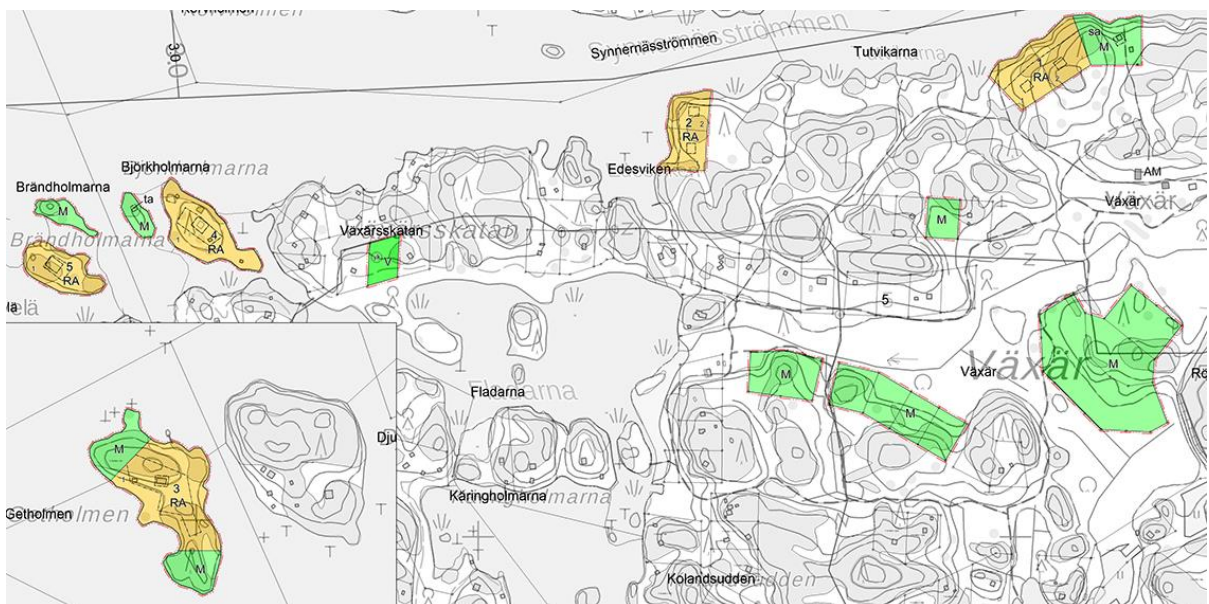


RASEBORG

WÄXÄR

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALJPLAN

PLANBESKRIVNING, UTKAST



BEHANDLINGSSKEDEN

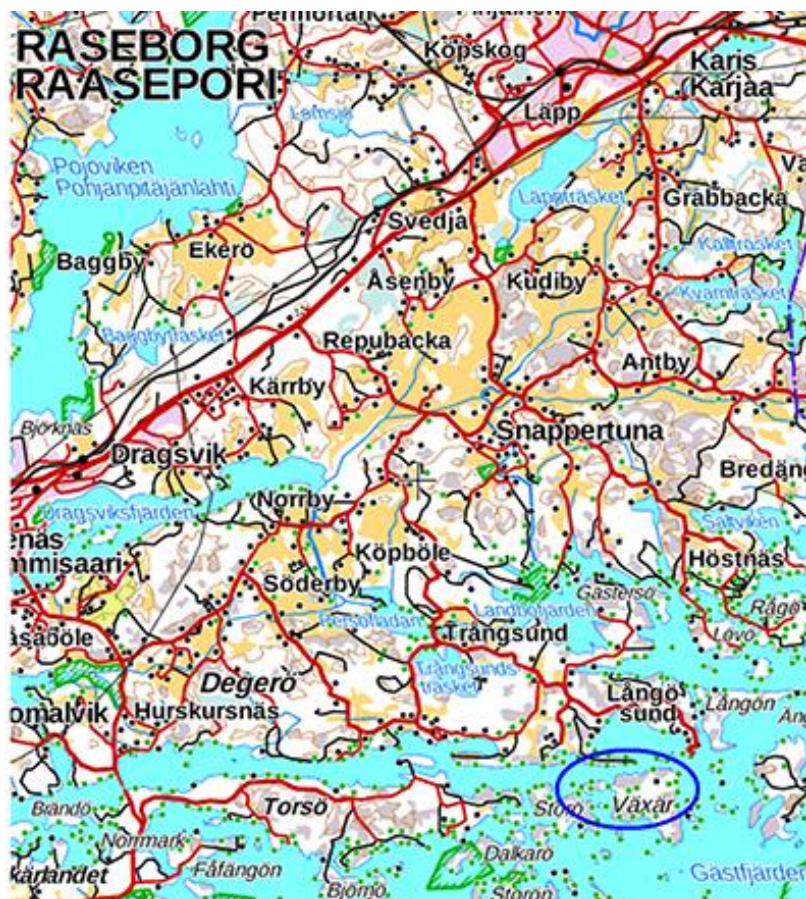
Planen för deltagande och bedömning kungjord 16.4.2018.
 Planutkastet framlagt 13-27.8.2018
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §)
 Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

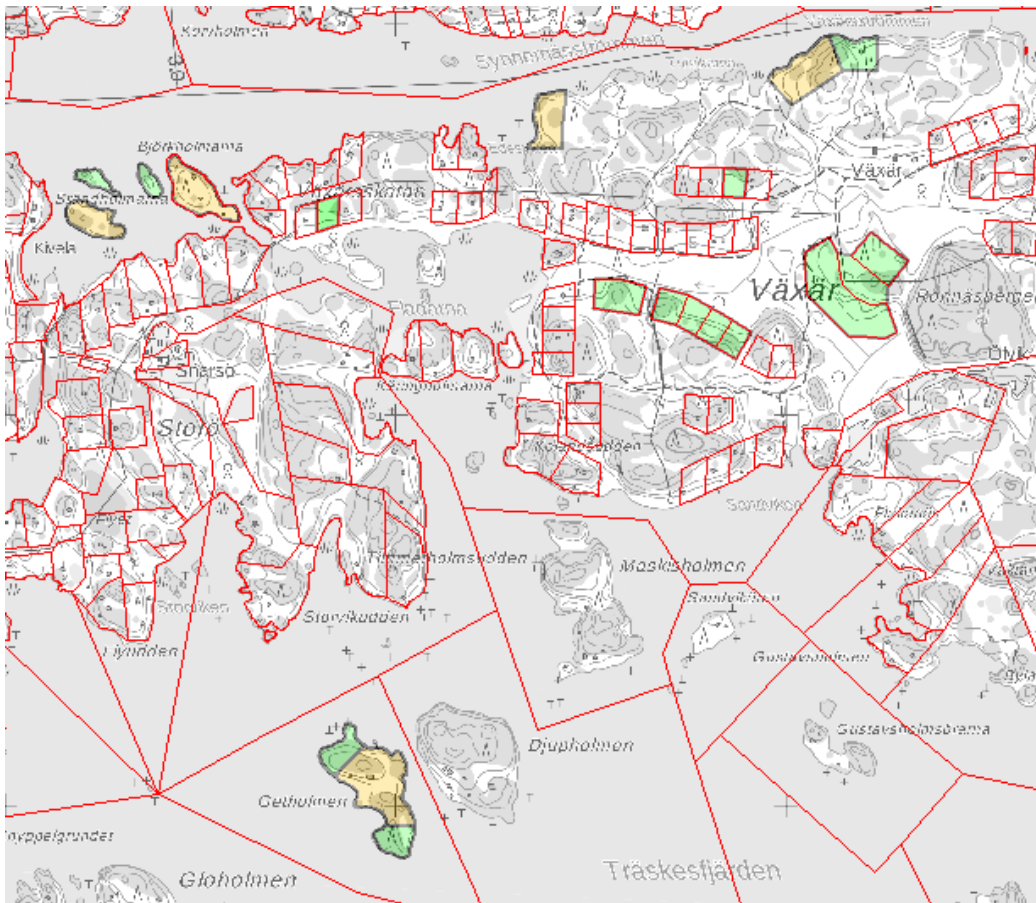
1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar fastigheterna Getholm 710-493-1-33 (endast markområdena), Stora Björkholm 710-493-131, W21/2 710-493-1-236, Wäxär RA 710-493-1-237, 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 710-493-1-143.

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 15 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 är 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. 15 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. 15 obebyggda byggnadsplatser i den gällande stranddetaljplanen stryks (ändras till M och V) och konverteras till byggnadsplatser som anvisas i 3 kvarter (1,2 och 5) som 5 strandbyggnadsplatser. Stora Brändholmen (kvarter 5) har ingen stranddetaljplan och är i generalplanen anvisad som område som skall stranddetaljplaneras. Dess byggrätt finns inte definierad, men bör tillskrivas en viss marginell byggrätt.

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 20 m² + 20 m².

Öster om kvarter 1 på M-området finns en gammal bastu 30 m², som nyligen grundrenoverats.

Naturmiljö

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

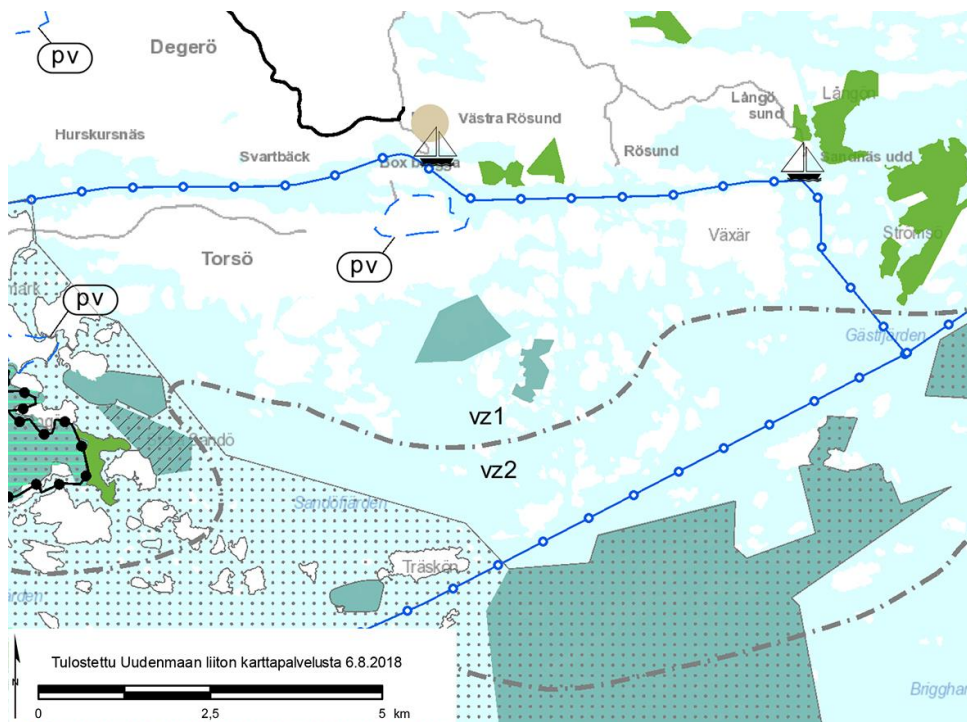
Strandområdena är i huvudsak rätt karga klippstränder med varierande skogsbestånd. Med tanke på strandlandskapet är skogsbeståndet kraftigt och skyddande.

För området görs en naturutredning, som rapporteras i planens förslagsskede. Enligt preliminära uppgifter 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.

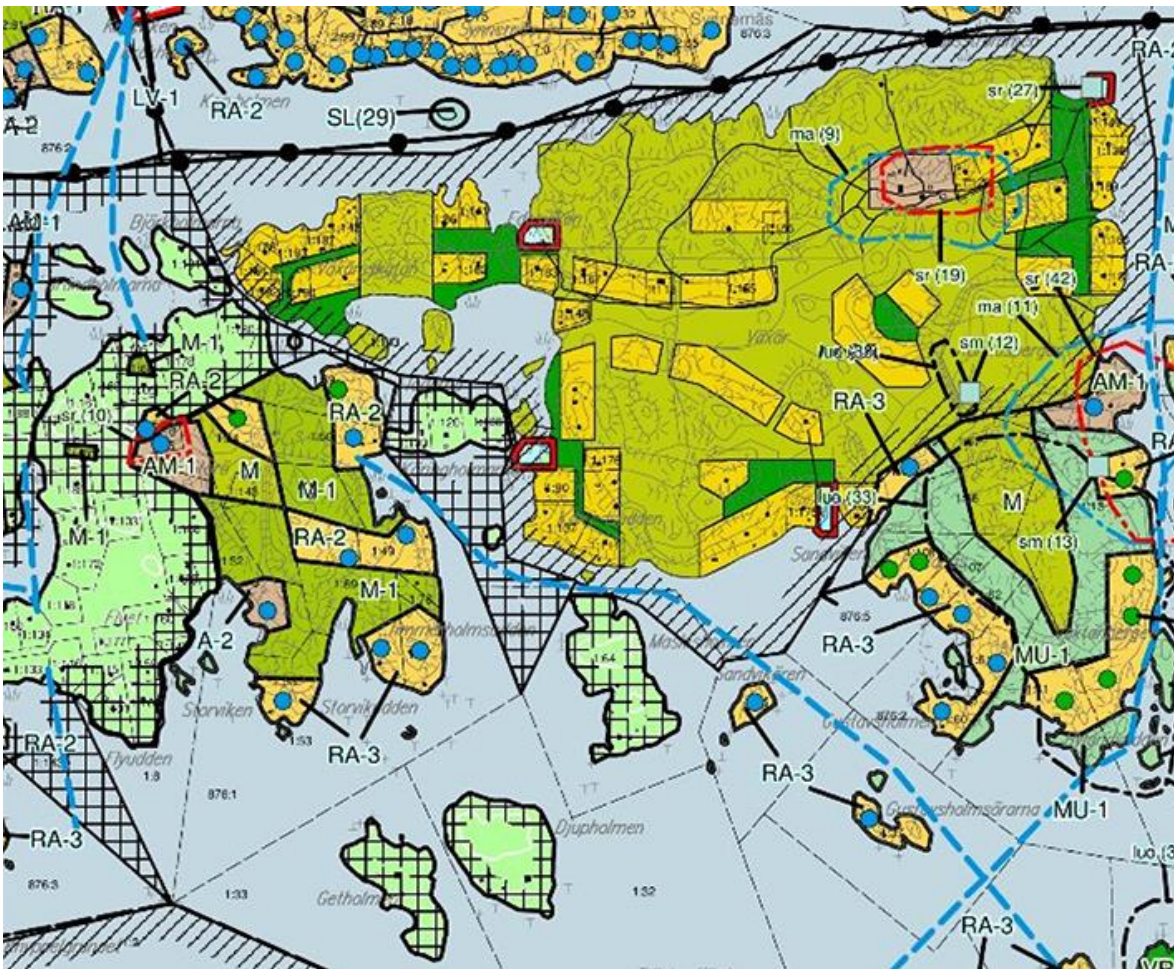


Utdrag ut landskapsplanernas sammanställning.

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. Planeringsområdet 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 Wäxärs stranddetaljplan från 1982. Den del som skall ändras av stranddetaljplaneområdet har anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder och jord- och skogsbruksområde samt rekreationsområde. Helhetsbyggrätter för kvartersområdenas byggnadsplatser är 150 m² våningsyta.



Wäxärs gällande stranddetaljplan.

3.23 Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas och numeriska fastighetsuppgifter med en meters höjdkurvor som tilläggs i förslagsskedet. Kartan skall godkännas 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 framläggs 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 15 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

Den strukturella förändringen i förhållande till gällande plan går ut på att stryka 15 inlandstomter och anvisa 5 nya byggplatser vid strand. De nya byggplatserna upptar ca 550 m från tidigare obebyggd korrigerad strandlinje.

6.2 Dimensionering

Byggnadsplatserna på Stora Bjökholmen och Getholmen är bebyggda. Dimensioneringsmässigt bildar dessa två byggnadsplatser, som inte påverkar dimensioneringsberäkningen. De 15 befintliga byggnadsplatserna i den gällande stranddetaljplanen stryks (ändras till M och V) och konverteras till byggplatser som anvisas i 3 kvarter (1,2 och 5) som 5 strandbyggnadsplatser. Stora Brändholmen (kvarter 5) har ingen stranddetaljplan och är i generalplanen anvisad som område som skall stranddetaljplaneras. Dess byggrätt finns inte definierad, men den bör tillskrivas en viss marginell byggrätt. I stranddetaljplanen för Wäxär finns inte någon utredning över dimensioneringen. Dimensioneringen kan tänkas delvis basera sig på den parcelleringsplan som länsstyrelsen i Nyland godkände i december 1966. I parcelleringsplanen finns inom det område Wäxärs stranddetaljplan omfattar 50 byggnadsplatser, som i huvudsak är strandbyggplatser. Wäxärs dimensionering uppgår till 73 byggplatser. Förhöjningen (23 byggplatser = 46 %) är möjligen en följd av att stranddetaljplanens byggplatser till en stor del anvisats utan egen strand. Om man med samma logik och procentsats återkonverterar de 15 byggplatser som stryks till strandbyggnadsplatser skulle antalet uppgå till drygt 10 strandbyggplatser. I stranddetaljplanen anvisas som ersättande byggrätter 5 byggnadsplatser, vilket utgör ca hälften av konverteringskvoten i dimensioneringsförhållandet mellan parcelleringsplanen och stranddetaljplanen.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA).

Området får bebyggas enligt följande:

På varje byggnadsplats i kvarteren 1, 2 och 5 får uppföras

- en fritidsbostad högst 150 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 40 m² våningsyta.

På byggnadsplatsen i kvarter 3 får uppföras

- en fritidsbostad högst 180 m² våningsyta,
- en sidofritidsbostad högst 50 m²,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 40 m² våningsyta.

På byggnadsplatsen i kvarter 4 får uppföras

- en fritidsbostad högst 180 m² våningsyta,
- en sidofritidsbostad högst 50 m²,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 40 m² våningsyta.

Byggnads högsta tillåtna våningstal är ett. Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä.

Byggandet 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 2,5 meter på övriga byggplatser är i kvarter 3, där den är 2,8 meter. Detta gäller också ersättande av befintliga bostadsbyggnader, dock inte oisolerade bastu- och ekonomibyggnader.

Rekreationsområde för samnyttrobruk (ykv).

Området i 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 (M).

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

På M-området anvisas två byggnadsytor. På Lilla Björkholmen, som är fastvuxen med Stora Björkholmen (kvarter 4) anvisas möjlighet att bygga en liten ekonomibyggnad på 20 m², som ansluter sig till verksamheterna i kvarter 4. Öster om kvarter 1 finns på M-området en gammal bastu. Bastun är inte beaktad i den gällande planen, trots att den funnits till då planen uppgjordes. Bastun är nyrenoverad.

Avfalls- och hushållsvatten

Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattentolett får inte anläggas. 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 10.

Områdena som anvisas för byggande är delvis bebyggda från tidigare (Börholmarna, 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.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Hangö, 2.8.2018

Sten Öhman
dipl.ing.