

RASEBORG

FASTARBY

STRANDDETALJPLAN



BEHANDLINGSSKEDEN

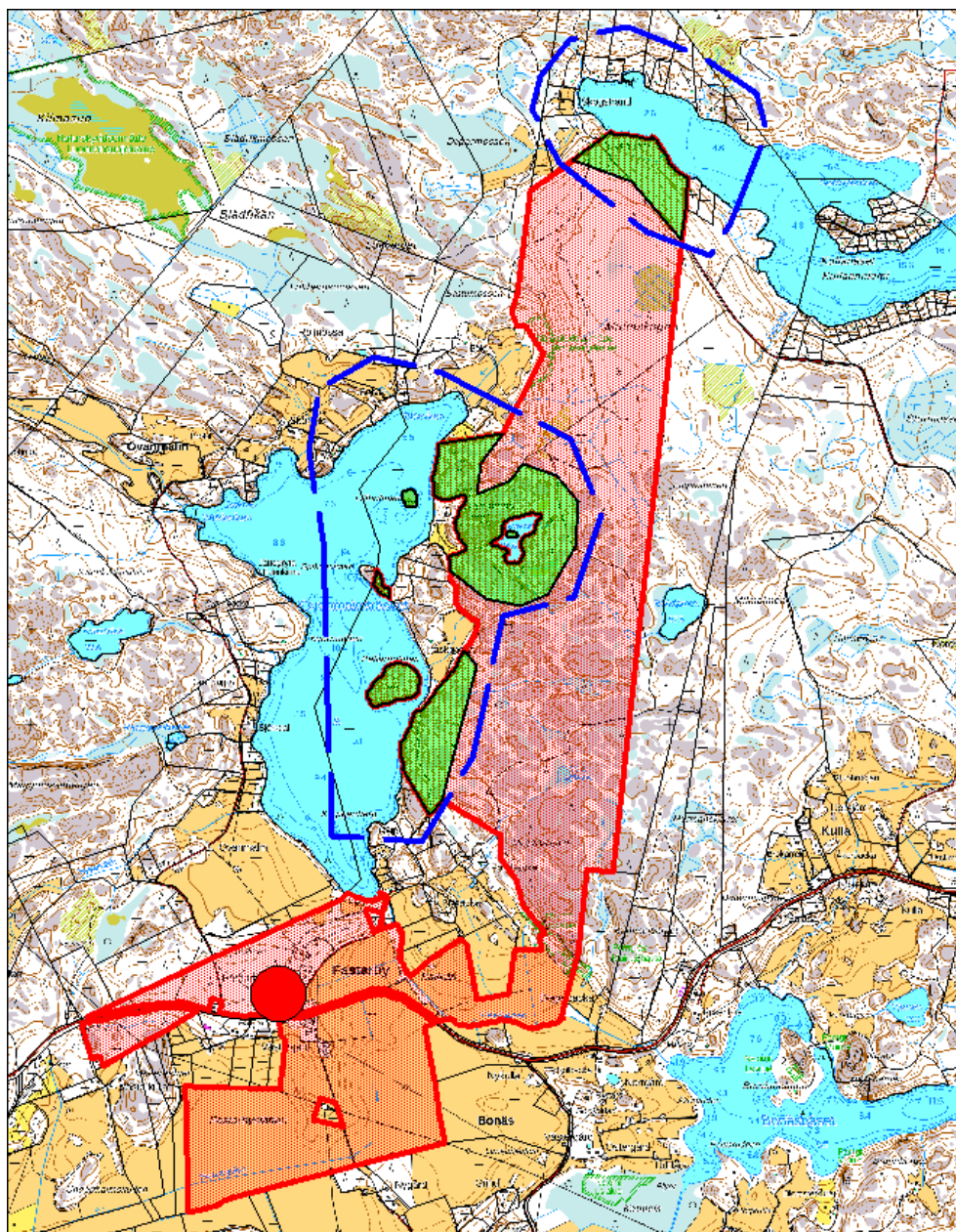
Planen för deltagande och bedömning kungjord 9.7.2021.
 Planförslaget framlagt (MRF 27 §) 13.7-31.8.2022.
 Godkänt av stadsfullmäktige

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

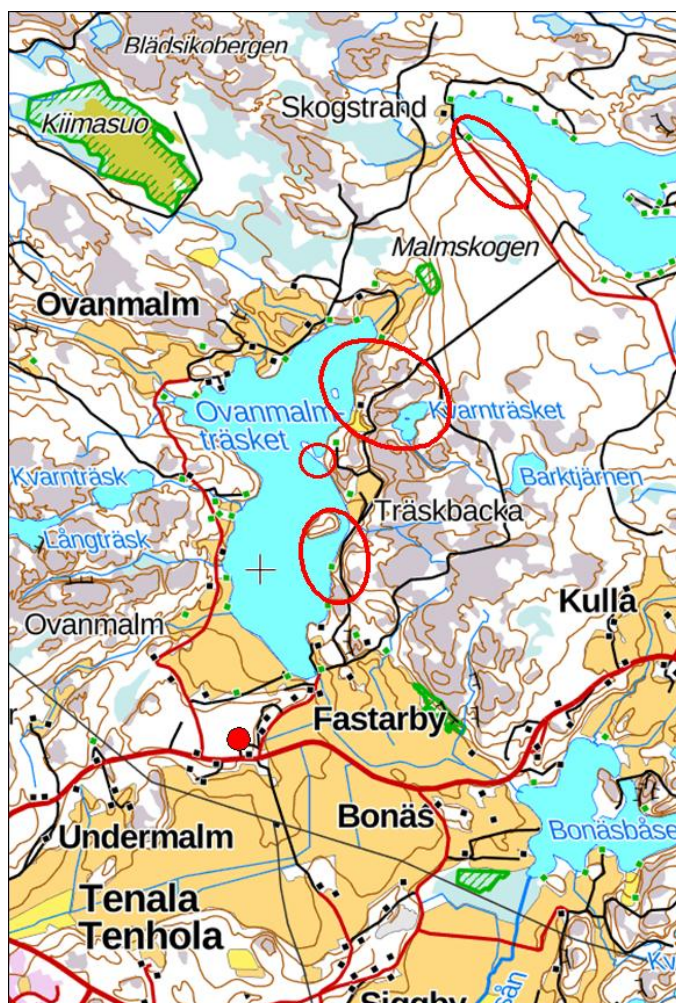
1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar en del av fastigheten Fastarby 710-516-6-18 i Tenala, Raseborg. Planområdet uppgår sammanlagt till ca 60 ha. Den korrigerade strandlinjen uppgår till ca 1,87 km.

Fastarby Gård har registrerats i storskiftet 1886. Byns 4 hemman sammanslogs 1952 till hemmanet 6:0. Därefter har ett antal styckningar verkställts, men endast en utstyckad byggnadsplats är bildad med egen strand 1973.



Fastarby Gårds ågor är rasterade i rött och grönt. De gröna områdena utgör planområde i stranddetaljplanen. Fastarbys gårdscentrum ligger vid den röda bollen. Den blåa avgränsningen avser planens influensområde.



Planområdets 5 delområden ligger vid Kullasjön (det nordligaste) samt vid Ovanmalmträsket och Kvarnträsket österom detta (de 4 söderut) (de röda ringarna).

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Fastarby stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa 4 fritidsbyggnadsplatser vid gårdens stränder.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 9.7.2021.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 13.7-31.8.2022.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas 2 kvartersområden med 4 byggnadsplatser för fritidsbebyggelse (RA). Av byggnadsplatserna finns två i kvarter 1 vid Kullasjön och två i kvarter 2 vid Ovanmalmträsket. Tre av dessa är obebyggda, den ena byggnadsplatsen vid Ovanmalmträsket är bebyggd med strandbastu och ett skjul. Till övriga delar anvisas stranddetaljplaneområdet som jord- och skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets fastighets dimensionerande strandlinje uppgår till 1,87 km.

Från gården har styckats en strandtomt (710-516-6-7 år 1973) sedan 1959. Eftersom ifrågavarande fastighet har en ca 250 m lång strandlinje är dess belastande inverkan på byggrätten marginell. Med beaktande av planens 4 strandtomter blir dimensioneringen för strandbyggrätten därmed $4/1,87 = 2,12$ fritidsbostäder/strandkm. Den utstyckade fastigheten 6-7 medräknat blir dimensioneringen 2,36 fr.bost/km.

2.3 Genomförande

Av byggnadsplatserna som anvisas i planen är en från tidigare bebyggda. De övriga byggnadsplatserna förverkligas enligt markägarnas egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Bebyggd miljö

Den delvis bebyggda tomten, byggsplats 1 i kvarter 2, har en bastu och ett lider. De övriga byggsplatserna är obebyggda.



Bild 1. Bastun på byggsplats 1 i kvarter 2.

Naturmiljö

Fastarbys strandområde vid den västra delen Kullasjön utgör i huvudsak momark med ett ca 50 årigt tallbestånd som gallringsskog. Området sluttar mot norr med en medeldjup strand. Vattendjupet i mitten av viken är 3-5 meter.



Bild 2 och 3.. Strandskogen vid Kullasjön där kvarter 1 med två byggnadsplatser placeras i planen.

Områdena kring Kvarnträsket, vid Böleviken, vid Spikuviken, Lillholmen och Pellarholmen har en starkt växlande topografi med branta bergväggar och stora höjdskillnader. Hela detta område lämnas i stranddetaljplanen obebyggt.



Bild 4. Stranden vid Böleviken



Bild 5. Lillholmen fotograferad från stranden på den östra sidan.



Bild 6. Viken innanför Pellarholmen.



Bild 7. Pellarholmen.



Bild 8. Skogen på området där byggnadsplats 2 i kvarter 2 placeras har nyligen avverkats och planterats med ek (plantorna satta vid de vita skyddsrören ja).

Området söder om Pellarholmen är även det starkt kuperat med branta stränder. I mitten finns en bastu jämte lider på byggnadsplats 1 i kvarter 2.

Planområdets natur är inventerad och beskrivs detaljerat i den naturutredning, som gjorts för stranddetaljplanen, Raaseporin Fastarbyn ranta-asebakaava-alueen luontoselvitys 2021, Timo Metsänen.

Sjöarnas tillstånd och kapacitet

I stranddetaljplanen anvisas två byggnadsplatser vid stranden till Kullasjön och Ovanmalmträsket. Tillståndet i Kullasjön rapporteras kontinuerligt till staden som uppföljning av konsekvenserna av att renat avfallsvatten leds i sjön från en verksamhet på sjöns norra strand. Enligt den senaste rapporteringen från 2020 är Kullasjöns tillstånd bra. Syresituationen är god och algproduktionen och näringsituationen är på sin höjd svagt påverkad. Med beaktande av Kullasjön som helhet innebär två nya byggnadsplatser med nolltolerans för avfallsvattenhanteringen inte någon ändring i belastningsnivån för sjön.

För Ovanmalmträsket finns till förfogande en rapport om sjöns tillstånd i publikationen Uudenmaan vesikasvikartoituksen päävyöhykemenetelmä 2017. Rapporten är en del av uppföljningsdata, som utgör grund för att bedöma vattendragens ekologiska tillstånd. Enligt rapporten är tillståndet i sjön på basen av olika faktorer antingen gott eller utmärkt. Ett tillskott av en ny byggnadsplats i stranddetaljplanen med nolltolerans för avfallsvattenhanteringen bedöms inte medföra någon tilläggsbelastning för sjön.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050. Planen är översiktligare än den gällande landskapsplanen och den upptar inga speciella beteckningar för området. Landskapsplanen är inte i kraft på stranddetaljplaneområde, men i och med avsaknad av generalplan är det landskapsplanen som i främsta rummet styr uppgörandet av stranddetaljplan.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

I Nylandsplanen ingår stranddetaljplanens område vid Kullasjön i det skogsbruksdominerade området, som är viktigt med tanke på en vidsträckt, enhetlig och ekologisk helhet (ljusgrönt) samt ett område som utgör en geologisk formation (snedstreck).

Generalplan

Planområdet saknar generalplan med rättsverkningar.

Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 och vunnit laga kraft 5.7.2018. Ny byggnadsordning är under arbete.

Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverket numeriska fastighetsrår. Kartan godkänns av Raseborgs stads stadsgeodet.

4 STRANDDETALJPLANENS 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 5.7.2019.
Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 13.7-31.8.2022.

5 STRANDDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa 4 fritidsbyggnadsplatser vid gårdens stränder.

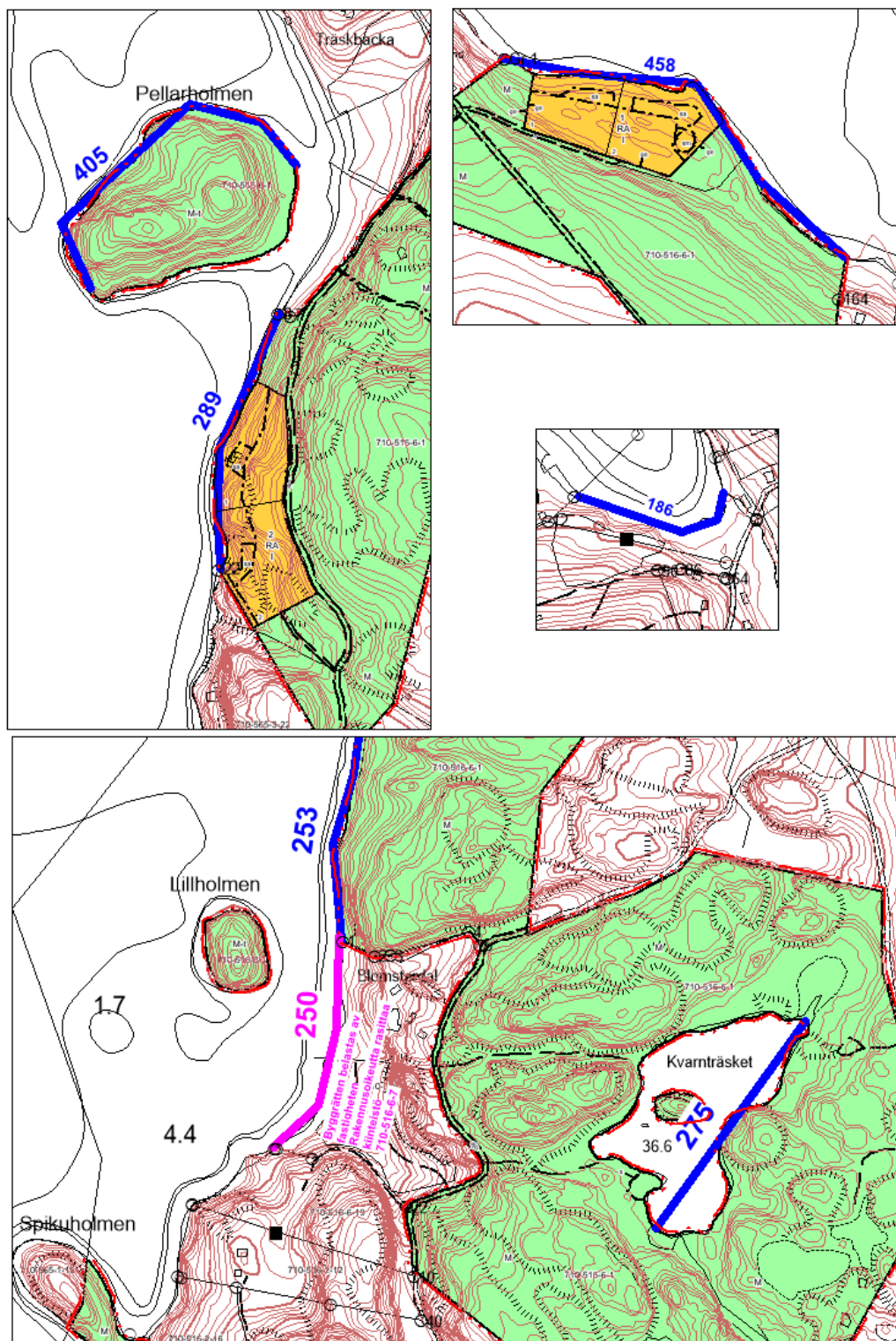
6 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

6.1 Planens struktur

Fastarby bildar som fastighet ett enhetligt område jämte två holmar, men eftersom stränderna finns vid 3 olika vattendrag och ett antal fastigheter från gångna tider är utstyckade, blir stranddetaljplanens område splittrat. Fastighetens alla stränder utanför gårdscentrum ändamålenligt att ta med i planen. Därvid beaktas dock strandbyggrätternas dimensionering för gårdens alla stränder. Endast ett helt nytt obebyggt kvarter (kvarter 1) med två byggnadsplatser anvisas i planen. Det andra kvarteret med en ny byggnadsplats (kvarter 2) anvisas bredvid den från tidigare befintliga bastun.

6.2 Strandlinjen

Bilden nedan visar hur den korrigerade strandlinjen är uppmätt. Förutom att den verkliga strandlinjen korrigerats så har den uträtats för uddar och sund smalare än ca 100 meter så, att bara den ena sidan uppmätts som dimensionerande strandlinje. Den dimensionerande strandlinjen uppgår sammanlagt till 1,87 km.



Karta med den uppmätta dimensionerande (korrigerade) strandlinjen med längd (blå färg). Den belastande fastighetens 710-56-6-7 strandlinje är angiven med lila streck.

6.3 Dimensionering

Planområdets dimensionerande strandlinje uppgår till 1,87 km.

Från gården har styckats en strandtomt (710-516-6-7 år 1973) sedan 1959. Eftersom ifrågavarande fastighet har en ca 250 m lång strandlinje är dess belastande inverkan på byggrätten marginell.

Med beaktande av planens 4 strandtomter blir dimensioneringen för strandbyggrätten därmed $4/1,87 = 2,12$ fritidsbostäder/strandkm. Då man beaktar den utstyckade fastigheten 6-7 blir dimensioneringen 2,36 fr.bost./km. Om strandlinjen för Kvarträsket inte beaktas blir dimensioneringen 2,51 fr.bost./km.

Risker för andra markägares jämlika behandling vid vare sig Ovanmalmträsket eller Kullasjön är försumbar. Det flesta strandfastigheterna är från tidigare bebyggda och har utnyttjat sin byggrätt. Den relativt låga dimensioneringen vid dryga 2 fritidsstugor/strandkm ger vid handen att ett fåtal fritidsbostäder med denna dimensionering längre kan anvisas vid sjöarna. För Kullasjöns vidkommande har byggrätterna långt antingen utnyttjats eller är definierade i gällande delgeneralplaner (Skogböle, Kisa-
 keskus, Brödtorp).

6.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Byggnadsrätten i kvarteren 1 och 2:

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,
- Ekonomibyggnader högst 120 m² våningsyta.
- Högst 30 m² våningsyta av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för separat strandbastu.

Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Inom byggplatsernas strandzon bör terrängformen och växtligheten bibehållas möjligast naturenlig.

Den lägsta byggnadshöjden för Ovanmalmträsket/Kullasjön är 9/34 meter (i N2000-höjdsystemet).

Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Oisolerade bastu- och ekonomibyggnader kan placeras lägre, dock inte under 8/33 meter. Konstruktioner, möjliga kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas så, att det inte uppstår skador, om vattennivån stiger till den lägsta byggnadshöjden.

Utan hinder av bestämmelserna gällande byggnadsplatsens byggrätt och byggnadsyta får befintlig byggnad grundrenoveras och i stället för förstörd byggnad ersättas med en motsvarande byggnad.

Byggnadernas placering vid Kullasjön illustreras genom en profilbetraktelse under punkt 7.1. Fritidsbostäderna är placerade på huvudplatån nedanför Malmskogens höjdås och ovanför sluttningen mot strand. Landskapsbilden störs inte av läget som ytterligare skyddas av områdets växtlighet.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med 53 § byggnadslagen gäller i RA-kvarter och på s-områden samt med tillägget -t betecknade M-områden.

Skogsbruksområde (M)

Övriga områden betecknas som skogsbruksområde. Vid behandling av skogsbruksområdena följs skogslagens bestämmelser.

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

De områden som speciellt uppmärksammas i naturutredningen och stöder sig på naturskyddslagens eller vattenlagens stadganden har anvisats med s-beteckning som värdefulla naturområden som bör bevaras i naturtillstånd. Områdena är anvisade med åtgärdsbegränsning i enlighet med ByggL 53 §.

I planen har anvisats en fast fornlämning (sm) som fredats med stöd av fornminneslagen (295/1963). Fornlämning får inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Om planer som berör eller anknyter till området bör begäras utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

Delområdena 2 och 3 i naturutredningen har ett rätt stort antal iakttagelser om objekt som kan tolkas värdefulla i enlighet med skogslagen. Bägge delområdena anvisas i sin helhet som skogsbruksområde och inget byggande anvisas på områdena. Markanvändningen förblir därmed oförändrad. Skogslagen ger härvidlag ett tillräckligt skydd för de naturvärden områdena har och stranddetaljplanen äventyrar inte områdenas beständighet.

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

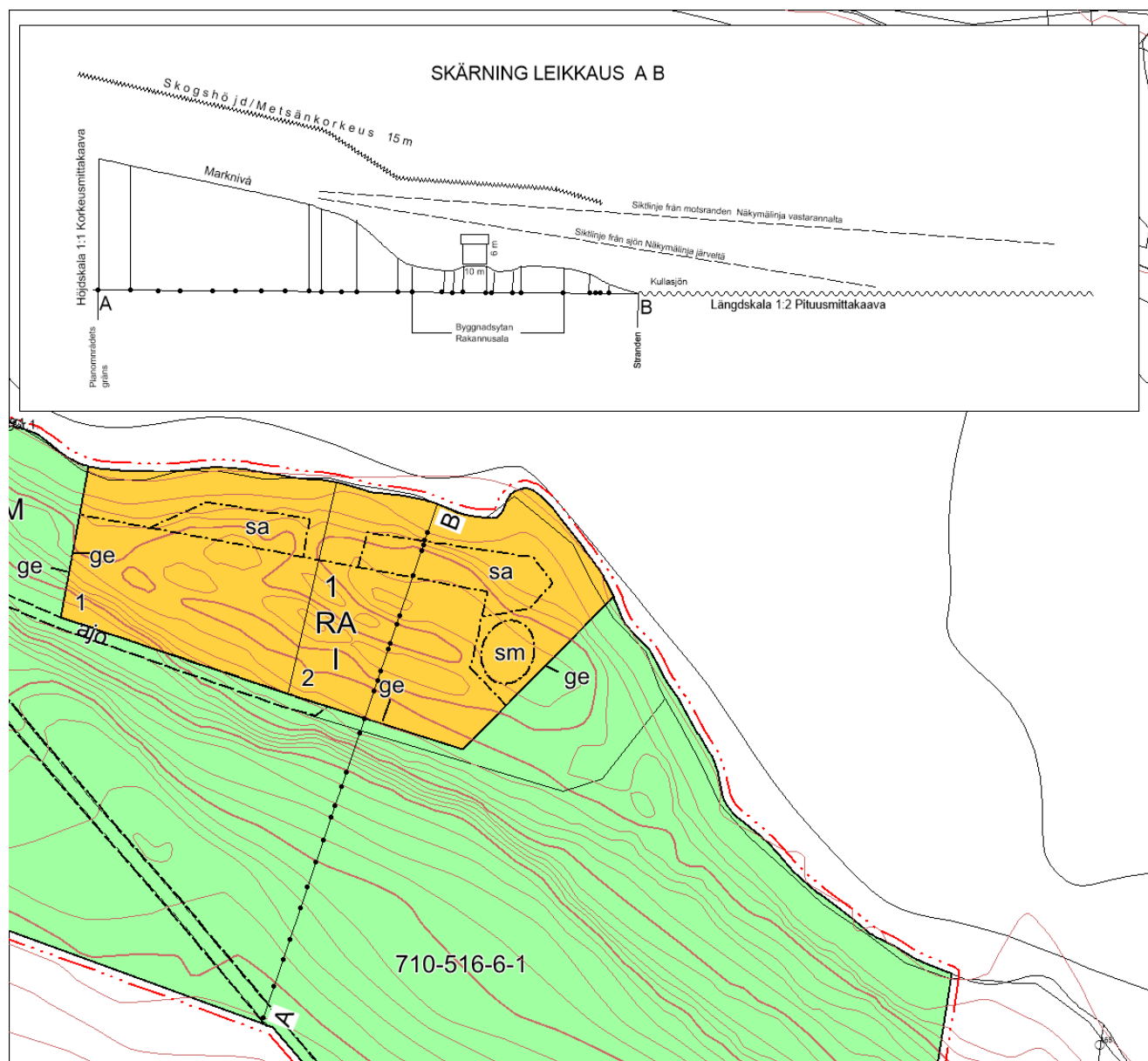
På området finns vissa områden av värde i enlighet med naturskyddslagen och vattenlagen, som be-tecknats att bevaras (s). För områdena är anvisat åtgärdsbegränsningar. Skogslagens värdeobjekt skyd-das i den ordning skogslagen stadgar.

Tillståndet i Kullasjön rapporteras kontinuerligt till staden som uppföljning av konsekvenserna av att renat avfallsvatten leds i sjön från en verksamhet på sjöns norra strand. Enligt den senaste rapporteringen från 2020 är Kullasjöns tillstånd bra. Syresituationen är god och algproduktionen och näringsituationen är på sin höjd svagt påverkad. Med beaktande av Kullasjön som helhet innebär två nya byggnadsplatser med nolltolerans för avfallsvattenhanteringen inte någon ändring i belastningsnivån för sjön.

För Ovanmalmträsket finns till förfogande en rapport om sjöns tillstånd i publikationen Uudenmaan vesikasvikartoituksen päävyöhykemenetelmä 2017. Rapporten är en del av uppföljningsdata, som utgör grund för att bedöma vattendragens ekologiska tillstånd. Enligt rapporten är tillståndet i sjön på basen av olika faktorer antingen gott eller utmärkt. Ett tillskott av en ny byggnadsplats i stranddetalj-planen med nolltolerans för avfallsvattenhanteringen bedöms inte medföra någon tilläggsbelastning för sjön.

Malmskogen

Kvarter 1 med två byggplatser som är anvisade vid den södra stranden av Kullasjön sammanfaller med landskapsplanens reservering för moränbildningen Malmskogen, MOR-Y01-007. Kvarteret har en un-derordnad inverkan på landskapet och ligger i landskapsbilden mot sjön nedanför höjdnivåerna som är kännetecknande för moränbildningen. Läget för kvarterets byggnader illustreras av nedanstående pro-filskärning.



I skärningen A – B är en huvudbyggnad med 10 meters längd och 6 meters höjd inplacerad i mitten av byggplatsens byggnadsyta. I landskapsbilden från sjön och den motsatta stranden befinner sig byggnaden i ett läge nedanför moränbildningens landskapsmässiga höjdnivå. Skogen (i skärningen en tänkt med en medellängd på 15 m) dämpar kraftigt och täcker byggnadens inverkan på landskapet. Märk att skärningen har en dubbel höjdskala.

Fornminnen

I planen har anvisats en fast fornlämning (sm) som fredats med stöd av fornminneslagen (295/1963).

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, 15.2.2025

Sten Öhman
dipl.ing.