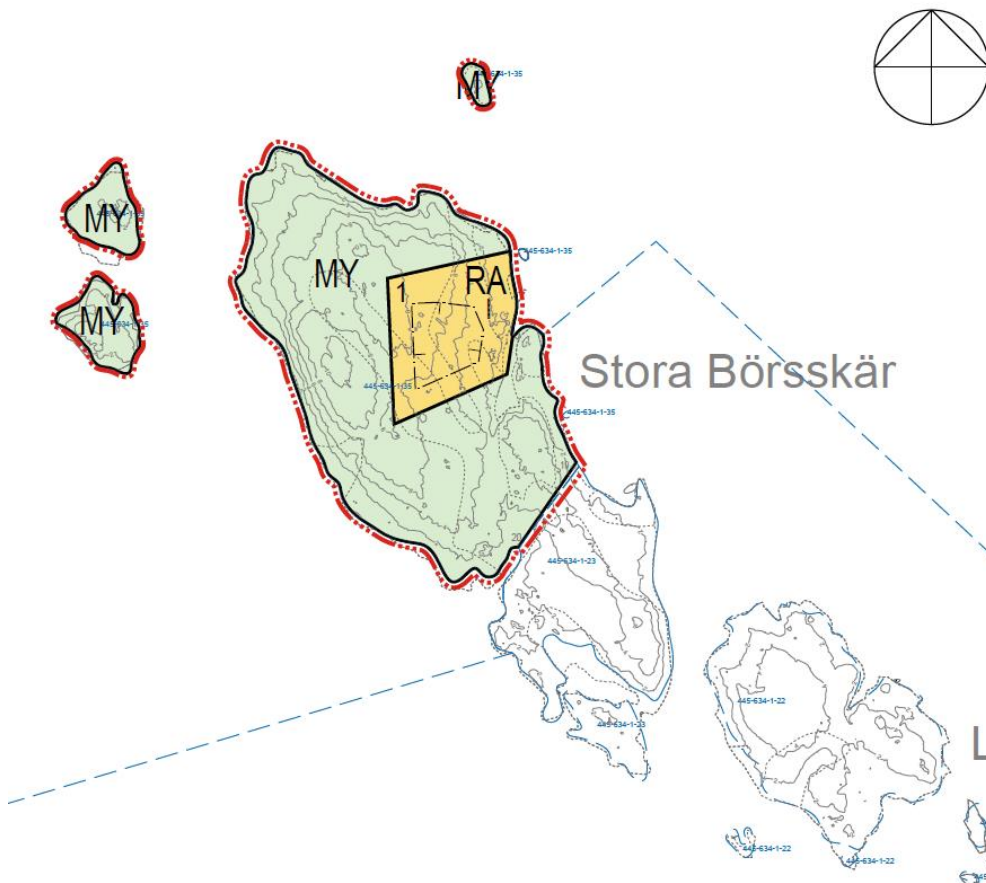


KORPO, PARGAS STAD

## Stranddetaljplan för fastigheten Stora Börsskär II

Planbeskrivning



**Innehåll**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | SAMMANFATTNING .....   | 1  |
| 1.1   | Planprocessens skeden.....   | 1  |
| 1.2   | Stranddetaljplan .....   | 1  |
| 1.3   | Genomförande av stranddetaljplanen .....                           | 1  |
| 2     | UTGÅNGSPUNKTER .....   | 1  |
| 2.1   | Allmän beskrivning av området.....                                 | 1  |
| 2.1.1 | Naturmiljö.....  | 3  |
| 2.1.2 | Kulturmiljö.....   | 6  |
| 2.1.3 | Markägoförhållanden.....   | 6  |
| 2.1.4 | Samhällsstruktur.....  | 6  |
| 2.1.5 | Teknisk försörjning .....  | 6  |
| 2.1.6 | Miljöstörningar .....  | 6  |
| 2.2   | Planeringssituationen.....   | 7  |
| 2.2.1 | Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....                    | 7  |
| 2.2.2 | Landskapsplan .....  | 8  |
| 2.2.3 | Generalplan .....  | 10 |
| 2.2.4 | Byggnadsordning .....  | 10 |
| 3     | STRANDETALJPLANERINGENS SKEDEN .....                               | 10 |
| 3.1   | Planeringens behov och mål .....                                   | 10 |
| 3.2   | Deltagande och samarbete .....                                     | 10 |
| 3.2.1 | Intressenter .....   | 10 |
| 3.2.2 | Anhängiggörande .....  | 11 |
| 3.2.3 | Deltagande och växelverkan .....                                   | 11 |
| 3.2.4 | Myndighetssamarbete .....  | 11 |
| 4     | BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN .....                             | 12 |
| 4.1   | Planens struktur och dimensionering.....                           | 12 |
| 4.2   | Jämlik behandling av markägare .....                               | 12 |
| 4.3   | Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet .....                  | 13 |
| 4.4   | Områdesreserveringar.....  | 13 |
| 4.5   | Miljöstörningar .....  | 14 |
| 5     | PLANENS KONSEKVENSER .....   | 14 |
| 5.1   | Uppnående av de riksomfattande målen för områdesanvändningen ..... | 14 |

Jokela Heli

19.8.2022

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 5.2 | Genomförande av landskapsplanen.....      | 14 |
| 5.3 | Konsekvenser för den byggda miljön .....  | 14 |
| 5.4 | Konsekvenser för naturmiljön .....        | 15 |
| 5.5 | Konsekvenser för landskapet .....         | 15 |
| 5.6 | Ekonomiska konsekvenser .....             | 15 |
| 5.7 | Sociala konsekvenser.....                 | 15 |
| 6   | GENOMFÖRANDE AV STRANDEDETALJPLANEN ..... | 16 |

## Bilagor:

Program för deltagande och bedömning  
Strandbyggnadsutredning för fastigheten Stora Börsskär II  
Naturutredning  
Pro memoria från myndighetssamrådet i inledningskedet  
Respons och bemötanden från utkastskedet  
Respons och bemötanden från förslagsskedet  
Uppföljningsblankett för detaljplanen  
Plankarta med bestämmelser

19.8.2022

---

# Stranddetaljplan för fastigheten Stora Börsskär II

## 1 SAMMANFATTNING

### 1.1 Planprocessens skeden

Stranddetaljplanen har blivit anhängig på initiativ av planområdets markägare.

Stranddetaljplanens beredningsmaterial har varit framlagt fr.o.m. 18.10.2018.

Planförslaget har varit framlagt 11.6-12.7.2021.

Planförslaget II har varit framlagt 12.5-13.6.2022.

### 1.2 Stranddetaljplan

Stranddetaljplanen utarbetas för området för fastigheten Stora Börsskär II 445-634-135. Det område som ska planläggas ligger på Stora Börsskär, två kilometer sydväst om Elvsö. I fastigheten ingår utöver området på ön även tre skär norr om ön. Planområdet är privatägt.

Området har en areal på cirka 7,5 ha. Områdets strandlinje motsvarar cirka 1,26 km.

Genom stranddetaljplanen anvisas 1 byggplats för fritidsbostäder samt ett område huvudsakligen för landsbygdsnärings där det finns naturvärden.

### 1.3 Genomförande av stranddetaljplanen

Genomförandet av stranddetaljplanen kan inledas omedelbart efter att planen vunnit laga kraft.

## 2 UTGÅNGSPUNKTER

### 2.1 Allmän beskrivning av området

Det område som ska planläggas ligger på Stora Börsskär, två kilometer sydväst om Elvsö. Avståndet till Korpo centrum är cirka 8,5 kilometer fågelvägen. Ön är obebyggd men i den gällande generalplanen har det anvisats en byggplats för en fritidsbostad i den södra delen av ön utanför planeringsområdet.

19.8.2022



Bild 1 Planeringsområdets läge (röd cirkel).



Bild 2. Planeringsområdets ungefärliga läge (med gult) och fastighetens gränser (med rött).

19.8.2022

### 2.1.1 Naturmiljö

För stranddetaljplanen har en naturutredning utarbetats: Naturinventering av Stora Börsskär i Pargas kommun, FD Mikael von Numers (2017). Terrängarbetena i området utfördes 11.9.2017. I utredningen har planeringsområdet indelats i fem delområden som syns på bilden nedan. I naturutredningsrapporten konstateras att det inte finns några sådana naturtyper i området som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen och 10 § i skogslagen. Utrötningshotade växtarter som enligt utredningen förekommer i området är gulmåra (*Galium verum*) (VU, sårbar) och stagg (*Nardus stricta*), som till skillnad från rödlistningen 2019 (Suomen lajien uhanalaisuus, punainen kirja 2019) har klassats som livskraftig (LC).



Bild 3. Naturinventeringens indelning i delområden (Naturinventering av Stora Börsskär i Pargas kommun, 2017).

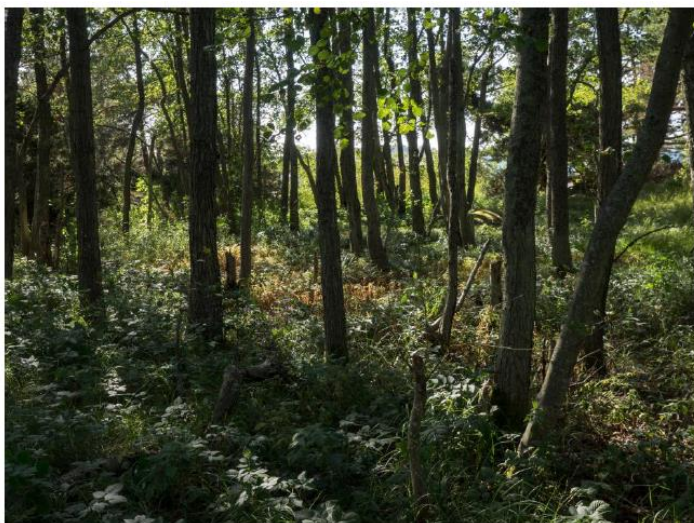


Bild 4. Delområde 1. Bergigt område på öns norra och västra strand (Naturinventering av Stora Börsskär i Pargas kommun, 2017).

19.8.2022



*Bild 5. Delområde 2. Gammal nästan orörd tallskog i den mellersta delen av ön. (Naturinventering av Stora Börsskär i Pargas kommun, 2017).*



*Bild 6. Delområde 3. Klubbalslund och tät undervegetation i närheten av stranden (till vänster) samt klubbalar och enar längre in mot mitten av ön (till höger) i den södra delen av utredningsområdet. (Naturinventering av Stora Börsskär i Pargas kommun, 2017).*

19.8.2022



*Bild 7. Delområde 4: Delvis kalt, delvis lav- och växttäckt berg, vid stranden förekommer klibbal. Utredningsområdets östra strand (Naturinventering av Stora Börsskär i Pargas kommun, 2017).*



*Bild 8. Delområde 5: Fortsättning av område 2, gammal nästan naturlig tallskog där det växer även björk, klibbal och rönn. (Naturinventering av Stora Börsskär i Pargas kommun, 2017).*

Naturmiljön i området har inventerats i samband med utarbetandet av Korpo strandgeneralplan som godkändes 2014. I utredningen beskrivs området enligt följande: *Liten obebyggd holme. Vid den västra stranden*



19.8.2022

---

*förekommer klippor och bergtalldunge. På den östra sidan växer gamla tallar och enbuskar. I undervegetationen förekommer kruståtel, skogsstjärna och skogsbräken. Vid stranden finns en smal kant där det växer klibbal. En huggorm observerades. Inga särskilda naturvärden.*

#### 2.1.2 Kulturmiljö

En arkeologisk inventering för Korpo strandgeneralplan (Marja Pälikkö 2014) gjordes i samband med att generalplanen utarbetades. Vid inventeringen utreddes även skicket och omfattningen av tidigare kända fornlämningar i området. Dessutom kartlades förekomsten av tidigare okända fornlämningar. I planeringsområdet finns inga kända fasta fornlämningar eller andra kulturarvsobjekt.

#### 2.1.3 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo.

#### 2.1.4 Samhällsstruktur

Stora Börsskär är obebyggd men i den gällande generalplanen har det anvisats en byggplats för en fritidsbostad i den södra delen av ön utanför planeringsområdet. På Lilla Börsskär, på den södra sidan av ön, finns dessutom en fritidsbyggnad.

#### 2.1.5 Teknisk försörjning

I området finns inget vattenförsörjningsnät.

#### 2.1.6 Miljöstörningar

##### Buller

Enligt Försvarsmaktens miljöbullerutredning för skjut- och övningsområde på Gyltö 2021 (Akukon 10.1.2022) ligger planeringsområdet inte inom skjut- och övningsområdes 55 dB LRden bullerområde.

Statsrådets förordning om bullernivåer för tunga vapen och sprängningar 903/2017:

##### *3 § Riktvärden för utomhusbuller vid planering av områdesanvändning*

*Den kalkylerade A-frekvensvägda och impuls-korrigerade årsmedelljudnivån som förorsakas av skjutverksamhet med tunga vapen får inte överskrida riktvärdena för utomhusbuller i ett område som utsätts för buller som följer:*

19.8.2022

| Alueen ja rakennuksen käyttötarkoitus | Ohjearvo<br>Vuosikeskiäänitaso $L_{Rden}$ (dB) |
|---------------------------------------|--|
| Pysyvä asutus                         | 55   |
| Loma-asutus                           | 55   |
| Hoitolaitokset                        | 55   |
| Oppilaitokset                         | 55   |
| Virkistysalueet                       | 55   |
| Leirintäalueet                        | 55   |
| Kansallispuistot                      | 50   |

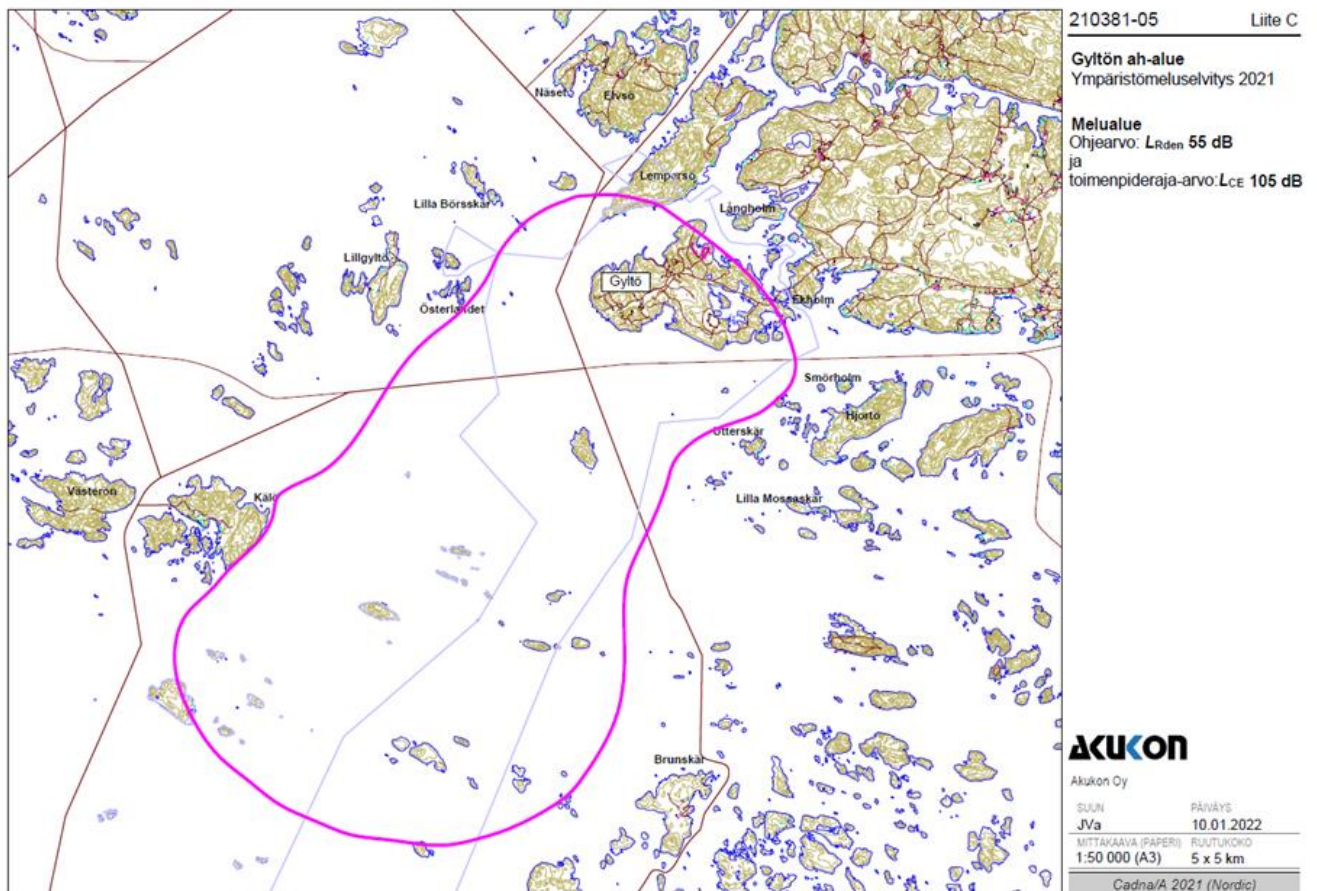


Bild 9. Bullerområdet för Gyltö skjut- och övningsområde 2021, utdrag.

## 2.2 Planeringsituationen

### 2.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (1.4.2018) berör följande helheter:

- fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- ett effektivt trafiksystem
- en sund och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

19.8.2022

- en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

### 2.2.2 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller landskapsplanen för Egentliga Finland Vakka-Suomi, Loimaaregionen, Åbolands och Åboregionens kranskommuner, som godkändes av landskapsfullmäktige 13.12.2010 och fastställdes av miljöministeriet 20.3.2013.

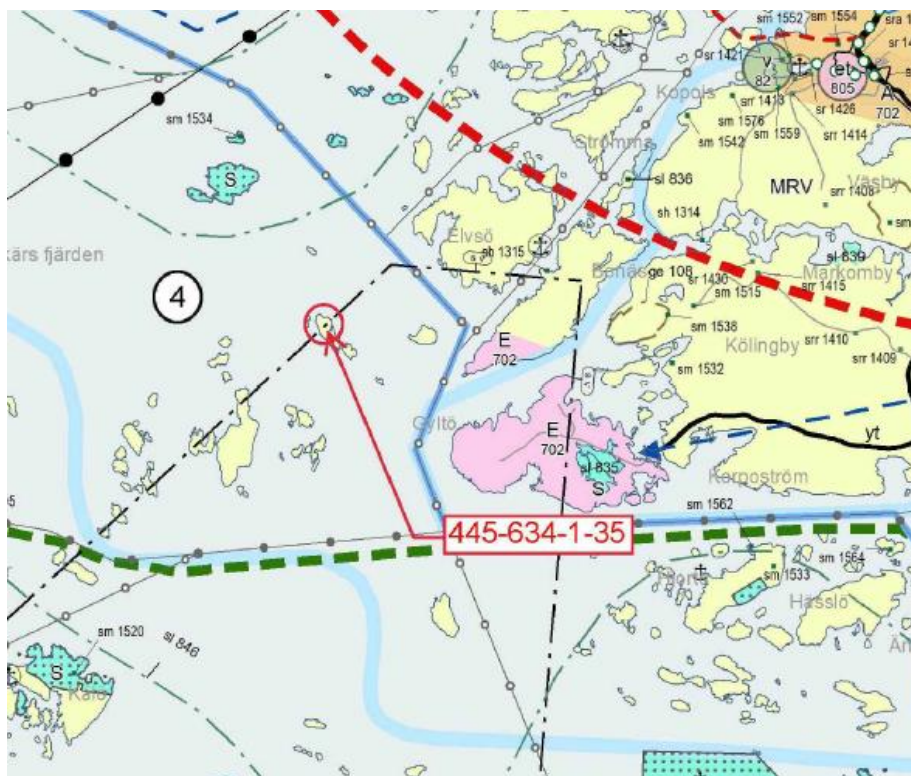


Bild 10. Utdrag ur landskapsplanen.

I landskapsplanen anvisas planeringsområdet som ett jord- och skogsbruksområde/friluft-/rekreationsområde (MRV). Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen. Den södra delen av planeringsområdet ligger i en skyddszon till ett område som används av försvarsmakten (sv). Planeringsområdet ligger i landskapsplanens dimensioneringsområde för fritidsbebyggelse 4, vilket innebär 2–3 byggplatser/km, fri strand 50 %. Enligt bestämmelsen fastställs det slutliga antalet byggplatser i den mer detaljerade planeringen utgående från strandens kvalitet och byggbarhetsegenskaper.

Landskapsplanens beteckningar och -bestämmelser som berör planeringsområdet:

19.8.2022

MRV

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

**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 friluftsverksamhet. 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 användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreativ användning, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

**LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN  
DIMENSIONERING AV FRITIDSBEBYGGELSE DELOMRÅDESVIS**

④

2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %  
2-3 fbe/km, fri strand 50 %

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

**PLANERINGSBESTÄMMELSE:**

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida 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.

SV

**SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE**

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille (t/kem) on määritelty Seveso-direktiivin perustuva konsultointivyöhyke.

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

**SKYDDSAVSTÅND ELLER KONSULTERINGSZON**

Skyddsavstånd som anvisats utanför försvarsmaktens område. Runt inrättningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier (t/kem) har anvisats en konsulteringszon i enlighet med Seveso-direktivet.

**PLANERINGSBESTÄMMELSE:**

För de planerings- och byggnadsprojekt angående nya funktioner i zonen bör ordnas ett utlåtande-förfarande för experter.

19.8.2022

### 2.2.3 Generalplan

I planeringsområdet finns ingen gällande generalplan. Korpo strandgeneralplan har utarbetats för området. Planen har godkänts 9.12.2014. Åbo förvaltningsdomstol har genom sitt beslut 9.5.2016 (16/0085/1) upphävt den del av stranddelgeneralplanen som berör Stora Börsskär II. Förvaltningsdomstolen ansåg att ägaren till fastigheten inte hade behandlats jämligt i förhållande till andra markägare.

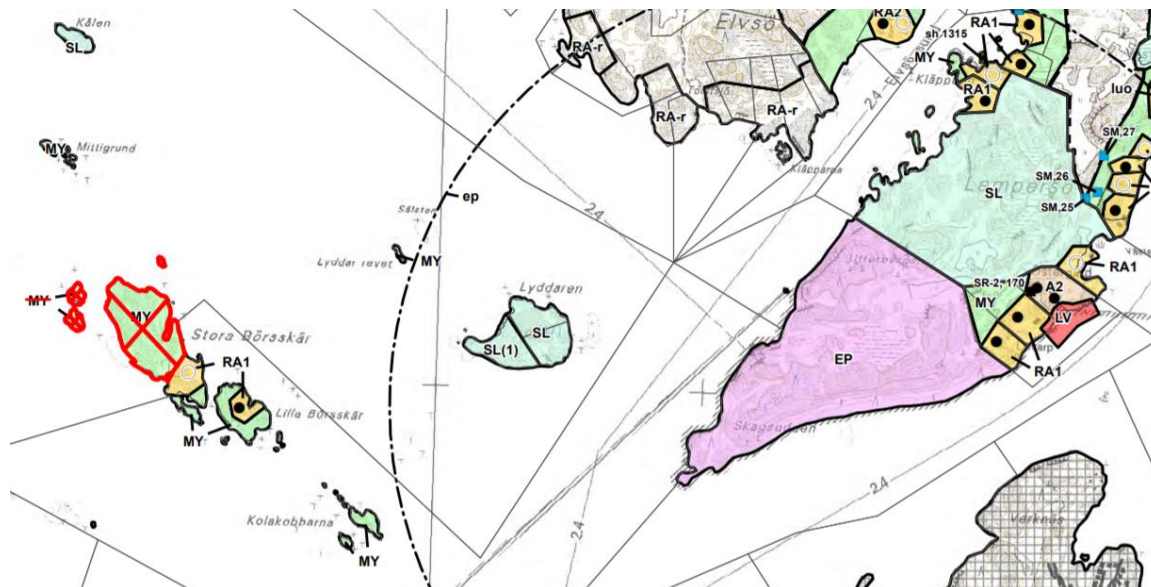


Bild 11. Utdrag ur Korpo strandgeneralplan.

### 2.2.4 Byggnadsordning

Vid sitt möte 12.5.2020 godkände Pargas stadsfullmäktige en uppdatering av Pargas stads byggnadsordning. Byggnadsordningen trädde i kraft 26.6.2020.

## 3 STRANDETALJPLANERINGENS SKEDEN

### 3.1 Planeringens behov och mål

Stranddetaljplanens mål är att på markägarens önskan anvisa strandbyggnadsplatser till området för Stora Börsskär II, på en plats som lämpar sig för byggnadsverksamhet och med beaktande av natur- och landskapsvärden.

### 3.2 Deltagande och samarbete

#### 3.2.1 Intressenter

Intressenter är markägarna i området och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

19.8.2022

---

Intressenter i denna planläggning är områdets markägare, grannar, stadens miljöavdelning, Korpo närser- vicenämnd, NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund och Försvarsmakten.

### 3.2.2 Anhängiggörande

Planen har anhängiggjorts 18.10.2018 samtidigt som beredningsmaterialet lades fram till påseende.

### 3.2.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter om planen under den tid då beredningsmaterialet och planförslaget är framlagda.

Beredningsmaterialet var framlagt fr.o.m. 18.10.2018.  
Inga åsikter lämnades in om beredningsmaterialet.

Planförslaget var framlagt 11.6-12.7.2021.  
Inga anmärkningar lämnades in om planförslaget.

Planförslaget II var framlagt 12.5-13.6.2022.  
Inga anmärkningar lämnades in om planförslaget.

### 3.2.4 Myndighetssamarbete

Inledningsskedets myndighetssamråd hölls 8.5.2018. På plats fanns representanter för konsulten, markäga- ren, Pargas stad, NTM-centralen och Försvarsmakten. En pro memoria från samrådet finns som bilaga till planbeskrivningen.

Utlåtanden om planutkastet inlämnades av NTM-centralen i Egentliga Finland och Försvarsmakten, 2. Lo- gistikregementet. Utlåtandena och bemötanden till dem finns som bilaga till planbeskrivningen. En dimen- sioneringsutredning har utarbetats med anledning av ett utlåtandet.

Utlåtanden om planförslaget inlämnades av Senatfastigheter, Forststyrelsen, Egentliga Finlands förbund, NTM-centralen i Egentliga Finland och Försvarsmakten, 2. Logistikregementet. Utlåtandena och bemötanden till dem finns som bilaga till planbeskrivningen.

Efter att planförslaget varit framlagt för påseende har Försvarsmakten uppdaterad miljöbulla- rutredningen för skjut- och övningsområdet på Gyltö 2021 (Akukon 10.1.2022). Planeringsområdet ligger inte inom det uppdaterade bullerområdet.

Planbeskrivningen har uppdaterades med den nya bullerinformationen efter planförslaget. Till plankartan har inte gjorts några ändringar.

Utlåtanden om planförslaget II inlämnades av Forststyrelsen, NTM-centralen i Egentliga Finland och Försvars- makten, 2. Logistikregementet. Utlåtandena och bemötanden till dem finns som bilaga till planbeskrivningen.

19.8.2022

Efter att planförslaget II varit framlagt för påseende har en av de två byggplatserna tagits bort från plankartan.

## 4 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 4.1 Planens struktur och dimensionering

Genom stranddetaljplanen anvisas 1 byggplats för fritidsbebyggelse samt huvudsakligen ett område för landsbygdsnäringar där det finns naturvärden. I tabellen nedan visas arealerna och byggrätterna för områdesreserveringarna.

| Områdesreservering | Areal [ha] | Vån.yta [m <sup>2</sup> vy] | Effektivitet [e] |
|--------------------|------------|-----------------------------|------------------|
| MY                 | 6,2021     | 0                           | 0                |
| RA                 | 1,2521     | 280                         | 0,02             |
| Totalt             | 7,4542     | 280                         | 0,00             |

Fastigheten Stora Börsskär II har en strandlinje på 1 255 m (strandlinje på terrängkartan)/898 m (strandlinje som uträtats med 50 meters bruten linje). I beräkningen beaktas inte holmar på under 1 ha som ingår i fastigheten. Den modifierade strandlinjen på fastigheten är 1 027 meter/755 meter. Med dimensioneringskoefficienten 2 per modifierad strandlinjekilometer blir fastighetens kalkylerade byggrätt 2,054/1,51, dvs. ~2 byggplatser.

För stranddetaljplanen har en separat strandbyggnadsutredning utarbetats. Utredningen finns som bilaga till planbeskrivningen. I utredningen undersöktes antalet strandbyggnadsplatser för fastigheten Stora Börsskär II. I utredningen presenteras bildningen av stomlägenheten för fastighet 445-634-1-35 genom en stomlägenhetsutredning och fem dimensioneringar har beräknats baserat på olika dimensioneringsgrunder. Enligt utredningen är det enligt den dimensioneringszon som anvisas i landskapsplanen, dimensioneringsgrunderna i Korpo strandgeneralplan och baserat på strandlinjer som modifierats enligt Södra Savolax-modellen möjligt att anvisa två kalkylerade nya byggrätter till fastighet 445-634-1-35 Stora Börsskär II i detaljplanen.

### 4.2 Jämlik behandling av markägare

#### Dimensioneringen i den gällande stranddelgeneralplanen för Korpo och nya byggplatser som anvisas i generalplanen

Enligt en strandbyggnadsutredning som gjorts för stranddetaljplanen (Rantarakentamisselvitys tilalle Stora Börsskär II, FCG 2019) kan det konstateras att byggplatserna för stomlägenheten till fastigheten Stora Börsskär II inte har fördelats i enlighet med dimensioneringsgrunderna i strandgeneralplanen.

I plandokumentet till Korpo strandgeneralplan framkommer inte vilken metod för mätning och modifiering av strandlinjen som använts i planarbetet, och därför har modifieringen av strandlinjen gjorts enligt den allmänt vedertagna s.k. Södra Savolax-modellen i utredningen. I utredningen har strandlinjens längd beräknats både direkt baserat på terrängdatabasens strandlinje och utifrån en strandlinje som rätats ut med 50 meters bruten linje.

19.8.2022

---

I utredningen jämförs längden av de strandlinjer som meddelats som ”modifierad strandlinje” i strandgeneralplanens dimensioneringstabell med de i utredningen kalkylerade längderna av strandlinjen och den uträtade strandlinjen. Det beaktansvärda i jämförelsen är att det finns ett tydligt fel i modifieringen av strandlinjen för fastighet 1:20 i Korpo stranddelgeneralplan. I strandgeneralplanens dimensioneringstabell är längden av den modifierade strandlinjen för fastigheten nämligen större än längden av fastighetens verkliga strandlinje. En annan stor skillnad förekommer i längden av den modifierade/korrigerade strandlinjen för fastighet 1:16. Orsaken till skillnaden kan inte bedömas utifrån tillgängligt material.

Om man använder dimensioneringskoefficienten 2 och outrätade längder av strandlinjen är byggrätten för stomlägenheten för fastighet Stora Börsskär II 279-425-1-4 (X) kalkylerat med koefficienten i fråga 6,62 (~7) byggrätter, av vilka 5 är förbrukade. De återstående 2 byggrätterna skulle enligt dimensioneringskalkylerna höra till fastigheterna 1:20 och 1:35, en byggrätt till vardera fastighet.

Med dimensioneringskoefficienten 2 och uträtade längder av strandlinjen är byggrätten beräknat med koefficienten i fråga (~6) byggrätter för stomlägenhet 279-425-1-4 (X) 5,73, av vilka 5 är förbrukade. Den återstående byggrätten skulle enligt dimensioneringskalkylerna höra till fastighet 1:20.

I Korpo strandgeneralplan anvisas emellertid 2 nya byggrätter till fastighet 1:20 och 1 byggrätt som ska ersättas till fastighet 1:16. Detta innebär att det i båda fallen (uträtad eller outrätad längd av strandlinjen) har anvisats fler byggplatser än vad det finns byggrätt kvar på stomlägenheten. De nya byggplatserna har dessutom delats felaktigt mellan de fastigheter som hör till stomlägenheten.

Den kalkylerade byggrätten för fastigheterna 1:20 och 1:35 är enligt strandbyggnadsutredningen nästan den samma. För att uppfylla en jämlik behandling av markägarna kan det anvisas två nya byggplatser till lägenhet Stora Börsskär II på samma sätt som det anvisats för fastighet 1:20 i den gällande strandgeneralplanen.

### 4.3 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet

Byggplats har fastställts till sådan plats som lämpar sig bäst för byggande med beaktande av områdets natur- och landskapsvärden. Enligt planbestämmelsen ska byggnader placeras på byggnadsplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så att landskapsbilden inte försämras.

### 4.4 Områdesreserveringar

#### RA Kvarterksområde för fritidsbostäder

*Den högsta tillåtna våningsytan för en byggplats är 200 m<sup>2</sup>. Dessutom får uppföras ekonomibygnader, vilkas sammanlagda våningsyta är högst 80 m<sup>2</sup>. Byggnadsplatsens byggrätt kan inte genom delning höjas. På en byggnadsplats får byggas högst ett bostadshus, en gäststuga och en bastu samt ekonomibygnader som hänför sig till byggnadsplatsens användningsändamål. Av bastubyggnadens våningsyta bör minst en tredjedel utgöra bastu- och tvättutrymmen. Våningsytan för gäststuga respektive bastu får inte överstiga 25 m<sup>2</sup>. Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så att landskapsbilden inte försämras.*



19.8.2022

---

Genom stranddetaljplanen anvisas en ny byggplats för fritidsbebyggelse i den östra delen av ön. Byggplatsen omfattar 12 521 m<sup>2</sup>. Den högsta tillåtna våningsytan för byggplatsen är 200 m<sup>2</sup>. Dessutom får uppföras ekonomibyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta är högst 80 m<sup>2</sup>. På byggplatsen är det tillåtet att bygga en fritidsbyggnad med en våning.

#### **MY Område för i huvudsak landsbygdsnärningar med naturvärden.**

*Området är avsett för idkande av landsbygdsnärningar 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.*

De områden som lämnar utanför byggandet anvisas som MY-områden.

### **4.5 Miljöstörningar**

Enligt Försvarsmaktens miljöbullerutredning för skjut- och övningsområde på Gyltö 2021 (Akukon 10.1.2022) ligger planeringsområdet inte inom skjut- och övningsområdes 55 dB LRden bullerområde.

## **5 PLANENS KONSEKVENSER**

### **5.1 Uppnående av de riksomfattande målen för områdesanvändningen**

Genom planen anvisas två byggplatser till ön. Planen orsakar inga miljöolägenheter. Byggplatserna anvisas som så pass stora platser att översvämningsrisken kan beaktas vid placeringen av byggnaderna. I planområdet finns inga särskilda kultur- eller naturmiljövärden. I planområdet kvarstår rikligt med obebyggt område, vilket tryggar bevarandet av områdets naturvärden.

### **5.2 Genomförande av landskapsplanen**

I landskapsplanen anvisas planeringsområdet som ett jord- och skogsbruksområde/friluft-/rekreationsområde (MRV). Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen. I planen anvisas två byggplatser men av planområdets yta förblir över 75 % obebyggt.

Den södra delen av planeringsområdet ligger i skyddszonen (sv) för Försvarsmaktens område, som är i bruk. För planerings- och byggprojekt för nya funktioner som ska placeras i zonen ska ordnas ett förfarande med sakkunnigutlåtanden. Ett utlåtande om planen begärdes av Försvarsmakten.

Planeringsområdet ligger i landskapsplanens dimensioneringsområde för fritidsbebyggelse 4, vilket innebär 2–3 byggplatser/km, fri strand 50 %. I planen anvisas två byggplatser till en fastighet med en strandlinje på 1,255 kilometer. Detta innebär att det bildas 1,59 byggplatser/strandkilometer i området, vilket stämmer överens med landskapsplanens dimensionering av fritidsbebyggelsen.

Stranddetaljplanen stämmer överens med landskapsplanen.

### **5.3 Konsekvenser för den byggda miljön**

Genom planen anvisas en ny fritidsbyggnadsplats till Stora Börsskär som är en obebyggd ö.

19.8.2022

---

Stranddetaljplanen har utarbetats i enlighet med principerna och bestämmelserna för strandbyggande som anges i Korpo generalplan.

#### **5.4 Konsekvenser för naturmiljön**

Planeringsområdet är inte beläget i ett grundvattenområde. Avloppsvattnet från planeringsområdets byggplats ska behandlas i enlighet med stadens byggnadsordning och miljöskyddsbestämmelser. I byggnadsordningen rekommenderas i första hand naturliga torrtoaletter i strandområdena. Genom planen anvisas endast en ny byggplats, vilket inte innebär några betydande konsekvenser för ytvattnet.

I området finns inga Natura- eller naturskyddsområden. I naturutredningen konstateras att det inte finns några sådana naturtyper i området som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen och 10 § i skogslagen. Av planområdet anvisas över 75 % som MY-område, vilket innebär att det bevaras rikligt med område som är fritt från byggande. Detta tryggar bevarandet av områdets naturvärden.

#### **5.5 Konsekvenser för landskapet**

Byggandet splittrar det enhetliga naturlandskapet vid stränderna. Den byggplatsen som anvisas i planen har placerats på öns östra strand. Öns norra och västra del förblir obebyggda. För att minska landskapskonsekvenserna omfattas RA-området i planen av en bestämmelse enligt vilken byggnaderna ska placeras på byggplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så att landskapsbilden inte försämras. Dessutom ska byggnaderna i området ha endast en våning. Enligt stadens byggnadsordning ska en övrig byggnad eller konstruktion som inte är en bastubyggnad byggas på minst 40 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd. Bastubyggnader på över 20 m<sup>2</sup> ska byggas på minst 15 meter avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd.

#### **5.6 Ekonomiska konsekvenser**

Planen innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägaren. Områdets värde ökar genom planen. Genomförandet av planen orsakar inga kostnader för staden.

#### **5.7 Sociala konsekvenser**

Planen medför inga konsekvenser för rekreationsområden eller friluftsleder och försämrar inte säkerheten i området. Planen innebär inte heller att områdets sociala miljö förändras på annat sätt.

19.8.2022

---

## 6 GENOMFÖRANDE AV STRANDETALJPLANEN

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

Genomförandet av planen kan ske omedelbart efter att planen vunnit laga kraft.

Pargas stad övervakar den fortsatta planeringen och bebyggandet av området genom normal myndighetsövervakning.

Kuopio 19.8.2022

**FCG Finnish Consulting Group Oy**



Timo Leskinen  
DI



Heli Jokela  
SVM, planerare