

RASEBORG

KJULBÖLE ÖSTERGÅRD

STRANDETALJPLAN



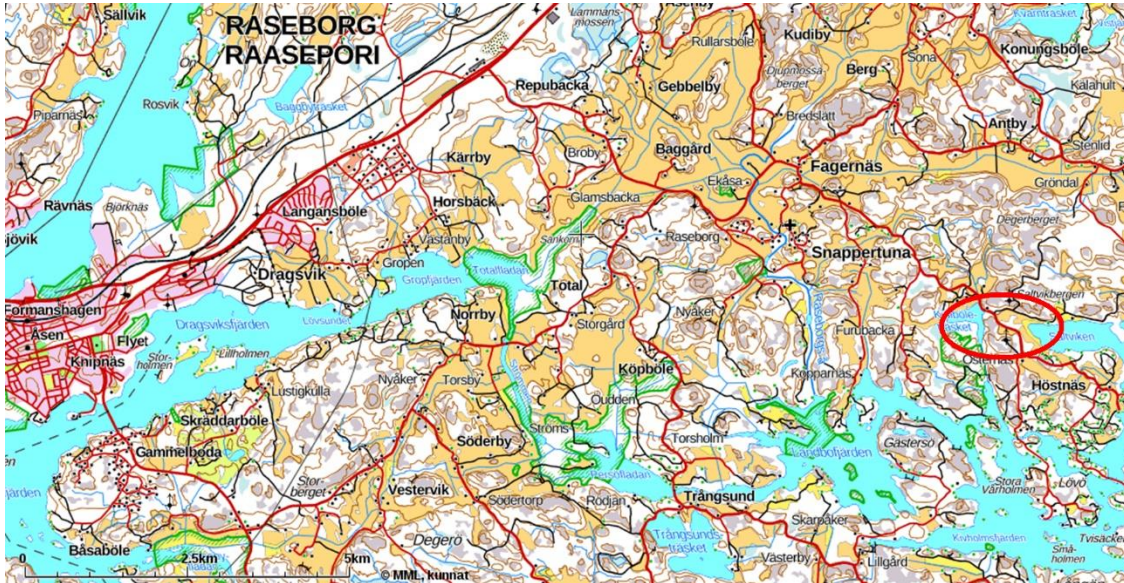
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 8.5.2023.
Planförslaget framlagt (MRF 27 §)
Godkänt av stadsfullmäktige

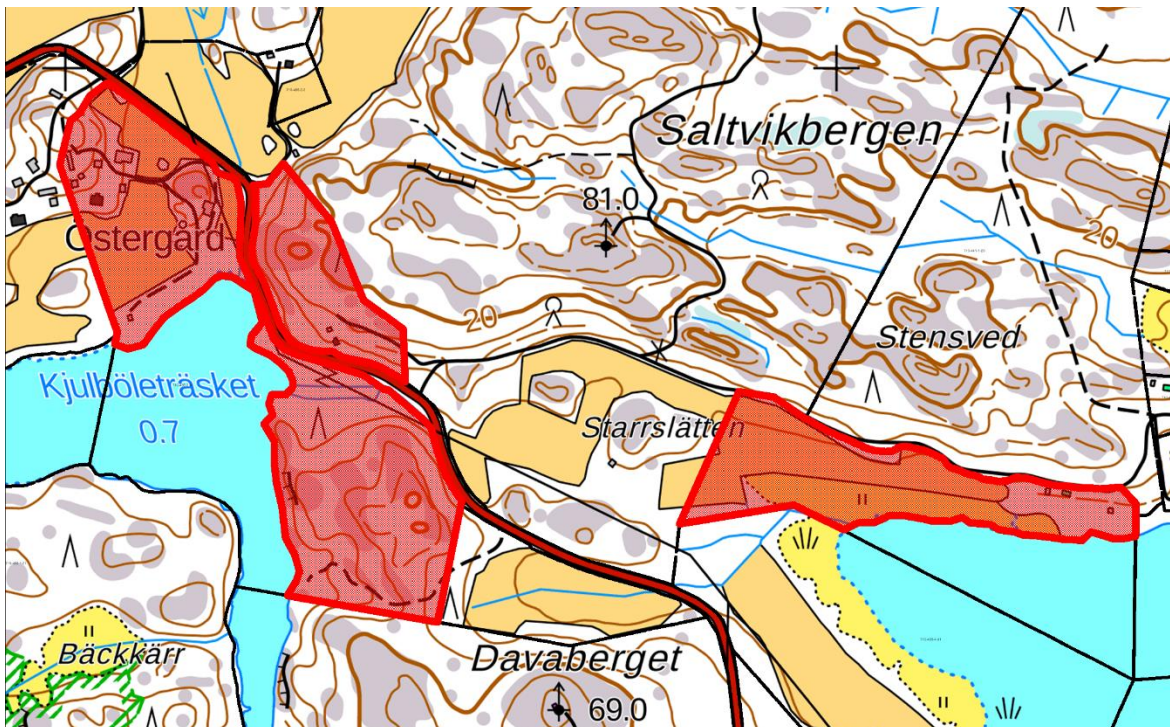
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar en del av fastigheten Östergård 710-486-2-4 i Kjulböle, Raseborg. Planområdets areal uppgår till ca 19,4 hektar och dess strandlinje till ca 1 km.



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



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

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Kjulböle Östergård stranddetaljplan.

Planens ändamål

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.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 8.5.2023.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 3 kvartersområden med sammanlagt 3 byggplatser. En byggplats anvisas som lantbrukscentrum (AM/s) och två byggplatser för fritidsbebyggelse (RA).

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

Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 1,04 km. Dimensioneringen i stranddetaljplanen blir 2,9 fritidsbostäder/strand-km.

2.3 Genomförande

Av byggplatserna som anvisas i planen är 2 från tidigare bebyggda (kvarteren 1 och 3). Den tredje byggplatsen (kvarter 2) är obebyggd och förverkligas enligt markägarens egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

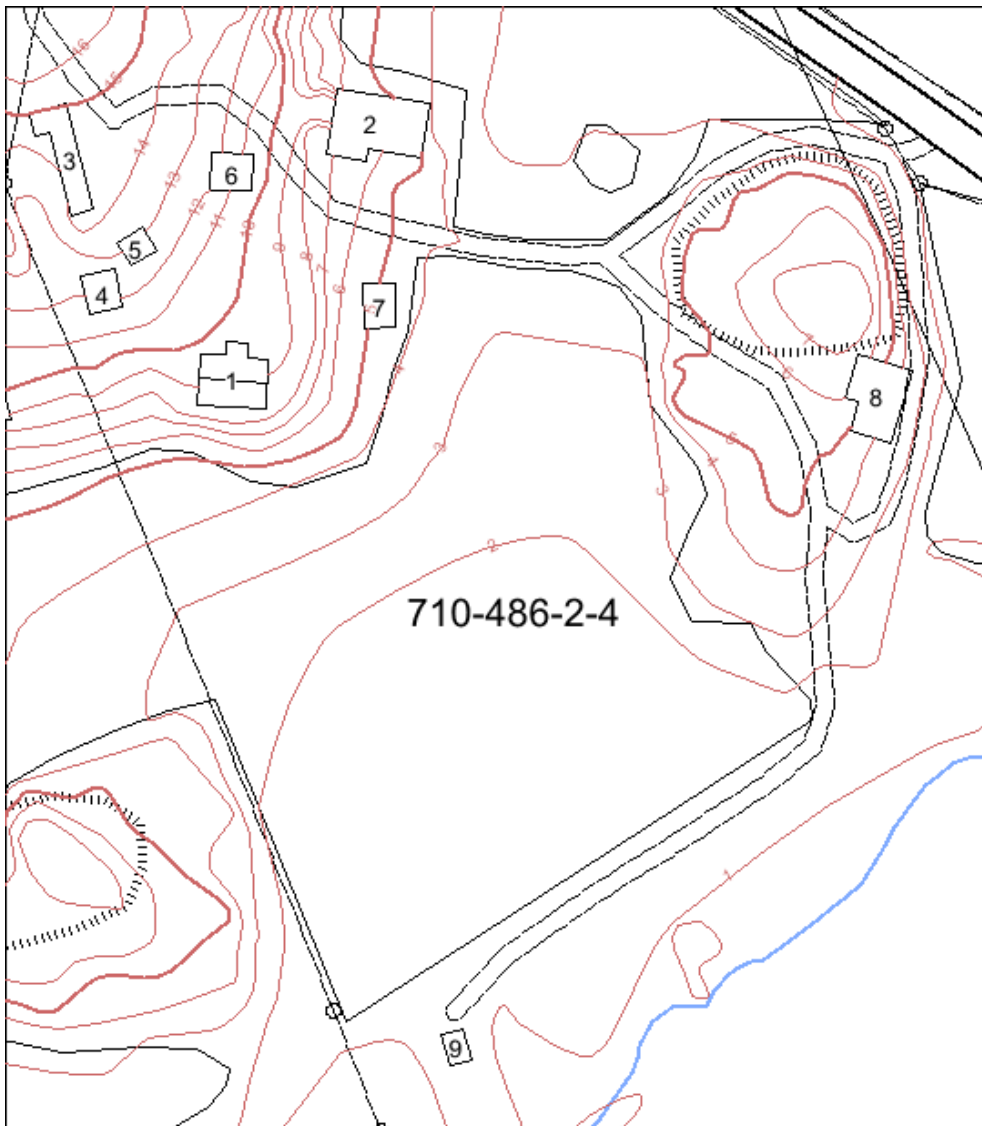
3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

Gårdens driftscentrum är bebyggt med gårdens karaktärsbyggnad, ladugård, 6 ut-hus/ekonomibygnader för olika ändamål samt bastu vid stranden ca 150 m från de andra byggnaderna.

Den befintliga fritidstomten i Saltviken är bebyggd med en fritidsstuga, bastu och ekonomibygnad, alla byggnaderna är små.

Driftcentrets byggnader befinner sig såsom kartbilden nedan visar, fotografiernas numrering följer numreringen på kartan.



Byggnadernas läge vid gårdens driftscentrum enligt bildernas numrering.



Bild 1. Gårdens karaktärsbyggnad.



Bild 2. Ladugården är byggd av brända röda tegel, taket av betongtegel.



Bild 3. Det öppna lidret är av 1960-tals modell.



Bild 4. Loftet.



Bild 5. Garaget.



Bild 6. Gamla stallet.



Bild 7. Vedlidret. Strandbastun (9 på kartan) i bakgrunden till höger.



Bild 8. Torken.



Bild 9. Fritidsstugan i kvarter 3.



Bild 10. Strandvy ut mot Saltviken i kvarter 3.



Bild 11. Strandvy längs stranden i kvarter 3.



Bild 12. Från kvarter 2 har man utsikt mot gårdens driftscentrum.



Bild 13. Strandvegetationen i höstskrud vid kvarter 2.



Bild 14. Vy över byggplatsen i kvarter 2. Skogen i bakgrunden är på grannens sida.

Naturmiljö

Planområdet har både havsstrand och insjöstrand. Havsstranden vid Saltviken är skogbevuxen 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 stranden om Kjulböleträsket är bergig skogsmark med tallskog som dominerande trädslag. Den östra stranden av träsket är djup, träsket har ett djup på 9 meter. Träsket ingår inte i planen, eftersom inte hela träsket hör till fastigheten Östergård.

Planområdets obebyggda område beskrivs detaljerat i den natur och landskapsutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, RAASEPORIN KJULBÖLE ÖSTERGÅRDIN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS, Jere Salminen 2023.

Enligt utredningen besitter området inte sådana naturvärden som förutsätter uppmärksamhet i form av avgränsningar eller bestämmelser i stranddetaljplanen.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändning

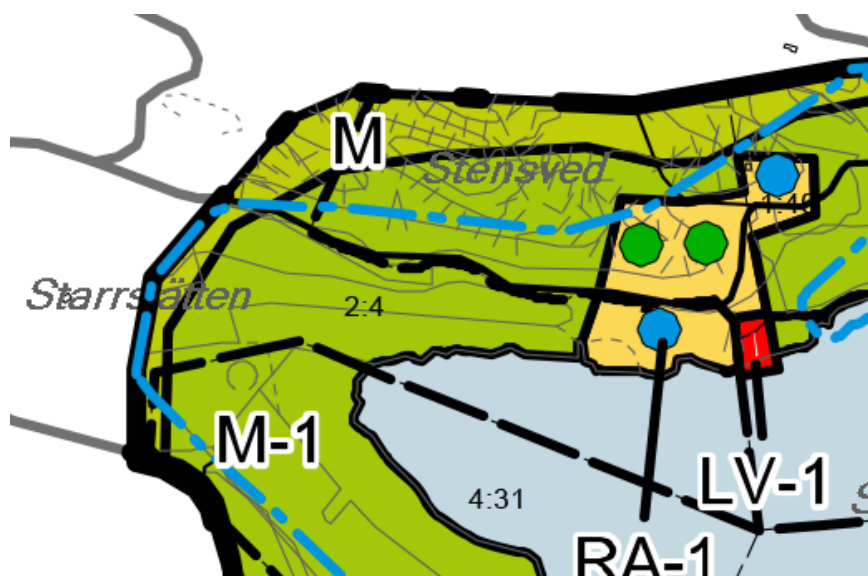
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen 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, området med den blåa bollen vid strand) 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.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsrår. Kartan godkänns 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 (PDB) kungjordes 8.5.2023.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xxxxx.

5 STRANDDETALJPLANENS 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.

6 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

6.1 Dimensionering

Planrådets dimensionerande strandlinje uppgår till 1,04 km. Helhetsdimensioneringen i stranddetaljplanen med 3 strandbyggsplatser blir därmed 2,9 fritidsbostäder/strand-km. Strandlinjen i Kjulböleträsket mäter 0,66 km och i Saltviken 0,38 km.

Moderfastigheten Östergård 2-4 är registrerad år 1936 och har inte utnyttjat någon belastande byggrätt sedan dess.

6.2 Kjulböleträskets helhetsbyggrätt

Vid Kjulböleträsket har följande fastigheter strand:

| Fastighet | Strandlinje | Byggrätt 3 fr.bost./km | Byggrätt 4 fr.bost./km |
|--------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 710-486-1-21 | 700 m 2,1 | 2,8 | |
| 710-486-1-22 | 360 m 1,1 | 1,4 | |
| 710-486-2-4 | 500 m 1,5 | 2,0 | |
| 710-486-2-8 | 170 m 0,5 | 0,7 | |

Kjulböleträskets vattenareal är ca 10 hektar. Träsket är enligt markägarna upp till 9 meter djupt. Kring träsket finns de två gårdarna vilkas centrum ligger ca 180 meter från strandlinjen.

Vardera gården har en skild gårdsbastu i anslutning till stranden. Gårdscentran kan inte räknas motsvara en fullt definierbar byggrätt. Vid den västra viken av träsket finns en bebyggd egnahemstomt (710-486-1-42) som saknar egen strand. Tomtgränsen ligger ca 40 m från strandlinjen och egnahemshuset ca 90 m. Dess byggrätt belastar fastigheten 1-22:s byggrätt.

I stranddetaljplanen anvisas en RA-byggrätt vid stranden av fastigheten Östergård 2-4. I stranddetaljplanen tas inte ställning till de övriga fastigheternas strandbyggrätt. En betraktelse som grund för att dessa inte ska försättas i en ojämlig ställning på grund av stranddetaljplanen ger följande slutsatser.

- Fastigheten 1-21 torde kunna tillräkna sig 2 outnyttjade byggrätter
- Den outnyttjade byggrätten för 1-22 är osäker och beror på vilken dimensionering som används och hur den befintliga byggrätten ska tolkas
- Huruvida fastigheten 2-8 har en hel byggrätt att anvisas vid träsket är osäkert.

Noteras bör att i en situation där stranddetaljplan skulle uppgöras för de andra fastigheterna har 1-21 och 2-8 havsstrand, där alternativt Kjulböleträskets byggrätt kunde anvisas.

Totalt skulle Kjulböleträskets byggrätt med egen strand kunna bli 3-5 nya byggrätter beroende på hur staden tolkar byggrätterna. 3 byggrätter skulle inte äventyra markägarnas jämlikhet. Med tanke på att reglerna för strandbygget inte möjliggör andra alternativ än nolltolerans i fråga om påverkan på vattenkvaliteten är ovanstående byggrättsbetraktelse acceptabel.

6.3 Områdesreserveringar

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

Området är kulturhistoriskt värdefullt. På byggnadsplatsen får uppföras en bostadsbyggnad samt ekonomibygnader som betjänar lantbruket. Maximistorleken på bostadsbyggnaden får inte överstiga 380 m² våningsyta. Ekonomibygnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen.

Byggnaderna ska i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet. De bosättningshistoriska konstruktionerna bör bevaras. Om större planer gällande området bör överläggas med det regionala ansvarsmuseet.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

På området får uppföras följande byggnader:

- två fritidsbostäder sammanlagt högst 180 m² våningsyta, varav den ena utgör sidofritidsbostad,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibygnader högst 90 m² våningsyta.

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL128 § gäller i AM- och RA-kvarteren.

Jord- och skogsbruksområde (M)

Övriga områden betecknas som jord- och skogsbruksområde. Gårdens bastu vid den norra stranden av Kjulböleträsket anvisas med skild våningsyta på M-området.

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 utvecklingsplanering enligt vattenförsörjningslagen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Skydd

Enligt naturutredningen finns det inte på området sådana naturvärden som skulle förutsätta skilda beteckningar eller bestämmelser i planen.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

Enligt naturutredningen finns det inte på området sådana naturvärden som skulle förutsätta skilda beteckningar eller bestämmelser i planen.

Fornminnen

På området finns inga uppgifter om fornminnen. Innan bygglov eller åtgärdsstillstånd, som förutsätter markarbeten, beviljas ska museimyndighetens utlåtande om eventuella fornminnen begäras.

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, 25.12.2023

Sten Öhman
dipl.ing.