

Kjulböle Östergård stranddetaljplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



RASEBORG
RAASEPORI

10.2.2023

KJULBÖLE ÖSTERGÅRD 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/planlaggning och www.raasepori.fi/kaavoitus samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

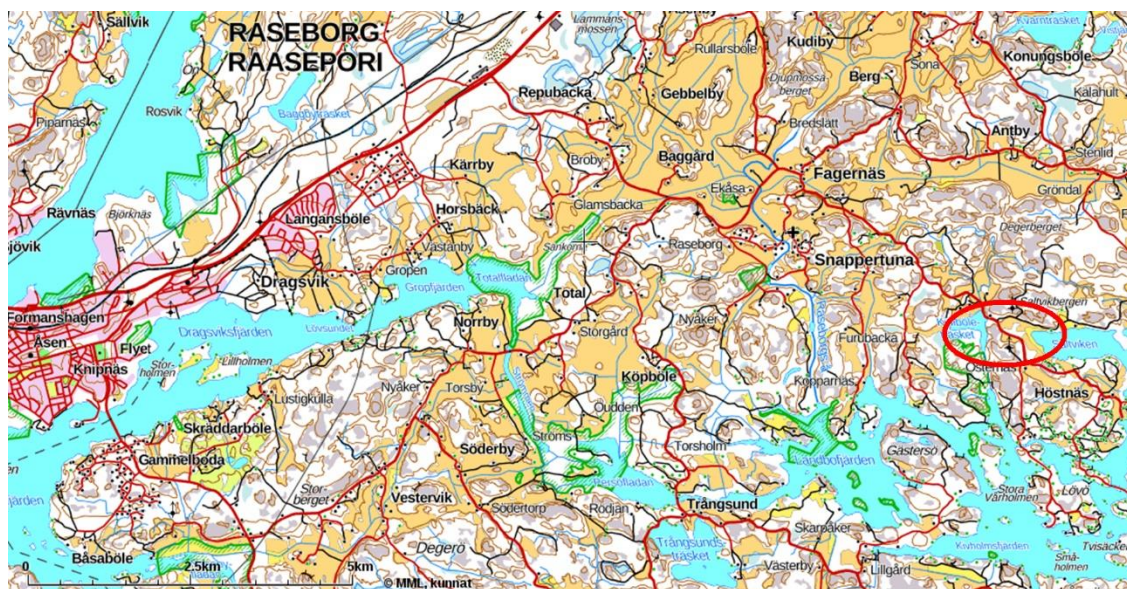
2. Initiativ och planeringsbehov

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

3. Planeringsområde

Planeringsområdets fastigheter och läge

Planområdet omfattar en del av fastigheten Östergård 710-486-2-4 i Kjulböle, Raseborg. Planområdets areal uppgår till ca 20 hektar och dess strandlinje till ca 870 meter.



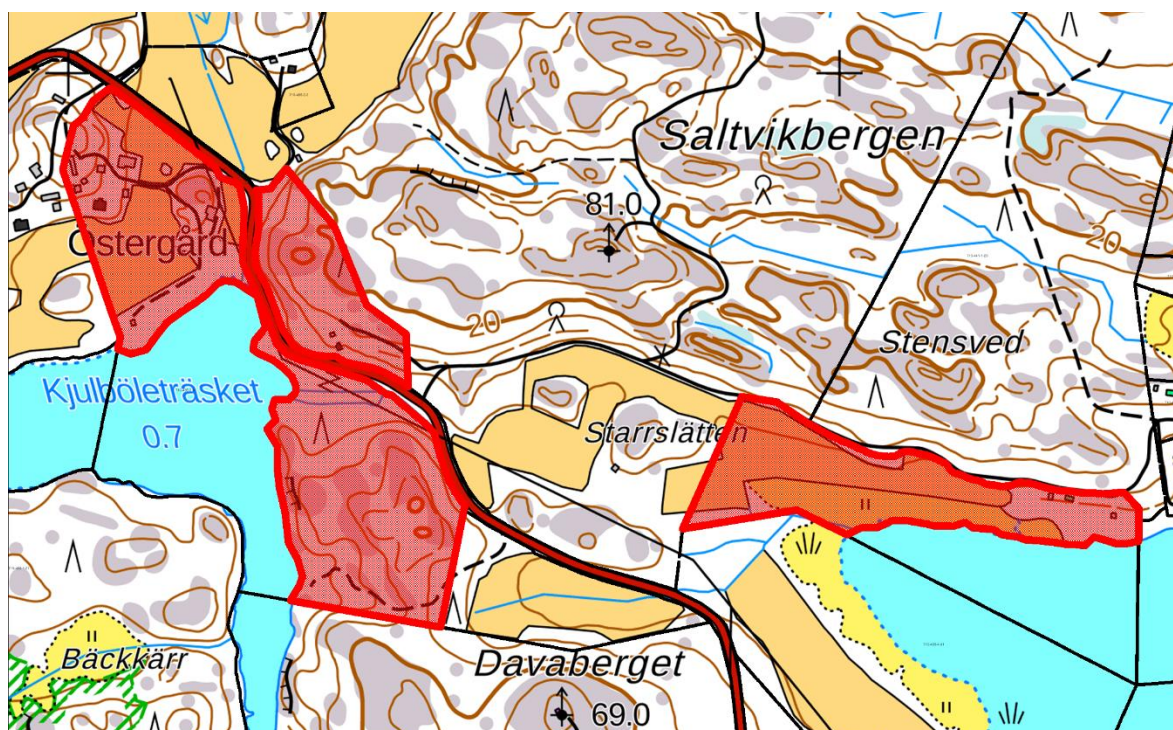
Planområdet ligger i Kjulböle öster om Snappertuna kyrkby (röd cirkel).



Beskrivning av planeringsområde

Planområdet omfattar Östergårds strandområden vid Kjulböleträsket och Saltviken. Kjulböleträsket är ett insjöträsk medan Saltviken utgör havsområde med kontakt mot skärgården via ett antal kanaler på vardera sidan om Nötö. Östergårds gårdscentrum ligger på ett 150-250 meters avstånd från Kjulböleträsket och ingår i planområdet. Gårdscentrum är bebyggt med karaktärsbostadsbyggnad, ladugård, som inte är i ursprungligt bruk, och en mängd ekonomibyggnader för olika ändamål. Gårdens bastu finns vid träskstranden intill rån mot väster. På den östra sidan om Höstnäsvegen mittemot träsket finns ett gammalt torp, som är i dåligt skick. Vid gårdens östra rå i Saltviken finns en bebyggd fritidstomt med stuga, bastu och ekonomibyggnad. Till övriga delar är planområdet obebyggt.

Området vid Saltviken är skogbevuxet i den östra delen där fritidstomten finns och till övriga delar öppen åker- och ängsmark. Stranden är vassbevuxen. Området vid gårdscentrum är förutom de bebyggda delarna i huvudsak öppen åker och ängsmark. Stranden här är vassbevuxen. Området på den östra sidan om Kjulböleträsket är bergig skogsmark med tallskog som dominerande trädslag. Den östra stranden av träsket är djup, träsket har ett djup på 9 meter.



Stranddetaljplaneområdet (rött raster) omfattar Östergårds stränder vid Kjulböleträsket och Saltviken.



Lantmäteriverkets flygfoto över planområdet. Fastighetsråarna med röd färd.



Byggnadsbeståndet vid gårdscentrum på Googles satellitbild.

4. Målsättningar

Målet med stranddetaljplanen är komplettera den befintliga byggrätten med fritidsbebyggelse vid Kjulböleträsket inom ramen för de byggnadsrättsliga principer som tillämpas för stranddetaljplaners dimensionering i Raseborgs stad.

5. Planeringens utgångsläge

Riksomfattande mål för områdesanvändning

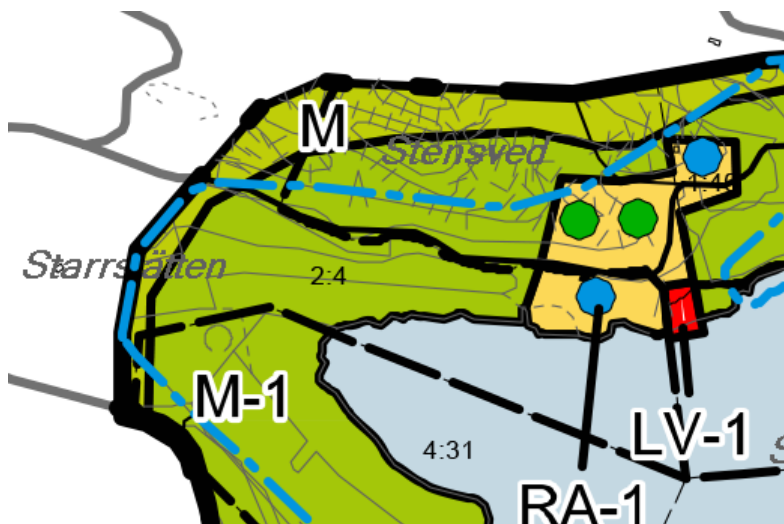
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och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

Landskapsplanering

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050 och den har trätt i kraft 24.9.2021. Stranddetaljplaneområdet har inga beteckningar i landskapsplanen.

Generalplanering

Områdets skifte vid Saltviken ingår i strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård. På området finns anvisat en byggrätt vid strand (RA-1) samt jord- och skogsbruksområde (M, M-1). Till övriga delar har stranddetaljplaneområden ingen generalplan och här är det landskapsplanen som styr den detaljerade planering.



Utdrag ur strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård.

Detaljplanering

Planområdet har ingen tidigare stranddetaljplan.

Byggnadsordningen

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

Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar**Bedömning av konsekvenser**

Enligt den 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 och dess influensområdes 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, vattenvård och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

Utredningar att göra upp

För planområdet görs en ny naturinventering.

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 museum - Nylands NTM-central	- Miljö- och byggnadsnämnden

ÖVRIGA AKTÖRER

	Planeringsområdets och omnejdens - invånare - markägare - förbund och sammanslutningar (bl.a. Raseborgs natur rf)
--	---

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

Under planläggningens gång ordnas vid behov myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens tjänstemän och andra myndigheter ordnas vid behov under planläggningsprocessen.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. Information

Planens kungörs anhängig med beredningsmaterial samt planförslaget till påseende och till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress www.raseborg.fi/kungoerelser.

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

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

10. Växelverkan med intressenter

Intressenterna kan kontakta planläggningskonsulten och stadens kontaktpersoner under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det om behov föreligger invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras i så fall skilt. Under planläggningsprocessen hålls det efter behov olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.



När planmaterialet är framlagt kan skriftlig anmärkning göras till Raseborgs stad. Raseborgs stad ger bemötanden till respons som har lämnats skriftligt under planförslagets påseendetid.

11. Tidtabell

Anhängiggörande	Våren 2023
Plan för deltagande och bedömning	Våren 2023
Planförslag	Framlagt hösten 2023
Godkännande	Hösten 2023

12. Kontaktinformation

Planläggningskonsult:

Sten Öhman/LANTMÄTARE ÖHMAN

Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs

Tel. 044 2530464

sten.ohman@netsten.fi

Adress för skriftliga respons och anmärkningar:

Raseborgs stad, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

planlaggning@raseborg.fi

Den administrativa behandlingen i staden sköts av

Planläggningsingenjör Anne-May Sundström

Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

p. 019- 289 3841

anne-may.sundstrom@raseborg.fi