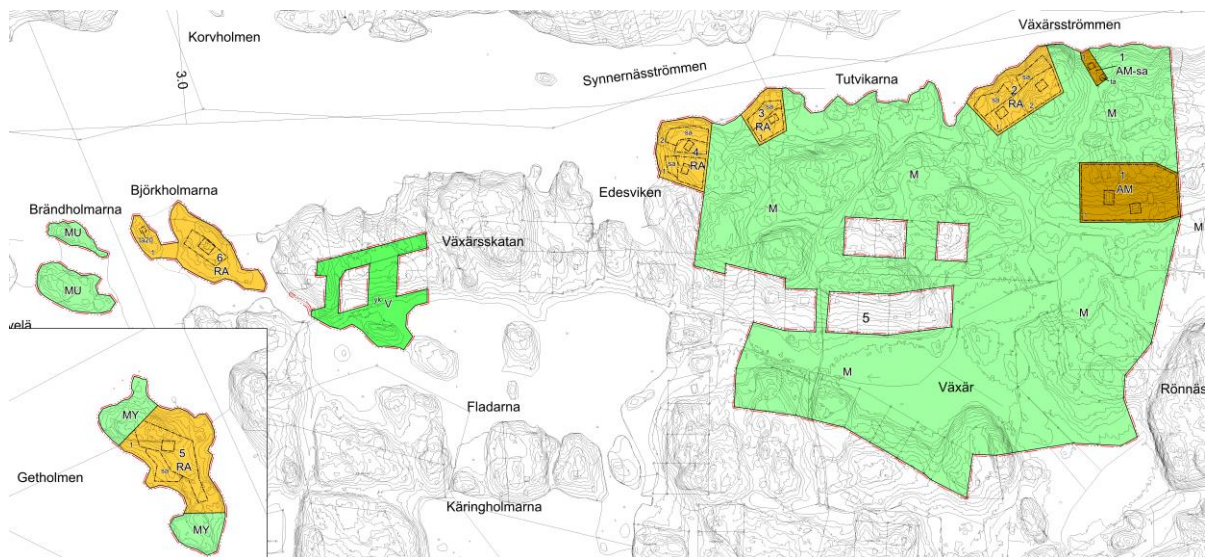


RASEBORG

WÄXÄR

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALJPLAN

PLANBESKRIVNING



BEHANDLINGSSKEDEN

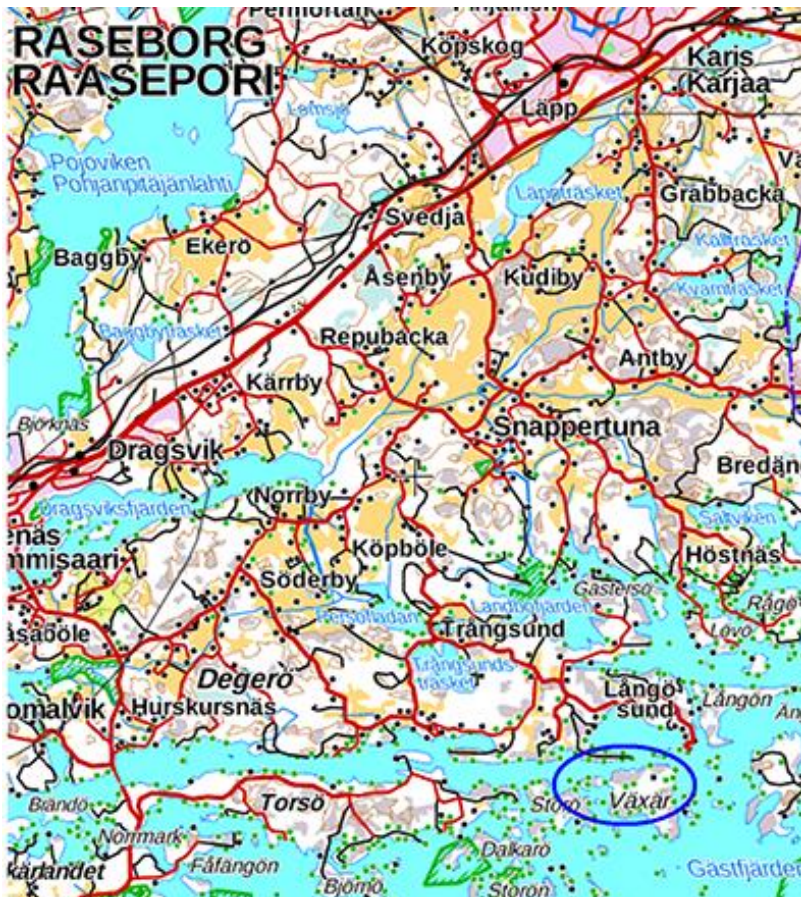
Planen för deltagande och bedömning kungjord 16.4.2018.
 Planutkastet framlagt 13-27.8.2018
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §)
 Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

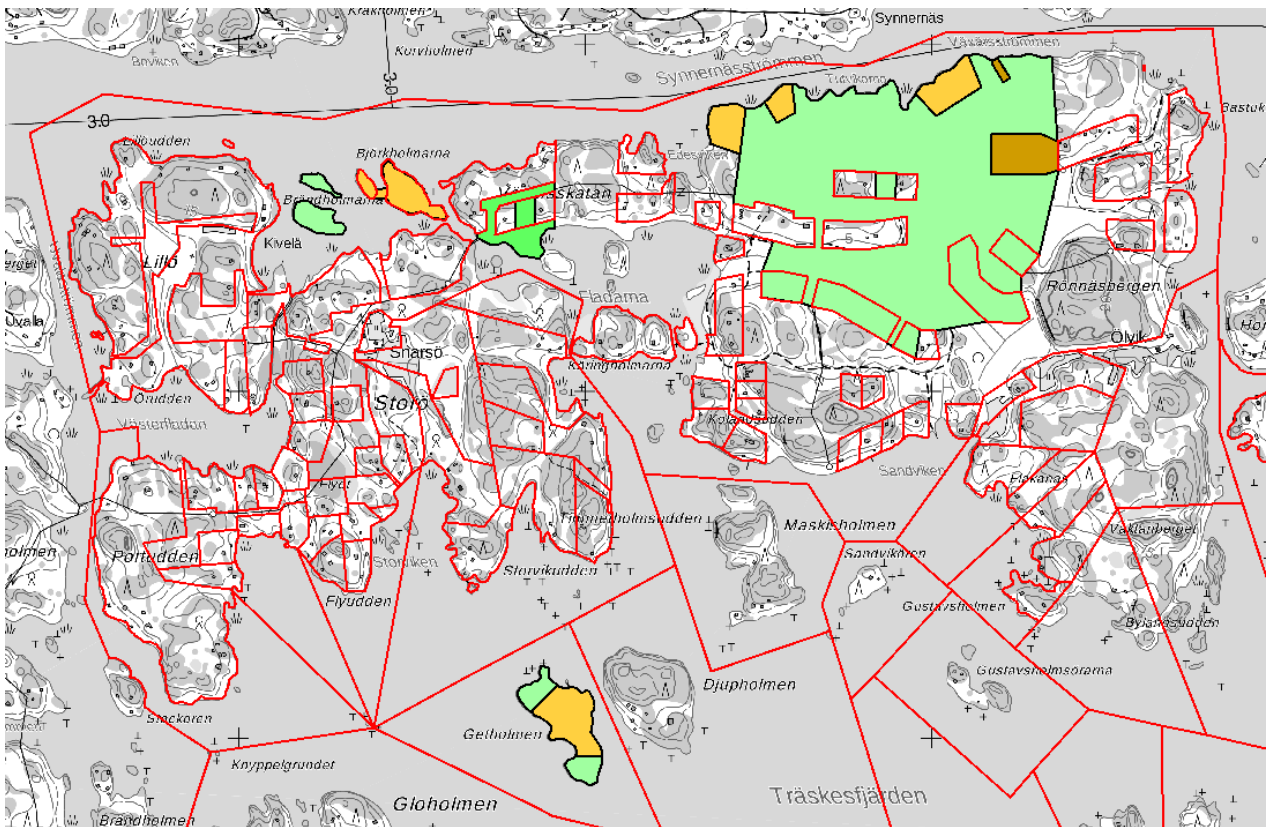
1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar fastigheterna Getholm 710-493-1-33 (endast markområdena), Stora Björkholm 710-493-1-7, W21/2 710-493-1-236, Wäxär RA 710-493-1-237, W36/1 710-493-1-228, W40/4 710-493-1-229, W40/3 710-493-1-230, W40/2 710-493-1-231, W40/1 710-493-1-232 och en del av fastigheten Wäxär 710-493-1-6.

Wäxär är beläget i Ekenäs östra (Snappertuna) skärgård fågelvägen ca 15 km ost-sydost från Ekenäs centrum. Planområdets areal uppgår ca 19 ha. Strandlinjen har ingen relevans för planen, eftersom områdets dimensionering i huvudsak baserar sig på andra faktorer än strandlinjen.



Wäxärs stranddetaljplaneområde ligger Ekenäs östra (Snappertuna) skärgård (inringningat i blått).



Planområdet (färglagda ytor) och regionens fastighetsindelning (röda linjer).



Flygfotot över området ger en bild av trädbestånd, öppna landskap och vattendjup.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Wäxär stranddetaljplaneändring och -utvidgning.

Planens ändamål

Den gällande stranddetaljplanen för Wäxär är uppgjord i slutet av 1970-talet och godkänd 1982. Planen har till en del inte kunnat förverkligas och dagens bedömning är att 16 av planens byggnadsplatser inte har förutsättningar att kunna förverkligas. Målet med stranddetaljplaneändringen är att flytta obebyggda tomter till sådana ställen inom planområdet, där planen har möjligheter att förverkligas, i praktiken vid strand. Byggnadsrättsligt minskas tomternas antal samtidigt.

Brändholmarna, Björkholmarna och Getholmen saknar stranddetaljplan och är i den gällande generalplanen betecknade som områden som skall stranddetaljplaneras.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av Wäxärs markägare.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 16.4.2018.

Planutkastet var framlagt 13-27.2018.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 5 kvartersområden med 7 byggplatser för fritidsbebyggelse (RA). Av byggplatserna är två bebyggda (Björkholmen, Getholmen) och har andra markägare än området som ingår i den gällande stranddetaljplanen. 16 byggnadsplatser i den gällande stranddetaljplanen stryks och ändras till i huvudsak skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Byggnadsplatserna på Stora Björkholmen och Getholmen är bebyggda. Dimensioneringsmässigt bildar dessa två byggnadsplatser som inte påverkar dimensioneringsberäkningen. 16 obebyggda byggnadsplatser i den gällande stranddetaljplanen stryks (ändras till M och V). Fem nya strandbyggnadsplatser anvisas i tre kvarter (2, 3 och 4). Stora och Lilla Brändholmen har ingen stranddetaljplan och är i generalplanen anvisad som område som skall stranddetaljplaneras. Holmarna anvisas som skogsbruksområde med behov att styra friluftslivet.

2.3 Genomförande

Förverkligandet av de obebyggda byggplatserna har ingen tidtabell utan byggnadet sker utgående från markägarens framtida behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

Byggplatsen på Stora Björkholmen är bebyggd med en fritidsbostad 85 m², bastu 27 m² och ekonomibyggnad 12 m² samt ett förråd 10 m².

På Getholmen finns en fritidsbostad 180 m², bastu 30 m² samt två ekonomibyggnader 50 m².

På den gällande planens AM-område finns två bostadsbyggnader samt ett flertal ekonomibyggnader. Vid den norra stranden finns gårdens historiska bastu 40 m², som nyligen grundrenoverats, samt ett lider.

Områdena som ändras till skogsbruksområden och rekreationsområde är bevuxna med blandskog, där gran dominerar. Områdena utnyttjas som ekonomiskogar.

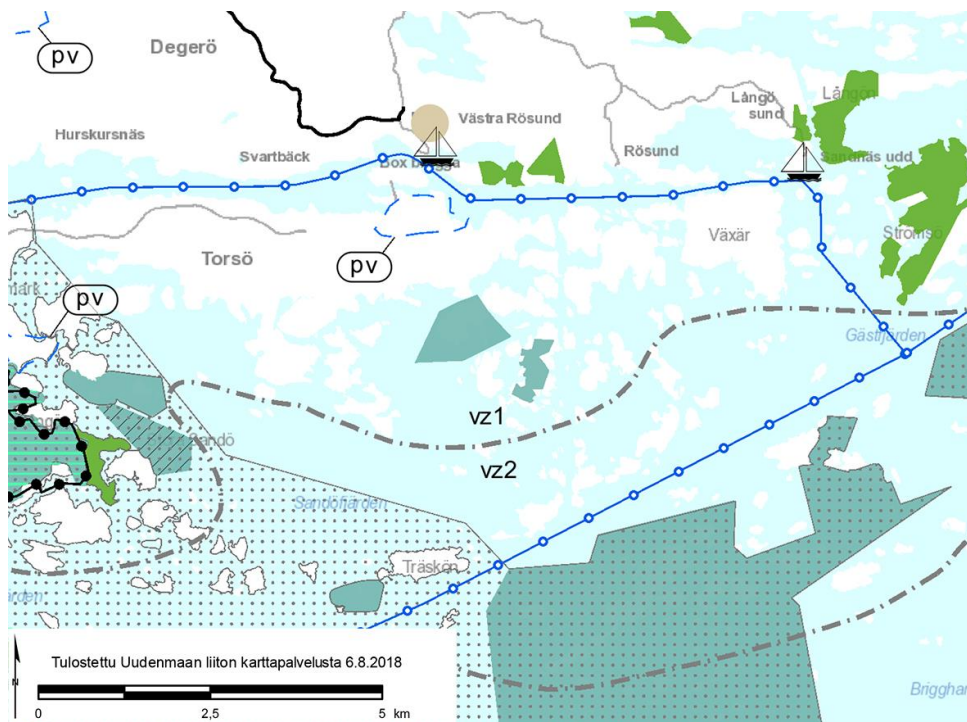
Strandområdena är i huvudsak rätt karga klippstränder med varierande skogsbestånd. Med tanke på strandlandskapet är skogsbeståndet kraftigt och skyddande.

För området har gjorts en naturutredning, Växär ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys, Mikko Siitonen 2018. Enligt utredningen har de områden som anvisas som byggplatser inga speciella naturvärden.

3.2 Planeringssituation

3.21 Landskapsplan

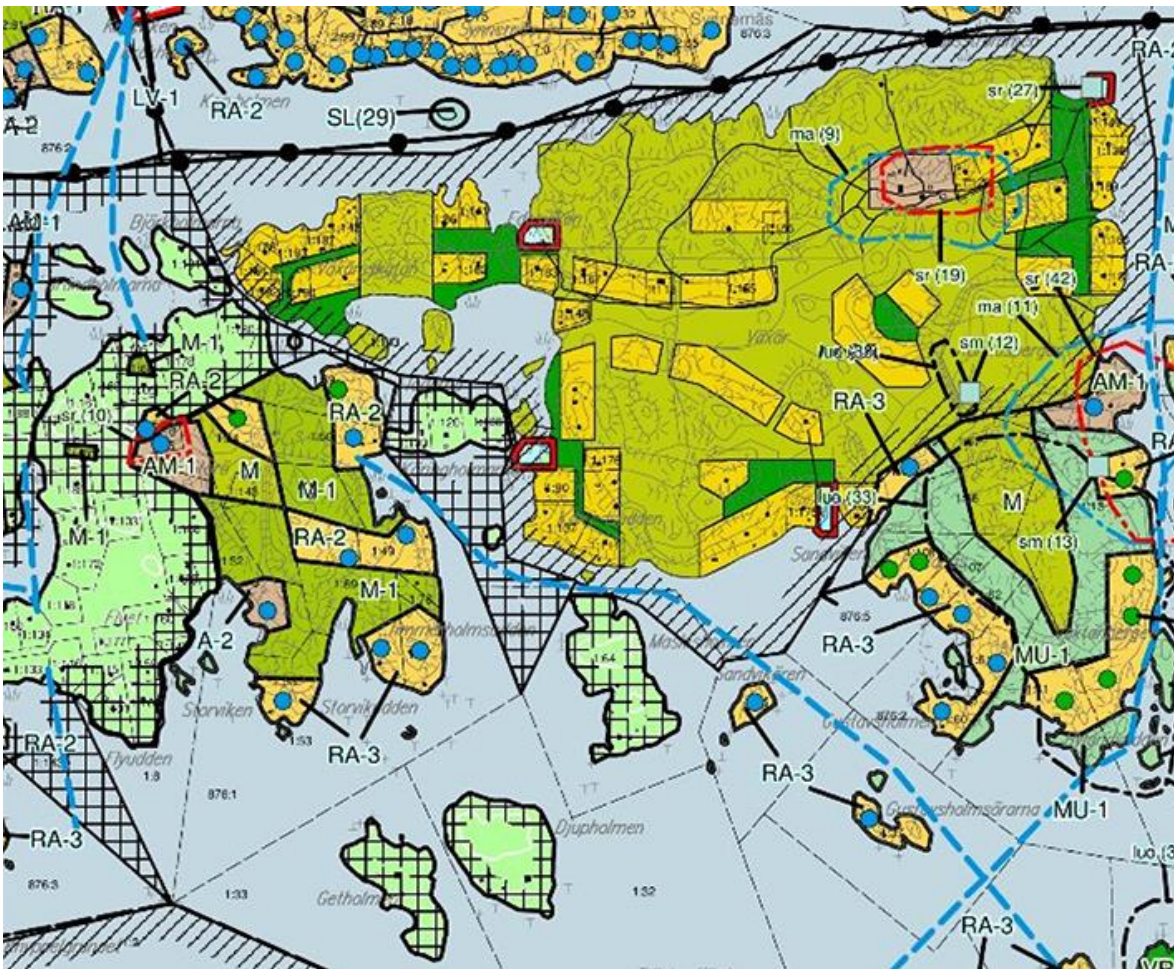
I landskapsplanen som miljöministeriet fastställde 2006 finns inga andra beteckningar som gäller för stranddetaljplanen än att området hör till fastlandets och den inre skärgårdens strandzon, zon vz1. Zonen är avsedd för alla slag av markanvändning. I den mera detaljerade planeringen av området skall man beakta kultur- och naturlandskapets värden samt bevarandet av värdefulla naturförhållanden, för bättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården samt rekreationsbehoven. I samband med den mera detaljerade planeringen skall man utreda och beakta viktiga fågelområden.



Utdrag ut landskapsplanernas sammanställning.

3.22 Generalplan

Områdets generalplan, strandgeneralplanen för Ekenäs östra Skärgård, har godkänts 3.11.2008. I generalplanen har stranddetaljplanens områdesreserveringar anvisats som sådana utan innehållsbestämmelser. För området har anvisats skyddsområden och –objekt i riktgivande form. Planeringsområdets fyra små holmar i väster (Brändholmarna och Björkholmarna) samt Getholmen söder om Växär ingår i generalplanens område med beteckningen att stranddetaljplan skall uppgöras.



Utdrag ur strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård.

3.23 Stranddetaljplan

För området gäller förutom för de fyra små holmarna i väster (Brändholmarna och Björkholmarna) samt Getholmen Wäxars stranddetaljplan från 1982. Den del som skall ändras av stranddetaljplaneområdet har anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder och jord- och skogsbruksområde samt rekreationsområde. Helhetsbyggrätten för kvartersområdenas byggnadsplatser är 150 m² våningsyta.



Wäxars gällande stranddetaljplan.

3.23 Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsuppgifter med en meters höjdkurvor som tilläggs i förslagsskedet. Kartan godkänns av Raseborgs stadsgeodet.

4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av Wäxärs markägare.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 16.4.2018.

Planutkastet var framlagt 13-27-8.2018.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt xx.

5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Den gällande stranddetaljplanen för Wäxär är uppgjord i slutet av 1970-talet och godkänd 1982. Planen har till en del inte kunnat förverkligas och dagens bedömning är att 16 av planens byggnadsplatser inte har förutsättningar att kunna förverkligas. Målet med stranddetaljplaneändringen är att flytta obebyggda tomter till sådana ställen inom planområdet, där planen har möjligheter att förverkligas, i praktiken vid strand. Byggnadsrättsligt minskas tomternas antal samtidigt.

Brändholmarna, Björkholmarna och Getholmen saknar stranddetaljplan och är i den gällande generalplanen betecknade som områden som skall stranddetaljplaneras.

6 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

Planområdet är avgränsat så, att de väsentliga delarna kring de områden som de facto ändras är ingår. Planområdets influensområde inbegriper hela Wäxär samt den närmaste bebyggelsen på motstranden vid Synnernäsströmen på den norra sidan.

Den strukturella förändringen i förhållande till gällande plan går ut på att stryka 16 inlandstomter och anvisa 5 nya byggplatser vid strand. De nya byggplatserna upptar ca 0,5 km från tidigare obebyggd korrigerad strandlinje. Motsvarande reserveras på Brändholmarna ersättande fri strandlinje ca 0,45 km för friluftslivets behov.

6.2 Dimensionering

Byggnadsplatserna på Stora Björkholmen och Getholmen är bebyggda. Dimensioneringsmässigt bildar dessa två byggnadsplatser, som inte påverkar dimensioneringsberäkningen. 16 befintliga byggnadsplatser i den gällande stranddetaljplanen stryks (ändras till M och V). I planen anvisas 5 nya strandbyggplatser (RA) på Wäxärs norra strand.

I fråga om en stomlägenhetsgranskning har moderfastigheten Wäxär 835-493-1-17 registrerats 22.1.1953. Fram till tidpunkten för då Wäxärs strand(detalj)plan godkändes av Ekenäs stadsfullmäktige 22.2.1982, hade tre fastigheter utstyckats från moderfastigheten (Getholmen 1-33, som nu ingår i planområdet, Djupholmen 1-34 och Maskisholmen 1-64). Dessa belastar inte stomfastighetens bygggrätt, eftersom deras storlek berättigar till minst en bygggrätt för sig. Wäxärs stranddetaljplan uppgjordes över en del av moderfastigheten 835-493-1-65. Efter att stranddetaljplanen vunnit laga kraft har ett större antal fastigheter utstyckats, dels tomter i stranddetaljplanen, dels fastigheter utanför planområdet som ingått i på 1960-talet uppgjorda parcelleringsplaner.

En stomlägenhetsgranskning för Wäxärs stranddetaljplaneområde för kalkylering av byggrätten saknar relevans för tiden efter att stranddetaljplanen uppgjorts. Planområdet kan inte juridiskt belastas av utnyttjad byggrätt efter detta. Å andra sidan bör moderfastighetens utnyttjade byggrätt beaktas då en plan uppgörs, vilket i princip bör ha gjorts.

Granskningen av byggrätten i planändringen och -utvidgningen för Wäxär bör utgå från den gällande planens dimensioneringstal och hur den reviderade planen inverkar på dimensioneringen och på planlösningen generellt. I den gällande planen planbeskrivning finns inga anteckningar om hur byggrätten dimensionerats. I nedanstående tabell har kalkylerats en dimensionering som grund för att kunna jämföra helhets dimensioneringen mellan Wäxärs gällande stranddetaljplan och situationen som uppstår i och med planändringen och -utvidgningen.

I granskningen är byggrätten för tomterna graderade i 4 klasser, där en renodlad strandtomt ges byggrättsvärdet 1, en strandnära tomt värdet 0,5, en ”andra radens” tomt värdet 0,4 och en renodlad torrmarkstomt värdet 0,3. Med denna gradering innebär planändringen för strandlinjens dimensionering ingen ändring i byggrättsuppställningen (40,8/40,7 kalkylerade byggrättstomter). Tomternas totalantal minskar med 11 stycken, vilket innebär att arealdimensioneringen minskar från 2,05 ha/tomt till 2,41 ha/tomt.

WÄXÄR

Stranddetaljplan/Ranta-asemakaava

Strandlinje/Rantaviiva

6,0 km

Areal/Pinta-ala

149,4 ha

Dimensioneringen i den gällande planen/Voimassa olevan kaavan mitoitus

Summa tomter/Yhteensä tontteja

73 st/kpl

Byggrätt enligt areal/Pinta-alan mukainen rakennusoikeus

2,05 Ha/Tomt,Tontti

Byggrätten/Rakennusoikeus

	St/Kpl	Koefficient/Kerroin	Byggrätten/Rakennusoikeus
Strandtomt/Rantatontti	23	1	23
Nära strandtomt/Rantaläheinen tontti	10	0,5	5
Tomt i andra rad/Toisen rivin tontti	8	0,4	3,2
Torrlandstomt/Kuivan maan tontti	32	0,3	9,6
Summa/Yhteensä	73		40,8

Byggrätt enligt strandlinje/Rantaviivan mukainen rakennusoikeus

6,80 Tomter,Tonttia/km

Dimensioneringen i Wäxärs plan efter ändringen/ Wäxärs kaavan mitoitus muutoksen jälkeen

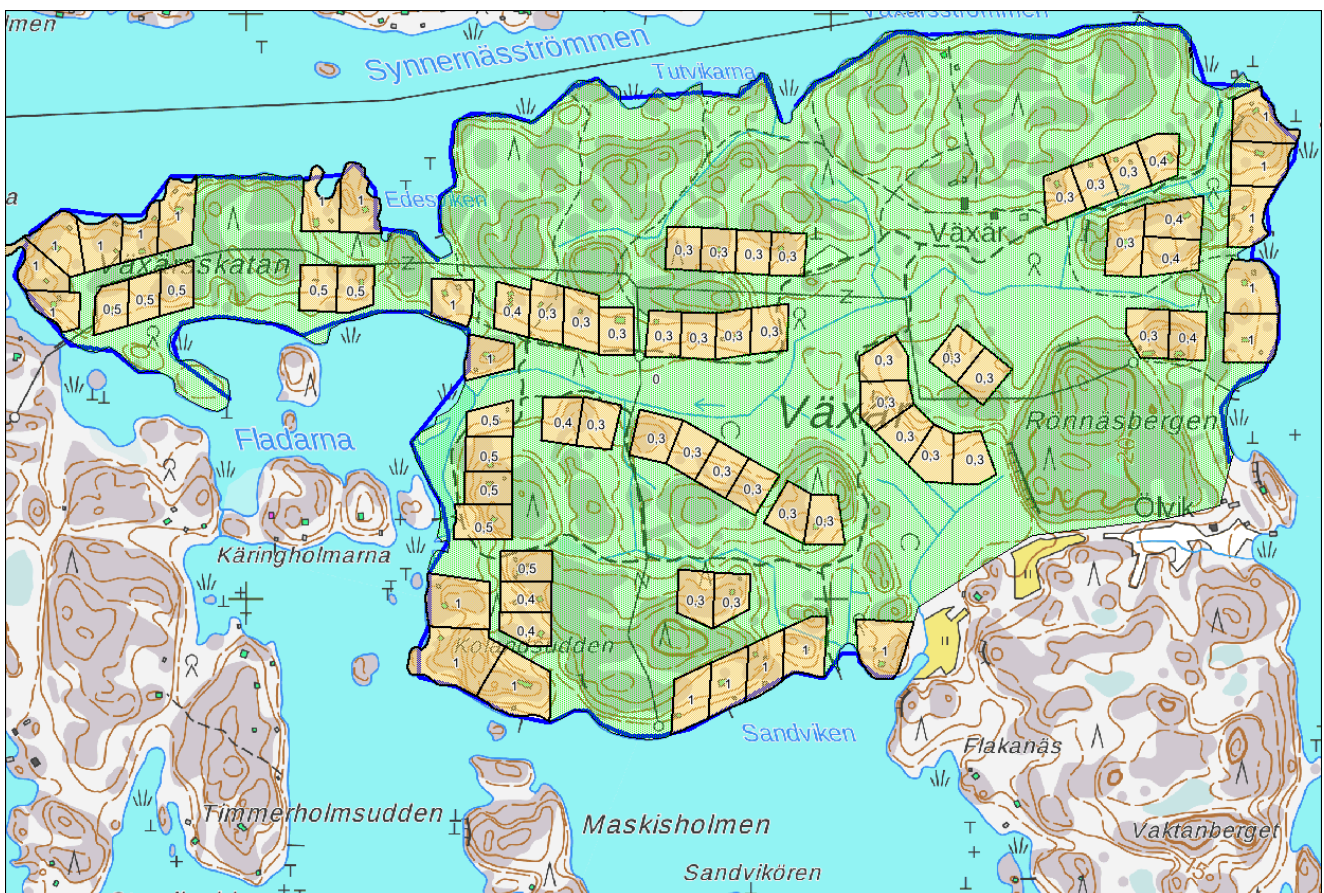
Summa tomter/Yhteensä tontteja
62 st/kpl

Byggrätt enligt areal/Pinta-alan mukainen rakennusoikeus
2,41 Ha/Tomt,Tontti

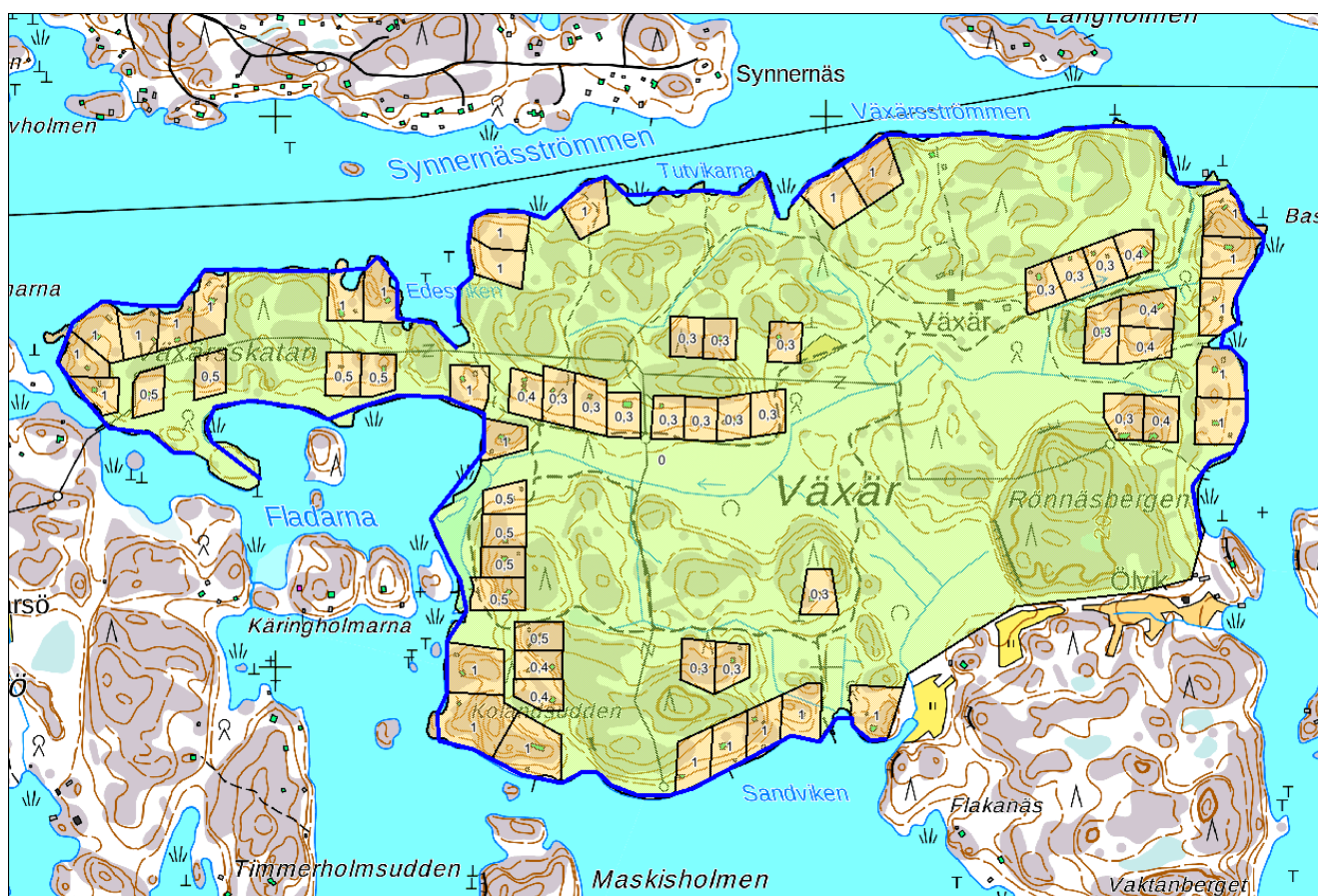
Byggrätten/Rakennusoikeus

	St/Kpl	Koefficient/Keroin	Byggrätten/Rakennusoikeus
Strandtomt/Rantatontti	28	1	28
Nära strandtomt/Rantaläheinen tontti	9	0,5	4,5
Tomt i andra rad/Toisen rivin tontti	7	0,4	2,8
Torrländstomt/Kuivan maan tontti	18	0,3	5,4
Summa/Yhteensä	62		40,7

Byggrätt enligt strandlinje/Rantaviivan mukainen rakennusoikeus
6,78 Tomter,Tonttia/km



Tomternas byggrättsgradering i den gällande planen. Den blå linjen utgör den uppmätta korrigerade strandlinjen.



Tomternas byggrättsgradering i den ändrade planen. Den blå linjen utgör den uppmätta korrigerade strandlinjen.

Dimensioneringen för Björkholmarna och Getholmen är fastslagen till en byggrätt i och med att holmarna via bygglov definierats som en byggplats. Holmarna kan pga areal och strandlinje inte ha mera än en byggrätt. Holmarnas dimensionering påverkar inte dimensioneringen för Växärs område.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för lantbruks och skärgårdsnäringsars driftscentrum (AM).

På området får uppföras två bostadsbyggnader samt ekonomibygnader. På kvarterets delområde AM-sa får uppföras en högst 40 m² våningsyta stor bastu samt en ekonomibygnad. Området byggrätt uppgår till 1500 m² våningsyta. I byggrätten är kalkylerat möjlighet att återuppbygga övre våningen i den gamla ladugården.

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA).

Området får bebyggas enligt följande:

- På varje byggnadsplats i kvarteren 2, 3 och 4
- en fritidsbostad högst 150 m² våningsyta,
 - en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
 - ekonomibygnader högst 40 m² våningsyta.
- På byggnadsplatsen i kvarter 5 får uppföras
- en fritidsbostad högst 180 m² våningsyta,
 - en sidofritidsbostad högst 50 m²,
 - en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
 - ekonomibygnader högst 60 m² våningsyta.
- På byggnadsplatsen i kvarter 6 får uppföras
- en fritidsbostad högst 180 m² våningsyta,
 - en sidofritidsbostad högst 50 m²,

- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 50 m² våningsyta.

Byggnads högsta tillåtna våningstal är i RA-kvarter ett och i AM-kvarteret två. Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Bygandet på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Byggnaderna bör förses med åstak. Mellan strand och byggnader bör finnas ett trädbestånd, som förhindrar att landskapsbilden väsentligt förändras. Den lägsta byggnadshöjden (i N2000-höjdsystem) är 2,8 meter på övriga byggplatser än i kvarter 5, där den är 3,1 meter. Detta gäller också ersättande av befintliga bostadsbyggnader, dock inte oisolerade bastu- och ekonomibyggnader.

Rekreationsområde för samnyttrobruk (ykV).

Området kring kvarter 21 i den gällande planen anvisas som rekreationsområde så, att beteckningen blir den samma som för angränsande områden i den gällande planen.

Jord- och skogsbruksområde, behov att styra friluftslivet (MU).

Stora och Lilla Brändholmen (Brändholmarna) har betydelse för friluftslivet och beteckas med ett behov att styra friluftslivet.

Jord- och skogsbruksområde med speciella miljövärden (MY).

Getholmen har landskapsmässigt betydelse och området som inte utgör byggplats anvisas med fokus på att bevara landskapsbilden.

Jord- och skogsbruksområde (M).

Övriga områden anvisas som jord- och skogsbruksområden så, att beteckningen blir den samma som för angränsande områden i den gällande planen.

Avfalls- och hushållsvatten

Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattentoalett får inte anläggas i RA-kvarter. Gråa avfallsvatten bör behandlas så långt från stranden och ovan om höjden för översvämningsrisk så, att avfallsvattnet inte kan blandas med havsvattnet.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

I och med planändringen friställs rätt stora områden inne på Wäxär och blir tillgängliga för allmänheten och framförallt den befintliga bebyggelsen inom ramen för allemansrätten. Samtidigt minskar belastningen på miljön generellt då antalet byggplatser minskas med 11.

De nya tomterna i planändringen inverkar inte på befintlig bebyggelse inom influensområdet. Det kortaste avståndet 100 m till motstranden finns i Synnernsströmmen. I sundet går en farled.

Områdena som anvisas för byggande är delvis bebyggda från tidigare (Börkholmarna, Getholmen). De obebyggda områdena har i den gällande stranddetaljplanen ingen särskild status för den befintliga bebyggelsen på Wäxär utan båtplatser och andra områden avsedda för planområdets tomter finns anvisade annorstädes.

De nya byggplatserna upptar ca 0,5 km från tidigare fri strandlinje. Motsvarande reserveras på Brändholmarna ersättande fri strandlinje ca 0,45 km för friluftslivets behov.

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, 15.9.2019

Sten Öhman
dipl.ing.