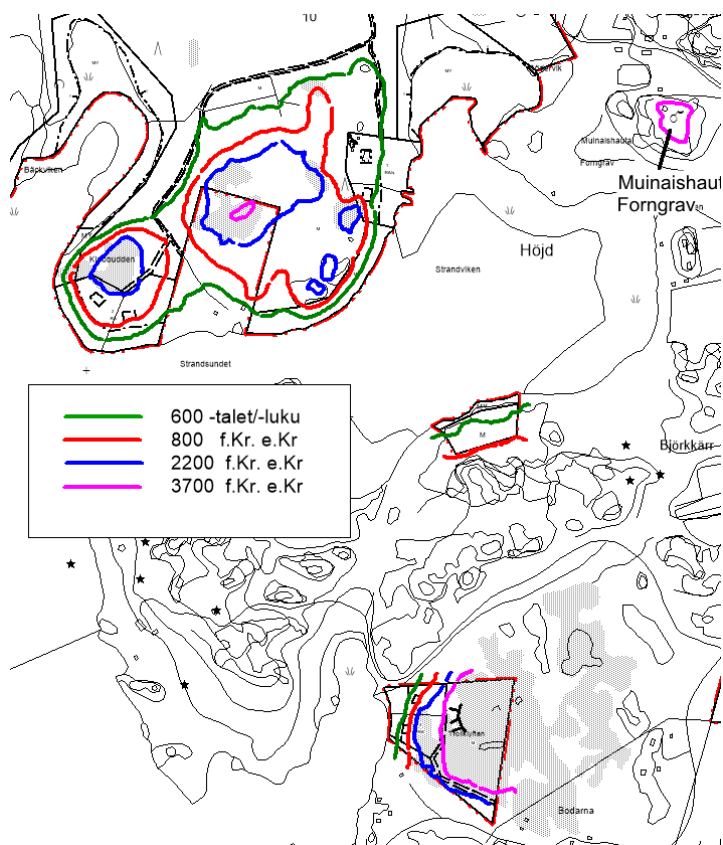
De miljövärden som finns noterade i natur- och landskapsutredningen är beaktade i planen.

Konsekvenser för kulturvärdena

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

Fornminnen

På området finns inga uppgifter om fornminnen. Öster om området finns ett gravröse och på planområdet finns det lämpliga terrängplatser som lämpar sig för gravrösen från förmetallperioden (1300 fKr – 500 eKr). I planen har som kvartersområden, dvs. områden med eventuell förändrad markanvändning, anvisats på områden som befinner sig på låga höjder som under den förhistoriska tiden till största delen låg under vattenytan.



Kartan visar att de i planen anvisade kvarteren ligger på låga höjder med tanka på förhistoriska fornminnen. Det konstaterade fornminnet ligger i kartans högra övre hörn.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

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

Raseborg, 1.11.2020; korrigerat 26.4.2021.

Sten Öhman
dipl.ing.