

# RASEBORG

## KÅRBÖLE

### STRANDETALJPLAN



## BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord x.x.2018.  
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) ....  
 Godkänt av stadsfullmäktige .....

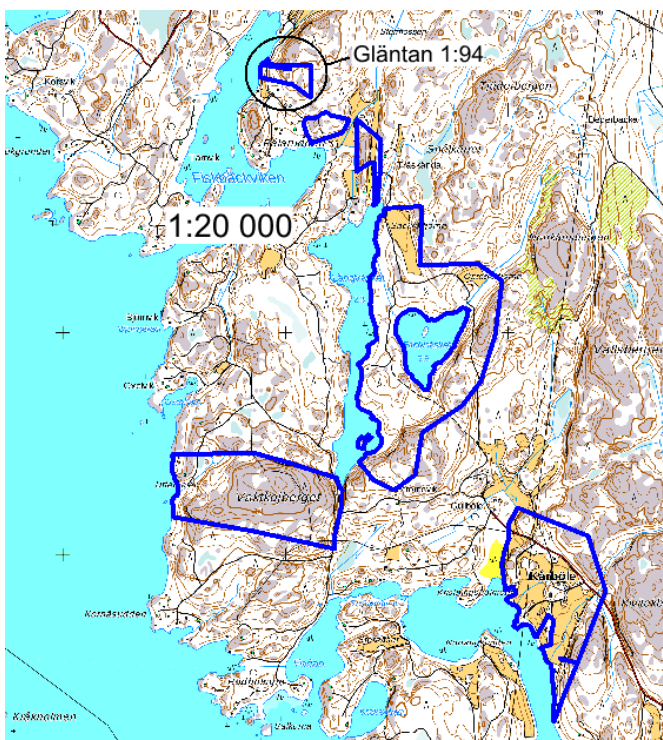
### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

#### 1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar en del av fastigheterna Kårböle RNr 1:53 (710-550-1-53), Gullböle RNr 1:68 (710-550-1-68) och Kårböle I RNr 1:70 (710-550-1-70) samt fastigheterna Vesterskogen RNr 1:84 (710-550-1-84), Utterdal RNr 1:5 (710-550-1-5) och Gläntan RNr 1:94 (710-550-1-94) i Bromarv, Raseborg. Planområdet är beläget ca 2 km norr om Bromarv kyrkby. Planområdets areal uppgår till ca 75 hektar och strandlinjen till ca 3,2 kilometer.



Kårböle stranddetaljplaneområde ligger norr om Bromarv kyrkby.



Planområdet består av 5 olika skiften tillhörande Kårböle gård och fastigheten Gläntan 1:94.

Planområdet omfattar Kårböle gårds strandområde och består av 4 olika fastigheter (5 olika områden i planen) med havstrand mot Bromarvsfjärden och Revbackaviken samt sjöstrand vid Långträsket och Brinkträsket. Fastigheten Gläntan 1:94 har en skild ägare och byggrätten som anvisas på denna fastighet flyttas från och utgör en av byggrätterna på Kårböle. Markägarna avtalar om detta skilt.

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Kårböle stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att i enlighet med bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen anvisa ett antal fritidstomter vid strand. Gårdscentrum och vissa egnahemstomter intill detta anvisas för permanent boende.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Myndighetsöverläggning hölls 10.3.2017.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes x.x.2018.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

### 2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 8 kvartersområden. Ett kvarter anvisas för Kårböles gårdscentrum (AM), ett kvarter för två egnahemstomter (AO) och 6 kvarter med 11 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA) vid strand. Gårdscentrum samt en av byggplatserna i kvarteren 3, 4 och 7 är bebyggda från tidigare. Alla andra fritidsbyggnadsplatser är och egnahemstomterna obebyggda. Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som jord- och skogsbruksområde (M, MY, MA).

Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 3,2 km. Planområdets byggrätt graveras av 14 utnyttjade (utstyckade) byggrätter, vilkas strandlinje uppgår till 2,6 km. Stamfastighetens teoretiska strandlinje blir därmed 5,8 km. Strandlinjen är dimensionerad enligt 4 byggrätter/km för insjöarna och 5 byggrätter/km för havsstranden. Detta ger det totala antalet byggrätter 25,7 för stamfastigheten och 11,7 (=25,7-14) byggrätter för planområdet. I planen finns anvisat 11 strandbyggrätter, gårdscentret som ligger 120 m från strand och egnahemskvarteret med 2 byggrätter som ligger 250 m från strand. Strandlinjen för fastigheten Gläntan 1:94 har inte räknats ha dimensionerande strandlinje.

### 2.3 Genomförande

Sammanlagt 4 av byggnadsplatserna i kvarteren 1, 3, 4, 7 är från tidigare bebyggda. De övriga byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

*Bebyggd miljö*

Gårdscentret har varit bebyggt sedan urminnestider. Gårdens kartaktärsbyggnad är ursprungligen från början av 1800-talet, ett årtal finns inristat 1806, och är tillbyggt i olika repriser. Ladugården är från början av 1900-talet. Ytterligare finns det i anslutning till gårdscentrum 9 ekonomibyggnader. Två av dessa står på arrendemark åt grannfastigheten Mariero 1:21. Vid gårdscentrets strand finns en bastu.

Tre av fritidstomterna vid strand är bebyggda. På byggnadsplats 2 i kvarter 7 finns en fritidsstuga och bastu, på byggnadsplats 3 i kvarter 4 finns en bastu och på byggnadsplats 1 i kvarter 3 likaså en bastu.



Bild 1. Huvudbyggnaden på gårdscentret i kvarter 1.



Bild 2. Ladugården.



Bild 3. Ekonomibyggnaden strax invid ladugården, i bakgrunden skymtar gårdens tidigare sågverk.



Bild 4. Vy över åkern söder om gårdscentrum med en av ekonomibyggnaderna.



Bild 5. Strandvy från karaktärshuset mot väster. På kullen invid stranden finns i planen byggnadsyta för gårdens strandbastu.



Bild 6. Bastun på byggnadsplats 1 i kvarter 3.



Bild 7. Strandbastun på byggnadsplats 2 i kvarter 7.



Bild 8. Stugan på samma tomt som ovan.



Bild 9. Strandbastun på byggnadsplats 3 i kvarter 4.

### *Naturmiljö*

Största delen av planområdet utgör skogbevuxna stränder, som landskapsmässigt har en täckning som väl skyddar mot strandbebyggelse. Stranden vid gårdscentrum är öppnare med åker och äng fram till strandzonen mot väster. Brinkträsket är obebyggt och i naturtillstånd.

Planområdet beskrivs detaljerat i den natur och landskapsutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, RAASEPORI, Bromarv Kårböle, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017.



Bild 10. Brinkträsket förblir i naturtillstånd. Bilden tagen från viken i söder mot norr.





Bild 11. Vy mot den västra stranden från kvarter 6 i norra Långträsket.



Bild 12. Vy mot söder från kvarter 6 i norra Långträsket.



Bild 13. Området vid Långträsket där kvarter 4 är placerat.

## 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 stranddetaljplaneområdet än beteckningen värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation. Området ingår i fastlandets strandzon 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, planeringskedan

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes x.x.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. Gårdscentrum och vissa egnahemstomter intill detta anvisas för permanent boende.

## 6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

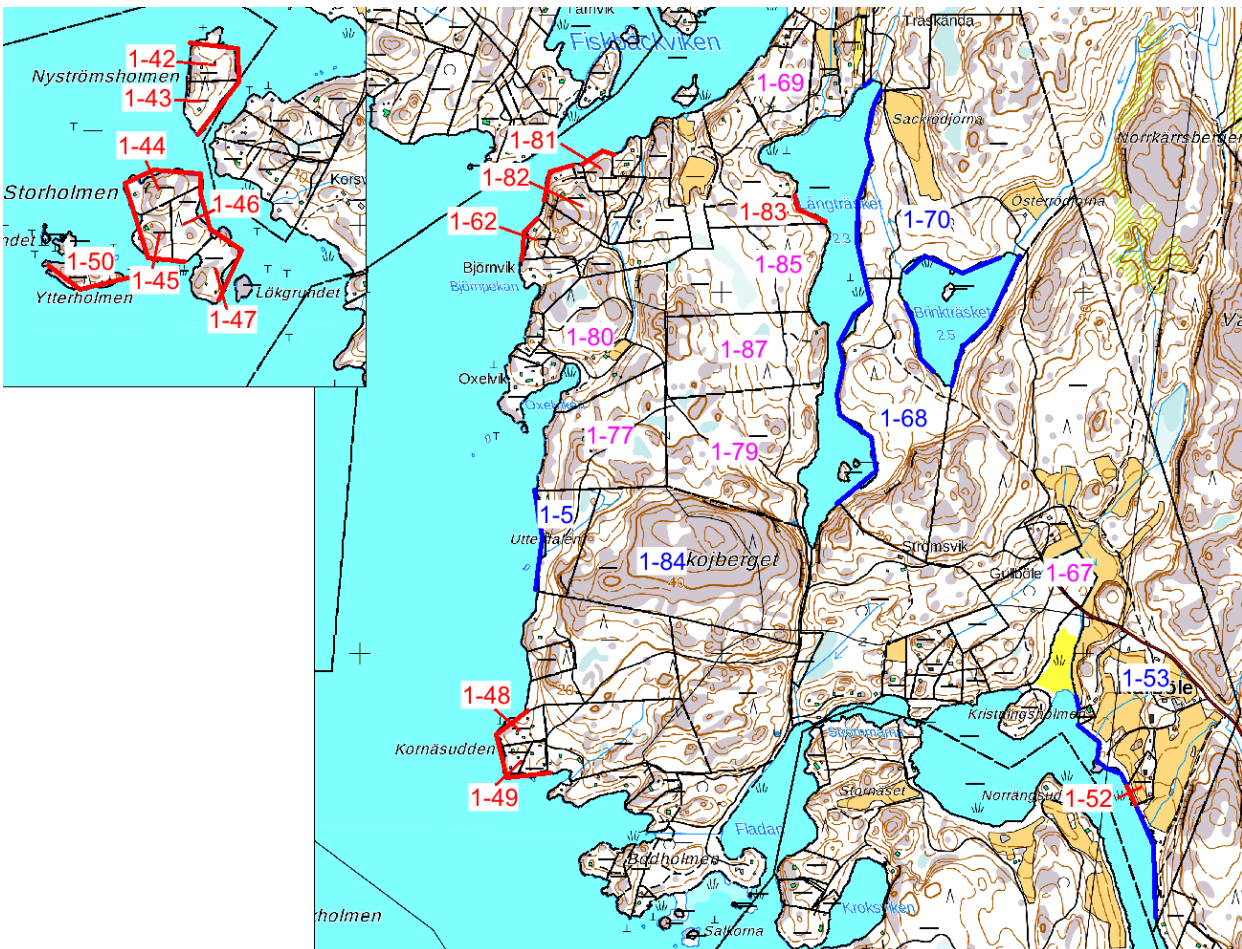
### 6.1 Planens struktur

Stranddetaljplanen består av 6 olika delområden. Två av de små splittrade områdena i norr är medtagna i planen för att de hör till fastigheterna i planen och anvisas utan byggrätt. Det nordligaste delområdet utgör fastigheten Gläntan 1:94, som anvisas med en byggrätt, som flyttas från Kårböle gårdsfastigheter.

Strukturellt är alla kvarter förutom kvarteren 5 och 6 placerad vid befintlig bebyggelse. Kvarter 2 (AO) ligger intill gårdscentrum. Avsikten med de två egnahemstomterna är att förbättra utbudet på egnahemstomter kring Bromarv centrum i syfte att befrämja en positiv befolkningsutveckling. Avståndet till centrum är ca 3,5 km. Kvarteren 3, 4 och 7 placeras bredvid de tidigare bebyggda tomterna i kvarteren. Kvarter 8 angränsar även till befintlig bebyggelse.

### 6.2 Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 3,2 km. Planområdets byggrätt graveras av 14 utnyttjade (utstyckade) byggrätter, vilkas strandlinje uppgår till 2,6 km. Stamfastighetens teoretiska strandlinje blir därmed 5,8 km. Stranden är dimensionerad enligt 4 byggrätter/km för insjöarna och 5 byggrätter/km för havsstranden. Detta ger det totala antalet byggrätter 25,7 för stamfastigheten och 11,7 (=25,7-14) byggrätter kvar för planområdet. I planen finns anvisat 11 strandtomter, gårdscentret som ligger 120 m från strand och egnahemskvarteret med 2 tomter som ligger 250 m från strand. Fastigheten Gläntan 1:94 har inte tillräknats dimensionerande strandlinje.



Kartan anger planområdets strandlinje (blått) och de utnyttjade byggrätternas strandlinje och ursprungliga RNr vid utstyckningen (rött). De lilafärgade registernumren anger styckningsfastigheter, som inte inverkar på planområdets utnyttjade byggrätt.

I nedanstående tabell granskas den utnyttjade byggrätten och dimensioneringen.

### Stomfastighetsgranskning

Planområdets fastigheter		Reg.datum
Kårböle	710-550-1-53	14.2.1972
Gullböle	710-550-1-68	
Kårböle I	710-550-1-70	1.11.1983
Vesterskogen	710-550-1-84	14.2.1972
Utterdal	710-550-1-5	3.10.2017

### Utstyckningar

Stom	Styckning		Styckning				
1-53	1-42	*	14.2.1972				
	1-43	*	14.2.1972				
	1-44	*	14.2.1972				
	1-45	*	14.2.1972				
	1-46	*	14.2.1972				
	1-47	*	14.2.1972				
	1-48	*	14.2.1972				
	1-49		14.2.1972	1-60,61	*	14.3.1978	
	1-50	*	14.2.1972	1-101	*	9.4.2011	
	1-51		14.2.1972	1-74-79	*	9.3.1992	1-84 * 1-5 *
	1-52	*	14.2.1972				
1-68	1-67	*	13.7.1983				
1-70	Inget utstyckat						

\* = ikraftvarande beteckning

### Byggrättsberäkning

Planområdet	Km	Br/km		
Sjöstrand	2,2	4		8,8
Havsstrand	0,9	5		4,5
Summa				13,3
<i>Utnyttjad strand</i>				
Sjöstrand	0,1	4		0,4
Havsstrand	2,4	5		12
Summa				12,4
Sammanlagt				25,7
Utstyckade				14
Planens dimensionering				11,7

### 6.3 Områdesreserveringar

På planområdet anvisas två egnahemstomter som betecknas *Kvartersområde för fristående småhus (AO)*.

På området får uppföras följande byggnader:

- en bostadsbyggnad högst 250 m<sup>2</sup> våningsyta,
- bastu högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och
- ekonomibygnader tillsammans högst 80 m<sup>2</sup> våningsyta.

Kårböle gårds gårdscentrum betecknas som

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

Området är kulturhistoriskt värdefullt. På varje byggnadsplats får uppföras en bostadsbyggnad samt ekonomibygnader som betjänar lantbruket. Maximistorleken på bostadsbyggnaden får inte överstiga 350 m<sup>2</sup> våningsyta. Ekonomibygnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Byggnaderna skall i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet.

Gårdens karaktärsbyggnad är kulturhistoriskt värdefull och har betecknats med 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-, kulturhistoria eller landskapsbilden bevaras. Byggnaden får inte rivas utan lov enligt MBL 127 §. Ifall byggnaden förstörs bör ersättande nybyggnad även anpassas till miljön. För museimyndighet bör reserveras tillfälle att ge utlåtande innan lovbeslut ges om skyddsobjekt.

Samtliga fritidstomter betecknas som

*Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)*.

Fritidsbostadsbyggnadsplatsernas (tomternas) antal är sammanlagt 11, av vilka 3 är bebyggda. På byggnadsplats får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostad högst 140 m<sup>2</sup> våningsyta,
- en gäststuga högst 40 m<sup>2</sup> våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och
- ekonomibygnader högst 100 m<sup>2</sup> våningsyta.

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

Nybyggande bör anpassas till landskapet så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

Åkrarna kring gårdscentrum är landskapsmässigt värdefulla och betecknas.

*Landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA)*.

Alla strandområden har speciella miljövärden med tanke på strandlandskapet. Skogsområdena vid strand anvisas som

*Skogsbruksområde med speciella miljövärden (MY)*.

Övriga områden betecknas som

*Skogsbruksområde (M)*.

*Avfalls- och hushållsvatten*

Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt.

*Skydd*

På basen av naturinventeringen har två områden vid Långträsket samt ett antal objekt vid det vidsträckt område vid gårdscentrum anvisats som värdefulla naturområden, där det förekommer växtlighet som bör bibehållas i naturtillstånd (s).

Kvarteret 1 är kulturhistoriskt värdefullt och har betecknats AM/s. Karaktärsbyggnaden i kvarteret har betecknats som kulturhistoriskt värdefull byggnad (sr).

## **7 PLANENS KONSEKVENSER**

### **7.1 Allmänna konsekvenser**

#### *Sociala konsekvenser*

Planens sociala konsekvenser är ringa. De två egnahemstomterna norr om gårdscentrum bidrar till utbudet på egnahemstomter i Bromarv centrum.

#### *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 och landskapet*

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

De öppna fälten kring gårdscentrum och mot Revbackaviken är landskapsmässigt värdefullt. Ingen ny byggnation, som inverkar på landskapsbilden finns anvisad i planen. Gårdens strandbastu har en byggnadsyta, som ligger inne i ett skogsbestånd. Nybyggnation bör anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.

### **7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning**

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 13.11.2008. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Hangö, 12.2.2018

Sten Öhman  
dipl.ing.