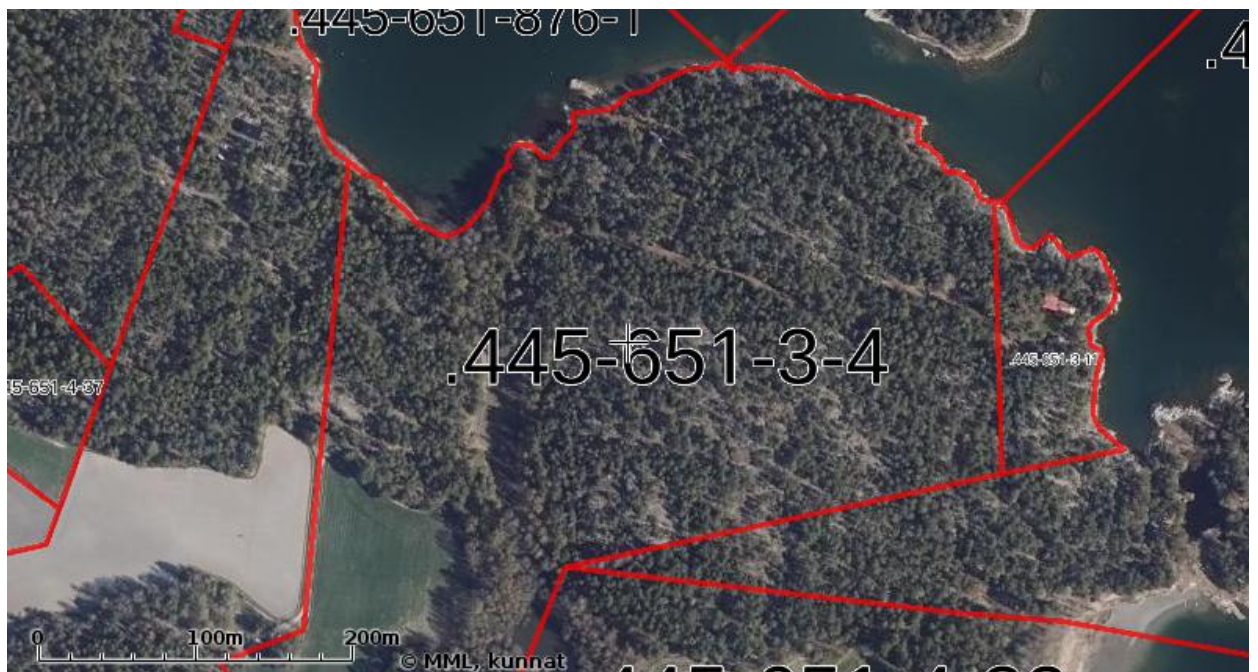


PARGAS

ÖSTERÄNG STRANDETALJPLAN



PLANBESKRIVNING

BEHANDLINGSSKEDEN

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts 18.4.2024.
 Byggnads- och miljönämnden xxxx.
 Förslaget till påseende (MBF 27 §) xxxx.
 Planförslaget godkänt i stadsstyrelsen xxxx.
 Godkänt av stadsfullmäktige xxxx..

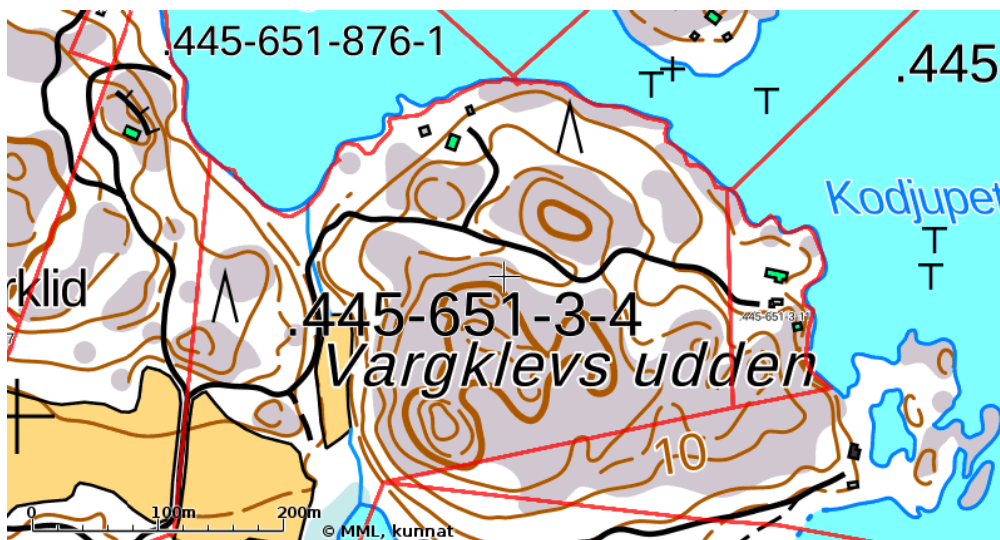
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar en del av fastigheten Österäng 445-651-3-4 och fastigheten Myggsala 445-651-3-11 i Korpo Österretais. Planområdets areal uppgår till 7,7 hektar. Strandlinjen uppgår till ca 700 meter.



Österäng stranddetaljplaneområde ligger på den nordöstra udden av Österretais i Korpo, Pargas (röd ring).



Planområdets fastigheter Österäng 445-651-3-4 och Myggsala 445-651-3-11.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Österäng stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att flytta en av byggrätterna inom RA3 området i den gällande strandgeneralplanen (se nedan) till den västra delen av planområdet. Samtidigt ändras användningsändamålet för ifrågavarande byggrätt till permanent boende. Byggplatsernas våningsytor i generalplanen överförs ungefär med samma innehåll som i stranddetaljplanen, dock med beaktande av användningsändamålet.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen för deltagande och bedömning kungjordes i Pargas Kungörelser 18.4.2024.

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls framlagt xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Med stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fristående bostadssmåhus (AO) med en byggplats och två kvarter för fritidsbostäder (RA) med tre byggplatser. Till övriga delar anvisas planområdet som skogsbruksområde med miljövärden (MY).

2.3 Genomförande

Genomförandet av planen är markägarens sak. Två av byggplatserna i planen är från tidigare bebyggda.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet omfattar den del av fastigheten Österäng 3-4, som omfattas av Korpo strandgeneralplan samt fastigheten Myggsala 3-11. På vardera fastigheten finns en fritidsbostad, en bastu och en ekonomibyggnad. Området är i praktiken i sin helhet skogbevuxet (tall och blandskog) med vissa avsnitt av klippstränder, speciellt på den östra halvan av stränderna. Topografin är rätt växlande med vissa branta områden. Även det två bebyggda tomterna har ett väl skyddande och naturenligt trädbestånd.

I det följande beskrivs planområdets naturmiljö och den bebyggda miljön med ett antal bilder.



Bild 1. Huvudbyggnaden på fastigheten Myggsala 3-11.



Bild 2. Gårdstunet med en del av huvudbyggnaden och en ekonomibygnad på fastigheten Myggsala 3-11.



Bild 3. Huvudbyggnaden på den bebyggda tomten i plankvarteret 2.



Bilder 4 och 5. Stranden vid planens tomt 1 i kvarter 3.



Bild 6. Den inre delen av tomt 1 i kvarter 3.



Bild 7. Det sydostliga hörnet av egnahemstomten omfattande kvarteret 1. Tomtens byggnadsruta vidtar ovanför slutningen.



Bilder 8 och 9. Stranden vid egnahemstomten i kvarter 1.



Bilder 10 och 11. Den inre delen av egnahemstomten i kvarter 1, där byggnadsrutan är inritad.



Bilder 12-13. Den inre delen av egnahemstomten i kvarter 1, där byggnadsrutan är inritad.

3.2 Naturförhållanden

Planområdets naturförhållanden är karga. Området är i sin helhet skogbevuxet. Hela den norra stranden från öster fram till den bebyggda tomten i kvarter 2 är i strandgeneralplanen anvisat som fritidsbebyggelseområde. Den mittersta byggplatsen av RA3 området flyttas med stranddetaljplanen till kvarter 1. På RA3 området finns en ryssugn som i generalplanen av betecknad som fornminne. Den blir i stranddetaljplanen placerad på skogsbruksområde. Markanvändningen gällande RA3 området förändras i förhållande till generalplanen så, att ungefär hälften av området ändras från byggplats till skogsbruksområde. Planen inverkar därför på inget sätt på naturvärdena i förhållande till nuläget.

Egnahemsquarteret 1 utgör i sin helhet tvinmark och är bergigt. Skogsbeståndet består av ett glest tallbestånd med någon ensamstående tvinande gran och ett fåtal små björkar. Undervegetationen utgör mossbevuxet berg med någon grästuva i bergsskrevorna samt blåbärsris där det till någon del finns moränmark. Tomten är i sin helhet illustrerad i bilderna 7-11 ovan. Som man av bilderna kan notera finns det inga inslag i terrängen som skulle förutsätta att någon skild inventering av naturförhållandena skulle vara påkallad.

3.3 Utredningar

Eftersom markanvändningen i och med stranddetaljplanen inte nämnvärt ändras och ny markanvändning endast anvisas på ett litet begränsat område som saknas naturvärden (bildet 7-11) är någon skild utredning om naturförhållandena inte behövlig. Planområdet har inga naturvärden som skulle kunna äventyras av plangenomförandet.

3.4 Planeringssituation

Landskapsplan

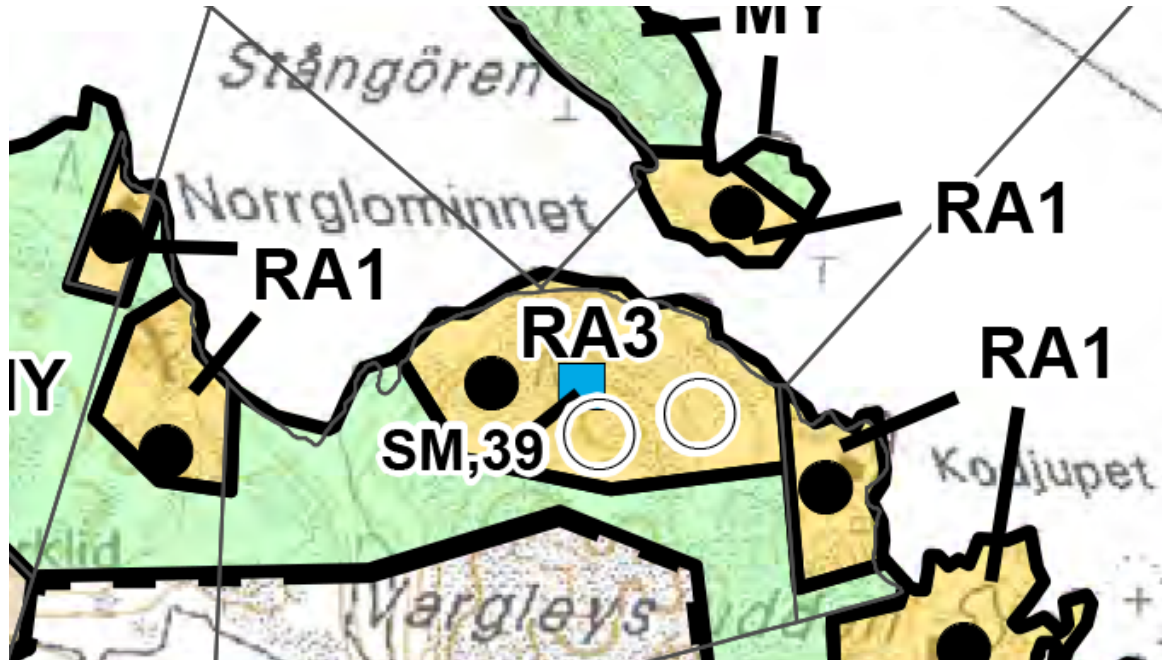
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik har godkänts i landskapsfullmäktige 11.6.2018. Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser har godkänts av landskapsfullmäktige 14.5.2021.



I den gällande landskapsplanen har stranddetaljplaneområdet inga särskilda beteckningar eller reserveringar.

Generalplan

På området gäller Korpo strandgeneralplan, som godkännts 9.12.2014 och trätt i kraft 17.3.2017. I generalplanen finns på stranddetaljplaneområdet anvisat ett område för fritidsbostäder med tre byggrätter (RA3) och ett område för fritidsbostäder med en byggrätt (RA1). På RA3 området finns även anvisat ett fornminnesobjekt (sm,39). Till övriga delar är stranddetaljplaneområdet anvisat som område för i huvudsak landsbygdsnärningar med naturvärden (MY).



Utdrag ur gällande Korpo strandgeneralplan.

Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning har godkännts av stadsfullmäktige 12.5.2020 och trätt i kraft 26.6.2020. En ny byggnadsordning är i och med den nya bygglagen under arbete.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterad med en meters höjdkurvor konverterade från laserskanning.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på markägarens initiativ.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Meddelande om inledande av planläggning har kungjorts i Pargas Kungörelser 18.4.2024. Byggnads- och 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 flytta en av byggrätterna inom RA3 området i den gällande strandgeneralplanen (se nedan) till den västra delen av planområdet. Samtidigt ändras användningsändamålet för ifrågakvarteret byggrätt till permanent boende. Byggplatsernas våningsytor i generalplanen överförs ungefär med samma innehåll som i stranddetaljplanen, dock med beaktande av användningsändamålet.

5 BESKIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN

Planens dimensionering

Stranddetaljplanens dimensionering följer i form av antalet byggplatser (byggrätter) dimensioneringen i Korpo strandgeneralplanen.

Områdesreserveringar

På området anvisas ett kvartersområde för fristående bostadssmåhus (AO) med en byggplats. På byggplatsen får uppföras byggnader för boende och/eller sådana arbetsutrymmen som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

På byggplatsen får uppföras

- en högst 250 kvadratmeter våningsyta stor bostadsbyggnad,
- en högst 30 kvadratmeter våningsyta stor bastubyggnad samt
- ekonomibygnader, vilkas sammanlagda våningsyta inte överstiger 80 kvadratmeter våningsyta.

På området anvisas två kvarter för fritidsbostäder (RA) med sammanlagt tre byggplatser (byggrätter).

På varje byggnadsplats får uppföras

- en högst 150 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.

Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så, att landskapsbilden inte försämras. Största våningstalet är ett. Oberoende av våningsyta får bastu placeras på minst 15 m:s avstånd från strand om landskapsbilden det tillåter.

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

Övriga områden anvisas som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

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 nya 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 vattenförsöjning

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

Området har färdiga tillfartsvägar förutom egnahemstomten, som förutsätter ny infartsväg.

Inverkan på naturmiljön och landskapet

På området, som i planen anvisas som ny byggplats, finns inte utrotningshotade arter eller andra betydande naturvärden.

Byggnadsytorna är avgränsade så, att byggnaderna kan placeras i tillräckligt landskapsmässigt skydd bakom strandvegetationen.

Inverkan på klimatet

Planområdet är i till hälften bebyggt. Ny byggnation är tillåten för en bostad, en gäststuga, en bastu och enstaka ekonomibyggnader på de obebyggda tomterna. Trädfällning kommer ifråga för ett område på ca 250-300 m². Tillväxten för trädbeståndet som tas ner på grund av planens genomförande är försumbar. Planen inverkan på klimatet är minimalt.

Raseborg, 19.1.2025



Sten Öhman
dipl.ing.