



Pargas stad

Stranddetaljplan för delar av lägenheten  
**445-645-3-60 Svens Norrstrand och Svartholm i Korpo**

PLANBESKRIVNING

~~Åbo 2.5.2019~~ **REV 11.9.2019**

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Planeringsarbetet gäller stranddetaljplan för lägenheten:

Kommun Pargas stad  
Lägenhet 445-645-3-60 bestående av skiftena Svens Norrstrand och Svartholm

Planen utförs av konsult Tommy Gustafsson. Från Pargas stads planläggningsavdelning fungerar planarkitekt Pasi Hyvärilä och planeringsassistent Charlotte Koivisto som kontaktpersoner. Planeringsarbetets påbörjande har delgetts 14.6.2018 i Pargas Kungörelser som utkommer till alla hushåll i Pargas stad samt på stadens hemsida. Myndigheterna och grannarna har särskilt meddelats om planeringens påbörjande.

Planändringens godkännande, i ordningen:

Bygg- och miljönämnden 15.5.2019

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige

### 1.2 Planområdets läge

Lägenheten 445-645-3-60 är uppdelad i två skiften, av vilka skiftet Svens Norrstrand ligger på ön Vattkast i nordvästra Korpo. Skiftet har ca 120 m strand mot öster. Stranddetaljplaneringen berör endast den östra delen av skiftet Svens Norrstrand. Skiftet 445-645-3-60 Svartholm ligger på holmen Svartholm ca 2,3 km ostnordost om ön Vattkasts närmsta del och ca. 2,8 ostnordost om skiftet Svens Norrstrand. Skiftet Svartholm upptar huvuddelen av holmen Svartholms västra hälft. Skiftet på Svartholm omfattar även ett större vattenområde.

### 1.3 Stranddetaljplanens namn och syfte

Stranddetaljplanens namn är stranddetaljplan för delar av lägenheten 445-645-3-60 Svens Norrstrand och Svartholm i Korpo.

Syftet med stranddetaljplanen är att flytta en i strandgeneralplanen befintlig strandbyggnadsplats från skiftet Svartholm till skiftet Svens Norrstrand som saknar byggnadsplats för tillfället. Platsen för den flyttade byggnadsplatsen på Svartholm anvisas för område för i huvudsak landsbygdsnäringsar med naturvärden (MY).

Initiativet till stranddetaljplanen har tagits av den privata markägaren.

### 1.4 Förteckning över bilagor och källmaterial till beskrivningen

Bilagor	1)	Program för deltagande och bedömning, 12.6.2018
	2)	Båda skiftena, utdrag ur lantmäteriverkets grundkarta
	3)	Svens Norrstrand, utdrag ur lantmäteriverkets grundkarta
	4)	Svens Norrstrand, ortoflygfotografi, lantmäteriverket
	5)	Svartholm, utdrag ur lantmäteriverkets grundkarta
	6)	Svartholm, ortoflygfotografi, lantmäteriverket
	7)	Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplan 20.3.2013
	8)	Svens Norrstrand, nuvarande plansituation, Korpo strandgeneralplan, 9.12.2014
	9)	Svartholm, nuvarande plansituation, Korpo strandgeneralplan,

- 9.12.2014
- 10) Svens Norrstrand, servitutkarta 35:52 Korpo, 22.12.1981
  - 11) Stranddetaljplanskisser med preliminärt föreslagna beteckningar och bestämmelser 12.6.2018, i skala 1:2500 och 1:500
  - 12) Plankartor med förslag till stranddetaljplaner med beteckningar och bestämmelser 2.5.2019, i skala 1:2000 och 1:2000
  - 13) **Epostmeddelande, svarsskrivelse från Egentliga Finlands förbund angående detaljplaneförslaget, 24.6.2019**
  - 14) **Epostmeddelande, svarsskrivelse från Egentliga Finlands NTM-central angående detaljplaneförslaget, 2.7.2019**
  - 15) **Epostmeddelande, svarsskrivelse från grannfastigheternas ägare angående detaljplaneförslaget, 9.7.2019**
  - 16) **Svarsskrivelse till NTM-centralens epostmeddelande, 9.9.2019**
  - 17) **Svarsskrivelse till grannfastigheternas ägare, 9.9.2019**

#### Källmaterial

- Korpo strandgeneralplan, 15.4.2014
- Terrängkarta i dwg-format, uppgjord av lantmäterifirma XYZ-mittaus, 14.9.2018
- Lantmäteriverkets kartmaterial
- Servitutkarta 35:52 Korpo, 22.12.1981

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Planprocessen

- Planläggning inleds på initiativ av markägaren
- Planeringsstarten har delgetts i Pargas Kungörelser 14.6.2018 och programmet för deltagande och bedömning med planskiss har varit upplagt på stadens www-sida sedan 14.6.2018.
- Myndigheterna har av planläggningskonsulten meddelats om planeringens inledande
- Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga planförslaget till offentligt påseende
- Samtliga intressenter meddelas av planläggningskonsulten per brev om förslagets offentliga påseende
- **Förslaget till offentligt påseende 14.6.-13.7.2019**
- Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige godkänner planen
- Om planen ej överklagas, träder den i laga kraft

### 2.2 Stranddetaljplan

För en del av skiftet Svens Norrstrand anvisas en byggnadsplats för semesterbostad jämte sidobyggnader (RA1) samt i skiftet Svartholm ersätts området för en byggnadsplats med MY-område.

### 2.3 Stranddetaljplanens verkställande

I lägenheten verkställs stranddetaljplanen av markägaren. Förutsättningen för beviljande av bygglov finns då planen vunnit laga kraft.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet omfattar en del av skiftet Svens Norrstrand och skiftet Svartholm. Svens Norrstrands skifte är till arealen 4,8420 ha och områdets östra hälft som stranddetaljplaneras upptar 1,8954 ha. Skiftet Svartholm, som är sammanlagt 18,5248 ha stor, består av 6,6878 ha landområde och 11,8370 vattenområde. På skiftet Svens Norrstrand finns ett väg- och båtplatssevitut.

### 3.1.2 Naturmiljön

#### Svens Norrstrand

Planområdet är till stora delar skogbevuxet. På områdets västra hälft finns en till storleken ca 2500 m<sup>2</sup> stor vildvuxen äng. I områdets östra kant finns en avlång ca 5 meter hög kulle i nord-sydlig riktning. Stranden, som vetter mot öster ha moränbotten med inslag av vass.

Båda skiftenas stränder är sluttande och klipp- och moränstränder.

Svartholmsskiftets landområde är till överväldigande delen skogbevuxet. Planområdets högsta punkt ligger ca 15 m ovan havsytan. På Svartholmens östra del ligger ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo,103). Det ifrågavarande området ligger inte i eller in-till planområdet.



Ovan: terrängen i Svens Norrstrands östra del

Nedan: Svens Norrstrands vattengräns



### 3.1.3 Den bebyggda miljön

Båda skiftena är obebyggda.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo. Båda skiftena har samma ägare.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdena

Landskapsplan

I Landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013:

#### MRV, Jord- och skogsbruks- /frilufts- /rekreationsområde

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE: Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användnings- syfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreatiansanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

#### Dimensionering av fritidsbebyggelse delområdesvis

③ 3-5 fbe/km, fri strand 50 %

#### PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte understrika den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

Andra beteckningar eller bestämmelser i landskapsplanen finns ej gällande Svens Norrstrand.

Generalplan

Korpos strandgeneralplan, 15.4.2014

Strandgeneralplanebestämmelser som gäller på området:

*Svens Norrstrand*

AT Byområde

Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet, som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Med /s betecknat område är kulturhistoriskt

värdefullt. Byggande eller andra åtgärder bör utföras så, att områdets kulturhistoriska värde inte försvagas. Fastigheternas strandbyggrätt finns anvisad i skild förteckning i planbeskrivningen. Byggnadsrätten inom strandzonen finns anvisad på plankartan med siffra skiftesvis för fastigheten. Våningsytan för byggnadsplats bör följa beroende på användningsändamålet följa i dessa bestämmelser angivna våningsytor för bostadsområde respektive område för fritidsbebyggelse.

### *Svartholm*

#### RA

Område för fritidsbostad med egen strand. På varje byggnadsplats får byggas en högst 1 1/2 våningar hög fritidsbostad. Förutom fritidsbostaden får på byggnadsplatsen uppföras en bastubyggnad med en våningsyta om högst 25 m<sup>2</sup>, en gäststuga med en våningsyta om högst 25 m<sup>2</sup>. Bastubyggnaden och gäststugan får även byggas som en bastu-gästhuskombination, av vilken bastudelen får utgöra högst 25 m<sup>2</sup> och gästhusdelen högst 25 m<sup>2</sup>. Mellan bastu- och gästhusdelarna skall ett uterum med en bredd om minst 4 m lämnas. Bastu-gästhuskombinationen måste placeras minst 25 m från strandlinjen. Den sammanlagda våningsytan för fritidsbostaden, bastubyggnaden samt gäststugan får vara högst 200 m<sup>2</sup>. Utöver ovanstående byggnader får ekonomitrymmen med en sammanlagd våningsyta om högst 80 m<sup>2</sup> byggas på byggnadsplatsen.

#### MY

#### OMRÅDE FÖR I HUVUDSAK LANDSBYGDSNÄRINGAR MED NATURVÄRDEN PÄÄSIASSA MAASEUTUELINKEINOJEN ALUE, JOLLA ON LUONNONARVOJA

Området är avsett för idkande av landsbygdsnäringar och naturbruk.

På området får uppföras byggnader i anslutning till naturbruk, dock inte bastu. Byggnader får uppföras om dessa kan placeras så att de inte inverkar störande på landskapsbilden. Med stöd av 43 § 2 momentet markanvändnings- och bygglagen bestäms, att annat än för huvudändamålet avsett byggande är förbjudet. Områdets byggnadsrätt är anvisad på samma markägares A-, AT-, T-, RA- eller RM-områden.

#### W

#### Vattenområde

Detaljplan.

Finns ej över området.

#### Byggnadsordning

Pargas byggnadsordning, 20.9.2016, i kraft sedan 12.11.2016

#### Servitut

På Svens Norrstrand finns ett i kraft varande väg- och båtplatsservitut, som godkänts av Korpo kommun 22.12.1981 och registrerats 26.1.1982. Servitutet innehas av fastigheterna 445-645-3-32 Halsholmsudden och 445-645-3-33 Halsholm på holmen Halsholm. Servitutet kommer att bevaras i den nya planen enligt innehavarens önskan och markägarnas överenskommelse.

#### Naturinventeringar

Planeringsåtgärderna berör endast områden som i nuläget i strandgeneralplanen är antingen planerade för byggande (Svartholm; RA.område) eller anvisade som byområde (Svens Norrstrand,

AT-område).

#### Grundkarta

För Svartholmens planläggning används utdrag ur lantmäteriverkets grundkarta i vektorform. De skalenliga vektorkartutdragen har levererats av Lantmäteriverket. För Svens Norrstrand har i enlighet med stadens krav en noggrannare elektronisk terrängkarta uppgjorts av en lantmäterifirma.

#### Byggnadsförbud

Inga.

#### Fornminnen

Inga fornminnen har påträffats på området (Korppoon ranta-yleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Marja Pälikkö, Paraisten kaupunki 2014).

#### Landskapsutredning

Egentliga Finlands kulturlandskapsutredning, Anni Järvisalo & Matleena Muhonen, 30.9.2008 (endast på finska). Området omnämns inte i utredningen.

## 4 PLANÄNDRINGENS SKEDEN

### 4.1 Behovet av stranddetaljplanering

Markägaren har tidigare genom planeringsbehovsförfarande utrett möjligheten att få tillstånd för en byggnadsplats på skiftet Svens Norrstrand, men har av staden fått avslag för sin ansökan p.g.a. att byggnadsplatsdimensioneringen inte medger fler byggnadsplatser för markägarens fastighet. Stadens planläggningsenhet har gett markägaren instruktionen att istället låta flytta en av fastighetens befintliga byggnadsplatser från skiftet Svartholm. Då överskrids inte byggnadsplatsdimensioneringen i området. Platsen på Svens Norrstrand lämpar sig för byggande och kan enligt stadens planläggare anvisas en RA-rätt mot skiftets östra strand.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Program för deltagande och bedömning har ställts ut på stadens www-sida och delgetts åt intressenterna 14.6.2015 per brev och epost.

### 4.3 Deltagande och växelverkan

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenter i detta planeringsprojekt är områdets markägare, grannar, stadens miljöavdelning, Korpo närservicenämnd, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund samt Åbo museicentral / Egentliga Finlands landskapsmuseum.

#### Anhängiggörande

#### 4.3.2 Om planeringsstarten har meddelats genom annons i Pargas kungörelser samt på stadens www-sida. Planeringskonsulten har meddelat myndigheterna och grannarna om planeringsstarten.

#### 4.3.3 Metoder för deltagande och växelverkan

Under utkastskedet har intressenterna möjlighet att delta i planeringen genom att framföra åsikter och förslag gällande stranddetaljplaneringen. Bygg- och miljönämnden godkänner planeringsförslaget för att framläggas till offentligt påseende. Om detta meddelas i numret av Pargas Kungörelser, som delas ut till alla hushåll i Pargas. Grannar och myndigheter meddelas om förslaget påseendetid per brev. När planen är framlagd har man möjlighet att lämna in anmärkningar mot förslaget.

**Under påseendetiden inkom en anmärkning från ägaren till två grannfastigheter. Anmärkningen gällde en rågräns, som grannfastighetens uppfattade som felaktigt ritad. Vid en jämförelse av olika kartmaterial kunde planförfattaren ändå bekräfta att rågränsen är rätt ritad och att anmärkningen således var ogrundad. Grannfastigheternas ägare påpekade i sin anmärkning att han ändå stöder själva planförslaget.**

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna har meddelats om planeringens påbörjande per epost 11.6.2018.

Myndigheterna har inte framfört åsikter under utkastskedet. Stranddetaljplanen påverkar ej målsättningar på nationell eller landskapsnivå eller andra centrala målsättningar.

**Under planförslagets påseendetid inkom inga myndighetsutlåtanden angående stranddetaljplanen. Egentliga Finlands förbund och NTM-central meddelade att de ej ger ett utlåtande i saken. NTM-centralen påpekade en del mindre korrigeringsbehov i plankartan. Dessa har åtgärdats.**

#### 4.4 Mål för stranddetaljplanen

Flytta en RA-rätt från Svartholmen till Svens Norrstrand. Den flyttade RA-platsen ersätts med MY-område. På Svens Norrstrand ersätts en del av strandgeneralplanens AT-område med det tillkomna RA-området.

### 5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

#### 5.1 Planens struktur

På Svens Norrstrand ett RA-kvarter med en tomt.

På Svartholmen anvisas två tomter i ett RA-kvarter.

Varje tomt har en byggnadsplats för fritidsbostad jämte sidobyggnader.

##### 5.1.1 Dimensionering

Skifte	Område	Kvarter	Tomt	Area (ha)	%-andel	Strandlinje
Svartholm	RA2	1	1	0,7178	3,9	95
			2	0,7698	4,2	90
	MY W			5,2005	28	280
				11,837	63,9	
Planområdet				18,5251	100	465
Svens Norrstrand Planområdet	RA1	1	1	1,8954	100	115
				1,8954	100	115



### 5.1.2 Service

Området har ej service.

### 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan skall behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattenklosett får inte användas.

### 5.3 Områdesreserveringar

För dimensionering av den tillkommande byggrätten i lägenheten Svens Norrstrands och Svartholm har byggrättsdimensioneringen i Korpos strandgeneralplanbestämmelse RA1 använts som riktgivande utgångspunkt.

#### RA1 eller RA2

Område för fritidsbostad med egen strand. På varje byggnadsplats får byggas en högst 1 1/2 våningar hög fritidsbostad. Förutom fritidsbostaden får på byggnadsplatsen uppföras en bastubyggnad med en våningsyta om högst 25 m<sup>2</sup>, en gäststuga med en våningsyta om högst 25 m<sup>2</sup>. Bastubyggnaden och gäststugan får även byggas som en bastu-gästhuskombination, av vilken bastudelen får utgöra högst 25 m<sup>2</sup> och gästhusdelen högst 25 m<sup>2</sup>. Mellan bastu- och gästhusdelarna skall ett uterum med en bredd om minst 4 m lämnas. Bastugästhuskombinationen måste placeras minst 25 m från strandlinjen. Endast bastubyggnaden får placeras som enskild byggnad på området markerat med sa. Den sammanlagda våningsytan för fritidsbostaden, bastubyggnaden samt gäststugan får vara högst 200 m<sup>2</sup>. Utöver ovanstående byggnader får ekonomitrymmen med en sammanlagd våningsyta om högst 80 m<sup>2</sup> byggas på byggnadsplatsen.

Byggnaderna skall anpassas till det traditionella skärgårdslandskapet till sin färgsättning, fasadmaterial och dimensioner. Byggnaderna skall ha väggbeklädnad av trä och i mörk färgton. Reflekterande vägg- och takytor får inte byggas. Den obebyggda delen av byggnadsplatsen skall bevaras i naturligt tillstånd. ~~Hantering av avloppsvatten får inte orsaka fara för vattendrag eller grundvatten. Kompostering på området skall skötas så att detta inte medför olägenhet för grannlägenheter eller vattendrag. Avfall som inte bränns eller komposteras, såsom metall, glas och plast skall transporteras till kommunal behandlingsplats för avfall.~~ **Hantering av avloppsvatten och avfallshantering skall förverkligas enligt i kraft varande förordningar.**

#### MY

Område för i huvudsak landsbygdsnäringar med naturvärden

#### W

Vattenområde

#### Servitut

Kör- och båtplatsservitut för fastigheterna 445-645-3-32 Halsholmsudden och 445-645-3-33 Halsholm.

Körförbindelsen görs till bindande bestämmelse, men dess placering blir i planen riktgivande. Placeringen bestäms således endast genom servitutsavtalet.

Båtplatssemitutet och dess placering görs bindande i stranddetaljplanen.

#### 5.4 Planens konsekvenser

##### 5.4.1 Konsekvenser för den bebyggda miljön

Det planlagda byggandet och den övriga markanvändningen i planen passar in i landskapet och den bebyggda miljön. Nybyggnader i lägenheten Svens Norrstrand dimensioneras och placeras i enlighet med stranddetaljplanens bestämmelser och Pargas byggnadsordning, och för undantag från dessa tillämpas stadens ordinarie förfarande för undantagslov.

##### 5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Byggandet bedöms inte äventyra platsens naturvärden.

##### 5.4.3 Övriga konsekvenser

#### 5.5 Störningsfaktorer för miljön

Användningssättet som bestäms i planen orsakar ej störningar för miljön.

### 6 GENOMFÖRANDE AV PLANEN

#### 6.1 Planer som styr och illustrerar genomförandet

Inga.

#### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Planen verkställs av markägarna. Ansökande av bygglov i lägenheten Svens Norrstrand kan inledas då stranddetaljplanen vunnit laga kraft.

#### 6.3 Uppföljning av genomförandet

Uppföljning av planlagt byggande på Svens Norrstrand och Svartholm kan utföras av Pargas stad i samband med ansökning av bygglov eller åtgärdstillstånd samt genom besiktningar under byggnadsskedet.

~~Åbo, 2.5.2019~~

**Åbo, 11.9.2019**

Tommy Gustafsson