

# PARGAS

## KORPO-PENSAR STRANDETALJPLAN

### PLANBESKRIVNING



## BEHANDLINGSSKEDEN

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts 6.5.2021.

Miljönämnden xxxx.

Förslaget till påseende (MBF 27 §) xxxx.

Planförslaget godkänt i stadsstyrelsen xxxx.

Godkänt av stadsfullmäktige xxxx.

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdet och dess läge

för fastigheterna Marieborg RNr 1:4 (445-636-1-4) och Sandkil RNr 1:43 (445-636-1-43) samt en del av fastigheterna Norrgård RNr 1:3 (445-636-1-3), Södergård RNr 1:36 (445-636-1-33) och det samfällda området 445-636-876-1 i Korpo Pensar, Pargas. Planområdets areal uppgår totalt till ca 93,6 hektar landområden, av vilket ca 75,8 ha ligger utanför den gällande strandgeneralplanen. Strandlinjen uppgår till ca 0,5 kilometer.



Karta 1. Korpo-Pensar stranddetaljplaneområde ligger väster om Norrskata (blå ring uppe till vänster).





Karta 2. Områdets fastighetsindelning

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Korpo-Pensar stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att koncentrera gårdarnas odefinierade byggrätt på Pensar till byområdet. I generalplanen har området beteckningen byområde (AT) avsett i huvudsak för bosättning, service och sådan näringsverksamhet som inte förorsakar men för boendet eller miljön. I stranddetaljplanen anvisas de nya byggnadsplatserna i huvudsak för fritidsbebyggelse.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes (PDB) i Pargas Kungörelser 6.5.2021. I samband med PDB hölls ett preliminärt planutkast framlagt.

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls till påseende xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

### 2.2 Stranddetaljplan

Med stranddetaljplanen anvisas två kvartersområden för fristående småhus (AO), ett kvartersområde för lantbruks och skärgårdsnärings driftscentrum (AM) samt fem kvartersområden för fritidsbostäder (RA). Småhusbyggplatsernas (egnahemstomternas) antal är 3, driftscentrumsbyggplatsernas 2 och fritidsbyggplatsernas antal 13. De befintliga hamnarna anvisas som båthamn (LV-1) samt förbindelse- och båthamn (LV). De strandnära övriga områdena anvisas som jord- och skogsbruksområde med landskaps- och miljövärden (MY) samt övriga områden utan strandkontakt som jord- och skogsbruksområde (M). Därmed anvisas alla de områden som saknar generalplan som jord- och skogsbruksområde.

### 2.3 Genomförande

Genomförandet av planen är markägarens sak.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Gårdarna på Pensar är uppmätta och registrerade i storskiftet 1793 och samtidigt har hemmanen genom klyvning delats i Södergård och Norrgård. Lik skärgårdsbyarna i gemen har fast bebyggelse funnits i registrerad form långt över två hundra år. Bebyggelsen i sig har betydligt äldre anor. Bebyggelsen i byn är relativt intakt, ett par fritidstomter har via arvskiftet bildats av Södergård och 7 fritidstomter på Kvarnäs udden har utstyckats från Norrgård. Tidigare har en del av fritidstomterna varit permanent bebodda.

På vardera gården finns ett välskött byggnadsbestånd som i många fall är kulturhistoriskt värdefullt. Det centrala byområdet delas av en bergsrygg som på vardera sidan omges av ett odlingslandskap inåt land. Bybilden är mångfacetterade med omhuldade stränder, byggnader från båt- till ekonomibyggnader i bakgrunden omgivna av skogskullar, odlade åkrar och ängar. Husdjur har funnits på Norrgård senast 2008. På somrarna hålls numera kontinuerligt utomstående betesdjur på ön. Hela det inre av Pensar – det som ligger utanför strandgeneralplanen – utgör jord- och skogsbruksmark med ett aktivt skogsbruk och odlade åkrar. Hela detta inre av ön saknar bosättning.

Intill planområdet finns ett fornminne, som ligger inom den gällande strandgeneralplanen vid Antäng. Länken till fornminnesregistret är: [https://www.kyppi.fi/palveluik-kuna/mjreki/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=1000026394](https://www.kyppi.fi/palveluik-kuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000026394)



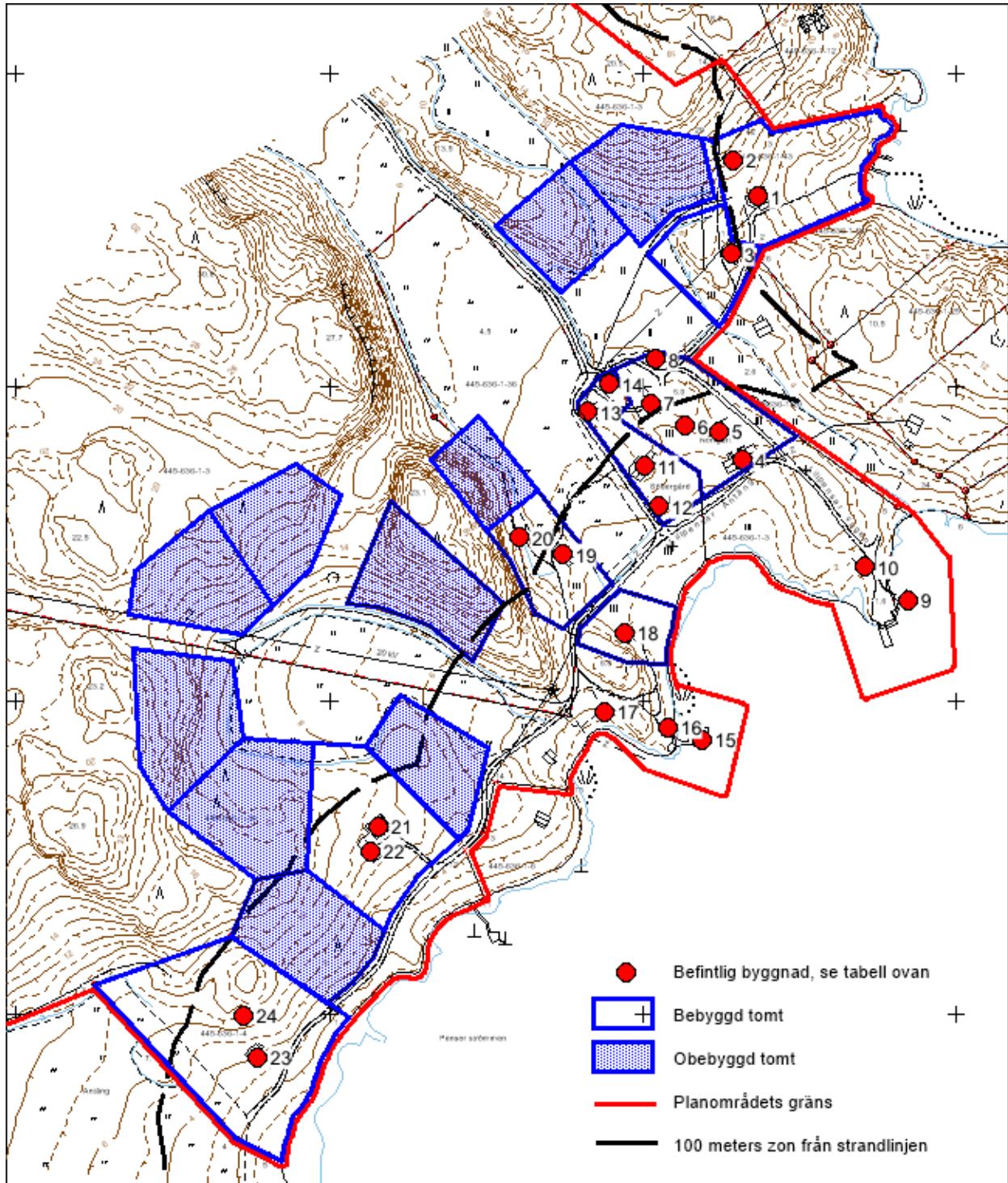
Karta 3. Enligt Lantmäteriverkets grundkarta från år 1968 fanns det vid den tiden 5 bostadshus inom stranddetaljplaneområdet. Några fritidshus har sedan dess tillkommit. Ett antal uthus har rivits.

Planområdets byggnadsbestånd framgår av nedanstående förteckning och karta samt bildserie.

Byggnad, nr	Typ	Våningsyta, m <sup>2</sup>
1	Fritidsbostad på Sandkil, tidigare egnahemshus	ca 100
2	Uthus	ca 45
3	Fritidsbostad	ca 60
4	Norrgårds huvudbyggnad	250
5	Loft	55
6	Rågboden	25
7	Ladugården	150
8	Vedlider	35
9	Båthus	ca 50
10	Landhus	ca 25
11	Södergårds huvudbyggnad	150
12	Bastu	25
13	Tröskuset	155
14	Lada	30
15	Båthus	ca 80
16	Strandbod	ca 25
17	Strandbod	ca 25



18	Fritidsbostad	ca 50
19	Fritidsbostad, tidigare permanent bostad	90
20	Uthus	ca 50
21	Fritidsbostad, ny	120
22	Uthus	70
23	Fritidsbostad, tidigare egnahemshus	ca 100
24	Uthus	ca 50



Karta 4. Kartan beskriver planområdets byggnadsbestånd på de bebyggda tomterna samt läget för planens obebyggda tomter och 100 meters avståndszonen från strandlinjen.





Bild 1. Norrgårds huvudbyggnad, nr 4 på kartan.



Bild 2. Loftet på gårdstunet, bild nr 5 på kartan.





Bild 3. Ladugården på Norrgård har levt ut sin tid, nr 7 på kartan.



Bild 4. Förbindelsebryggan med båthus, nr 9 på kartan.



Bild 5. Landhuset vid förbindelsebryggan, nr 10 på kartan.



Bild 6. Huvudbyggnaden på Södergård, nr 11 på kartan.





Bild 7. Södergårds tröskhus, nr 13 på kartan.



Bild 8. Bostadshus (19), bastu (12) och huvudbyggnad (11) på Södergård. Stängslet markerar gränsen mellan gårdarna.



Bild 9. Södergårds båthus (15), strandbod (16) och två bostadshus (18, 19).





Bild 10. Bostadshuset nr 16 på kartan i närbild.



Bild 11. Byggnad nr 19 sett från strandhållet.



Bild 12. Strandbod nr 16.





Bild 13. Fritidsbostad (21) med uthus (22) representerar den enda egentliga nybyggnationen i byn på långa tider.



Bild 14. Bostadsbyggnad nr 23 på kartan.



Bild 15. Vy från Södergårds båthusbrygga in mot byn.



Bilderna 16-18 utgör konstruktioner som enligt planbestämmelserna tillåts uppföras på M-, och MY-områden. Gårdens såg på den mittersta bilden har man vid tillfälle för avsikt att flytta till ett annat ställe. Gårdarna är självförsörjande i fråga om byggnadsvirke.



### 3.2 Naturförhållandena

Planområdet naturförhållanden är tudelade. Holmens inre delar på plankartan i skalan 1:10000 utgör obebyggd men aktivt odlad jord- och skogsbruksmark. Byområdet på plankartan i skalan 1:2000 har varit bebott i hundratals år. Det centrala området i byn är starkt kulturmarksdominerat. Bybilden är värdefull och har behållit sin ursprungliga karaktär sedan långa tider tillbaka.

För stranddetaljplanen har en naturinventering gjorts av biolog Mikko Siitonen, PARAINEN-KORPPOO Lillpensor RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 2020.



Bild 19. Husbonden på Norrgård stegar in mot gårdscentrumet.



Bild 20. Strandlandskapet i byn från Södergårds tröskhus till vänster till landhuset vid förbindelsebryggan till höger.





Bild 21. Ängslandskapet från gårdscentret österut. Huset som skymtar mellan tallarna är beläget på planens byggnadsplats 1 i kvarter 2.



Bild 22. Från skogskanten bakåt på bilden ligger de två byggnadsplatserna i kvarter 4 i planen.



Bild 23. Det öppna landskapet väster om byggnaderna i bycentrum förblir intakt och obebyggt. Skuggan av Södergårds tröskhus förtäljer fotografens placering. Gatunamnskyllningen har tagit sig långt ut i skärgården.





Bild 24-25. Åkerlandskapet mellan kvarteren 7-9. Den övre bilden på östra sidan, den nedre på den västra. Byggnadsplatserna kring åkern är placerade in i skogen så att det öppna landskapet bevaras. Högspänningsledningen kommer vid tillfälle att ersättas med jordkabel.



Bild 26. Vägen mellan kvarter 9 och stranden.

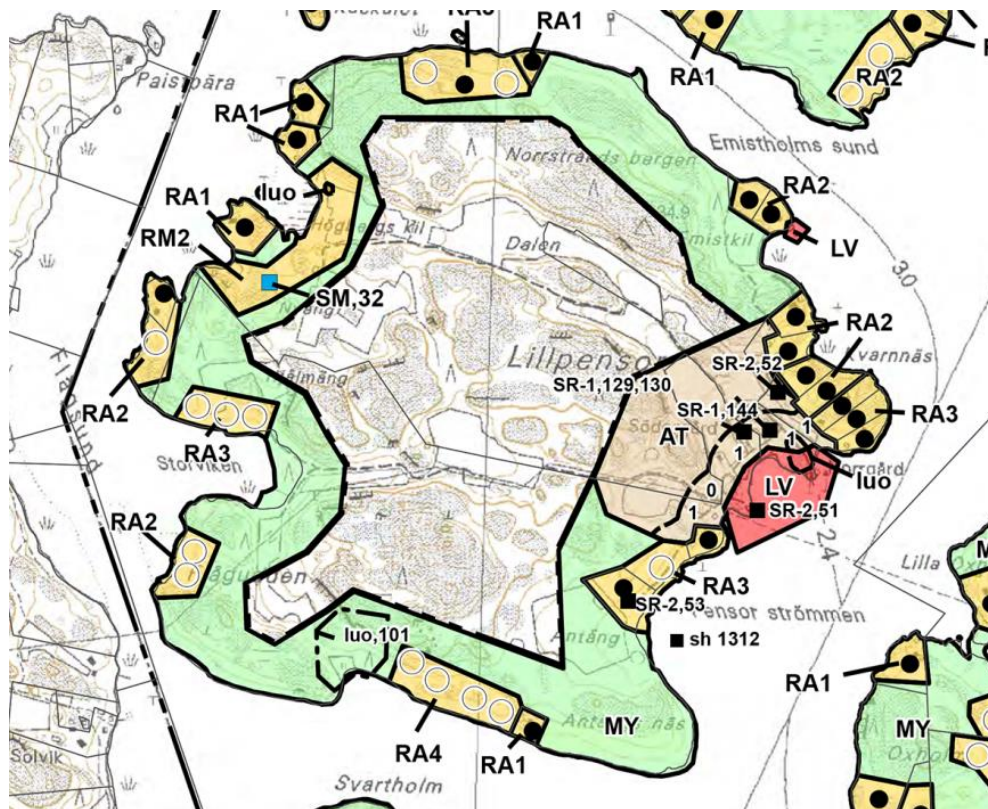


### 3.3 Planeringssituation

#### Generalplan

På området gäller Korpo strandgeneralplan som trätt i kraft 17.3.2017. I generalplanen är den centrala byn anvisad som byområde (AT) och en fritidstomt (den mittersta av RA3-området) samt hamnen utanför AT-området som byhamn (LV). Även en liten del av strandgeneralplanens jord- och skogsbruksområde ovanför fritidstomten ingår i stranddetaljplanen. De inre delarna av Pensar saknar generalplan (det vita området).

Enligt generalplanens planbeskrivning är alla slags till ett bycentrum hänfödda verksamheter tänkbara. Det gäller förutom själva boendet olika former av näringsverksamhet, bl.a. lantbruk, serviceverksamheter, trafik, rekreation osv. Enligt miljömyndigheternas tolkning av markanvändnings- och bygglagen bör byggnadsrätten för strandzonen till ca 100 meter i befintlig by och hela strandområdet i ett utvidgat ännu obebyggt byområde definieras markägar- och fastighetsvis för att kommunen skall ha befogenhet att bevilja byggnadslov på basen av strandgeneralplanen. I planen är detta anvisat så, att byggnadsrätten fastighetsvis inom ifrågavarande områden anvisas i en skild förteckning som ansluter till byggrättskalkylen. Denna byggnadsrätt är anvisad skiftesvis på plankartan. I planen finns anvisat ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader som byggnadsskyddsobjekt.



Karta 5. Utdrag ur gällande Korpo strandgeneralplan.

Enligt generalplanebestämmelserna utgör den tillåtna våningsytan per byggplats högst 200 m<sup>2</sup>. Dessutom får uppföras ekonomibyggnader vilkas sammanlagda våningsyta är högst 80 m<sup>2</sup>. På byggplats får uppföras högst ett enbostadshus, en gäststuga och en bastu samt ekonomibyggnader. Av bastubyggnadens våningsyta bör minst en tredjedel utgöra bastu- och tvättutrymmen. Gäststugans respektive bastuns våningsyta får inte överstiga 25 m<sup>2</sup>. Ekonomibyggnadernas antal är inte begränsade.



## Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. För Pensars del finns i landskapsplanen inga andra speciella beteckningar än att byområdet är anvisat som en betydande grupp i den byggda miljön, som skall vårdas (srr). Enligt planbestämmelsen skall planeringen och byggåtgärderna vara sådana att de tryggar och främjar bevarandet av helheten. Byhamnen är betecknad som förbindelsehamn.

## Baskarta

För planområdets del i skalan 1:2000 har uppgjorts ny baskarta. Som baskarta för området i skalan 1:10000 används lantmäteriverkets terrängdatabas.

## **4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

### **4.1 Inledande av planeringen och beslut**

Planläggningen är startad på markägarens initiativ.

### **4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden**

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts i Pargas Kungörelser 6.5.2021. I samband med PDB hölls ett preliminärt planutkast framlagt.

Miljönämnden godkände förslaget till stranddetaljplan att läggas fram offentligt xxxx.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § till påseende xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

### **4.3 Stranddetaljplanens målsättningar**

Målet med stranddetaljplanen är att koncentrera gårdarnas odefinierade bygggrätt på Pensar till byområdet. I generalplanen har området beteckningen byområde (AT), som är avsett i huvudsak för bosättning, service och sådan näringsverksamhet som inte förorsakar men för boendet eller miljön. I stranddetaljplanen anvisas de nya byggnadsplatserna i huvudsak för fritidsbebyggelse.

Målet med placeringen av fritidsbebyggelsen är att den nuvarande bebyggelsen, två gårdscentran i den östra delen av området och tre fritidstomter närmast stranden, anvisas som byggnadsplatser som sådana. De sydligaste fritidstomterna utgör RA-område i generalplanen. Den nya fritidsbebyggelsen placeras på AT-området i huvudsak bakom den befintliga bebyggelsen inom zonen 100-300 m från strandlinjen. Kvarterstrukturen grupperas kring de två öppna åkerområdena i bycentrum så, att det öppna åkerlandskapet förblir öppet.

Med stranddetaljplanen är målet på ett allmänt plan att förstärka byns livskraft genom att utöka bebyggelsen. Samtidigt anvisas alla inlandsområden utan ikraft varande plan i generalplanen som jord- och skogsbruksområde, där placering av bosättning inte tillåts.

### **4.4 Dimensionering**

Byggplatsernas dimensioneringsmässiga antal stöder sig å ena sidan på AT-områdets dimensionering i generalplanen och å andra sidan på den drygt 75 ha stora arealen i de inre delarna av

ön, som ligger utanför generalplanen. Byggrätten för området utanför generalplanen är inte dimensionerad, eftersom den inte ingår i generalplanen. En hundra meters zon från strandlinjen räknat är i generalplanen dimensionerad så, att Norrgård har en byggrätt och Södergård två byggrätter. Södergård har en RA-byggrätt av RA3-området i generalplanen söder om byområdet. Byggrätten är i generalplanen antecknad som obebyggd, men den är numera bebyggd (tomt 3 i kvarter 9). Fastigheten Marieborg 1-4 utgör den sydliga byggrätten av ovannämnda RA3-område. Den tredje byggrätten ingår inte i stranddetaljplanen. Fastigheten Sandkil 1-43 utgör den ena byggrätten av RA2-området nordost om byområdet i generalplanen.

I stranddetaljplanen anvisas 18 byggrätter för delade på 2 AM-byggnadsplatser, 3 AO-byggnadsplatser och 13 RA-byggnadsplatser. Dimensioneringen grundar sig byggplatsvis på följande.

Byggrätter dimensionerade i generalplanen:

Byggnadsplats	Dimensioneringsgrund
AM-kvarter 1 byggplats 1	Södergårds AT-strandbyggrätt i generalplanen
AM-kvarter 1 byggplats 2	Norrgårds AT-strandbyggrätt i generalplanen
AO-kvarter 2 byggplats 2	RA-byggrätt i generalplanen
AO-kvarter 3 byggplats 1	Södergårds AT-strandbyggrätt i generalplanen
RA-kvarter 9 byggplats 1	RA-byggrätt i generalplanen
RA-kvarter 9 byggplats 3	RA-byggrätt i generalplanen

Alla övriga 12 byggrätter baserar sig dels på den del av generalplanens AT-område som inte är dimensionerad (utanför 100 m:s strandzonen) och det område av stranddetaljplaneområdet, som inte ingår i generalplanen (vitt område). Arealdimensioneringen för dessa blir 7,4 hektar/byggrätt, se tabellen nedan. Generalplanens 100 meters strandzon på AT-området framgår av karta 4.

	Hektar
M-område 1:10000 i stranddetaljplanen	71,08
Område 1:2000 utanför AT-områdets 100 m:s zon i generalplanen	17,64
Summa	88,72
Antal nya byggplatser	12
Arealdimensionering ha/byggplatser	7,4

I Korpo strandgeneralplan finns givetvis inga hänvisningar till dimensioneringen av arealer som ligger utanför generalplaneområdet. För områden som ingår i strandgeneralplanen och ligger utanför strandzonen har tillämpats en arealdimensionering 1 byggrätt/5 ha till den del arealen för markägoenheten (i stranddetaljplanen tillämpligt på Norrgård och Södergård) överstiger 10 ha. En jämförelse kan göras med Houtskärs generalplan, där alla inlandsområden ingår i planen. Dimensioneringen för dessa områden är enligt dimensioneringsgrunderna i Houtskärs generalplan 1 byggplats/4 ha markområden. Bland annat grannön Stor-Pensor har anvisats som jord- och skogsbruksområde med en sådan dimensionering.

I Korpo strandgeneralplan är strandbyggrätten dimensionerad och Pensargårdarnas strandbyggrätt är placerad längs deras andra stränder utanför stranddetaljplaneområdet.

Byggplatsernas våningsytor följer i huvudsak generalplanens bestämmelser samt i tillämpliga delar bestämmelserna i stadens byggnadsordning.



## 5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### *Planens struktur*

Stranddetaljplanen följer strandgeneralplanens struktur. Den nya bebyggelsen är koncentrerad till befintliga tomter. En cirkelformig kvartersgrupp (7-9) med nya tomter är placerad kring det öppna landskapet vid det södra åkerområdet. Byggnadsplatserna är så avgränsade att de inne i skogen inte inkräktar på landskapet. Det öppna landskapet kring gårdarnas gårdstun förblir öppet. I och med att bebyggelsen koncentreras kvarstår de inre delarna mot väster av generalplanens AT-område obebyggda som jord- och skogsbruksområde. Hela det ogeneralplanerade området anvisas som jord- och skogsbruksområde, där ingen bebyggelse etableras.

### *Områdesreserveringar*

I planen anvisas två kvartersområde för fristående småhus (AO) med sammanlagt tre byggplatser.

På byggplatserna 1 i kvarteren 2 och 3 får uppföras en högst 150 kvadratmeter våningsyta stor bostad, en högst 35 kvadratmeter våningsyta stor gäststuga samt ekonomibygnader, vilkas sammanlagda våningsyta inte överstiger 80 kvadratmeter våningsyta.

På byggnadsplatsen 2 i kvarter 2 får uppföras en högst 250 kvadratmeter våningsyta stor bostad, en högst 35 kvadratmeter våningsyta stor gäststuga samt ekonomibygnader, vilkas sammanlagda våningsyta inte överstiger 100 kvadratmeter våningsyta.

I planen anvisas ett kvartersområde för lantbruks och skärgårdsnärings driftscentrum, där miljön bevaras (AM/srr). Vardera gården har en byggplats.

Området är miljömässigt, landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefullt.

På byggnadsplats 1 får uppföras en högst 150 kvadratmeter våningsyta stor bostad och en högst 80 kvadratmeter våningsyta stor sidobostad. På byggnadsplats 2 får uppföras en högst 250 kvadratmeter våningsyta stor bostad och en högst 80 kvadratmeter våningsyta stor sidobostad.

På byggnadsplatserna får ytterligare uppföras ekonomibygnader, vilkas sammanlagda våningsyta inte överstiger 300 kvadratmeter våningsyta. Av denna våningsyta får 30 m<sup>2</sup> utnyttjas för bastu.

I planen anvisas sex kvartersområden för fritidsbostäder (RA) med sammanlagt 13 byggplatser.

På byggplats får uppföras en högst 180 kvadratmeter våningsyta stor fritidsbostad, en högst 30 kvadratmeter våningsyta stor bastubyggnad, en högst 25 kvadratmeter våningsyta stor gäststuga samt ekonomibygnader, vilkas sammanlagda våningsyta inte överstiger 80 kvadratmeter våningsyta. På byggnadsplatsen i kvarter 6 får dock uppföras endast en högst 200 kvadratmeter våningsyta stor fritidsbostad.

Båthamnen i generalplanen är förminskad och preciserad så att vardera gården har en egen båthamn, av vilka Norrgårds båthamn även fungerar som förbindelsehamn för hela byn.

Till övriga delar har stranddetaljplaneområdet anvisats som jord- och skogsbruksområde (M), där det strandnära området med i huvudsak öppet landskap har tilläggsbeteckningen landskaps- och miljövärden (MY).

Byggandet på planområdet bör anpassas till dess värdefulla kulturmiljö. Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnaderna bör ha åstak. Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så, att landskapsbilden inte försämras. Största våningstalet är två.

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

### ***Skydd***

Området har som helhet ett värdefullt byggnadsbestånd. I enlighet med generalplanens objektbeteckningar har vardera gårdens huvudbyggnad och Södergårds båthus samt bostadshuset på Marieborgs fastighet betecknats med sr. Ytterligare har huvudbyggnaden på Södergårds AO-tomt betecknats sr. AM-kvarteret är miljömässigt, landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefullt och hela kvarteret har i enlighet med landskapsplanens beteckningsteknik betecknats med srr. Hela Pensar har en värdefull kulturbetingad naturmiljö. Miljötillståndet är en följd av en aktivt miljöbetingad skogsskötsel och miljöskötsel kombinerat med bete. I enlighet med naturinventeringens rekommendationer har inga enskilda området eller objekt anvisats, eftersom markanvändningen på området som helhet inte ändras. I anslutning till förbindelsehamnen anvisas ett luo-område i enlighet med generalplanen. Endast kvarteren 4, 5, 7, 8 och delvis 9 har anvisats förändrad markanvändning och enligt naturinventeringen ingår dessa inte i de områden som klassificeras som speciellt värdefulla.

### ***Genomförande***

Genomförandet sker i enlighet med de enskilda markägarnas behov.

## **6. PLANENS KONSEKVENSER**

### ***Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning***

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen har trätt i kraft 1.4.2018.

Stranddetaljplanen har inga strukturella, sociala eller därmed jämförbara konsekvenser. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

### ***Trafik och vattenförsörjning***

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

Tillfart till området sker med privata båtar eller förbindelsefartyg

### ***Inverkan på naturmiljön och landskapet***

I stranddetaljplanen har beaktats den helhetssyn på natur- och miljöskyddet som framläggs i naturinventeringen

Raseborg, 25.5.2022



Sten Öhman  
dipl.ing.