

# PARGAS

## DOVRE-HAGAPLATÅ STRANDETALJPLAN

### PLANBESKRIVNING



## BEHANDLINGSSKEDEN

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts 9.9.2021.

Miljönämnden 3.5.2023.

Förslaget till påseende (MBF 27 §) 22.5-20.6.2023.

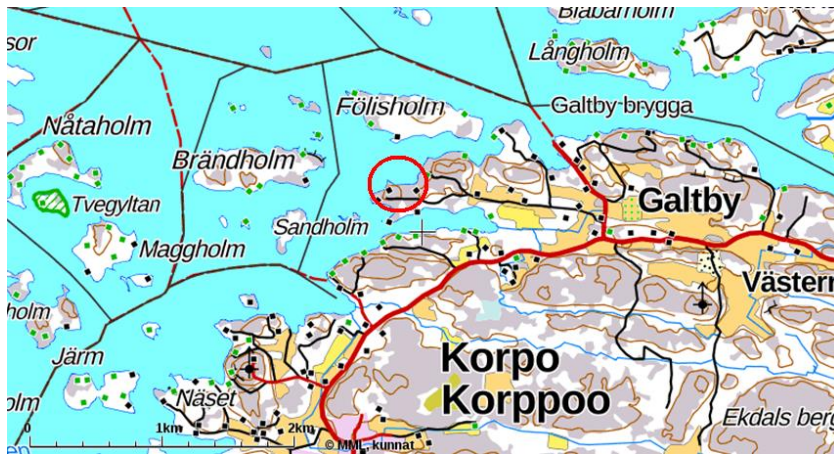
Planförslaget godkänt i stadsstyrelsen xxxx.

Godkänt av stadsfullmäktige xxxx.

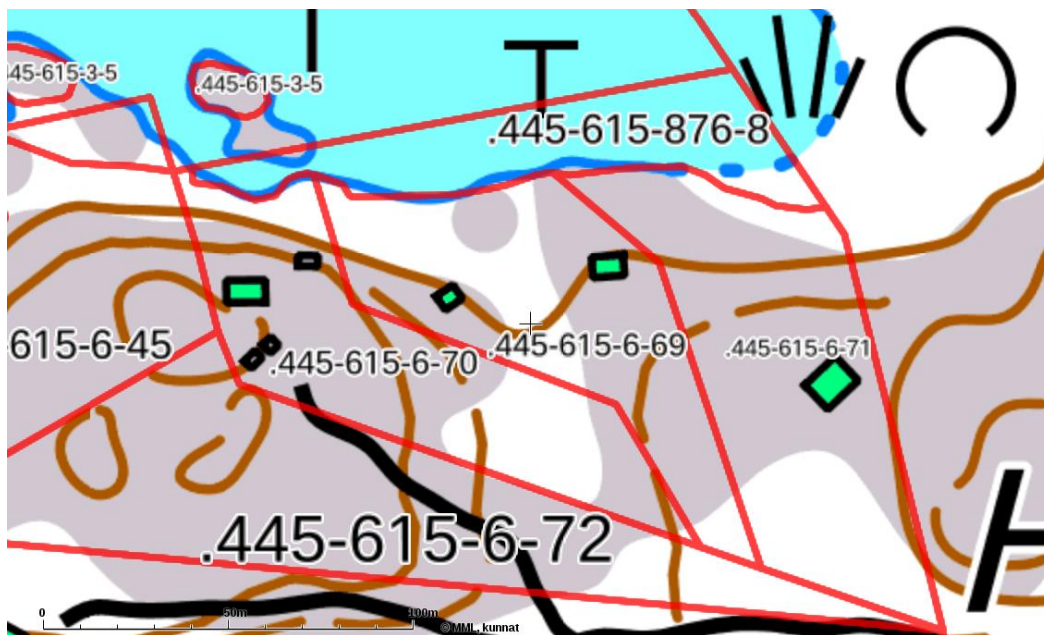
## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheterna Dovre RNr 6:70 (445-615-6-70), Agnesbacke RNr 6:69 (445-615-6-69) och Hagaplatå RNr 6:71 (445-615-6-71) i Korpo Galtby, Pargas. Planområdets areal uppgår sammanlagt till 1,5 hektar. Strandlinjen uppgår till ca 180 meter.



Dovre-Hagaplatå stranddetaljplaneområde ligger norr om Korpo kyrkby (röd ring i mitten).



Planområdets fastighetsgränser

## 1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Dovre-Hagaplatå stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att minska antalet tomter på området från tre till två genom att dela fastigheten 6-69 och foga varsin halva till de två övriga fastigheterna. I planen anvisas därmed två byggnadsplatser. Den utgående tomtens byggnadsrätt överförs i lämplig utsträckning till de två förstörade tomterna.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen för deltagande och bedömning kungjordes i Pargas Kungörelser 9.9.2021.

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls till påseende 22.5-20.6.2023.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

### 2.2 Stranddetaljplan

Med stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med två byggnadsplatser (tomter). Kvarterets avgränsning omfattar de tre gällande fastigheterna i sin helhet.

### 2.3 Genomförande

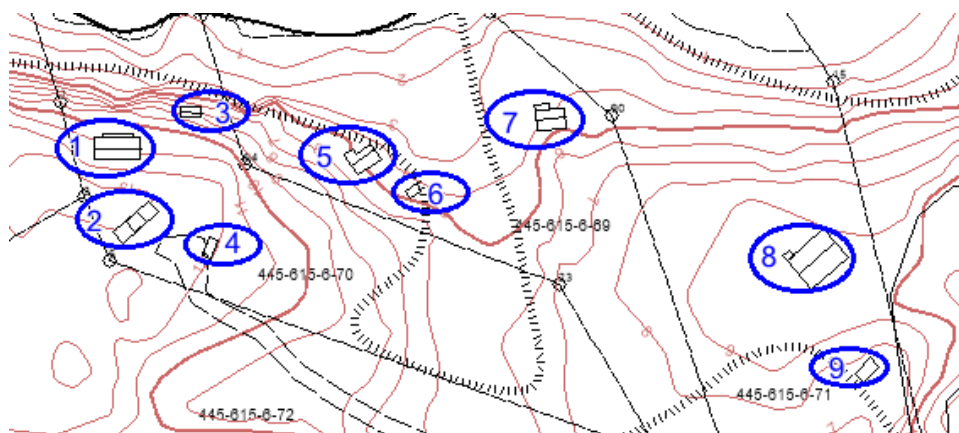
Genomförandet av planen är markägarens sak. Alla tre fastigheter är bebyggda.

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Alla tre fastigheter, som planområdet omfattar, är bebyggda under en längre tid. Områdets topografi är växlande med en brant strand i den västra delen som övergår i ett svagt sluttande bergsområde mot öster. Växtligheten domineras av typisk skärgårdsskog med tall som dominerande trädslag. Området skogsbevuxenhet framgår av satellitbilden på planbeskrivningens pärmsida.

Området har följande byggnadsbestånd:



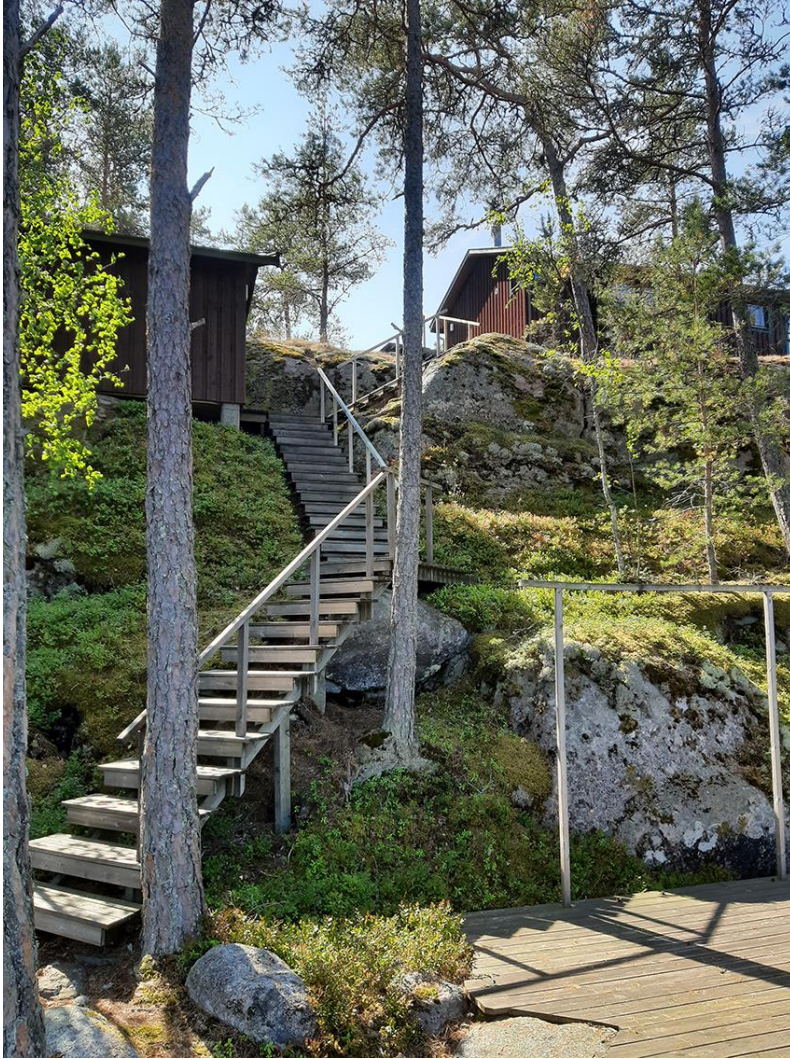
| Byggnad, nr | Typ           | Våningsyta, m <sup>2</sup> |
|-------------|---------------|----------------------------|
| 1           | Fritidsbostad | 50                         |
| 2           | Bastu         | 25                         |
| 3           | Lider         | 14                         |
| 4           | Lider         | 13                         |
| 5           | Gäststuga     | 30                         |
| 6           | Lider         | 7                          |
| 7           | Bastu         | 30                         |
| 8           | Fritidsbostad | 60                         |
| 9           | Lider         | 15                         |



Bild 1. Lidret nr 4 på kartan.



Bild 2. Bastun nr 2 på kartan.



Bilder 3 och 4. Kartans fritidsbostad 1 till höger och lider 4 till vänster på bilderna.



Bild 5. Gäststugan nr 5 på kartan



Bild 6. Bastun nr 7 på kartan.



Bild 7. Fritidsbostaden nr 8 på kartan.



Bild 8. Strandvy mot väster.



Bild 9. Strandvy mot öster.



Bild 10. Stranden fotograferad från bryggan vid grundet österut.



Bild 11. Området framför fritidsbostaden 8 på kartan mot strand.

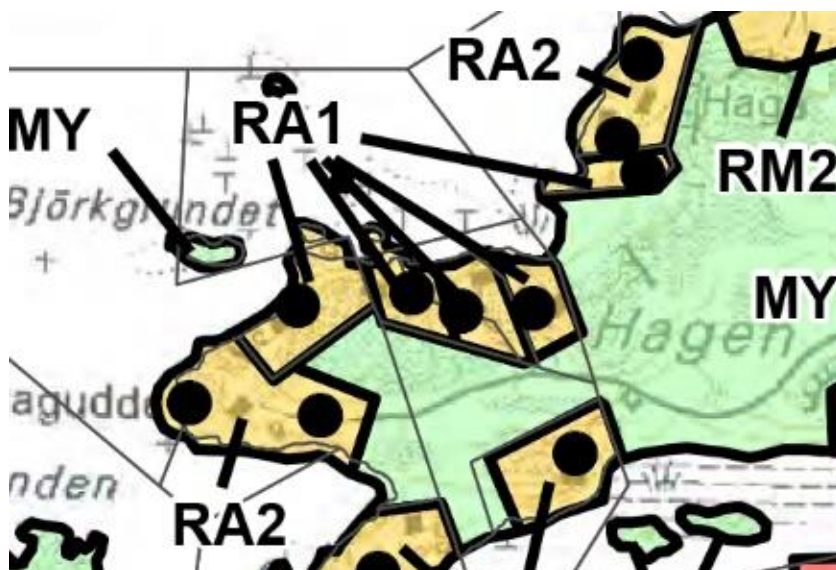
### 3.2 Naturförhållandena

Hela planområdet befinner sig närapå naturtillstånd. Trädbeståndet är sparsamt gallrat. Markvegetationen är vid sidan om stigarna på området i praktiken orörd.

### 3.3 Planeringssituation

#### Generalplan

På området gäller Korpo strandgeneralplan som trätt i kraft 17.3.2017. I generalplanen är de tre fastigheterna anvisade som ett fritidsbebyggelseområde med en byggnadsplats RA1 per fastighet.





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 för inte överstiga 25 m<sup>2</sup>.

Stranddetaljplaneområdets sammanlagda våningsyta för de tre byggnadsplatserna i generalplanen är därmed 600 m<sup>2</sup> våningsyta för bostadsutrymmen och bastu samt 240 m<sup>2</sup> våningsyta för ekonomibyggnader. Fritidsbostädernas, gäststugornas och basturnas antal är 3 per byggnadstyp, sammanlagt 9 byggnader. Ekonomibyggnadernas antal är inte begränsade.

### Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland är fastställd av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik har godkänts 11.6.2018 och etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser har godkänts 14.6.2021. I landskapsplanen finns inga specifika beteckningar för planområdet. Landskapsplanen gäller inte på generalplaneområde, men den styr en ändring av generalplanen, vilket stranddetaljplaneringen i praktiken innebär.

### Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor konverterat från laserskanning.

## **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 9.9.2021.

Miljönämnden godkände förslaget till stranddetaljplan att läggas fram offentligt 3.5.2023.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § till påseende 22.5-20.6.2023.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

### **4.3 Stranddetaljplanens målsättningar**

Målet med stranddetaljplanen är att minska antalet tomter på området från tre till två genom att dela fastigheten 6-69 och foga varsin halva till de två övriga fastigheterna. I planen anvisas därmed två byggnadsplatser. Den utgående tomtens byggnadsrätt överförs i lämplig utsträckning till de två förstorade tomterna.

## **5 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN**

### ***Planens struktur och dimensionering***

Stranddetaljplanen medför inga strukturella ändringar i förhållandena jämfört med den gällande strandgeneralplanen.

I förhållande till generalplanen ändras antalet byggnader och våningsytorna enligt följande:

- En fritidsbostad avlägsnas och 2x50 m<sup>2</sup> av dess våningsyta flyttas till de kvarstående byggnadsplatsernas huvudbyggnader.
- En gäststuga avlägsnas.
- Antalet byggnader för bostadsändamål minskas med en och våningsyta minskar med 75 (70+5) m<sup>2</sup>.
- Antalet bastur minskas med en och den sammanlagda våningsytan med 15 m<sup>2</sup>.
- Ekonomibyggnadernas våningsyta minskas med 80 m<sup>2</sup>. Antalet byggnader regleras inte.
- Den sammanlagda våningsytan minskas således med 75+15+80 = 180 m<sup>2</sup>.

### ***Områdesreserveringar***

På området anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med två byggnadsplatser.

På vardera byggnadsplatsen får uppföras följande byggnader:

- en fritidsbostadsbyggnad, högst 200 m<sup>2</sup> våningsyta,
- en gäststuga, högst 25 m<sup>2</sup> våningsyta,
- en bastubyggnad, högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta och
- ekonomibyggnader, sammanlagt 80 m<sup>2</sup> våningsyta.

Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så, att landskapsbilden inte försämras. Byggnaderna bör i fråga om fasader och konstruktioner vara i huvudsak av trä.

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

### ***Genomförande***

På planområdet finns ett byggnadsbestånd som framgår under punkt 3.1. Byggrätten och våningsytan ger i stranddetaljplanen utrymme för att i viss mån förstora befintliga byggnader. Genomförandeplanen är att bygga en ny bastu på byggnadsplats 2 och samtidigt konvertera den befintliga bastun (nr 7 på kartan ovan) till gäststuga. Därmed skulle en ny gäststuga tillkomma på vardera byggnadsplatsen.

## **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. Vattenklosett får inte anläggas.

Tillfart till området sker längs befintliga vägar.

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

På området finns inte utrotningshotade arter eller andra betydande naturvärden.

Området har ett kraftigt skogsbestånd, som sträcker sig nära till stranden. Byggnadsytorna är avgränsade så, att byggandet på området inte inverkar på landskapsbilden.

Raseborg, 20.8.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sten Öhman', followed by a horizontal line.

Sten Öhman  
dipl.ing.