

RASEBORG

KANSJERF

STRANDETALJPLAN



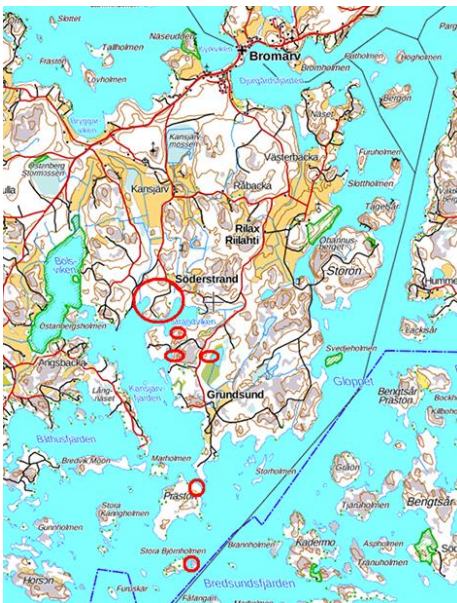
BEHANDLINGSSKEDEN

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

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

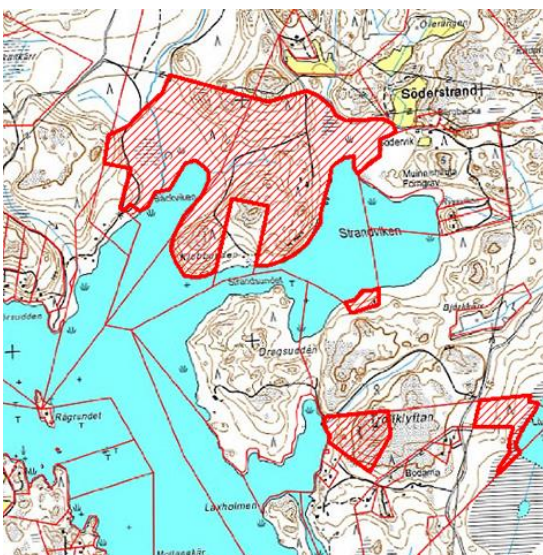
1.1 Planområdet och dess läge

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 Bredsundsfiärden. 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.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 4 kvartersområden med 8 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA) vid strand.

Byggnadsplatsen i kvarter 1 är bebyggd, alla andra 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 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 (lekstugor, utedass) och en ekonomibygnad av typ loft. Byggnaderna kan anses kulturhistoriskt värdefulla. Vid stranden längre mot sydväst finns ett strandskjul-båthus.



Bild 1. Huvudbyggnaden i kvarter 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.



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.

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



Utdrag ur landskapsplanen.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsråar. 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 xx.

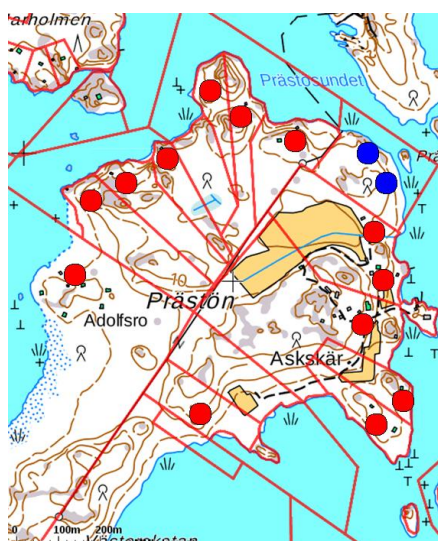
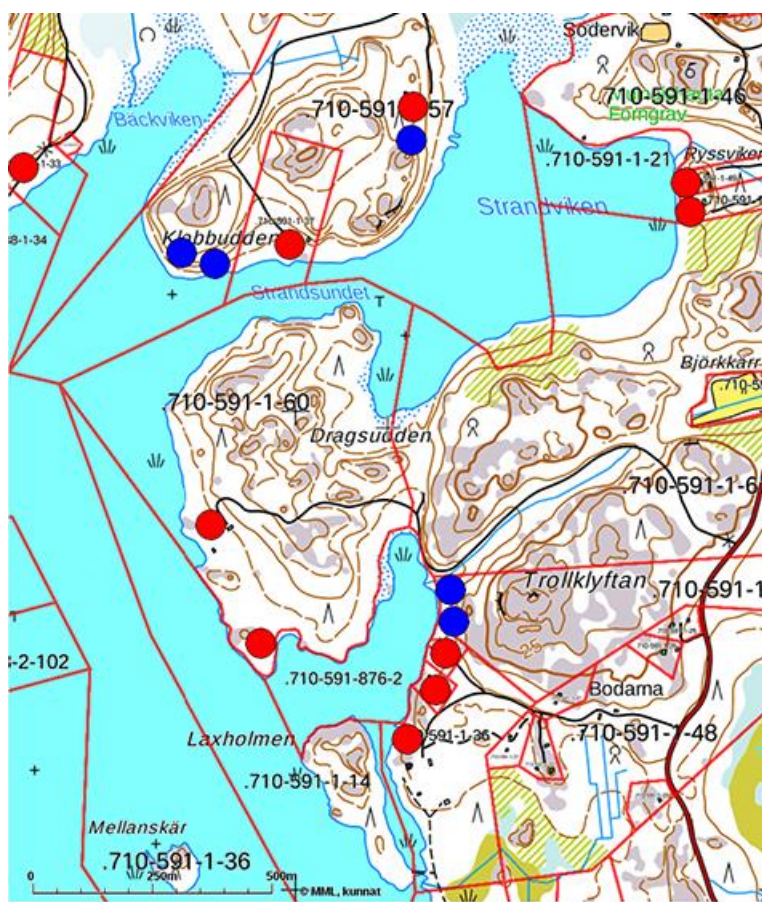
5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

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

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

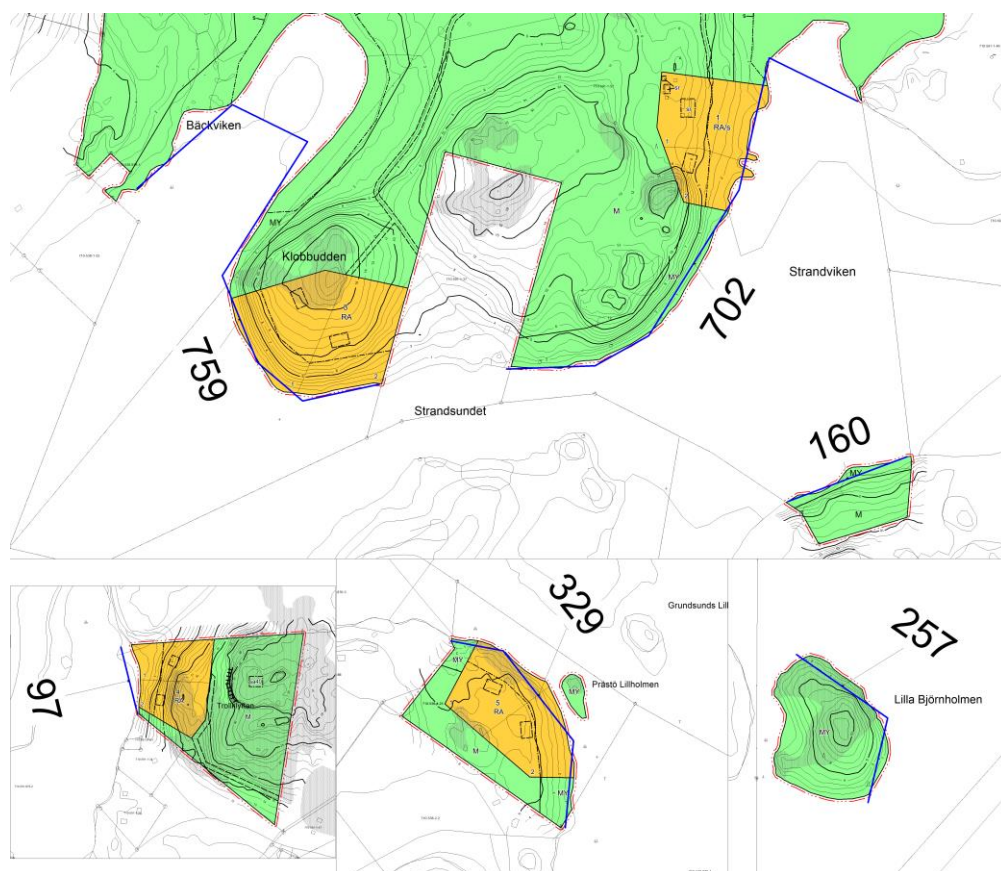
Stranddetaljplanen består av 5 olika delområden. Planens 8 byggnadsplatser är placerade med tanke på den strukturella planlösningen så, att fritidsbebyggelsen i förhållande till existerande bosättning förtäts. Alla kvarter ansluter till tidigare fritidsbebyggelse.



Den strukturella placeringen av ny bebyggelse (blått).

6.2 Strandlinjen

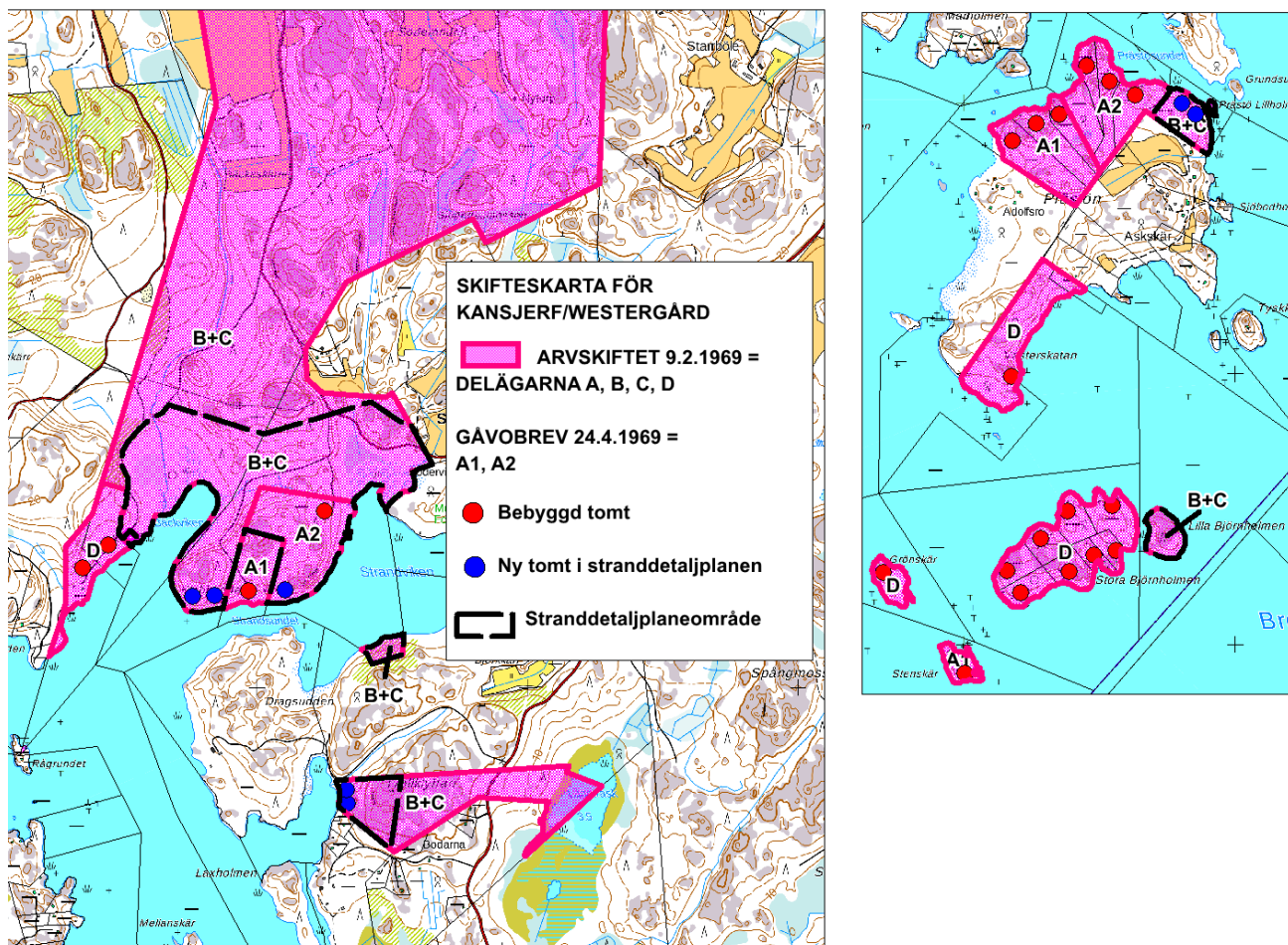
Bilden nedan visar hur den uppmätta korrigerade strandlinjen med längd. För Långträsk är inte uppmätt någon dimensionerande strandlinje.



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.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Fritidsbostadsbyggnadsplatsernas (tomternas) antal är sammanlagt 8, av vilka en är bebyggd. På byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta,

- en gäststuga högst 40 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 100 m² våningsyta.

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

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. För bastu har skilt tillämpats byggnadsordningens minimiavstånd 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. På M-området vid Trollklyftan anvisas byggnadsyta för en högst 40 vånings-m² stor bastu. Bastun är avsedd för Kansjerf gård som ett utflyktsmål och rekreation.

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

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).

Kvarteret 1 är kulturhistoriskt värdefulla on har betecknats RA/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. För huvudbyggnaden gäller bestämmelsen både byggnadens yttre och inre delar.

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

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.

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.

Hangö, 15.10.2018

Sten Öhman
dipl.ing.