

Nykarleby stad
Krankborg, ändring av stranddetaljplanen

Planbeskrivning 14.3.2025



INNEHÅLL

1	Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planens syfte och målsättning	2
1.3	Områdets läge och influensområde	2
2	Utgångspunkter	3
2.1	Planeringsområdets nuvarande tillstånd	3
2.2	Markägoförhållanden	4
2.3	Planeringssituation	5
2.3.1	Landskapsplan	5
2.3.2	Generalplan	5
2.3.3	Detaljplan/stranddetaljplan	5
2.3.4	Byggnadsordning	5
2.3.5	Baskarta	6
3	Detaljplanens planeringsskeden	6
3.1	Deltagande och samverkan	6
3.1.1	Intressenter	6
3.1.2	Anhängiggörande	6
3.1.3	Deltagande och samarbetsförfarande	6
3.1.4	Myndighetssamarbete	7
3.2	Stranddetaljpanelösningens alternativ	7
4	Beskrivning av detaljplanen	7
4.1	Planlösning	7
4.1.1	Planutkast	7
4.1.2	Planförslag	8
4.2	Dimensionering	8
4.3	Granskning av strandlinjedimensioneringen	8
4.4	Planens konsekvenser	9
4.5	Planbeteckningar och -bestämmelser	9
5	Genomförande av detaljplanen	9

BILAGA 1 Plankarta 1:2000

BILAGA 2 Karta över stamfastighetsdimensionering

BILAGA 3 Planberedarens bemötanden av utlåtanden och åsikter om planutkastet



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Beskrivningen gäller den stranddetaljplane-karta som är daterad 14.3.2025.

Planens namn:	Krankborg, ändring av stranddetaljplanen	
Specificering av området:	Ändringen av stranddetaljplanen gäller tomt 2 i kvarter 57. Genom ändringen av stranddetaljplanen skapas tomterna 2, 4 och 5 i kvarter 57.	
Kontaktuppgifter:	Planläggare: Nykarleby stad Topeliusesplanaden 7 66900 Nykarleby Karttekniker Ann-Helène Skata +358 50 330 7092 ann-helene.skata@nykarleby.fi	Plankonsult: Plandea Oy Långbrogatan 1–3 G 67100 Karleby Planberedare Pekka Kujala +358 40 726 6050 pekka.kujala@plandea.fi
Anhängiggörande:	I samband med hörandet i utkastskedet	
Framläggning i utkastskedet:	19.12.2024–20.1.2025	
Framläggning i förslagsskedet:		
Godkännande:		

1.2 PLANENS SYFTE OCH MÅLSÄTTNING

För området utarbetas en ändring av en stranddetaljplan i enlighet med lagen om områdesanvändning. Planändringen gäller en del av kvarter 57, på fastigheterna 3:60 och 21:7. I gällande planer finns kvartersområde för fritidsbostäder, stranddetaljplaneväg samt jord- och skogsbruksområde anvisat på planändringsområdet. Avsikten med ändringen är att anvisa tomt 2 i gällande stranddetaljplan som tre tomter. Dessutom är syftet att anvisa en möjlig körförbindelse till de tomter som uppkommer genom planändringen.

1.3 OMRÅDETS LÄGE OCH INFLUENSOMRÅDE

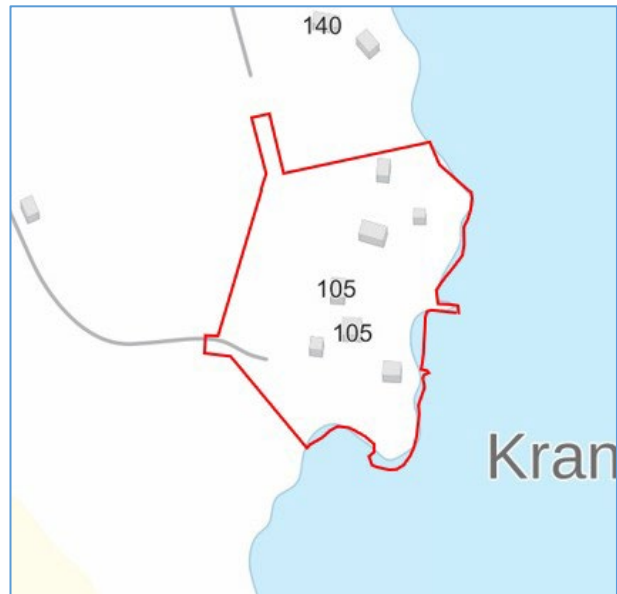
Planeringsområdet utgör cirka 1 ha och det ligger vid sydöstra stranden av Frösön och gränsar i öster till havsviken Kubbjärden cirka 8 kilometer norr om Vexala bycentrum. Områdets ungefärliga läge anges i figur 1 och en noggrannare avgränsning i figur 2.

Konsekvenserna av planändringen berör endast planområdet och dess omedelbara närhet.





Figur 1. Planeringsområdets ungefärliga läge.
Bakgrundskarta © LMV



Figur 2. Planeringsområdet avgränsat med rött. © LMV

2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 PLANERINGSOMRÅDETS NUVARANDE TILLSTÅND

Planeringsområdet har byggts på strandområdet och byggnadernas omgivning är skött gårdsområde. I västra delen av området finns talldominerad barrskog. Planeringsområdet är ett strandområde med flack topografi, det sluttar svagt mot havet.

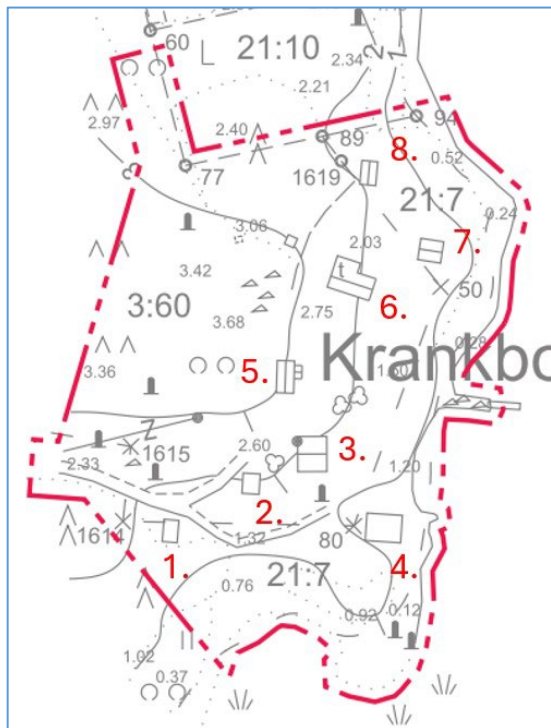


Figur 3. Flygfoto av
planeringsområdet
snett uppifrån
14.8.2024.



Byggt miljö

På planeringsområdet finns ett fritidshus, två gäststugor, en bastu och ekonomibyggnader.



1. Garage 14 m²
2. Vedlader 18 m²
3. Gäststuga 37 m²
- Det planeras att byggnaden ska flyttas eller rivas efter planändringen
4. Båthus 48 m²
5. Fritidshus 33 m²
6. Ekonomibyggnad 65 m²
7. Gäststuga 16 m²
8. Bastu 18 m²

Figur 4. Byggnader på planeringsområdet

Landskap och naturmiljö

På planeringsområdet eller i dess näromgivning finns inga värdefulla landskapsområden. Landskapet på planeringsområdet är sådant landskap som är typiskt i kustregionen. Sikten från havet mot planeringsområdet begränsas av lövträd nära strandlinjen och även av holmar utanför området.

I samband med Krankborgs stranddetaljplan gjordes en naturutredning på området 2010 (Nature-Invest, Ingvar Fagerholm). Området var bebyggt redan då och enligt utredningen har området inga särskilda naturvärden.

Trafik, teknisk försörjning och service

Till planeringsområdet tar man sig längs Krankborgsvägen, som svänger av från Frösövägen. Området hör till elnätet. Närmaste service finns i Vexala bycentrum, cirka 11 km från planeringsområdet.

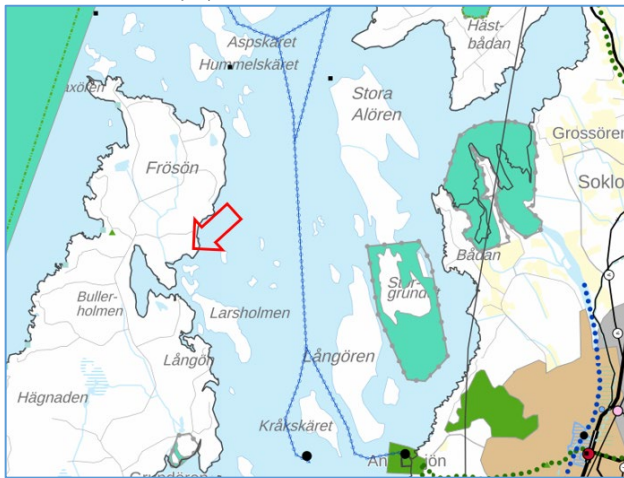
2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planeringsområdet är i privat ägo.



2.3 PLANERINGSSITUATION

2.3.1 Landskapsplan



Figur 5. Utdrag ur en sammanställning av de fastställda landskapsplanerna. Planeringsområdets ungefärliga läge anges med en röd pil.

Nykarleby stad hör till landskapet Österbotten och på området gäller Österbottens landskapsplan 2040. Österbottens landskapsfullmäktige godkände planen på sitt möte 15.6.2020.

På området finns inga beteckningar i landskapsplanen.

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes av landskapsfullmäktige 16.12.2024, men planen har ännu inte trätt i kraft. Då den träder i kraft kommer den att ersätta Österbottens landskapsplan 2040.

På planeringsområdet finns inga beteckningar i Österbottens landskapsplan 2050.

2.3.2 Generalplan

På området finns ingen gällande generalplan.

2.3.3 Detaljplan/stranddetaljplan



Figur 6. Utdrag ur de stranddetaljplaner som gäller på området. Planeringsområdet är avgränsat med rött.

På planeringsområdet gäller Krankborgs stranddetaljplan, som godkändes av stadsfullmäktige 23.2.2012, samt till mindre delar Vexala stranddetaljplan, som godkändes av stadsfullmäktige 24.3.1997.

På området finns anvisat kvartersområde för fritidsbostäder (RA), stranddetaljplaneväg samt jord- och skogsbruksområde (M).

Kartan här intill är ett utdrag ur de stranddetaljplaner som gäller på området. På gul botten anges Krankborgs stranddetaljplan och på vit botten Vexala stranddetaljplan.

2.3.4 Byggnadsordning

Nykarleby stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 9.4.2015 § 27. Staden håller på att förnya sin byggnadsordning. Den har varit offentligt framlagd som utkast 31.1–3.3.2025.



2.3.5 Baskarta

En baskarta utarbetades i samband med Krankborgs stranddetaljplan och den godkändes 28.11.2011. Baskartan har till mindre delar kompletterats nu i samband med planändringen. Kompletteringen av baskartan godkänns av Nykarleby stad i samband med planändringen.

3 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

3.1 DELTAGANDE OCH SAMVERKAN

3.1.1 Intressenter

Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma dess konsekvenser samt framföra åsikter (utkastskedet) och anmärkningar (förslagsskedet) om planen, och myndigheter och sammanslutningar får ge utlåtanden om planen.

Intressenter är (62 § OAL):

γ	områdets markägare
γ	de vars boende, arbete eller andra förhållanden betydligt kan påverkas av planen
γ	de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen: ○ Nykarleby stads förvaltningar ○ NTM-centralen ○ Österbottens förbund ○ Miljöhälsan Kallan ○ Vattenområdets skifteslag ○ Österbottens räddningsverk
γ	andra intressenter och sådana som anmäler sig som intressenter

3.1.2 Anhängiggörande

Planen kungörs anhängig i samband med beredningsskedet.

3.1.3 Deltagande och samarbetsförfarande

När en plan utarbetas ska enligt 63 § i OAL ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser (PDB) utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium.

3.1.3.1 Inlednings- och beredningsskedet

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) för ändringen av stranddetaljplanen samt framläggningen av utkastet till stranddetaljplan kungörs samtidigt. Planutkastet och PDB framläggs offentligt samtidigt för 30 dagar efter behandling i tekniska nämnden. Intressenterna har möjlighet att lämna in respons till staden under framläggningstiden. Åsikter om det presenterade planutkastet får lämnas in muntligt eller skriftligt. Sättet att lämna in åsikter och vart de ska lämnas anges i kungörelsen, som publiceras på stadens webbplats samt i Vasabladet och Österbottens tidning.

3.1.3.2 Förslagsskedet

Planförslaget framläggs offentligt i 30 dagar enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF. Då har intressenterna möjlighet att lämna in en skriftlig anmärkning om planförslaget. Sättet att lämna in anmärkningar och vart de ska lämnas anges i kungörelsen, som publiceras på stadens webbplats samt i Vasabladet och Österbottens tidning. I enlighet med 65 § i OAL ska informeringen om framläggningen ske på



ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Då planförslaget har varit offentligt framlagt och anmärkningar om det har lämnats in, sänder staden ett motiverat bemötande till dem som har lämnat in anmärkningar och som har uppgett sin adress.

3.1.3.3 Godkännande

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna planen samt informerar om beslutet i enlighet med 67 § i OAL och 94 § i MBF. 95 § i MBF innehåller bestämmelser om sändning av planen för kännedom.

Enligt 188 § i lagen om områdesanvändning sökes ändring i beslut om godkännande av en detaljplan genom besvär till förvaltningsdomstolen enligt vad som stadgas i kommunallagen.

3.1.4 Myndighetssamarbete

Planen anses inte beröra frågor som har betydande konsekvenser på nationell nivå eller landskapsnivå, så det är enligt 66 § i OAL i princip inte nödvändigt att ordna myndighetssamråd. Programmet för deltagande och bedömning sänds till myndigheterna för kännedom. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov. Utlåtanden om planutkastet och -förslaget begärs av Österbottens NTM-central.

3.2 STRANDETALJPLANLÖSNINGENS ALTERNATIV

Det utarbetas inga alternativ för planeringsområdet utan planändringen är baserad på nuvarande situation samt markägarens avsikt.

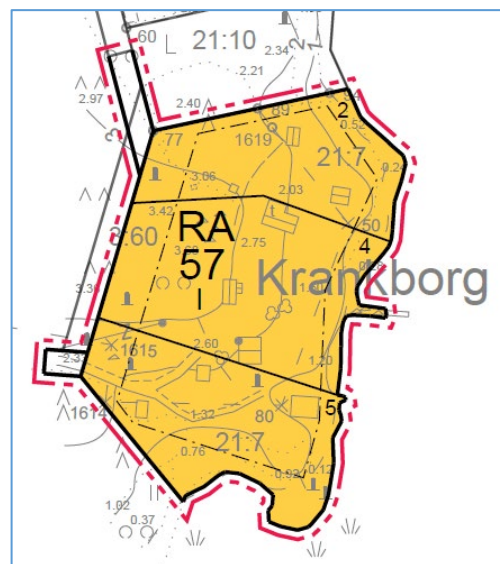
4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

4.1 PLANLÖSNING

4.1.1 Planutkast

Genom stranddetaljplanen anvisas tre byggplatser för fritidshus med egen strand samt körförbindelser.

Planbestämmelserna och -beteckningarna samt byggrätterna motsvarar dem som finns i gällande Krankborgs stranddetaljplan.



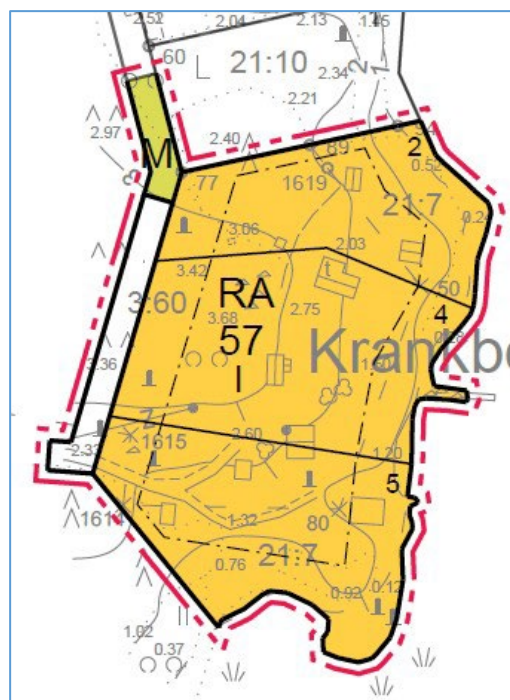
4.1.2 Planförslag

Efter framläggningen av planutkastet har följande ändringar gjorts i planen:

- Den stranddetaljplaneväg som finns anvisad i Vexala stranddetaljplan har tagits med i planområdet och vägförbindelsen som finns utmärkt från norr har fått beteckningen M-område.
- Gränsen mellan tomterna 2 och 4 har flyttats norrut. Farstukvisten på ekonomibyggnaden i närheten av gränsen rivs och utedasset flyttas, varvid avstånden för brandsäkerhet uppfylls till den nya tomtgränsen.
- Byggnadsytan har preciserats beträffande stranden
- När det gäller byggnadsytan har en specialbestämelse för byggande lagts till.
- Bestämmelsen för ekonomibyggnaderna har preciserats att gälla konstruktioner.
- Punkt 1 i specialbestämmelserna för byggande har tagits bort.

I övrigt är planförslaget i enlighet med planutkastet.

Gäststugan vid gränsen mellan tomterna 4 och 5 rivs eller flyttas efter att planen har vunnit laga kraft. Vid flyttningen eller då nya byggnader byggs, styrs avståndet till tomtgränsen av Nykarleby byggnadsordning.



Figur 8. Planförslagskarta

4.2 DIMENSIONERING

Kvarter	Tomt	Användnings- ändamål	Areal (m ²)	Byggrätt (m ² vy)	Antal vå- ningar
57	2	RA	2369	130	I
57	4	RA	4073	130	I
57	5	RA	2952	130	I

4.3 GRANSKNING AV STRANDLINJEDIMENSIONERINGEN

Jämlig anvisning av byggplatser baseras på strandlinjedimensionering enligt stamfastighet. Som tidpunkt för bestämning av stamfastigheten har tidpunkten för strandplanebestämmelsernas ikraftträdande 15.10.1969 använts. Planeringsområdet ligger på fastigheterna 3:60 och 21:7, av vilka endast fastigheten 21:7 har strandlinje. Båda fastigheterna ägs av samma markägare. Stamfastighet för fastigheten 21:7 (Krankborg) är 21:1 (Krankborg), som registrerades 23.11.1961 och upphörde 14.12.2003. Till stamfastigheten 21:1 hör de nuvarande fastigheterna 21:4, 21:5, 21:6, 21:7, 21:8, 21:9 och 21:10.

Vid dimensionering av stamfastighetens strandlinje har strandlinjen på Lantmäteriverkets numeriska karta använts. Stamfastighetens uträtade strandlinje har omvandlats enligt de principer för



strandlinjedimensionering som allmänt används. Stamfastigheten 21:1 har totalt 2443 meter uträdd strandlinje och 1716 meter omvandlad strandlinje.

Stamfastigheten har använt 9 byggplatser på strandområdet, inklusive byggplatsen på fastigheten 3:60 samt obebyggda byggplatser som har anvisats i tidigare stranddetaljplaner. Efter den i planändringen anvisade tomtindelningen har stamfastigheten 11 byggplatser, varvid stamfastighetens dimensioneringsvärde blir 6,4 byggplatser/kilometer omvandlad strandlinje. I Vexala stranddetaljplan som tidigare har utarbetats för området har dimensioneringsvärdet varit 7,17 byggplatser/kilometer omvandlad strandlinje. Planändringen är alltså jämlig i fråga om bemötande av markägarna. En karta över stamfastighetsdimensioneringen finns som bilaga.

4.4 PLANENS KONSEKVENSER

I samband med planläggningsarbetet ska det utvärderas om ett genomförande av planen orsakar sådana betydande konsekvenser som avses i 9 § i OAL (6.3.2015/204). Det är viktigt att identifiera konsekvenserna av de ändringar som görs i anslutning till just den här stranddetaljplanen och bedöma dem i den omfattning som planeringsmiljön och ändringarna kräver. I bedömningen jämförs nuläget och den situation som planeras i planen.

Ändringen av stranddetaljplanen gäller ett område som redan nu är bebyggt, så ett förverkligande av planen orsakar inte exempelvis förändringar i landskapet från havet sett. Med hänvisning till ovanstående får ändringen av stranddetaljplanen endast små konsekvenser och orsakar därför inget behov av en detaljerad konsekvensbedömning.

4.5 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och -bestämmelserna anges på plankartan.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Området kan börja förverkligas då planen har vunnit laga kraft. Nykarleby stad övervakar i form av normal myndighetsövervakning den fortsatta planeringen av området och byggandet.

