

# **RASEBORG**

## **FASTARBY**

### **STRANDETALJPLAN**



## BEHANDLINGSSKEDEN

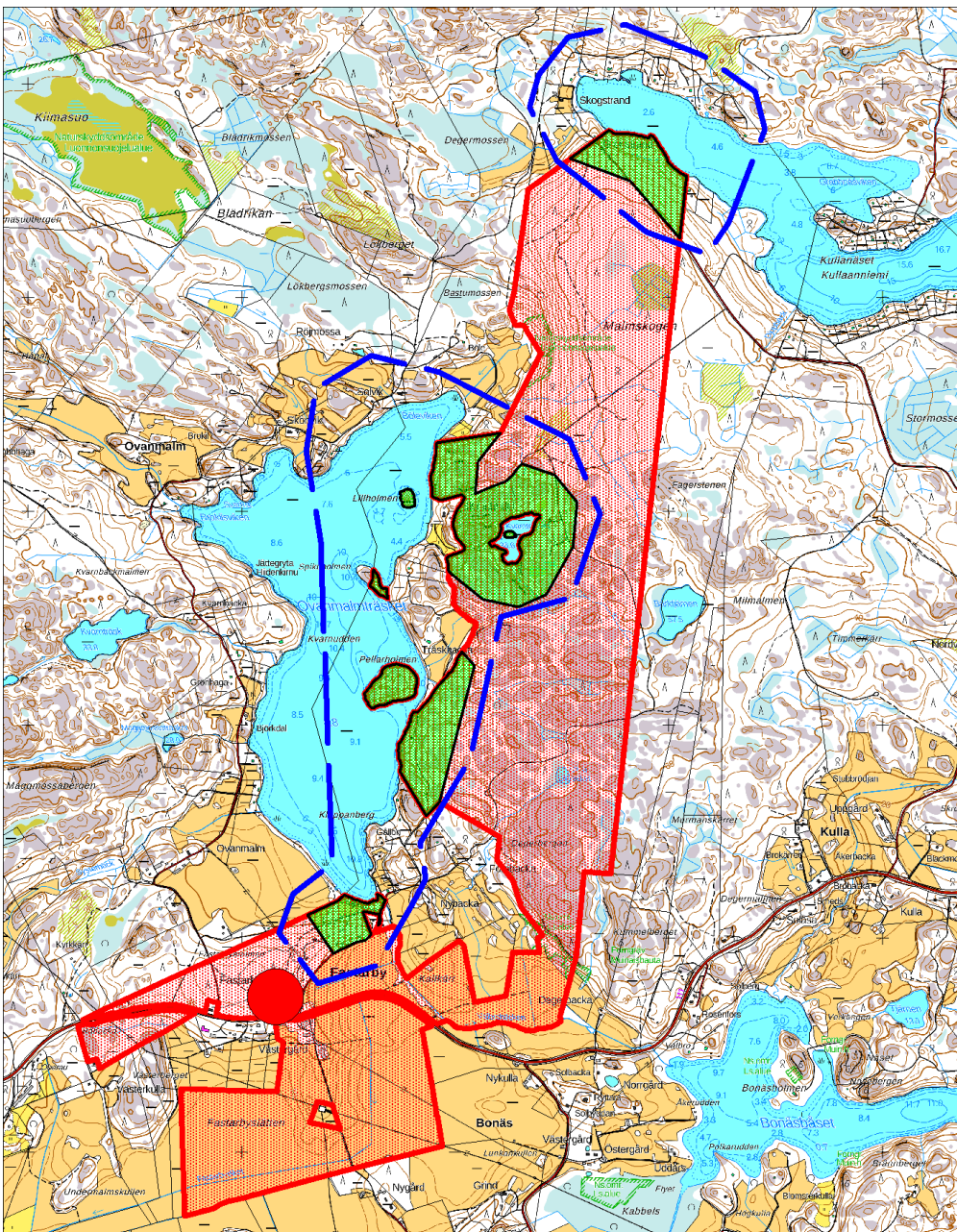
Planen för deltagande och bedömning kungjord 9.7.2021.  
Planförslaget framlagt (MRF 27 §) xxxx.  
Godkänt av stadsfullmäktige .....

### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

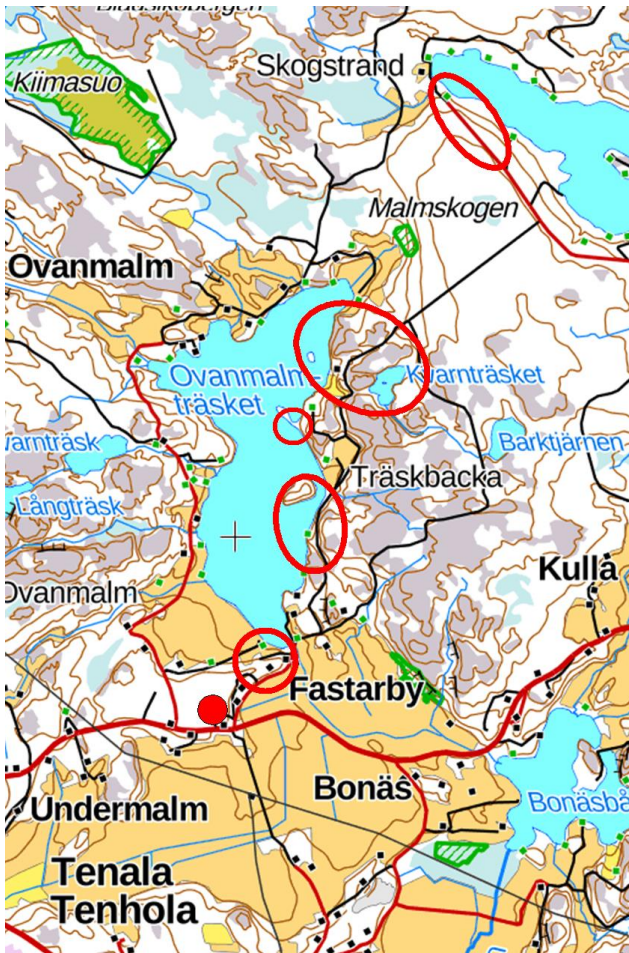
#### 1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar en del av fastigheten Fastarby 710-516-6-18 i Tenala, Raseborg. Planområdet uppgår sammanlagt till 65 ha. Den korrigerade strandlinjen uppgår till ca 1,9 km.

Fastarby Gård har registrerats i storskiftet 1886. Byns 4 hemman sammanslogs 1952 till hemmanet 6:0. Därefter har ett antal styckningar verkställts, men endast en utstyckad byggnadsplats är bildad med egen strand 1973.



Fastarby Gårds ägor är rasterade i rött och grönt. De gröna områdena utgör planområde i stranddetaljplanen. Fastarbys gårdscentrum ligger vid den röda bollen. Den blå avgränsningen avser planens influensområde.



Planområdets 6 delområden ligger vid Kullåsjön (det nordligaste) samt vid Ovanmalmträsket och Kvarnträsket österom detta (de 5 söderut) (de röda ringarna).

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Fastarby stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa 3-4 fritidsbyggnadsplatser vid gårdens stränder.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 9.7.2021.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

### 2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 4 kvartersområden med 7 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA), av vilka 4 byggnadsplatser anvisas med egen strand. Av byggnadsplatserna finns två i kvarter 1 vid Kullåsjön och två i kvarter 2 vid Ovanmalmträsket. Tre av dessa är obebyggda, den ena byggnadsplatsen vid Ovanmalmträsket är bebyggd med strandbastu och ett skjul. Byggnadsplatserna i kvarter 3 och 4 ligger nära gårdscentrum och är alla sedan länge bebyggda med bostadshus och uthus, som idag är i fritidsbruk.

Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som jord- skogsbruksområde (M).

## Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 1,87 km.

Från gården har styckats en strandtomt (710-516-6-7 år 1973) sedan 1959. Eftersom ifrågavarande fastighet har en ca 250 m lång strandlinje är dess belastande inverkan på byggrätten marginell. Med beaktande av planens 4 strandtomter blir dimensioneringen för strandbyggrätten därmed  $4/1,87 = 2,12$  fritidsbostäder/strandkm. Den utstyckade fastigheten 6-7 medräknat blir dimensioneringen 2,36 fr.bost/km.

### 2.3 Genomförande

Av byggnadsplatserna som anvisas i planen är 4 från tidigare bebyggda. De övriga byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

#### *Bebyggd miljö*

De bebyggda tomterna har fritidsstugor, bastur och ekonomibygnader i olika kombinationer.

#### *Kvarter 1, byggnadsplatserna 1 och 2*

- Obebyggda.

#### *Kvarter 2, byggnadsplats 1*

- En bastu och ett lider.

#### *Kvarter 2, byggnadsplats 2*

- Obebyggd.

#### *Kvarter 3, byggnadsplats 1*

- En fritidsbostad och en ekonomibygnad.

#### *Kvarter 3, byggnadsplats 2*

- En fritidsbostad och en ekonomibygnad.

#### *Kvarter 4, byggnadsplats 1*

- En fritidsbostad och två ekonomibygnader.

Fastarby gårds gårdsstrand finns vid den sydligaste viken av Ovanmalmträsk. Där finns uppförts brygga för ett antal småbåtar mm. konstruktioner.



Bild 1. Bastun på byggnadsplats 1 i kvarter 2.



Bild 2. Fritidsstugan på tomt 2 i kvarter 3.



Bild 3. Fritidsbostaden på tomt 1 i kvarter 4.



Bild 4. Fastarby gårds strand vid den södra viken av Ovanmalmsträsket.

## *Naturmiljö*

Fastarbys strandområde vid den västra delen Kullasjön utgör i huvudsak momark med ett ca 50 årigt tallbestånd som gallringsskog. Området sluttar mot norr med en medeldjup strand. Vattendjupet i mitten av viken är 3-5 meter.



Bild 5. Strandskogen vid Kullasjön där kvarter 1 med två byggnadsplatser placeras i planen.

Områdena kring Kvarnträsket, vid Böleviken, vid Spikuviken, Lillholmen och Pellarholmen har en starkt växlande topografi med branta bergväggar och stora höjdskillnader. Hela detta område lämnas i stranddetaljplanen obebyggt.



Bild 6. Stranden vid Böleviken



Bild 7. Lillholmen fotograferad från stranden på den östra sidan.



Bild 8. Viken innanför Pellarholmen.



Bild 9. Pellarholmen.



Bild 10. Skogen på området där byggnadsplats 2 i kvarter 2 placeras har nyligen avverkats och planterats med ek (plantorna satta vid de vita skyddsörren ja).



Området söder om Pellarholmen är även det starkt kuperat med branta stränder. I mitten finns en bastu jämte lider på byggnadsplats 1 i kvarter 2.

Planområdets natur är inventerad och beskrivs detaljerat i den naturutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, Raaseporin Fastarbyn ranta-asebakaava-alueen luontoselvitys 2021, Timo Metsänen.

### *Sjöarnas tillstånd och kapacitet*

I stranddetaljplanen anvisas två byggnadsplatser vid stranden till Kullasjön och Ovanmalmträsket.

Tillståndet i Kullasjön rapporteras kontinuerligt till staden som uppföljning av konsekvenserna av att renat avfallsvatten leds i sjön från en verksamhet på sjöns norra strand. Enligt den senaste rapporteringen från 2020 är Kullasjöns tillstånd bra. Syresituationen är god och algproduktionen och näringsituationen är på sin höjd svagt påverkad. Med beaktande av Kullasjön som helhet innebär två nya byggnadsplatser med nolltolerans för avfallsvattenhanteringen inte någon ändring i belastningsnivån för sjön.

För Ovanmalmträsket finns till förfogande en rapport om sjöns tillstånd i publikationen Uudenmaan vesikasvikartoituksen päävyöhykemenetelmä 2017. Rapporten är en del av uppföljningsdata, som utgör grund för att bedöma vattendragens ekologiska tillstånd. Enligt rapporten är tillståndet i sjön på basen av olika faktorer antingen gott eller urmärkt. Ett tillskott av en ny byggnadsplats i stranddetaljplanen bedöms inte medföra någon tilläggsbelastning för sjön.

## **3.2 Planeringssituation**

### 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.

### Landskapsplanering

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

1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:
  - avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
  - områdesreserveringar för stenmaterials försörjning
  - motorsport- och skjutbanor
  - trafikdepåer och terminaler
  - omfattande enhetliga skogsområden
2. etapplandskapsplan, fastställd 2016:
  - en fungerande och hållbar samhällsstruktur
  - ett trafiksystem som stödjer strukturen
  - handelns servicenät
  - ett byanät på landskapsnivå
- 4 etapplandskapsplan, som godkänts 2017, kompletteras med de gällande landskapsplanerna med följande teman:

- näringar och innovationsverksamhet
- logistik
- vindkraft
- grönstruktur
- kulturmiljöer.

Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050. Planen är översiktligare än den gällande landskapsplanen och den upptar inga speciella beteckningar för området. Landskapsplanen är inte i kraft på stranddetaljplaneområde, men i och med avsaknad av generalplan är det landskapsplanen som i främsta rummet styr uppgörandet av stranddetaljplan.

I Nylandsplanen ingår stranddetaljplanens område vid Kullasjön i det skogsbruksdominerade området, som är viktigt med tanke på en vidsträckt, enhetlig och ekologisk helhet (ljusgrönt) samt ett område som utgör en geologisk formation (snedstreck).

Området vid Fastarby gårdscentrum är betecknat som grundvattenområde.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

Planområdet saknar generalplan med rättsverkningar.

#### Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 och vunnit laga kraft 5.7.2018.

#### Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

## Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsrår. Kartan godkänns 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 5.7.2019. Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxx.

## **5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR**

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa 3-4 fritidsbyggnadsplatser vid gårdens stränder.

## **6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN**

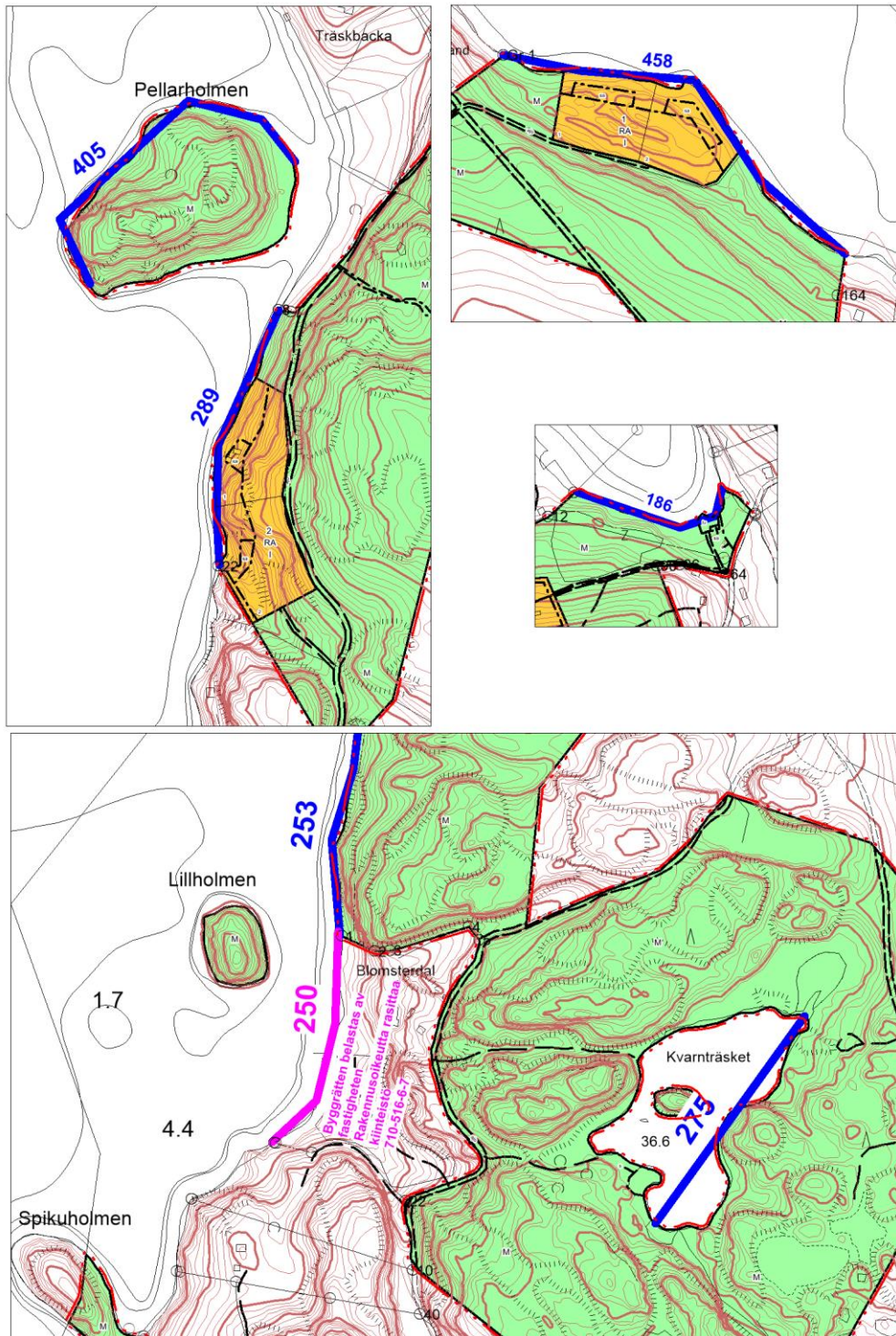
### **6.1 Planens struktur**

Fastarby bildar som fastighet ett enhetligt område jämte två holmar, men eftersom stränderna finns vid 3 olika vattendrag och ett antal fastigheter från gångna tider är utstyckade, blir stranddetaljplanens område splittrat. Fastighetens alla stränder är dock ändamålenligt att ta med i planen så, att strandbyggrätterna kan bestämmas för gårdens alla stränder.

Endast ett helt nytt obebyggt kvarter (kvarter 1) med två byggnadsplatser anvisas i planen. Det andra kvarteret med en ny byggnadsplats (kvarter 2) anvisas bredvid den från tidigare befintliga bastun. Kvarteren 3 och 4, som från tidigare är bebyggda, ingår i bycentrum/gårdscentrum.

### **6.2 Strandlinjen**

Bilden nedan visar hur den korrigerade strandlinjen är uppmätt. Förutom att den verkliga strandlinjen korrigerats så har den uträtats för uddar och sund smalare än ca 100 meter så, att bara den ena sidan uppmätts som dimensionerande strandlinje. Den dimensionerande strandlinjen uppgår sammanlagt till 1,87 km.



Karta med den uppmätta dimensionerande (korrigerade) strandlinjen med längd (blå färg). Den belastande fastighetens 710-56-6-7 strandlinje är angiven med lila streck.

### 6.3 Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 1,87 km.

Från gården har styckats en strandtomt (710-516-6-7 år 1973) sedan 1959. Eftersom ifrågavarande fastighet har en ca 250 m lång strandlinje är dess belastande inverkan på byggrätten marginell.

Med beaktande av planens 4 strandtomter blir dimensioneringen för strandbyggrätten därmed  $4/1,87 = 2,12$  fritidsbostäder/strandkm. Då man beaktar den utstyckade fastigheten 6-7 blir dimensioneringen 2,36 fr.bost/km.

### 6.3 Områdesreserveringar

#### *Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)*

Byggnadsrätten i kvarteren 1 och 2:

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

På området får uppföras följande byggnader:

- Ett fritidsbostadshus som får vara högst 180 m<sup>2</sup> våningsyta. Byggrätten kan fördelas på två fristående byggnader så att den ena utgör sidofritidsbostad,
- Ekonomibyggnader högst 120 m<sup>2</sup> våningsyta.
- Högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för separat strandbastu.

Byggnadsrätten i kvarteren 3 och 4:

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 200 m<sup>2</sup>.

På området får uppföras följande byggnader:

- Ett fritidsbostadshus som får vara högst 140 m<sup>2</sup> våningsyta. Byggrätten kan fördelas på två fristående byggnader så att den ena utgör sidofritidsbostad,
- Ekonomibyggnader högst 130 m<sup>2</sup> våningsyta.
- Högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för separat bastu.

Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Inom byggplatsernas strandzon bör terrängformen och växtligheten bibehållas möjligast naturenlig.

Den lägsta byggnadshöjden för Ovanmalmträsket/Kullasjön är 9/34 meter (i N2000-höjdsystemet). Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Oisolerade bastu- och ekonomibyggnader kan placeras lägre, dock inte under 8/33 meter. Konstruktioner, möjliga kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas så, att det inte uppstår skador, om vattennivån stiger till den lägsta byggnadshöjden.

Utan hinder av bestämmelserna gällande byggnadsplatsens byggrätt och byggnadsyta får befintlig byggnad grundrenoveras och i stället för förstörd byggnad ersättas med en motsvarande byggnad.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL128 § gäller i RA-kvarter och på s-områden.

#### *Skogsbruksområde (M)*

Övriga områden betecknas som skogsbruksområde. Vid behandling av skogsbruksområdena följs skogslagens bestämmelser.

#### *Avfalls- och hushållsvatten*

Anläggande av vattenklosett på fritidsbostadsområde är förbjudet. Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplan enligt vattenförsörjningslagen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med betaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

#### *Skydd*

De områden som speciellt uppmärksammas i naturutredningen och stöder sig på naturskyddslagens eller vattenlagens stadganden har anvisats med s-beteckning som värdefulla naturområden som bör bevaras i naturtillstånd. Områdena är anvisade med åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 §. Delområdena 2 och 3 i naturutredningen har ett rätt stort antal iakttagelser om objekt som kan tolkas värdefulla i enlighet med skogslagen. Bägge delområdena anvisas i sin helhet som skogsbruksområde och inget byggande anvisas på områdena. Markanvändningen förblir därmed oförändrad. Skogslagen ger härvidlag ett tillräckligt skydd för de naturvärden områdena har och stranddetaljplanen äventyrar inte områdenas beständighet.

## **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*

På området finns vissa områden av värde i enlighet med naturskyddslagen och vattenlagen, som betecknats att bevaras (s). För områdena är anvisat åtgärdsbegränsningar. Skogslagens värdeobjekt skyddas i den ordning skogslagen stadgar.

#### *Fornminnen*

På området finns inga uppgifter om fornminnen.

### **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, 6.12.2021

Sten Öhman  
dipl.ing.