

RASEBORG

KLEMETS

STRANDETALJPLAN

PLANBESKRIVNING



BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 13.9.2019.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 2.3-31.3.2020.
 Godkänt av stadsfullmäktige

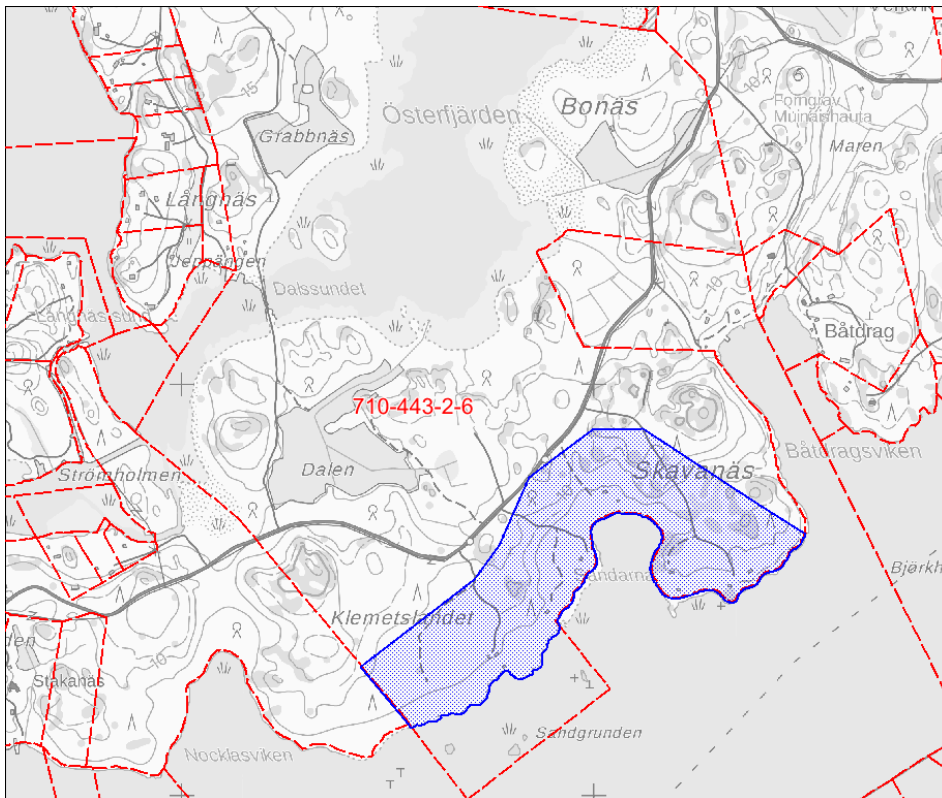
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar en del av fastigheten Klemets RNr 2:6 (710-443-2-6) i Båsa, Raseborg. Planområdet uppgår till ca 27 ha och dess strandlinje till ca 1,5 km.



Planområdet ligger på fastlandsstranden strax intill gränsen mot Ingå (röd avgränsning).



Stranddetaljplaneområdet (blå raster) utgör en del av Klemets fastighets 710-443-2-6 ägor. Fastighetens övriga ägor sträcker sig norrut.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Klemets stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att möjliggöra ett arvskifte av fastigheten Klemets mellan två huvudägare. Planområdet skiftas i två äganden så, att den ena delen anvisas med 6 byggnadsplatser i mitten av området och den andra med 7 byggrätter, 3 byggrätter i den västra delen av området och 4 byggrätter i den östra delen av området. Stranddetaljplanen uppgörs så, att byggnadsplatserna/tomterna anvisas bindande med denna indelning.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungjordes 13.9.2019. PDB har sedan nämnda datum funnits tillgängligt på stadens hemsida.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 2.3-31.3.2020.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 6 kvartersområden med sammanlagt 13 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA). Av byggnadsplatserna är 6 från tidigare bebyggda med fritidsstugor. Till övriga delar anvisas området som jord- och skogsbruksområde med men miljövärden (MY).

Dimensionering

Planområdets dimensionering följer den gällande generalplanen där hela stranddetaljplaneområdet är anvisat som fritidsbebyggelseområde för 13 byggnadsplatser. Antalet byggnadsplatser baserar sig i generalplanen på att byggrätt är flyttad från andra områden av Klemets fastighet.

2.3 Genomförande

Byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Naturmiljö

Området är till största delen ekonomiskog med mestadels tall- och granskog. Vid stränderna finns en del lövträd. Stränderna är i den västra halvan av området vassbevuxet och rätt låg. Med tanke på att hela planområdet i generalplanen är anvisat för byggande har ett expertutlåtande inbegärt för att klargöra om området är i behov av en naturinventering för att uppdatera eventuella speciella naturvärden på generalplanens RA-område. Enligt utlåtandet föreligger inte sådana behov. Utlåtandet är givet av biolog Mikko Siitonen och finns som skilt dokument i planhandlingarna, Skatanäs lausunto 2019, Mikko Siitonen.



Bild 1. Viken vid Sandarna mot öster. Byggnaden på byggnadsplats 1 i kvarter 6 (bild 11) finns mitt på bilden.



Bild 2. Det inre av viken vid Sandarna med stranden framför kvarter 4.



Bild 3. Det kala berget mellan kvarteren 5 och 6 i förgrunden, områdets västligaste strand på andra sidan viken.



Bild 4. Typisk ekonomiskog i områdets västra del.



Bild 5. Den västra stranden fotograferad från udden vid byggnadsplats 1 i kvarter 6.



Bild 6. Stranden vid kvarter 6 mot öster.

Bebyggd miljö

Följande byggnadsplatser är från tidigare bebyggda:

- byggnadsplats 4 i kvarter 1,
- byggnadsplatserna i kvarteren 2-4 och
- byggnadsplatserna 1, 3 och 4 i kvarter 6.

Byggnaderna är rätt små, huvudbyggnaderna alla under 100 m², basturna överstiger inte byggnadsordningens minimistorlek.

Till området finns färdiga vägar ända fram till alla bebyggda byggnadsplatser.



Bild 7. Huvudbyggnaden på byggnadsplats 4 i kvarter 1. I stranden finns bastu..



Bild 8. Huvudbyggnaden i kvarter 2. På byggnadsplatsen finns ytterligare bastu och ekonomibygnader.



Bild 9. Stugan i kvarter 3.



Bild 10. Byggnaderna i kvarter 4, huvudbyggnaden bakom träden i bakgrunden.



Bild 11. Stugan på byggnadsplats 1 i kvarter 6.



Bild 12. Bastun på byggnadsplats 3 i kvarter 6.

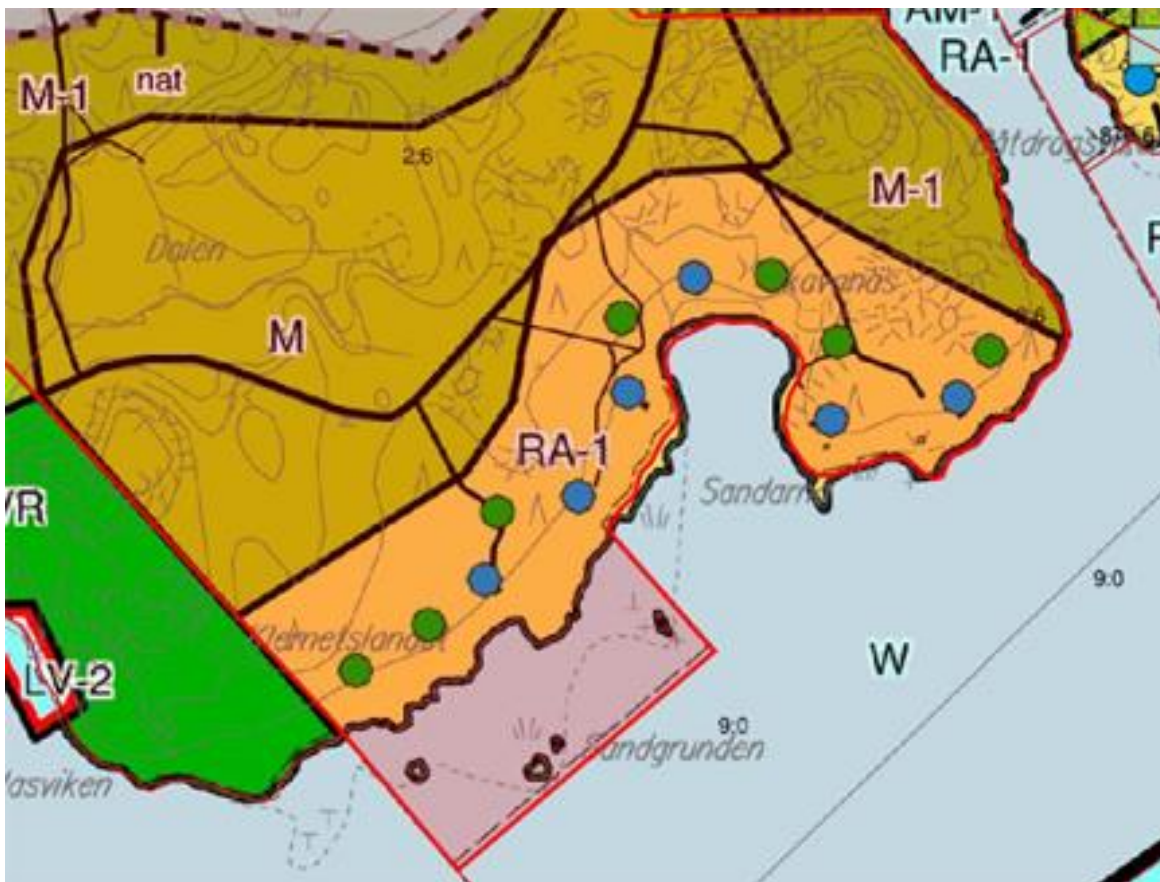


Bild 13. Stugan på byggnadsplats 4 i kvarter 6.

3.2 Planeringssituation

Området har från tidigare ingen stranddetaljplan.

För området gäller strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård. I generalplanen är hela stranddetaljplaneområdet anvisat som ett fritidsbebyggelseområde RA-1 med sammanlagt 13 byggrätter. Av byggrätterna utgör 6 bebyggda tomter medan 7 byggrätter är outnyttjade och således inte förverkligade. På generalplanekartan har de bebyggda tomterna betecknats med en blå boll och de outnyttjade byggrätterna med gröna bollar. Generalplanen har rättsverkningar och därmed kan bygglov beviljas direkt på grund av planen. De outnyttjade byggrätterna (de obebyggda byggnadsplatserna) på området är i generalplanen emellertid anvisade tematiskt utan bindande läge. Det skifte som är aktuellt för fastigheten Klemets kan därför i skiftet inte på ett bindande sätt verkställas på basen av generalplanen. Av denna anledning bör en stranddetaljplan godkännas för att binda upp byggnadsplatsernas läge.



Utdrag ur strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård. Stranddetaljplaneområdet utgör det i generalplanen anvisade fritidsbebyggelseområdet RA-1, på kartan gulfärgat.

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. Planeringsområdet är i landskapsplanen utan beteckningar (vitt område). Landskapsplanen gäller inte på stranddetaljplaneområdet, eftersom området har i kraft varande generalplan med rättsverkningar. För tillfället uppgörs en helhetslandskapsplan Nylandsplanen 2050.

Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets vektorterrängkarta kompletterat med en meters höjdkurvor från laserskannat barmaterial. Kartan godkänns av Raseborgs stadsstadsgeodet.

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 13.9.2019.
Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 2.3-31.3.2020.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att möjliggöra ett arvskifte av fastigheten Klemets mellan två huvudägare. Planområdet är avsett att skiftas i två äganden så, att den ena delen anvisas med sex byggnadsplatser i mitten av området och den andra med sju byggnadsplatser, 3 byggnadsplatser i den västra delen av området och 4 byggrätter i den östra delen av området. Stranddetaljplanen uppgörs så, att byggnadsplatserna/tomterna anvisas bindande med denna indelning.

6 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

I planen anvisas 6 kvartersområden för fritidsbostäder (RA) med en väsentligt mindre areal än vad generalplanen tillåter och så, att de oobebyggda byggnadsplatserna i huvudsak grupperas intill redan befintliga byggnadsplatser. Områdena utanför byggnadsplatserna betecknas som skogsbruksområden.

6.2 Dimensionering

Planområdets dimensionering följer den gällande generalplanen där hela stranddetaljplaneområdet är anvisat som fritidsbebyggelseområde för 13 byggnadsplatser. Antalet byggnadsplatser baserar sig i generalplanen på att byggrätt är flyttad från andra områden av Klemets fastighet.

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA).

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

På området får uppföras följande byggnader:

- Ett fritidsbostadshus som får vara högst 180 m² våningsyta. Byggrätten kan fördelas på två fristående byggnader så att den ena utgör sidofritidsbostad,
- Ekonomibygnader högst 120 m² våningsyta.
- Högst 30 m² våningsyta av byggrätten för ekonomibygnader får användas för separat strandbastu.

Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Inom byggplatsernas stranzon bör terrängformen och växtligheten bibehållas möjligast naturenlig. Den lägsta byggnadshöjden är 3,0 meter (i N2000-höjdsystemet). Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Oisolerade bastu- och ekonomibygnader kan placeras lägre, dock inte under 1,8 meter, så att inte fuktskador uppstår. Konstruktioner, möjliga kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas då det inte uppstår skador, om vattennivån stiger över den lägsta byggnadshöjden.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller i RA-kvarter.

Jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MY).

De delar av generalplanens RA-områden som inte ingår i stranddetaljplanens RA-kvarter anvisas för skogsbruk. Områdenas miljövärden avser strandlandskapet och beteckningen motsvarar generalplanens beteckning M-1.

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 även med betaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

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 utlåtandet om behovet av naturutredning förekommer det inte sådant naturobjekt eller naturvärden på området som skulle inverka på den planerade markanvändningen i stranddetaljplanen. Stränderna har ur landskapsmässig synvinkel ett starkt och täckande trädbestånd. På vissa ställen med öppnare berg har byggnadsytorna avgränsats så, att byggnaderna inte förändrar strandlandskapet i nämnvärd mån.

Konsekvenser för kulturvärdena

Det finns inga uppgifter om fornminnen på området.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, som trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Raseborg, 15.4.2020

Sten Öhman
dipl.ing.

