

Bygg- och miljönämnden

Tid / Aika 15.06.2022 kl. / klo 16:30 - 19:42
Plats / Paikka Stadshuset, Styrhytten och distans

§		
§ 72	Konstatera sammanträdets laglighet och beslutförhet	4
§ 73	Val av protokolljusterare	5
§ 74	Godkännande av föredragningslistan	6
§ 75	Ta del av tjänsteinnehavarbeslut	7
§ 76	Anmälningssärenden	8
§ 77	Aktuella frågor	11
§ 78	Ansökan om stiftande av byggnadsservitut 445-34-8-1	12
§ 79	Ansökan om besvärstillstånd till högsta förvaltningsdomstolen	13
§ 80	Uppgörande av detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel	15
§ 81	Detaljplanen och detaljplaneändringen för Klockarbergen	24
§ 82	Nagunämndens initiativ för att ändra detaljplanerna för områden i Framnäs och Prästgården i Nagu	29
§ 83	Utlåtande om inrättande av ett naturskyddsområde på delar av fastigheterna 445-485-2-10, 445-485-2-591 och 445-485-2-511 i Qvidja i Pargas	31
§ 84	Utlåtande om inrättande av ett naturskyddsområde på en del av fastigheten Långholm 445-665-2-32 i Houtskär	33
§ 85	Anhållan om förlängning för påbörjan av byggandet på Kärrhagens industriområde, Transportservice Sjövägen Ab	35
§ 86	Anhållan om förlängning för påbörjan av byggandet på Kärrhagens industriområde, Marsan Oy ab	37
§ 87	Anhållan om förlängning för påbörjan av byggandet på Kärrhagens industriområde, Enitec Engineering Ab	39
§ 88	Arrendering av område för padelbana i Näsby, Houtskär, Pro Houtskär	40
§ 89	Anhållan om arrendering av beteshage i Nagu Kärrängen	42
§ 90	Utarrendering av område för kall lagerhall, i Houtskär	44
§ 91	Förnyande av arrendeavtal för Framnäs simstrand	46
§ 92	Förnyande av arrendeavtal för Likholm badstrand, i Korpo	47
§ 93	Försäljning av tomt del, Vepo stadsdel	48
§ 94	Försäljning av tilläggsområde på Luk i Houtskär, danaarv	50
§ 95	Köp av tilläggsdel till Kyrkbackens skolas tomt i Nagu	52
§ 96	Återköp av tomt 4-20 i Kyrkomalm stadsdel	53
§ 97	Utlåtande om Haverön Lohi Oy:s ansökan om miljö- och vattenhushållningstillstånd, Sahalahti, Skutudden	55
§ 98	Ekonomirapport 1-4/2022, miljöavdelningen	58

Det justerade protokollet med tillhörande anvisningar för begäran om omprövning och besväransvisning hålls tillgängligt på stadens webbplats, www.pargas.fi, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna.

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus, pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.parainen.fi, jollei salassapitoa koskevistä säännöksistä muuta johdu.

22.06.2022

Ordförande / Puheenjohtaja Kurt Ekström

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 kl./klo 16:30 - 19:42

Närvarande / Läsnä

Ekström Kurt	Ordförande	Stadshuset, Styrhytten
Abrahamsson Petri	Vice ordförande	Stadshuset, Styrhytten
Strömborg Daniel	Ledamot	Distans
Adolfson Mi	Ledamot	Distans
Lundsten Aya	Ersättare	Stadshuset, Styrhytten
Kurvinen Kyösti	Ledamot	Distans
Wickström Laura	Ledamot	Stadshuset, Styrhytten
Lindholm Tom	Ersättare	Stadshuset, Styrhytten
Forssell Mia	Ledamot	Stadshuset, Styrhytten
Routio Saila	Ledamot	Distans
Lagerroos Christian	Ledamot	Distans

Frånvarande / Poissa

Eriksson Anne	Ledamot	Ersättaren Aya Lundsten var närvarande
Svahnström Sami	Ledamot	Ersättaren Tom Lindholm var närvarande

Övriga / Muut

Karlsson Kaj-Johan	Sst:s representant	Distans
Saaristo-Levin Heidi	Föredragande	Stadshuset, Styrhytten
Österman Carl-Sture	Föredragande	Stadshuset, Styrhytten, §72-76, 78-80
Huovila Petri	Föredragande	Stadshuset, Styrhytten
Backman Daniel	Föredragande	Stadshuset, Styrhytten
Simonen Sanna	Föredragande	Stadshuset, Styrhytten
Östman Katarina	Protokollförare	Stadshuset, Styrhytten

Underskrifter

Allekirjoitukset	Kurt Ekström ordförande / puheenjohtaja	Katarina Östman protokollförare / pöytäkirjanpitäjä
------------------	--	--

Behandlade ärenden

Käsitellyt asiat	72 - 98
------------------	---------

Protokolljustering
Pöytäkirjan tarkastus

Pargas stad Paraisten kaupunki	21.6.2022
Daniel Strömborg har justerat protokollet elektroniskt on tarkastanut pöytäkirjan sähköisesti	Mi Adolfsson har justerat protokollet elektroniskt on tarkastanut pöytäkirjan sähköisesti

Protokollet har varit
framlagt
Pöytäkirja on ollut
nähtävänä

Pargas stad Paraisten kaupunki	22.06.2022
Intygar / Todistaa	Katarina Östman

Bygg- och miljönämnden

§ 72

15.06.2022

Konstatera sammanrådets laglighet och beslutförhet

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 72

Beslut

Sammanträdet konstaterades vara lagligen sammankallat och beslutfört.

Bygg- och miljönämnden

§ 73

15.06.2022

Val av protokolljusterare

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 73

Beslut

Till protokolljusterare valdes Daniel Strömborg och Mi Adolfsson.

Bygg- och miljönämnden

§ 74

15.06.2022

Godkännande av föredragningslistan

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 74

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslöt att godkänna föredragningslistan.
Ordförande föreslog att §77 Aktuella frågor behandlas sist.

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 75

15.06.2022

Ta del av tjänsteinnehavarbeslut

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 75

Stadsgeodeten:

34/4.5.2022: Beslutat att staden inte använder sin förköpsrätt gällande lägenheterna 455-485-2-453 och 445-485-2-385 i Lemlax.

35/4.5.2022: Godkänt Turun Eläkkeensaajat ry:s anhållan om att få arrangera en metetävling vid Sundet i Pargas.

36/4.5.2022: Godkänt Skröbbel-Gåbbanas anhållan om att disponera över ett område för allsång i Kvarnbacken i Skräbböle.

37/10.5.2022: Fastställt adressnumrering för april 2022.

38/10.5.2022: Godkänt att ett område används för biodling i Sydmo.

39/10.5.2022: Godkänt miljövårdsbyråns anhållan om tillfällig placering av reklamskylt för Skärgårdens miljömässa

40/12.5.2022: Beslutat att sälja tomt nr 8 i kvarter 22 i Ljusudda stadsdel.

Planläggningschefen:

39/31.5.2022: Utsett miljövårdsinspektör Petri Huovila till tillförordnad miljövårdschef för tiden 1.6-31.12.2022.

Ledande byggnadsinspektören:

3.5.2022: Anställt [REDACTED] som sommararbetare till byggnadstillsynen för tiden 2.5-8.5.2022.

17.5.2022: Anställt [REDACTED] som sommararbetare till byggnadstillsynen för tiden 17.5-24.5.2022.

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden antecknar att den tagit del av följande beslut samt beslutar att det inte finns orsak att ta något av besluten till behandling.

Beslut

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 76

15.06.2022

Anmälningssärenden

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 76

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden antecknar att den tagit del av följande handlingar:

- 1) NTM-centralen i Egentliga Finland
10.5.2022: Beslut om att inrätta Träskstrandens naturskyddsområde, Mustfinn, Pargas.
18.5.2022: Beslut enligt 49 § 3 mom. i naturvårdslagen angående att störa och döda individer av en fridlyst fågelart: driva bort vitkindade gäss från åkrar för att förhindra att odlingar skadas, Lapinlahti.
23.5.2022: Godkännande enligt 64 § i miljöskyddslagen av programmet för utsläppskontroll vid avloppsreningsverket i Airisto Sandviken, Pargas.
24.5.2022: Beslut om att inrätta Gammelgård Mustfinn träsk naturskyddsområde, Mustfinn, Pargas.
24.5.2022: Beslut om att inrätta Gammelgård Westergård naturskyddsområde, Mustfinn, Pargas.
- 2) Åbo förvaltningsdomstol
24.5.2022: Beslutat att upphäva bygg- och miljönämndens beslut och förkasta bygglovsansökan. Det är frågan om ett bygglov för att bygga en 20 m² stor gäststuga och som ett mindre undantag bygga på 19,5 meters avstånd från strandlinjen på fastigheten Grönudda i Ljusudda stadsdel i Pargas.
3.6.2022: Förkastat besvären över bygg- och miljönämndens beslut 16.9.2020 att förkasta rättelseyrkandena över planläggningschefens beslut att bevilja undantag för att ändra användningsändamålet från fritidsbostad till permanent boende i Puotuis i Nagu.
- 3) Vasa förvaltningsdomstol
3.6.2022: Förkastat besvären över Regionförvaltningsverket i Södra Finlands beslut 18.2.2020 att bevilja tillstånd för byggande av en bro mellan öarna Kalvholm och Matalot i Nagu.
- 4) Regionförvaltningsverket
24.5.2022: Beviljat Caruna Ab tillstånd att installera en kabel på havsbotten mellan Norrskata och Lökhalm samt ett tillstånd till förberedelser.
- 5) Forststyrelsen
11.5.2022: Beviljat undantag att röra sig med begränsningar i skyddsområden som förvaltas av Forststyrelsen för bekämpning av vresros.
- 6) Lounais-Suomen vesi- ja ympäristötutkimus Oy

Bygg- och miljönämnden

§ 76

15.06.2022

- 7.4.2022: Kontrollundersökning av avloppsreningsverket i Airisto Sandviken, årsrapport 2021.
- 2.5.2022: Kontrollundersökning vid Skärgårdscentret Korpoströms avloppsreningsverk, årsrapport 2021.
- 6.5.2022: Kontrollundersökning av utloppsdiket från avloppsreningsverket i Korpo i april 2022.
- 10.5.2022: Recipientkontrollundersökning vid avloppsreningsverket i Korpo, årsrapport 2021.
- 10.5.2022: Kontrollundersökningar av utsläpp vid avloppsreningsverket på Kakolabacken, periodrapport 1/2022, sammanfattning.
- 11.5.2022: Driftskontroller och kontrollundersökningar av utsläpp vid avloppsreningsverket på Kakolabacken, januari-mars, periodrapport 1/2022.
- 11.5.2022: Sydvästra Finlands Avfallsservice Ab:s kontrollundersökning på Rauhala avstjälningsplats i april 2022.
- 12.5.2022: Avloppsreningsverket i Houtskär i Pargas, undersökning 2/2022: reningsverket fungerade ganska bra.
- 12.5.2022: Avloppsreningsverket i Korpo i Pargas, undersökning 2/2022: reningsverket fungerade bra.
- 12.5.2022: Avloppsreningsverket i Nagu i Pargas, undersökning 2/2022: reningsverket fungerade bra.
- 17.5.2022: Avloppsreningsverket i Airisto Sandviken, undersökning 2/2022: reningsverket fungerade ganska bra.
- 17.5.2022: Turun Seudun Puhdistamo Oy:s avloppsreningsverk på Kakolabacken, undersökningar 40–51/2022.
- 17.5.2022: Obligatorisk kontrollundersökning av havsområden i Åbo omgivning, årsrapport 2021.
- 25.5.2022: Avloppsreningsverket på Kakolabacken: Utsläpp och farliga och skadliga ämnen för vattenmiljön enligt E-PRTR-förordningen, årsrapport 2021.
- 2.6.2022: Pargas stads avloppsreningsverk, undersökning 5/2022: reningsverket fungerade någorlunda bra.
- 7) Miljövårdschefens beslut enligt miljöskyddslagen, Pargas stad
2/31.5.2022: Godkänt med villkor Speed & Powerboat Society ry:s anmälan om verksamhet som orsakar tillfälligt buller och vibrationer, Poker Run 2022 Nagu–Korpo.
- 8) Planläggningschefens beslut om undantag och särskilda förutsättningar för byggande, Pargas stad
33/6.5.2022: Godkänt ansökan för byggande av ett egnahemshus, en gårdsbastu och ett biltak och ett litet förråd samt utedass på område i behov av planering på ett outbrutet område, en del av lägenheten Koivulehto II 1:24 i Finnby i Nagu.
34/12.5.2022: Beviljat undantag med villkor för utvidgning av en befintlig fritidsbostad på fastigheten Mellångård 1:36 i Synnartsholm i Nagu.
35/20.5.2022: Beviljat undantag för byggande av uteterrass i strid med planen på terminalområde för busstrafik på fastigheterna Centrum och Centrum II i Nagu.
36/20.5.2022: Beviljat undantag med villkor för att få bygga en bastu på en del av fastigheten Björkbacka 3:5 i Lilltervo i Pargas.

Bygg- och miljönämnden

§ 76

15.06.2022

37/20.5.2022: Beviljat undantag för utvidgning av en befintlig industribyggnad på tomt 10 i kvarter 9 i Norrbyåsen stadsdel i Pargas.

38/20.5.2022: Beviljat undantag med villkor på fastigheten Åkerudda 1:3 i Nagu, byggplatsen ligger för nära stranden enligt byggbestämmelserna.

40/3.6.2022: Beviljat undantag för byggande av en industrihall på tomt 2 i kvarter 40 i Skräbböle stadsdel i Pargas.

41/3.6.2022: Beviljat undantag med villkor för byggande av ett egnahemshus på tomt 3 i kvarter 4 i Airisto Sandvikens stadsdel.

42/3.6.2022: Beviljat undantag med villkor för byggande av ett egnahemshus samt ett bilstall och en bastu på fastigheten Björklunda 2:18 i Strandby i Pargas.

43/3.6.2022: Beviljat undantag med villkor för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till egnahemshus och för överskridande av byggrätt på fastigheten Vedan 1:198 i Kirjais i Nagu.

44/3.6.2022: Beviljat undantag med villkor för ersättande av befintlig fritidsbostad med en ny fritidsbostad på fastigheten Nulto 1:23 i Nulto, Pargas.

- 9) Ledande byggnadsinspektören har med stöd av § 74, byggnadsinspektören med stöd av § 75 och tillståndsingenjören samt granskningsingenjören med stöd av § 76 i förvaltningsstadgan beslutat om följande lov och anmälningar, se kompletterande material. Handlingarna finns till påseende hos byggnadstillsynen och med förhands begäran vid sammanträdet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 77

15.06.2022

Aktuella frågor

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 77

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin informerade nämnden om projektet Pargas Havis. Stadsfullmäktige tar ställning till planeringsreserveringen 20.6.2022.

Sammanträdet 17.8 reserveras för nämndens medlemmar att på fältet diskutera med markägarna som berörs av detaljplaneändringen för nordvästra delen av Ljusudda.

Sammanträdet 7.9 hålls i samband med nämndens kryssningsseminarium, teman organisation 2023, budgeten 2023 samt revideringen av bygglagen.

Stadsgeodet Daniel Backman informerade nämnden om nya funktioner i Pargas stads karttjänst. [Pargas Karttjänst](#)

Bygg- och miljönämnden

§ 78

15.06.2022

Ansökan om stiftande av byggnadsservitut 445-34-8-1

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 78
909/10.03.00/2022

Beredare

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Ägaren av tomt 445-34-8-1 ansöker om stiftande av byggnadsservitut med stöd av 80 § 1 mom. 1 och 8 punkterna i markanvändnings- och byggförordningen så att fastigheten får utsträcka grunden för byggnaden, tjälisoleringen, täckdikets- och regnvattensystemet, behövliga rör samt takfoten till fastigheterna 445-34-9901-0, 445-34-5-1, 445-508-4-18 och 445-508-4-17 med högst 1,0 meter på det sätt som anvisas på kartan och i planen.

I servitutsområdet finns vattentjänstverkets rör och ledningar och innehavaren av servitutsområdet svarar för kostnaderna för att flytta dem. Vattentjänstverket flyttar rören och ledningarna.

Bilaga

Ansökan om stiftande av byggnadsservitut
Servitutsavtalet med kartbilagor

Föredragande

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 80 § 1 mom. 1 och 8 punkten i markanvändnings- och byggförordningen att stifta ett byggnadsservitut på fastigheterna 445-34-9901-0, 445-34-5-1, 445-508-4-18 och 445-508-4-17 så att fastigheten 445-34-8-1 har rätt att utsträcka grunden för byggnaden, tjälisoleringen, täckdikets- och regnvattensystemet, behövliga rör samt takfoten till gatuområdet på det sätt som anvisas på kartan och i planen. Innehavaren av servitutsområdet svarar för kostnaderna för att flytta de rör och ledningar som finns i servitutsområdet.

Beslut

Föredraganden konstaterade att arrendekontraktet för kvartersdelen inte har blivit undertecknat idag och därför kan bygg- och miljönämnden inte behandla ärendet.

Nämnden beslöt att inte behandla ärendet.

Delgivning

Sökande, mättningsbyrån

Bygg- och miljönämnden

§ 79

15.06.2022

Ansökan om besvärstillstånd till högsta förvaltningsdomstolen

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 79
875/10.03.00/2022

Beredare

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Åbo förvaltningsdomstol har 24.5.2022 fattat beslutet 838/2022 angående ett bygglov på fastigheten 445-508-2-159. Förvaltningsdomstolen upphäver nämndens beslut och förkastar bygglovsansökan. Beslutet om bygglov har upphävts med motiveringen att det inte är frågan om en ekonomibyggnad i anslutning till en huvudbyggnad i enlighet med 72 § i markanvändnings- och bygglagen, eftersom ägarna av fastigheten har ett avtal om delning av besittning i vilket gäststugan ingår i besittningsområdet på bastubyggnadens sida. Byggplatsen ägs av två personer som båda varit sökande i bygglovsärendet. Byggplatsen är en fastighet i ett AO-område i delgeneralplanen för centrum och har en areal på 6 500 m². På byggplatsen finns från tidigare en huvudbyggnad, en fritidsbyggnad, en bastubyggnad och ett biltak. Enligt byggnadsordningen kan utöver detta på byggplatsen uppföras en högst 25 m² stor gäststuga och andra ekonomibyggnader upp till 80 m².

I avtalet om delning av besittning har bygggrätten inte delats upp mellan ägarna eller enligt typ av byggnad. Det är inte möjligt att dela upp byggplatsen till två byggplatser medan planen är i kraft, utan det är frågan om en byggplats. I bygglovsansökan 445-2020-175 söks bygglov för en gäststuga. Gäststugan omfattar ett rum med en eldstad och ingen annan utrustning. Till sina egenskaper och sin utrustning måste byggnaden betraktas som en ekonomibyggnad och med den aktuella utrustningen kan den inte jämföras med en fritidsbostad. Högsta förvaltningsdomstolen har 18.12.2006 (liggarnummer 3482) som motivering för sitt beslut konstaterat att en gäststuga ska betraktas som en sådan ekonomibyggnad som avses i 72 § 2 mom. 4 punkten i markanvändnings- och bygglagen i anslutning till en befintlig fritidsbostad.

Byggnaden har planerats i närheten av bastun med en täckt terrass mellan byggnaderna. Avståndet från gäststugan till stranden är 19,4 meter och avståndet från den öppna terrassen till stranden är 17 meter. Byggnaden ligger i en bukt och avstånden är uppmätta från botten av bukten. Från havet ser placeringen av byggnaderna inte avvikande ut. Enligt punkt 15.3 i byggnadsordningen kan en bastubyggnad på högst 25 m² och en gäststuga på högst 25 m² uppföras under samma tak. Byggnaderna ska placeras på minst 25 meters avstånd från strandlinjen. Avvikelsen från avståndet till strandlinjen har betraktats som ett mindre undantag i enlighet med 175 § i markanvändnings- och bygglagen, eftersom inverkan på landskapet och inverkan på grannen är positiv, eftersom byggnaden på detta sätt placeras längre bort från grannens gräns än vad markanvändnings- och bygglagen hade möjliggjort.

Förvaltningsdomstolen har gett sitt beslut bara till den ena av de sökande, fastän båda fastighetsägare var sökande.

Denna lösning har betydelse för jämlik behandling av kommuninvånarna. Enligt byggnadsordningen är det möjligt att bygga en gäststuga, alltså en ekonomibyggnad, på liknande byggplatser.

Bygg- och miljönämnden

§ 79

15.06.2022

Bilaga

Ansökan om besvärstillstånd och besvären
Åbo förvaltningsdomstol, beslut 24.5.2022

Kompletterande material

[Bygg- och miljönämndens beslut 19.8.2020 § 121, länk](#)
[Bygg- och miljönämndens utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol, 14.10.2020 §156, länk](#)

Föredragande

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden söker besvärstillstånd hos högsta förvaltningsdomstolen för beslutet H 838/2022 som Åbo förvaltningsdomstol gett 24.5.2022. Motiveringen för att söka besvärstillstånd är att Åbo förvaltningsdomstol gett sitt beslut felaktigt till bara den ena av de sökande, fastän båda fastighetsägare var sökande i ärendet, vilket är felaktigt på grund av att byggrätten inte delats upp och eftersom det är frågan om en byggplats i enlighet med byggnadsordningen. Dessutom har lösningen betydelse för jämlik behandling av kommuninvånarna. Enligt den gällande byggnadsordningen har man rätt att bygga en gäststuga, alltså en ekonomibygnad, på liknande byggplatser.

Beslut

Efter diskussion föreslog ledamot Petri Abrahamsson understödd av Laura Wickström att bygg- och miljönämnden inte ansöker om besvärstillstånd hos högsta förvaltningsdomstolen utan godkänner Åbo förvaltningsdomstols beslut.

Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Petri Abrahamssons förslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Petri Abrahamssons förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs

9 Ja röster

2 Nej röster

0 Nedlagda röster

Nämnden beslöt sålunda godkänna föredragandens förslag.
Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga.

Delgivning

Högsta förvaltningsdomstolen

Bygg- och miljönämnden	§ 28	09.03.2022
Bygg- och miljönämnden	§ 80	15.06.2022

Uppgörande av detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel

Dynasty 6.4, 267/10.02.03/2020

Bygg- och miljönämnden 01.04.2020 § 56

Beredare

Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894

Föredragande

*Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
förnamn.efternamn@pargas.fi*

Uppgörandet av en detaljplan i nordvästra delen av Ljusudda ingår i det planläggningsprogram som stadsstyrelsen har godkänt. Planområdet omfattar det egentliga Ljusudda som ursprungligen hört till Söderby. Planområdet gränsar till den detaljplanlagda stadsdelen Ljusudda (35) i söder, till Ljusuddaviken i väst, till Hessund i norr och till en fastighetsgräns i ett område som inte planlagts i öst.

Detaljplaneringen i området styrs av landskapsplanen för Egentliga Finland och generalplanen för centrumregionen i Pargas. I den generalplan som miljöcentralen fastställde 20.6.1995 har området anvisats som ett område för fristående småhus (AO). Generalplanen förutsätter detaljplanering av området. Detaljplanen möjliggör att bostadsområdet Ljusudda kan utvidgas och förtätas.

Detaljplaneområdets markyta är cirka 12 ha. Det är ändamålsenligt att planområdet också omfattar vattenområden där det vid strandlinjen finns behov av att styra byggandet av bryggor och eventuell annan användning av dem. I sin helhet är planområdet ca 28 ha.

Området har redan tidigare ingått i stadens planläggningsprogram. Detaljplanen kungjordes offentligt i en planläggningsöversikt 2006. Planläggningen avbröts dock och utkastet fördes inte till beslutsbehandling. En del markägare har under flera års tid framfört önskemål om planläggning av området, delvis därför har området på nytt tagits med i stadens planläggningsprogram. Detaljplanen medför betydande värdestegring för en del markägare, vilket leder till markanvändningsavtal mellan staden och markägarna.

Det finns 15 markägare i området, av vilka några är ägargrupper. Antalet lägenheter är ca 20, av vilka 15 är bebyggda byggplatser. En del av lägenheterna är så stora att nya tomter kan anvisas dem i och med detaljplanen. Staden har inte jordegendom i området, med undantag av ett litet område på 112 m² och en andel i samfällda vattenområden. I början av året ordnades ett informations- och diskussionsmöte för markägarna om detaljplaneprojektet i stadshuset. I mötet deltog nästan alla markägare. Också efter mötet har planläggningsarkitekten fört en intensiv dialog med markägarna. En del markägare förhåller sig kritiska till utarbetandet av planen eftersom de inte vill att området ska ändras eller att nya tomter ska anvisas området. Staden har dock genom planläggningen ålagts att styra markanvändningen i området och att finna en ändamålsenlig helhetslösning som resultat av planläggningsprocessen.

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 28 09.03.2022
§ 80 15.06.2022

Bilaga

21. Program för deltagande och bedömning
22. Utkast till detaljplan

Förslag

Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga beredningsmaterialet för detaljplanen för den nordvästra delen av Ljusudda offentligt samtidigt som planen kungörs offentligt.

Beslut

Efter diskussion föreslog ledamoten Petri Abrahamsson understödd av Olof Elenius att ärendet remitteras för vidare förhandlingar med markägare som är kritiska till utarbetandet av planen innan planen anhängiggörs.

Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Petri Abrahamssons förslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Petri Abrahamssons förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs

8 Ja röster

2 Nej röster

0 Nedlagda röster

Nämnden beslöt sålunda fortsätta diskussionen. Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga 23.

Nämnden beslöt därefter att godkänna föredragandens förslag.

Delgivning

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Bygg- och miljönämnden 09.12.2020 § 203

Beredare

Föredragande

Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

Bygg- och miljönämnden beslöt 1.4.2020 § 56 att kungöra detaljplanen för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel och framlägga beredningsmaterialet. Kungörelsen publicerades 15.5.2020.

Detaljplaneområdet är speciellt till sina markägförhållanden, eftersom området är nästan helt och hållet privatägt. Staden äger vattenområden och ett litet markområde i Ljusuddas gatuområde.

Planområdet är speciellt också därför att området i huvudsak är bebyggt. På området finns 15 byggda fastigheter som bildar de befintliga byggplatserna. På sju av dessa fastigheter har det funnits permanent boende och på resten fritidsbostäder.

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 28 09.03.2022
§ 80 15.06.2022

Till sina naturförhållanden är området värdefullt och omfattar värdeområden. Med tanke på stadsstrukturen är områdets läge speciellt bra.

I både lanskapsplanen och delgeneralplanen har planområdet definierats som ett bostadsområde som stöder sig på Pargas centrum och utgör en kompletterande del till bostadsområdet i Ljusudda stadsdel.

I utkastskedet har markägarna varit aktiva och varit i kontakt med planläggaren. Åtta fastighetsägare har lämnat skriftliga åsikter och formulerat det de har velat säga som anmärkningar eller yrkanden. Åsikterna har beaktats och en del har lett till ändringar i utkastet.

Planlösningen gör området tätare så att 18 nya tomter eller bostäder som motsvarar huvudbyggnader, beroende på hur de byggts, bildas. För en del av fastigheterna har ett kvartersområde för bostadssmåhus planerats, vilket betyder att flera bostäder kan byggas på en tomt utan separat tomtindelning. Planen möjliggör 50–75 nya invånare utöver de nuvarande sju permanenta invånarna. Enligt information kontrollerad 18.11.2020 bor det sju personer på fyra fastigheter i området.

Målsättningen är att bevara områdets miljö, natur och landskap i så ursprunglig form som möjligt. Med en planbestämmelse förutsätts att man skall sträva efter att bevara byggnadsbeståndet och miljön. Byggåtgärder och nybygge bör anpassas till de befintliga byggnaderna. Med byggnadsspecifika skyddsbezeichnungar förutsätts att en del enskilda byggnader bevaras.

Stadens planläggningsenhet har utfört en byggnadsinventering i området som det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland (tidigare landskapsmuseum) har kompletterat.

På sommaren 2020 utarbetades en naturutredning inklusive fladdermusutredning i området. Naturvärdena och hotade arter enligt naturutredningen har beaktats i planlösningen. Byggnaderna sträcker sig inte till värdeområden.

För en del markägare medför planen en avsevärd värdestegring för fastigheterna. Ett markanvändningsavtal ingås alltid när en detaljplan upprättas för en privat markägares mark och markägaren har avsevärd nytta av att detaljplan upprättas. Markanvändningsavtalen baserar sig på markanvändnings- och bygglagen. Genom avtalet träffas överenskommelse med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande som betjänar det aktuella planområdet. Samtidigt kan man överenskomma om till exempel överlåtelse av allmänna områden till staden.

Kompletterande material

Byggnadsinventeringen
Naturinventeringen
Markägarnas åsikter och bemötanden

Bilaga

18. Förslag till detaljplan
19. Beskrivning av detaljplanen med bilagor

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 28 09.03.2022
§ 80 15.06.2022

Förslag

Bygg- och miljönämnden besluter att framlägga förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel och begär in behövliga myndighetsutlåtanden.

Nämnden tar del av planläggarens bemötanden av markägarnas åsikter.

Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i kartmaterialet innan planförslaget framläggs.

Beslut

Efter diskussion föreslog ledamot Petri Abramasson att ärendet remitteras med följande motivering:

Ärendet remitteras för vidare förhandlingar med de markägare som förhåller sig kritiska till planläggningen för att trygga en jämlik behandling av markägarna. Planförslaget beaktar inte de kritiska markägarnas åsikter tillräckligt och inte heller de servitut som gäller deras markområden.

Saila Routio understödde Petri Abrahamssons remissförslag med följande tillägg: Behovet att utöka grönområdena borde utredas noggrannare. Grönområdena borde bilda ett tydligare enhetligt kontinuum över udden från den västra stranden till den östra. Fladdermössens övervintrings- och boplatser måste också ännu utredas.

Ordföranden konstaterade att det finns ett understött remissförslag och föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Petri Abrahamssons remissförslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Petri Abrahamssons förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs:

5 st Ja röster

6 st Nej röster

0 st Nedlagda röster

Nämnden beslöt sålunda remittera ärendet för vidare utredningar.

*Röstningsprotokollet bifogas protokollet som **bilaga 20**.*

Bygg- och miljönämnden 10.03.2021 § 36

Beredare
Föredragande

*Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894
Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi*

Efter att bygg- och miljönämnden remitterat planförslaget för nordvästra delen av Ljusudda för beredning har utkastet setts över och markägarnas åsikter och

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 28 09.03.2022
§ 80 15.06.2022

genomförda utredningar har begrundats på nytt och förslaget har delvis ändrats. Efter föregående möte har man fört preciserande samtal och fått in flera åsikter. Åsikterna har lagts till i sammanfattningen av åsikter/bemötanden.

Som ett resultat av att åsikterna och utredningarna begrundats på nytt har en tomt vid östra kanten av området i ett kvarter för egnahemshus tagits bort och på motsvarande sätt har man planerat ett kvartersområde för små bostadshus vid stranden. På ett kvartersområde för små bostadshus finns det fler byggalternativ än på ett kvartersområde för egnahemshus. Grönområdet som sträcker sig till stranden har förminskats.

Grönområdet på västra kanten av planområdet har utvidgats en aning. Grönområdet har till största del anvisats som ett luo-område som är värdefullt med tanke på naturens mångfald. Området är besvärligt till sina terrängformer, svårframkomligt och lämpar sig inte för byggande eller som gårdsområde utan stora ingrepp i terrängen och då skulle naturvärdena minst sagt vara i fara och de skulle till och med kunna gå förlorade. Området som anvisats som park bevaras i naturtillstånd och på grund av dess läge och egenskaper lockar det inte ett stort antal besökare, men det är ändå möjligt för stadsbor som uppskattar naturvärden att uppleva området.

Enligt fladdermusutredningen finns det en bo- och födoplats för fladdermöss vid Ljusuddavägen. En grönområdesremsa har lagts till norr om Ljusuddavägen så att en så stor del som möjligt av det aktuella området bevaras i naturtillstånd. De gjorda preciseringarna tryggar bevarandet av naturvärdena.

Kompletterande material Byggnadsinventeringen
Naturutredningen
Markägarnas åsikter och bemötanden

Bilaga 9. Förslag till detaljplan
10. Beskrivning av detaljplanen med bilagor

Förslag Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda (35) stadsdel och begära in behövliga myndighetsutlåtanden.

Nämnden tar del av planläggarens bemötanden av markägarnas åsikter.

Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i kartmaterialet innan planförslaget framläggs.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Bygg- och miljönämnden § 28 09.03.2022
Bygg- och miljönämnden § 80 15.06.2022

Bygg- och miljönämnden 06.10.2021 § 158

Beredare Planläggningsarkitekt Turka Michelsson, tfn 044 358 5894
Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till detaljplan har varit offentligt framlagt 2.4.2021–3.5.2021. Under den tid förslaget var framlagt begärdes utlåtanden från NTM-centralen i Egentliga Finland, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Egentliga Finlands räddningsverk, Partel Ab och Caruna Ab.

Under den tid förslaget var framlagt lämnades 14 anmärkningar mot förslaget. Två fastigheter inom planområdet lämnade inte in någon anmärkning. En anmärkning lämnades in av ägaren till en grannfastighet till planområdet. Alla som man begärde utlåtande av gav ett utlåtande utom Partel Ab.

Målet med detaljplanen är att utarbeta en detaljplan för detta särpräglade område på ett sätt som möjliggör kompletterande byggande så att särdragen bevaras och natur- och miljövärdena i området inte äventyras. I en del av utlåtandena och anmärkningarna har man ansett att byggexploateringen är stor. Planområdet är ca 12,5 hektar stort och inom området finns 16 byggda fastigheter. I planförslaget anvisas 18 nya tomter, vilket innebär totalt 34 tomter i området. Alla nya tomter är över 1 000 m² stora, de flesta närmare 1 500 m². En illustration över området har utarbetats.

I flera anmärkningar har man fäst uppmärksamhet vid samma saker. Därför har ett allmänt bemötande av anmärkningarna utarbetats. Dessutom har man i sammandraget av anmärkningarna bemött anmärkningarna separat, ifall det allmänna bemötandet inte gav ett tillräckligt svar på anmärkningen i fråga. I anmärkningarna har man också förebrått växelverkan under planprocessen. Bemötanden av utlåtandena och anmärkningarna har utarbetats. Med anledning av utlåtandena och anmärkningarna har planförslaget ändrats och det ska framläggas på nytt. Planläggningsprocessen har skett i växelverkan och att planförslaget framläggs på nytt möjliggör att växelverkan fortsätter.

Kompletterande material Byggnadsinventeringen
Naturutredningen
Illustration
Utlåtandena
Markägarnas anmärkningar
Allmänt bemötande

Bilaga 3. Förslag till detaljplan
4. Beskrivning av detaljplanen med bilagor

Förslag Bygg- och miljönämnden besluter att framlägga förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda stadsdel och begära in behövliga myndighetsutlåtanden.

Nämnden tar del av utlåtandena om och anmärkningarna mot förslaget som varit framlagt och bemötandena av dem.

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 28 09.03.2022
§ 80 15.06.2022

Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i planmaterialet innan planförslaget framläggs.

Beslut

*Föredraganden gjorde följande tillägg till förslaget, efter första meningen:
Under den tid förslaget är framlagt ordnas ett möte före allmänheten.*

Föredragandens ändrade förslag godkändes.

Bygg- och miljönämnden 09.03.2022 § 28

Beredare

Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda var offentligt framlagt redan för andra gången under tiden 29.10–29.11.2021. Under tiden då förslaget var framlagt ordnades ett möte för allmänheten 11.11.2021. Åtta anmärkningar lämnades mot planförslaget och utlåtanden av NTM-centralen och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland inkom. Caruna meddelade att det inte har något att anmärka med anledning av planförslaget. Myndighetssamrådet efter förslagsskedet ordnades 14.1.2022 och ett arbetsmöte med museet och en representant för NTM-centralen 28.1.2022. Vid mötet kom man överens om ändringar som bättre skyddar de kultur- och byggnadshistoriska värdena samt landskapsmässiga värden i området. De överenskomna ändringarna gjordes som justeringar i planförslaget. Med anledning av justeringarna blir bland annat parken (VP) i östra delen av planområdet en aning mindre. Ändringarna är så betydande att förslaget ännu måste framläggas på nytt.

Anmärkningarna som lämnats mot det föregående planförslaget gäller delvis samma saker som togs upp i myndighetsutlåtandena. De gjorda justeringarna åtgärdar alltså dessa saker. En del av anmärkningarna motsätter sig fortfarande ovillkorligt upprättandet av detaljplanen och en del är oroade över omfattningen av ändringen och kostnadseffekten som planen orsakar. Sammandrag av anmärkningarna mot det föregående förslaget och bemötanden av dem bifogas.

Bilaga

Förslag till detaljplan
Beskrivning av detaljplanen med bilagor
Sammandrag av markägarnas anmärkningar och bemötanden av dem

Kompletterande material

Byggnadsinventeringen
Naturutredningen
Utlåtandena

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 28 09.03.2022
§ 80 15.06.2022

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden besluter att framlägga förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda stadsdel och begära in behövliga myndighetsutlåtanden.
Nämnden tar del av utlåtandena om och anmärkningarna mot förslaget som varit framlagt och bemötandena av dem.
Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i planmaterialet innan planförslaget framläggs.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 80
1114/10.02.03/2021

Beredare

Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda var offentligt framlagt för tredje gången under tiden 28.3–26.4.2022.
Det begärdes ett utlåtande om det preciserade förslaget av NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland.
NTM-centralen meddelade att den inte anser det vara nödvändigt att avge ett utlåtande om det korrigerade planförslaget. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterar följande i sitt utlåtande: "Av de anmärkningar som ansvarsmuseet framfört tidigare har det mest centrala beaktats i planförslaget som är framlagt och ansvarsmuseet har inget att anmärka mot förslaget."
Åtta anmärkningar lämnades in mot planförslaget och de kan läsas i sin helhet i mötesprogrammet. Bemötandena av anmärkningarna har utarbetats.
För en del markägare medför planen en avsevärd värdestegring för fastigheterna. Ett markanvändningsavtal ingås när en detaljplan upprättas för en privat markägares mark och markägaren har avsevärd nytta av att detaljplanen upprättas. Markanvändningsavtalen baserar sig på markanvändnings- och bygglagen. Planläggningen har framskridit till ett sådant skede att avtalsförhandlingar kan påbörjas.

Bilaga

Förslag till detaljplan
Beskrivning av detaljplanen med bilagor
Sammandrag av markägarnas anmärkningar och bemötandena av dem

Kompletterande material

Byggnadsinventeringen
Naturutredningen
Utlåtande från det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland
Anmärkningarna (integritetsskyddade)

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 28 09.03.2022
§ 80 15.06.2022

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden tar del av de inlämnade anmärkningarna och konstaterar att de inkomna utlåtandena och anmärkningarna inte ger anledning till ändringar i planförslaget.
Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att den godkänner de utarbetade bemötandena som stadens välmotiverade ställningstagande till den inkomna responsen och godkänner detaljplanen när de markanvändningsavtal som planlösningen förutsätter vunnit laga kraft.

Beslut

Efter diskussion föreslog ersättaren Aya Lundsten att fastigheten Soläng befrias från de inplanerade byggrätterna. Förslaget fick inte understöd och förföll.

Ledamot Petri Abrahamsson föreslog följande understödd av Saila Routio: Under den tid detaljplanen för Ljusudda har varit framlagd har det inlämnats flera anmärkningar mot planen. Dessa har åtminstone inte till alla delar kunnat beaktas när detaljplanen upprättats. Vid sitt sammanträde 30.5 röstade stadsfullmäktige för att anmärkningar som gäller planer ska beaktas när detaljplaner upprättas.

Jag föreslår därför att ärendet remitteras till ny beredning och att förhandlingarna med markägarna fortsätter. Dessutom ska det föras konstruktiva diskussioner med alla intressenter, markägarna i området ska höras på ett jämlikt sätt och deras genmälen beaktas.

Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Petri Abrahamssons förslag om remittering med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Petri Abrahamssons förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs

2 Ja röster

9 Nej röster

Nämnden beslöt sålunda remittera ärendet.

Röstningsprotokollet bifogas protokollet som bilaga.

Delgivning

Stadsstyrelsen, planläggningsenheten, byggnadstillsynen, stadsgeodeten

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 29 09.03.2022
§ 81 15.06.2022

Detaljplanen och detaljplaneändringen för Klockarbergen

Bygg- och miljönämnden 09.03.2022 § 29

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Upprättandet av detaljplanen ingår i stadens planläggningsprogram för år 2021. Planprojektet är aktuellt för att utöka utbudet av småhustomter i Nagu centrum.

Planområdet ligger i sydvästra delen av Nagu centrum i ett område utan detaljplan mellan Klockarbergen och de småhusdominerade detaljplaneområdena i Kärrhagen. Det har planerats att området ska sammanfoga de befintliga bebyggda områdena. Markområdet i planområdet ägs av Pargas stad. Vattenområdet är samägt.

Planområdet avgränsas av de befintliga gatuområdena Brinkasvägen och Lövstrandsvägen och bostadskvarteren 208, 209 och 214 i Klockarbergens stadsdel samt områdena för närrekreation i detaljplaneområdena. En liten del av planområdet i sydvästra delen av området avgränsas av en fritidsfastighet och ett obebyggt skogsområde bredvid fastigheten. I söder avgränsas planområdet av ett vattenområde.

Målet med detaljplanen är att utöka utbudet av tomter för fristående småhus i staden. Detaljplaneområdet kompletterar och fortsätter på ett naturligt sätt det befintliga egnahemshusområdet öster, norr och sydväst om området. En av stadens strategier är att förtäta stadens centrum och detta åstadkoms bland annat genom att anvisa mera bostadsbyggande i omedelbar närhet av redan detaljplanlagda områden och inom räckhåll för det befintliga kommunaltekniska nätet och trafiknätet.

Inledandet av arbetet med detaljplanen och detaljplaneändringen har meddelats i Pargas Kungörelser 1.4.2021. Information om beredningsmaterialet har skickats för kännedom till stadens olika förvaltningar och behöriga myndigheter.

Tre skriftliga åsikter om beredningsmaterialet har lämnats in och utöver detta har några av invånarna i närområdet kontaktat planläggaren per telefon. Den inkomna invånarresponsen har utnyttjats i upprättandet av planförslaget och responsen har i den mån det är möjligt beaktats i planlösningen. I planutkastet har bostadskvarteret och båthamnsområdet som anvisats vid stranden väckt motstånd. Å andra sidan har området också fått positiva reaktioner och väckt intresse för området. Invånare har också hört sig för om stranden får en brygga och om man kan hyra en båtplats där.

Både NTM-centralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund har i utkastskedet meddelat som sitt ställningstagande att ett alternativ där stranden anvisas som allmänt område för närrekreation och fri från byggande skulle vara

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 29 09.03.2022
§ 81 15.06.2022

ett bättre alternativ och att rekommendera när arbetet med planlösningen går vidare. I utkastskedet har det också förhandlats mellan stadens olika förvaltningar. Stadens syn på strandbyggandet är att den valda lösningen att anvisa tre strandtomter som fortsättning på de befintliga tomterna är ett naturligt sätt att komplettera området. Vid dessa tomter som anvisats i detaljplanen är strandterrängen så brant att det inte skulle vara förnuftigt att anvisa en strandremsa där det skulle vara möjligt att bygga en förbindelse till nätverket av rekreationsområden som staden upprätthåller.

I och med detaljplanen bildas de riktgivande tomterna 1–2 i kvarter 270, den riktgivande tomten 1 i kvarter 271, tomterna 1–2 i kvarter 272, tomterna 1–2 i kvarter 273, tomterna 1–2 i kvarter 274, ett område för närrecreation, ett område för idrotts- och rekreationstjänster, ett vattenområde, ett hamnområde och gatuområdet Lövstrandsgränd – Lövstrandinkuja.

Bilaga

Planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Planbeskrivningen med bilagor

Kompletterande material

Markundersökning
Åsikt 1
Åsikt 2
Åsikt 3

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till detaljplan och detaljplaneändringen i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu och begära in behövliga myndighetsutlåtanden. Bygg- och miljönämnden föreslår att planen godkänns, om det inte under tiden då planförslaget är framlagt inkommer anmärkningar eller utlåtanden som kräver ändringar i förslaget eller som föranleder ändringar.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Planläggningsenheten

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 81
272/10.02.03/2022

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Klockarbergen har varit framlagt under tiden 28.3–26.4.2022. Samtidigt begärdes utlåtanden om förslaget av berörda myndigheter.

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 29 09.03.2022
§ 81 15.06.2022

Det lämnades in sex utlåtanden om och två anmärkningar mot planförslaget. Ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningarna samt planläggningens bemötanden av dem finns som separat bilaga. Av myndighetsutlåtandena finns utlåtandena både från berednings- och förslagsfasen med. Ett sammandrag av NTM-centralen i Egentliga Finlands utlåtande om planutkastet i beredningsfasen och planläggningens bemötande av det finns som separat bilaga, eftersom det samtidigt är ett bemötande av flera andra saker som framförts i andra utlåtanden och anmärkningar.

Två grannar till planområdet lämnade in anmärkningar under den tid förslaget var framlagt. Båda anmärkningarna är rågrannar på båda sidor av planområdet på fastigheter som avgränsas av stranden. På den ena fastigheten finns ett egnahemshus och på den andra en fritidsbostad. Båda anmärkare är i huvudsak oroade över att det i stället för den ena befintliga fritidsbostaden i planområdet anvisats betydligt mera boende och annan ändrad markanvändning. Det är frågan om ett vanligt område i anslutning till ett centrumområde och området utvidgas nu på ett genomtänkt sätt i terrängen med småhustomter som anpassats till landskapet och det kompletterar den befintliga samhällsstrukturen på ett naturligt sätt. Detaljplanlösningen orsakar inte enligt stadens syn de betydande olägenheter eller den betydande oro som anmärkningarna påstår. Med anledning av den andra anmärkningen ändras områdesbeteckningen LV för en småbåtshamn till formen LVA-1 och användningen av området begränsas att gälla endast bostadskvarteren 271–274 i detaljplaneområdet. I övrigt kan det konstateras att anmärkningarna inte ger anledning till att ändra förslaget.

NTM-centralen i Egentliga Finland avgav redan tidigare i beredningsfasen ett utlåtande om planutkastet. Om planförslaget avgav NTM-centralen i Egentliga Finland inte ett utlåtande, men konstaterade dock med hänvisning till sitt tidigare utlåtande om utkastet att tillräckliga områden ska reserveras för rekreationsområden och förbindelse till stranden. Dessutom anmärkte NTM-centralen i Egentliga Finland att den lägsta tillåtna bygghöjden vid havet i Pargas är +2,40 i höjdsystemet N2000 och att det utöver detta ska tilläggas en vågmarginal och lokala lutningar som orsakas av vinden i de låga vikarna. I planförslaget anvisas tillräckligt med områden som reserveras för rekreation. Alla byggnadsytor som anvisats för byggande i planen ligger högre upp än minimikravet enligt byggnadsordningen för Pargas stad. När det gäller de tre strandtomterna har byggnadsytorna för de separata bastubyggnaderna placerats så att även de uppfyller minimikraven.

Enligt Egentliga Finlands förbunds utlåtande avviker planförslaget från generalplanen och det måste motiveras. Enligt förbundet är planlösningen för tät och stadsmässig till sin exploatering. Förbundet anser att utkastalternativ 2 är bättre. Mer specifika dimensioneringsuppgifter önskas i planhandlingarna. Dessutom anmärker förbundet att plankartan saknar en skala. Skalan har lagts till på plankartan och närmare dimensioneringsuppgifter har lagts till i planbeskrivningen. De andra observationerna som Egentliga Finlands förbund gjort har planläggningen redan tagit ställning till när planen bearbetats från utkast till förslag. Markanvändningen som avviker från generalplanen baserar sig på det att planområdet ligger i ett lokalt centrum på landsbygden som

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 29 09.03.2022
§ 81 15.06.2022

kännetecknas av en tätare samhällsstruktur än i glesbygden. Området stödjer sig på befintlig infrastruktur.

I det utlåtande som det avgett om utkastet i beredningsfasen anmärker det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland att byggandet ska styras med beaktande av strandlandskapet. Planen kompletterar den befintliga raden av strandtomter i Klockarbergen och bestämmelserna i byggnadsordningen för Pargas stad styr med tillräcklig precision även byggandet på de nya tomter som anvisats i planen när det gäller anpassning till landskapet och byggplatsen. Om planförslaget konstaterar ansvarsmuseet att planmaterialet saknar en bedömning av konsekvenserna för landskapet. Ett separat kapitel om bedömningen av konsekvenserna för landskapet har lagts till i planbeskrivningen.

Egentliga Finlands räddningsverk kräver att räddningsverkets släckvattenkällor i planområdet och i närheten av det ska kartläggas och antalet av dem utökas vid behov. I Nagu finns inga kommunala släckvattenposter. I Nagu är hushållsvattennätet litet och begränsat till sina resurser så allt släckvatten måste tas upp från naturliga vattenkällor, som till exempel förbindelsebåtsbryggan i Nagu.

Caruna Ab meddelar i sitt utlåtande att det i planområdet finns eldistributionsnät som ägs av Caruna Ab. Planen medför att elkonsumenterna i området ökar och det behövs lågspänningskablar. Jordkabeln på 20 kV i planområdet från parktransformatorn intill Brinkasvägen till Kuttergränd och övriga behövliga lågspänningskablar kan genomföras i de områden som reserveras för dem i detaljplanen och gatuplanen som utarbetas senare. För parktransformatorn anvisas i planen ett område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk service.

Pro Nagu anmärker att föreningen upprätthåller gräsplanen och staketet bredvid den i norra kanten av planområdet och om de ska flyttas så ska det ske på stadens bekostnad. I planförslaget ligger en del av kvarter 271 på den nuvarande gräsplanen. Spelplanen som föreslås i illustrationen i planbeskrivningen ligger i ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) som ligger på jämn mark lite längre norrut än den nuvarande gräsplanen. För genomförandet av planen svarar staden.

Enligt Nagunämnden bör staden förbereda sig för att bygga infrastrukturen i området redan år 2023. Nagunämnden föreslår dessutom att den befintliga och flyttbara hundparken i planområdet byggs på tomten vid korsningen av Viksvägen och Klockarbergsvägen och att staden bör stå för de kostnader som uppkommer för flytten.

Kommunaltekniken byggs när en gatuplan utarbetats. Olika alternativa platser för hundparken har redan utretts. Stadens tekniska stödtjänster ansvarar för stadens parker.

Eftersom de föreslagna justeringarna i planförslaget är obetydliga till sin natur, är det inte nödvändigt att framlägga förslaget på nytt. Detaljplanen och detaljplaneändringen kan godkännas.

Bygg- och miljönämnden
Bygg- och miljönämnden

§ 29 09.03.2022
§ 81 15.06.2022

Bilaga

Det justerade planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Den justerade och kompletterade planbeskrivningen med bilagor
Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar och bemötanden av dem

Kompletterande material

Utlåtanden om beredningsmaterialet (4 st.)
Utlåtanden om planförslaget (6 st.)
Anmärkningar mot planförslaget (3 st.)

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige ger ovanstående som sitt bemötande av och som stadens välmotiverade ställningstagande till de inkomna åsikterna. Stadsfullmäktige godkänner det justerade planförslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Klockarbergens (102) stadsdel.

Beslut

Föredraganden informerade nämnden om att beredningsmaterialet kompletterats med ytterligare en anmärkning som inte blivit registrerad. Föredraganden läste upp anmärkningen samt förslaget till dess bemötande. Detta omfattades av nämnden.

Förslaget godkändes.

Delgivning

NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Caruna Ab, Egentliga Finlands räddningsverk, Pro Nagu, Nagunämnden och de intressenter som lämnat in en anmärkning

Bygg- och miljönämnden

§ 82

15.06.2022

Nagunämndens initiativ för att ändra detaljplanerna för områden i Framnäs och Prästgården i Nagu

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 82
587/10.02.03/2022

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918

Nagunämnden beslutade på sitt möte 13.4.2022 att sända ett initiativ till planläggningsenheten om att ändra detaljplanerna för områden i Framnäs och Prästgården, eftersom det finns flera bebyggda fastigheter i området där inga vanliga tomter anvisats. Med planändringen vill man dessutom lösa den problematiska olovliga parkeringen och tältningen i Framnäsområdet.

I Framnäs gäller ändringen av detaljplanen för Nagu centrum (godkänd 9.1.2007) och i Prästgården detaljplanen för Finnäs (godkänd 15.11.2004). Framnäsområdet är landskapsmässigt betydande. Nagu kyrka med omgivning är en byggd miljö av riksintresse (RKY) och Framnäs är en del av detta område. I den gällande detaljplanen har Framnäs anvisats som en del av ett område av särskild betydelse för bybild. Att bevara de viktiga öppna landskapen ska beaktas i samband med byggande och miljöåtgärder. I de gällande detaljplanerna anvisas stora enhetliga områden för närrekreation (VL-1, VL). I planerna anvisas dessutom separata byggplatser på i huvudsak befintliga byggplatser och byggnadsvisa byggnadsytor för enskilda byggnader. I planen ligger ungdomsgården i Framnäs i ett kvartersområde för kulturbyggnader (YY) och prästgården i Nagu i ett kvartersområde för kyrko och andra församlingsbyggnader (YK). För boende anvisar planerna kvartersområden för fristående småhus på ändamålsenliga platser intill gatorna (AO) samt enstaka utspridda tomter för fritidsbostäder (RA). Utöver dessa anvisas i ett område för närrekreation delvis i ett område som är landskapsmässigt värdefullt separata byggnadsytor med byggnadsvisa våningsytor kring befintliga byggnader.

Staden upprättar detaljplaner i huvudsak för markområden som den äger eller ändringar av detaljplaner för sådana områden där detaljplanen i huvudsak inte genomförts och eventuellt också har blivit föråldrad. Områdena i Framnäs och Prästgården är privatägda och detaljplanerna för dem har i huvudsak genomförts. Det finns inget särskilt behov av att bedöma om detaljplanerna är föråldrade. Att bo i ett område för närrekreation är möjligt inom ramen för den planliga byggrätten. Alla parkeringsområden som anvisats intill gatorna och i områdena för närrekreation har ännu inte byggts.

Bilaga

Utdrag ur de gällande detaljplanekartorna (2 st.)
Planbestämmelserna och teckenförklaringarna (2 st.)

Kompletterande material

Nagunämndens initiativ 13.4.2022 § 21

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden tar del av ärendet.

Bygg- och miljönämnden

§ 82

15.06.2022

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Nagunämnden

Bygg- och miljönämnden

§ 83

15.06.2022

Utlåtande om inrättande av ett naturskyddsområde på delar av fastigheterna 445-485-2-10, 445-485-2-591 och 445-485-2-511 i Qvidja i Pargas

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 83
806/11.02.05/2022

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917

NTM-centralen i Egentliga Finland har begärt ett utlåtande av Pargas stad angående inrättande av ett privat naturskyddsområde. Man överväger att inrätta ett naturskyddsområde på delar av fastigheterna Qvidjagård 445-485-2-10, Qvidjagård II 445-485-2-591 och Sandmo 445-485-2-511 i Qvidja på Lemlaxön. Avsikten är att inom ramen för METSO-programmet skydda ett område på 132 hektar som består av flera separata delområden. Objekten som ska skyddas består i huvudsak av bergiga skogsområden, moskog och små lundar. Trädbeståndet är ställvis mycket gammalt.

Det planerade naturskyddsområdet ligger i områden som omfattas av delgeneralplanen för Lemlaxlön och ändringen av delgeneralplanen för Lemlaxön (delgeneralplanen för Qvidja). Största delen av det område som planerats bli naturskyddsområde ligger i områden som anvisats för rekreation (VL) samt jord- och skogsbruk (M-2) i delgeneralplanerna. En del av området ligger dock i områden som anvisats för byggande och som tills vidare inte genomförts. Ca 0,2 hektar av skyddsområdet ligger i ett område i Emböleskogen som i delgeneralplanen för Qvidja anvisas för fristående och kopplade småhus (AP) och ca 1 hektar i ett område för turistanläggningar (RM). Ca 2,1 hektar av naturskyddsområdet ligger på fastigheten Sandmo i ett område som i delgeneralplanen för Lemlaxön anvisas för fristående småhus (A3). Enligt de föreslagna fridlysningsbestämmelserna är det förbjudet att bygga byggnader, konstruktioner, anordningar, vägar och stigar i naturskyddsområdet.

I området som omfattas av delgeneralplanen för Qvidja pågår en planändring i vilken avsikten är att ta bort området för turistanläggningar samt de områden som reserverats för småhus i Råbäckskogen och Emböleskogen. Om planändringen genomförs ligger inte det planerade naturskyddsområdet längre inom områden som anvisats för byggande i området som omfattas av denna delgeneralplan, och skyddsområdet påverkar inte genomförandet av planen till denna del.

I A3-området på fastigheten Sandmo i delgeneralplanen för Lemlaxön påverkar inrättandet av naturskyddsområdet antalet byggplatser och mängden bygg rätt. Av det ca 3,6 hektar stora området för fristående småhus som anvisats på tre byggplatser och som ligger i en strandzon skulle ca 1,3 hektar återstå att genomföra öster om Storskogsvägen. Enligt byggnadsordningen för Pargas stad ska arealen för en byggplats vara minst 5 000 m², vilket innebär att det i princip är möjligt att bebygga två byggplatser i området som blir kvar. Terrängen i området är dock brant och det finns berg i dagen samt två ellinjer i området, vilket innebär att det är oklart om det i praktiken är möjligt att bebygga byggplatserna. I områdena för fristående småhus i delgeneralplanen för Lemlaxön är den

Bygg- och miljönämnden

§ 83

15.06.2022

maximala byggrätten som används för bostadsbyggande bunden till storleken på byggplatsen, vilket innebär att inrättandet av naturskyddsområdet eventuellt även påverkar byggrätten för de byggplatser som blir kvar.

Markägaren har samtyckt till att endast det skogsbruksmässiga värdet i planområdena ersätts när naturskyddsområdet inrättas. Eftersom de planliga byggplatserna inte ersätts separat, är även antalet byggplatser som blir kvar öppet.

Byggplatserna i A3-området i delgeneralplanen för Lemlaxön, vars område naturskyddsområdet skulle omfatta, tas inte bort från delgeneralplanen, fastän den nuvarande markägaren avstår från dem frivilligt. Staden kommer inte att ändra delgeneralplanen för Lemlaxön på basis av ett skyddsbeslut. Risken är att alla parter i framtiden inte är medvetna om att markägaren avstått från en del av byggplatserna frivilligt.

Pargas stad förordar inrättandet av naturskyddsområdet, men konstaterar att det påverkar genomförandet av delgeneralplanen framför allt i A3-området på fastigheten Sandmo 445-485-2-511 i delgeneralplanen för Lemlaxön. Antalet byggplatser som blir kvar och möjligheterna att bebygga dem samt mängden byggrätt blir oklara. Även de byggplatser som markägaren avstår från i och med inrättandet av naturskyddsområdet existerar fortfarande i delgeneralplanen.

Kompletterande material

Begäran om utlåtande med kartbilagor
Utdrag ur delgeneralplanerna och teckenförklaringar

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att avge ovanstående som sitt utlåtande till NTM-centralen i Egentliga Finland. Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning

NTM-centralen i Egentliga Finland, planläggningsenheten, byggnadstillsynen,
miljövårdsenheten

Bygg- och miljönämnden

§ 84

15.06.2022

Utlåtande om inrättande av ett naturskyddsområde på en del av fastigheten Långholm 445-665-2-32 i Houtskär

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 84
898/11.02.05/2022

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917

NTM-centralen i Egentliga Finland har begärt ett utlåtande av Pargas stad angående inrättande av ett privat naturskyddsområde på en del av fastigheten 445-665-2-32 på ön Långholm i Houtskär. Avsikten är att inom ramen för METSO-programmet skydda ett område på 1,3 hektar som avgränsas av ett befintligt naturskyddsområde och utvidgar det. I området växer moskog vars trädbestånd är gammalt och av varierande slag.

I det planerade skyddsområdet finns två byggplatser för fritidsbostäder (RA2) som anvisats i generalplanen för Houtskär och som tills vidare inte bebyggts. Enligt de föreslagna fridlysningsbestämmelserna är det förbjudet att bygga byggnader, konstruktioner, anordningar, vägar och stigar i naturskyddsområdet. I detta avseende har inrättandet av skyddsområdet direkta konsekvenser för genomförandet av generalplanen på fastigheten i fråga.

NTM-centralen och markägaren har kommit överens om inrättandet av naturskyddsområdet och den ersättning som betalas för det. Markägaren har samtyckt till att avstå från de byggplatser som anvisats i generalplanen så att endast det skogsbruksmässiga värdet ersätts. Skyddsområdet förblir i den nuvarande markägarens ägo.

Pargas stad konstaterar att skyddande av den skogbevuxna uddspetsen som naturskyddsområdet omfattar och att lämna den fri från byggande är en idé som i sig är värd att understödjas, men att lösningen är problematisk med tanke på planen. Byggplatser kan inte tas bort från generalplanen, fastän den nuvarande markägaren skulle avstå från dem frivilligt. Staden kommer inte att göra ändringar i generalplanen för Houtskär som godkändes år 2000 på basis av ett skyddsbeslut. Generalplanen för Houtskär styr direkt byggande i strandområden och bygglov för byggplatserna i fråga skulle även i fortsättningen kunna beviljas på basis av planen. Risken är att alla parter i framtiden inte är medvetna om att markägaren avstått från byggplatserna frivilligt.

Pargas stad förordar inrättandet av naturskyddsområdet, men konstaterar att byggplatserna som markägaren avstår från i och med att skyddsområdet inrättas fortfarande finns i generalplanen som styr byggandet.

Kompletterande material

Begäran om utlåtande med kartbilagor
Utdrag ur generalplanen och teckenförklaringar

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bygg- och miljönämnden

§ 84

15.06.2022

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att avge ovanstående som sitt utlåtande till NTM-centralen i Egentliga Finland. Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning

NTM-centralen i Egentliga Finland, planläggningsenheten, byggnadstillsynen,
miljövårdsenheten

Bygg- och miljönämnden

§ 85

15.06.2022

Anhållan om förlängning för påbörjan av byggandet på Kärrhagens industriområde, Transportservice Sjövägen Ab

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 85
780/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Transportservice Oy Sjövägen Ab har anhållit om att få förlängt byggtiden med ett år för deras arrenderade industritomt [445-573-6-11 i Kärrhagen i Nagu](#). De har för avsikt att bygga en verksamhetshall totalt ca 500 m²vy dels för sin egna verksamhet inom sjöfartstransport och dels för att hyra ut hallutrymme till andra företagare. Orsaken till förlängningen är tillfällig osäkerhet i den egna verksamheten. Planen är att bygglovets för hallen lämnas in under det andra halvåret av 2022 vilket gör att byggande kunde påbörjas 2023.

Industriområdet vid Kärrhagen finns intill Skärgårdsvägen och den planerad Sjöstrandsvägen. Det är en ca 6 500 m² stor del av fastigheten 445-573-6-185, som är planerad som, KTY-1, område för verksamhetsbyggande. På området får man idka verksamhet som inte orsakar miljöstörningar. Områden som används för utomhuslagring skall inhägnas och omgivningarna planteras. Industri kvarterets exploateringsgrad 0.4 ger en total byggrätt om ca 2 600 m²vy. Kvarteret har att styckats i tre mindre delar och byggrätten fördelas mellan delarna i förhållande till tomtstorleken.

Sökande är en av tre företagare som har förbundit sig att påbörja byggande på var sin tomt när staden har byggt behövlig kommunalteknik till tomterna men senaste inom augusti år 2022. De har också förbundit sig till att uppfylla byggskyldigheten enligt arrendeavtalet. Byggrätten utgör 932m²vy och byggnadsskyldigheten 280 m²vy. Endast en av företagarna har gjort grundarbeten och en grusplan efter att Sjöstrandsvägen byggdes färdigt år 2021.

Byggtiden i vanliga fall för industritomter är sådan att påbörjan skall ske inom 3 år från början av avtalet och färdigställande inom 5 år. Ifall man förlänger påbörjandet av byggandet med ett år är det samma tid som andra industritomter har fått. Å andra sidan var det företagarna som krävde att Sjöstrandsvägen skulle byggas innan de påbörjar sitt byggan. Sjöstrandsvägen är till nytta även på andra sätt, den har bl.a. möjliggjort planeringen av Lövstrandsvägen. Ifall man inte väljer förlänga har staden rätt att häva avtalet när företaget inte har uppfyllt byggskyldigheten.

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden besluter att förlänga tiden för påbörjan av byggandet enligt punkt 3.2 i arrendeavtalet, för Transportservice Oy Sjövägen Ab enligt anhållan med ett år till den 31.8.2023.

Bygg- och miljönämnden

§ 85

15.06.2022

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden, avtalssekreterern

Bygg- och miljönämnden

§ 86

15.06.2022

Anhållan om förlängning för påbörjan av byggandet på Kärrhagens industriområde, Marsan Oy ab

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 86
921/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Ab MarSan Oy har anhållit om att få förlängt byggtiden med ett år för deras arrenderade industritomt [445-573-6-12 i Kärrhagen i Nagu](#). Företaget har bygglov beviljat för en 325 m² stor produktions- och lagerhall. Orsaken till förlängningen är osäkerheten och prishöjningarna som Covid-19 och Rysslands anfallskrig i Ukraina inneburit. De här osäkerhetsfaktorerna har också påverkat företagets ekonomi.

Industriområdet, KTY-1, område för verksamhetsbyggande är totalt ca 6500 m² stort och finns vid Kärrhagen finns intill Skärgårdsvägen och Sjöstrandsvägen. På området får man idka verksamhet som inte orsakar miljöstörningar. Områden som används för utomhuslagring skall inhägnas och omgivningarna planteras. Industrikvarterets exploateringstal 0.4 ger en total byggrätt om ca 2 600 m²vy. Kvarteret har att styckats i tre mindre delar och byggrätten fördelas mellan delarna i förhållande till tomtstorleken.

Sökande är en av tre företagare som har förbundit sig att påbörja byggande på var sin tomt när staden har byggt behövlig kommunal teknik till tomterna men senaste inom augusti år 2022. De har också förbundit sig till att uppfylla byggskyldigheten enligt arrendeavtalet. Byggrätten utgör 822 m²vy och byggnadsskyldigheten 247 m²vy. Sökanden har gjort grundarbeten och en grusplan efter att Sjöstrandsvägen byggdes färdigt år 2021.

Byggtiden i vanliga fall för industritomter är sådan att påbörjan skall ske inom 3 år från början av avtalet och färdigställande inom 5 år. Ifall man förlänger påbörjandet av byggandet med ett år är det samma tid som andra industritomter har fått. Å andra sidan var det företagarna som krävde att Sjöstrandsvägen skulle byggas innan de påbörjar sitt byggan. Sjöstrandsvägen är till nytta även på andra sätt, den har bl.a. möjliggjort planeringen av Lövstrandsvägen. Ifall man inte väljer förlänga har staden rätt att häva avtalet när företaget inte har uppfyllt byggskyldigheten.

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att förlänga tiden för påbörjan av byggandet enligt punkt 3.2 i arrendeavtalet, för Ab MarSan Oy enligt anhållan med ett år till den 31.8.2023.

Beslut

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 86

15.06.2022

Delgivning

Sökanden, Avtalssekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 87

15.06.2022

Anhållan om förlängning för påbörjan av byggandet på Kärrhagens industriområde, Enitec Engineering Ab

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 87
943/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Enitec Engineering Ab OY har anhållit om att få förlängt byggtiden med ett år för deras ar-renderade [industritomt 445-573-6-13 i Kärrhagen i Nagu](#). Företaget har bygglov beviljat för en 325 m² stor produktions- och lagerhall. Orsaken till förlängningen är att Covid-19 orskat mindre arbete i och med stängda och Rysslands anfallskrig i Ukraina inneburit förhöjda priser för byggande.

Industriområdet, KTY-1, område för verksamhetsbyggande är totalt ca 6500 m² stort och finns vid Kärrhagen finns intill Skärgårdsvägen och Sjöstrandsvägen. På området får man idka verksamhet som inte orsakar miljöstörningar. Områden som används för utomhuslagring skall inhägnas och omgivningarna planteras. Industrikvarterets exploateringsstal 0.4 ger en total byggrätt om ca 2 600 m²vy. Kvarteret har att styckats i tre mindre delar och byggrätten fördelas mellan delarna i förhållande till tomtstorleken.

Sökande är en av tre företagare som har förbundit sig att påbörja byggande på var sin tomt när staden har byggt behövlig kommunalteknik till tomterna men senaste inom augusti år 2022. De har också förbundit sig till att uppfylla byggskyldigheten enligt arrendeavtalet. Byggrätten utgör 783 m²vy och byggnadsskyldigheten 235 m²vy.

Byggtiden i vanliga fall för industritomter är sådan att påbörjan skall ske inom 3 år från början av avtalet och färdigställande inom 5 år. Ifall man förlänger påbörjandet av byggandet med ett år för sökanden är det samma tid som andra industritomter har fått. Å andra sidan var det företagarna som krävde att Sjöstrandsvägen skulle byggas innan de påbörjar sitt byggan. Sjöstrandsvägen är till nytta även på andra sätt, den har bl.a. möjliggjort planeringen av Lövstrandsvägen. Ifall man inte väljer förlänga har staden rätt att häva avtalet när företaget inte har uppfyllt byggskyldigheten.

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden besluter att förlänga tiden för påbörjan av byggandet enligt punkt 3.2 i arrendeavtalet, för Enitec Engineering Oy Ab enligt anhållan med ett år till den 31.8.2023.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden, Avtalssekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 88

15.06.2022

Arrendering av område för padelbana i Näsby, Houtskär, Pro Houtskär

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 88
779/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pro Houtskär r.f. anhåller om att arrendera ett område av stadens fastighet 445-665-2-5 Klemetsåker vid [centrum av Näsby, Houtskär](#) för att bygga en padelbana och en redskapsbod för verksamheten. Sökande anhåller om att få arrendera samma område som Grill skagen fick lov att arrendera genom [Bygg- och miljönämndens beslut 16.6.2021 §112](#). Företaget undertecknade aldrig avtalet och ärendet förfall vilket gör det möjligt att behandla på nytt.

Padelbanor är ca 10 m x 20 m stora. Ett arrendeområde behöver vara några meter större för att rymma tjälisoleringar och eventuella bänkar. Padel som är en kombination av squash och tennis, har vuxit snabbt i popularitet. Flera padelplaner har byggts under senaste åren i Egentliga Finland bland annat Parpadels bana i Finby.

Enligt Houtskär generalplan är det tilltänkta arrendeområdet planerat för centrumfunktioner (C) vilket möjliggör en hel del användningsmöjligheter som byggande av bostadshus, ekonomibyggnader, service, förvaltning, näringsverksamhet samt andra centrumfunktioner. Området ligger intill Houtskär torg och parkeringen var det bl.a finns en laddningsstation för el-bilar och Luonaisuomen jätehuollos avfallskärl. Padelbanan kunde stöda utveckling av området kring torget till en mer central samlingsplats. Vid det tilltänkta områdets östra kant finns en transformatorstation. Sökanden ansvarar och bekostar behövliga flyttningar av elledningar och övriga behövliga åtgärder. För att det skall vara möjligt att optimera placeringen av planen i förhållande till ledningarna föreslås ett ca 20 x 25 m stort område och rätt för padelspelare att använda befintlig parkering när den inte används för annat. Placeringen i övrigt ger möjlighet att resten av fastigheten används till annan verksamhet.

Generalplanens C-områden har ingen i planen utmärkt byggrätt utan utgår från byggrätt för näringsidkande, effektivitetstal $e=0.1$, enligt Pargas stads byggnadsordning punkt 13.3. Vid utarrendering av Padelbanan i Pargas på ett rekreativområde speglades priset med Lövnäs industritomters försäljningspris 8 €/m² och arrendepriiset är 5 % av försäljningspriset. För arrendering av ett 450 m² stort innebar det 180 €/år. Detta är fråga om centrumområde som kunde användas för mer effektivt byggande. Staden har småhustomter till salu ca 1 km från centrum. Deras kvadratmeter pris är ca 4 €/m². Man kunde anse att detta område är lite mer värt och årsarrendet kunde utgå från 5 % av överlåtelsepriset 6 €/m². Vilket ger $500 \text{ m}^2 * 6 \text{ €/m}^2 * 5 \% = 150\text{€/år}$.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

Bygg- och miljönämnden

§ 88

15.06.2022

fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att åt Pro Houtskär r.f. arrendera för en tid om 10 år, ett ca 500 m² stort område för padelbana av stadens fastighet 445-665-2-5 rätt för padelspelare att använda befintlig parkering på samma fastighet när parkeringen inte används till annat. Arrendeområdet enligt bifogad karta. Årsarrendet utgår från ett arrendepris av 150€ / år som binds till levnadskostnadsindex.

Vid byggandet av padelbana får resten av fastigheten 445-665-2-5 som inte är arrenderat till annat ändamål användas men sökanden är skyldig att återställa området. Padelplanen får placeras 1 m från arrendeområdesgränsen. Legotagaren ansvarar och bekostar behövliga flyttningar av elledningar och andra ändringskostnader. Legotagaren svarar för att söka nödvändiga lov för verksamheten.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Pro Houtskär r.f., avtalssekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 89

15.06.2022

Anhållan om arrendering av beteshage i Nagu Kärrängen

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 89
734/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

██████████ har inkommit med en anhållan om att för en tid om 5 år, som betesmark arrendera ett område intill Skärgårdsvägen, av stadens fastighet 445 573-6-9 Marttaåker, vid Kärrängen i Nagu. Områdena är färdigt ingärdat och har tidigare använts som betesmark. Inhägnaden har gjorts och använts enligt muntlig överenskommelse av den tidigare ägaren till fastigheten 445-573-6-84. Sökanden har köpt fastigheten inklusive ridstallsverksamhet med tillhörande anordningar.

Det är frågan om två områden på vardera sidan av ägarens fastighet, sammanlagt ca 3,25 ha. Den västra delen ca 1 ha är oplanerad och den östra delen ca 2,25 ha har i Nagu Strandgeneralplan reserverats som byområde (AT). För närvarande har inte staden planer för beteshagarna. I och med utvecklingen längs Sjöstrandsvägen, Kärrhagen och Lövstrandsvägen lägga till en klausul som ger staden rätt att häva avtalet helt eller delvis ifall området behövs för dess planläggningsmässiga behov. En liknande klausul används vid hästhagen vid Norrgårdsvägen, Bygg- och miljönämndens beslut 13.11.2019 § 169 och gällande beteshage för får vid Storhagen [6.4.2022 § 54](#).

Arrendeavgiften för hästhagarna vid Norrgårdsbacken och fårhagen vid Storängen har varit 20 € / år för att de sköter stadens grönområden och har en ganska strikt uppsägningsklausul, samt att de inte får EU-stöd för området. Beteshagen bredvid Folkhälsans hus är en annan hage som har arrenderats ut vissa somrar utan avgift.

Här kunde man tänka sig att det vore motiverat med en liknande avgift när betet håller ett för landskapsmässigt område i skött skick, uppsägningsklausulen är ensidig och att man inte får stöd för marken. När det är fråga om lega för lantbruksändamål är användningen också i övrigt begränsad. Fastän det finns bygg rätt enligt plan får inte uppföras byggnader och man får inte heller överlåta området på tredje part utan legogivarens skriftliga tillåtelse.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att Pargas stad ingår arrendeavtal för betesmark på fastigheten 445 573-6-9 med ██████████ på en tid om 5 år från 1.6.2022. Området enligt bifogad karta. Legogiften utgör 20 €/år. Avtalet kan hävas av staden med omedelbar verkan ifall området eller del av det behövs för

Bygg- och miljönämnden

§ 89

15.06.2022

dess planenliga ändamål. Ingen ersättning betalas fastän uppsägning sker i mitten av säsongen. Avtalet undertecknas senast 31.8.2022

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden, avtalssekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 90

15.06.2022

Utarrendering av område för kall lagerhall, i Houtskär

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 90
654/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Byggföretaget R.Eliasson anhåller om att köpa ett ca 4 000 m² stort område för att bygga hall för sin företagsverksamhet. Området i fråga skulle vara på stadens ägda fastighet [445-655-1-18, norr om stadens flislager](#).

Sökanden uppger att det skulle vara fråga om en 300 – 400 m² stor oisolerad hall var det skulle finnas lagring av material, byggnadsställningar, maskiner och utrustning. Hallen skulle till form och färg likna stadens flislager som finns intill. Fasadmaterialen skulle vara plåt och stommen i trä. Sökande skulle vara i färd att bygga direkt. Sökanden har varit i kontakt en längre tid och från stadens sida har man utrett olika områden.

Senare har ett företag som håller på med elinstallationer visat intresse för samma område. De skulle behöva en verksamhetshall för kontor och lagerhall. Båda parterna behöver ungefär lika stora utrymmen och ryms inte i samma. Byggföretagets lagerhall passar bättre in eftersom det inte finns inte kommunalt vatten eller avlopp att tillgå och att stadens flislager medför ljud- och dammolägenheter som medför större men för kontor.

Staden har inga stora industriområden eller ens enstaka fria verksamhetstomter i Houtskär. På detaljplanerat område finns ett par tomter som är i stadens användning. Stadens övriga markägo är inte passande för sådan verksamhet. Den tilltänkta platsen är enligt delgeneralplanen för Houtskär om jord- och skogsbruksområde (M). För det här området kommer till bygglovsprocessen att höra planeringsbeslut och / eller undantagslov. Vid en planeringsbehovsutredning var man utreder om det finns byggrätt för fastigheten och eventuellt ett undantagslov för att byggande lagerhall för företagsverksamhet motsvarar inte användningsområdet enligt plan. Det är sökanden som ansvarar för att söka dessa lov. Eftersom det är alltid är ärenden som utreds från fall till fall skulle det löna sig att ta med ett villkor i avtalet som leder till att arrendeavtalet upphör ifall det inte finns förutsättningar för byggandet. Byggrätten skulle utgå från byggnadsordningens byggrätt för verksamhetsbyggnader på glesbygden, 10 % av byggplatsens yta.

Sökanden har anhållit om att köpa området men staden har som princip att arrendera ut industriområden och den som arrenderar har rätt att lösa in tomten när den är bebyggd. Området har inte av stadsfullmäktige fastställt värdering vilket gör att stadsfullmäktige blir den som beslutar om arrenderingen. Området har värderats av en oberoende värderare enligt samma princip som stadens övriga industriområden. Överlåtelsepriset skulle för området vara 3 € / m² och årsarrendet skulle utgå från det. För ett 4 000 m² stort område skulle årsarrendet utgå från 600 €.

Bygg- och miljönämnden

§ 90

15.06.2022

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämndens föreslår att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige för byggande av kall lagerhall arrenderar, åt byggföretaget R.Eliasson, en ca 4 000 m² stor del av fastighet 445-655-1-18 i Näsby Houtskär enligt bifogad karta, för en tid på 30 år och på de villkor som stadsfullmäktige har fastställt för företagstomter. Till området finns inte kommunalt vatten- eller avlopp. Den årliga indexbundna arrendeavgiften utgår från 600 €. Ifall planeringsbehovsutredning visar att det inte går att lägga till en ny byggplats på fastigheten eller inget undantagslov kan beviljas upphör arrendeavtalet att gälla utan skild uppsägning, från den dagen då ett avslag i endera fallen vunnit laga kraft.

Arrendeavtalet bör undertecknas inom sex månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutligt beslut: Sökanden, planläggningsarkitekt P.H., avtalssekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 91

15.06.2022

Förnyande av arrendeavtal för Framnäs simstrand

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 91
825/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas stad har sedan 2012 haft arrenderat av Pargas kyrkliga samfällighet ett område vid [Framnäs till användning som allmän badstrand](#). Arrendeavtal gick ut i slutet av maj 2022 men Pargas kyrkoråd har den 25.5.2022 beslutat förlänga avtalet enligt tidigare villor men arrendeavgiften ändras till 250 € för hela perioden. Staden behöver göra ett beslut om att man ingår avtalet.

Tidigare hade Föreningen Folkhälsan i Nagu rf under många år arrenderat ett område för simskolverksamhet. Som en del av avtalet har föreningens simskoleverksamhet på stranden har fortsatt också vederlagsfritt också efter att stadens fungerat som arrendetagare. Det är fråga om den enda allmänna badstranden i Nagu kommunområde och staden har investerat i en ny brygga och övertagit skötseln av arrendeområdet och underhållet av konstruktionerna förutsatt att staden får besittningsrätt till området och att hyran endast är symbolisk. För att jordlegolagen skall kunna tillämpas fastställdes en liten hyra om 200 € för hela perioden. Avtalet i övrigt enligt tidigare avtal förutom att arrendeområdet korrigeras så att det sträcker sig ut till vattengränsen vid badstranden.

Eftersom rekreation hör till stadens åtagande vore det bra ifall staden skulle inskaffa området.

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar arrendera det ca 1,71 ha stora området av lägenheten Prestgården 445-573-1-20 i Nagu Prästgården by av Pargas kyrkliga samfällighet för att användas som allmän badstrand. Avtalstiden är 10 år och börjar 1.6.2022 och villkoren enligt tidigare avtal. Arrendeavgiften är 250 € för hela avtalsperioden.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Pargas Kyrkliga samfällighet J.K, avtalssekreterare, Parkmästaren A.B,
sambhällsingenjören

Bygg- och miljönämnden

§ 92

15.06.2022

Förnyande av arrendeavtal för Likhholm badstrand, i Korpo

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 92
926/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas stad har sedan 2012 haft arrenderat ett ca 2,3 ha område av fastigheten 445-629-1-2 vid [Likhholm i Korpo](#) som allmänt rekreativområde och badstrand av Pargas kyrkliga samfällighet. Arrendeavtal gick ut i slutet av maj 2022, Pargas kyrkoråd har den 25.5.2022 beslutat att ge möjlighet att förlänga avtalet, arrendeavgiften skulle vara 250 € för hela 10-årsperioden. Staden behöver göra ett beslut om att man ingår avtalet.

Som en del av avtalet får Folkhälsan i Korpos rf simskoleverksamhet på stranden har fortsatt också vederlagsfritt. Staden har rätt att röja vass vid stranden och sly samt snygga upp i skogen samt ta bort problemträd. Staden har rätt till väg längs Kuggvikens södra strand och upprätthålla 8 st parkeringsplatser vid brofästet. Staden ansvarar bl.a. för gångbron till holmen samt för renhållningen och avfallshanteringen.

För att jordlegolagen skall kunna tillämpas fastställdes en liten hyra om 200 € för hela perioden. Avtalet i övrigt enligt tidigare avtal förutom att arrendeområdet korrigeras så att det sträcker sig ut till vattengränsen vid badstranden.

Det är fråga om den enda allmänna badstranden i Korpo kommunområde. Eftersom rekreation hör till stadens åtagande vore det bra för framtiden att staden skulle inskaffa området.

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar arrendera av Pargas kyrkliga samfällighet ett ca 2,3 ha område av fastigheten 445-629-1-2 vid Likhholm i Korpo för att användas som allmänt rekreativområde och badstrand. Avtalstiden är 10 år och börjar 1.6.2022. Arrendeavgiften är 250 € för hela avtalsperioden. Avtalsvillkoren enligt tidigare avtal.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Pargas Kyrkliga samfällighet J.K, avtalssekreterare, Parkmästaren A.B,
sambhällsingenjören

Bygg- och miljönämnden

§ 93

15.06.2022

Försäljning av tomtedel, Vepo stadsdel

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 93
563/10.01.00/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Solberg Apicultura Oy ägare av tomt 445-520-1-10 anhåller om att som tilläggsdel köpa del av Pargas stads ägda fastighet 445-520-1-128, ca 35 m², vid Vepovägen 23. På området har det gjorts en ny tomtindelning 445000330202 som leder till att av sökandes fastigheter 445-520-1-10 och 445-520-1-19 samt tilläggsdelen i fråga bildas en ny tomt 445-33-2-8.

Området hör till detaljplanen för Vepo stadsdel, fastställd 26.7.1999. Enligt den hör tomten och tomtdelen till ett AO-område med skilt utplacerade byggrätter. Den kommande tomten i fråga har 200 m²vy byggrätt för bostadshus och 150 m²vy byggrätt för ekonomibyggnader.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 3.4.2012 § 41 om försäljningspris för detaljplanerade tomter, bör försäljningspriset för AO-tomter och tomtdelar uppgå till 12 - 40 €/m². För tilläggsmark tillämpas 50 - 100 % av värdet och för speciella områden invid strand kan avgiften uppgå till 200 % av värdet.

Tomten ligger utanför centrum, ca 2 km norr om Segelrondellen. Staden har inga tomter till salu i närheten men nämnden har beslutit att i Bläsnäs stadsdel år 2015 att sälja två tilläggsområden och år 2020 beslutit sälja ett tilläggsområde för ett pris om 15 - 16 € / m². Enligt gjord prisundersökning för åren 2016 till 2022 har det gjorts sju stycken överlåtelse av obebyggda tomter i Vepo stadsdel och längs Vepovägen. Prisnivån för tomterna och tomtdelarna har varierat mellan ca 16,5 – 32 € / m². De som har varit högre prissatta har varit i närheten av strand och resten som legat längre från strand har haft ett lägre överlåtelsepris som varierat mellan 16,5 – 20 € / m². Eftersom det är fråga om en tomt som inte är i närhet av strand vore det skäligt att prisnivån skulle vara mellan 16,5 -20 € / m², vilket för tilläggsområdet, 35 m², skulle betyda 577 – 700 €.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.f

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar sälja en 35 m² stor del av fastighet 445-520-1-128, åt Solberg Apicultura Oy. Köpesumman är 600 €. Till objektet ingår på området växande träd och objektet framgår av bifogad karta. Köpet bör slutföras inom innevarande år. Staden gör upp köpebrev. Köparen står för lagfarts-, köpvittnes- och förrättningsavgifter

Bygg- och miljönämnden

§ 93

15.06.2022

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden, Lantmäterisekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 94

15.06.2022

Försäljning av tilläggsområde på Luk i Houtskär, danaarv

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 94
941/10.00.02/2022

Beredare

Markanvändningsingenjör Peter Lindgren, tfn 050 566 2943
fornamn.efternamn@pargas.fi

[Stadsstyrelsen har 26.10.2020 § 235](#) givit mätningseenheten i uppdrag att förbereda och verkställa en försäljning av de fastighetsområden som har tillfallit Pargas stad ur danaarvet.

Som konstaterats behöll Finska staten det mesta av markegendomen dvs ca 44 ha medan Staden ärvde ca 3,8 ha i vilket ingick huvudbyggnaden med ekonomibygnader. Staden ärvde även skulder och avgifter som hänfördes till dödsboet och kvar blev i kontanta medel 8 269€.

Vid en syn på plats och ställe har man kunnat konstatera att en del åtgärder krävs innan fastigheten är försäljningsklar.

På området som Pargas stad ärvde finns bl.a skrotbilar, gamla oanvändbara båtar, båtmotorer, trasiga båtformar och andra större avfallsprodukter samt en hel del bråte vilket kräver ett större arrangemang av bort transporter. Utmanande är att fastigheten är belägen på holme utan fastförbindelse.

Säljs området i nuvarande skick är risken stor att intresset gällande köp av området blir lågt och att det förblir ostädat även framöver.

Diskussioner angående uppstädning av området har förts med både privata aktörer och med Håll Skärgården Ren rf vars uppgift och syfte är att arbeta för att hålla Finlands havsområden, insjöar, stränder och skärgård rena. Ett samarbete med de olika aktörerna angående uppstädningen av fastigheten är under utredning och fastigheten kommer att städas upp under sommaren 2022.

Grannfastighetens ägare har visat intresse av att köpa en bit tilläggsmark för att få ett mera ändamålsenligt område runt egna byggnader. Nuvarande fastighetsgräns är nästan fast i grannfastighetens huvudbyggnad och ekonomibygnaderna på ifrågavarande område kommer delvis in på grannfastigheten och in på dess gårdstun och passar därför bättre som en del av den.

Vid syn på platsen kunde konstateras att ett ca 500m² stort område, inklusive de 2 fallfärdiga ekonomibygnaderna, kunde brytas ut och säljas till grannfastighetens ägare för att på så sätt uppnå en mera ändamålsenlig helhet både för grannfastigheten och fastigheten som efter uppstädningen kommer att säljas. Området ifråga framgår av bifogad kartbilaga.

Enligt stadsfullmäktiges beslut (Stadsfullmäktige 22.03.2011 § 17) är priset för tilläggsmark på delgeneralplanerade områden till redan befintliga byggplatser eller obebyggda delar av byggplatser 2 – 6 € / m²

Ett försäljningspris enligt högsta delen av prisgaffeln kan motiveras genom att det är fråga om strand och att ekonomibygnader, även om mycket dåligt skick, ingår i affären.

Bygg- och miljönämnden

§ 94

15.06.2022

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg och miljönämnden beslutar sälja åt [REDACTED] ett ca 500 m2 stort område inklusive ekonomibyggnader från det outbrutnaområdet 445-653-1-48-M601. Området säljs som tilläggsområde till fastigheten 445-653-1-47. Köpesumman utgör 3 000€. Köpebrevet bör undertecknas inom sex månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

[REDACTED]

Bygg- och miljönämnden

§ 95

15.06.2022

Köp av tilläggsdel till Kyrkbackens skolas tomt i Nagu

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 95
925/10.00.01/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas kyrkliga samfällighet äger del av skoltomten för Kyrkbackens skola i Nagu. Staden har gett ett anbud om 13 300 € eller 6 €/ m², för den 2 207 m² stora tomtdelen. Församlingens kyrkofullmäktige har 6.6.2022 beslutat acceptera budet och för granskning till domkapitlet och vidare till Kyrkostyrelsen för fastställelse.

Pargas kyrkliga samfällighet äger stora markområden i Nagu centrum. Förutom för sin egen verksamhet även sådant som parker, gator och andra allmänna områden. Tilläggsdelen till nuvarande skoltomt finns i längs Skärgårdensvägen väster om skolbyggnaden. Tilläggsdelen till skoltomten har redan använts som av skolgården och finns i gällande detaljplan märkt att tillhöra skoltomten (YO). Till den planenliga skoltomten hör även ett par m² intill Skärgårdsvägen som är i statens ägo.

Enligt förvaltningsstadgan 78 §, Mätningens andra punkt får Bygg- och miljönämnden köpa in mark och vattenområden till ett av stadsfullmäktige satt maxbelopp. Enligt stadsfullmäktiges beslut 17.3.2009 § 25 får nämnden besluta om köp upp till 200 000 € och stadsstyrelsen har rätt att göra beslut om köp som uppgår till 500 000 €. Det finns budgeterade medel för köpet under detta år, ca 57 000 € av de budgeterade 200 000 € är bokade.

Bilaga

Karta

Föredragare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att staden köper av Pargas kyrkliga samfällighet ett ca 2 207 m² stort område av fastighet 445-573-1-20 som motsvarar säljarens del av Kvartersområdet för undervisningsverksamhet enligt gällande detaljplan (YO). I köpet ingår på området växande träd. Köpesumman är 13 300 €.

Staden gör upp köpebrev, står för köpvittnesavgiften och överlåtelsen bör ske inom nuvarande år.
Ett villkor för köpet är att kyrkostyrelsen fastställer försäljningen.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Pargas kyrkliga Samfällighet J.K, lantmäterisekreteraren, stadsgeodeten

Bygg- och miljönämnden

§ 96

15.06.2022

Återköp av tomt 4-20 i Kyrkomalm stadsdel

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 96
813/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

██████ ansöker om att staden köper tillbaka en småhustomt i Kyrkomalm han köpte den 4.8.2021. Sökanden kan inte fullfölja sitt byggprojekt. Den 792 m² stora tomten 445-20-4-20 finns vid Flemminggatan 9 i Kyrkomalm stadsdel. Köpesumman var 40 000 €.

Sökanden har frågat om det vore möjligt att sälja tomten vidare. Enligt köpebrevets tionde punkt har köparen har förbundit att inte sälja tomten obebyggd. Om sökanden skulle sälja den skulle staden ha rätt att ålägga avtalsvite motsvarande 50 % av köpesumman. Staden har i regel inte gett tillåtelse att avvika från sådant när det handlar om nya fall utan har köpt tillbaka tomterna.

Sökande har innehaft tomten i nästan ett år. Det föreslås att staden köper tillbaka tomten till ett pris om 38 000 € vilket är 95 % av köpesumman, som motsvarar arrendeavgiften som skulle betalats för ett års tid. Under tiden de har innehaft tomten har de betalat fastighetsskatt som man kan anse att motsvara indexjusteringen som arrendeavgiften har. Detta är samma princip som för återköpet av tomten i Ljusudda, [Bygg- och miljönämnden 08.12.2021 § 205](#) och vid Solbågen [Bygg- och miljönämnden 2.2.2022 § 16](#).

Sökanden har meddelat han förutom köpesumman har haft kostnader för tomten som uppgår till knappa 5 000 €. Det är frågan om planeringskostnader, köpvittnesarvoden, överlåtelseskatt, styckningskostnader, lagfarts- och inteckningsavgifter. Av den orsaken ber han om att man endast skulle dra av ett halvt årsarrende, (1000 €) från den ursprungliga köpesumman.

Staden är inte skyldig att köpa tillbaka tomten men det är den sista vid Flemminggatan i Gamla Malmen och det finns efterfrågan på tomter i den stadsdelen och det ligger i stadens intresse att tomterna bebyggs. Därmed är det mest ändamålsenligt för båda parterna att staden köper tillbaka tomten. Sådana kostnader som sökanden uppger har inte beaktats i övriga fall när staden köpt tillbaka tomter.

Det finns under 2022 budgeterade medel till ett belopp om 200 000 € för inköp av mark- och vattenområden. Var av ca 57 000 € är hittills bokat.

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden köper av ████████ tomt 445-20-4-20 till ett pris om 38 000 €. I köpet ingår på området växande träd. Tomten köps fri från gravationer.

Bygg- och miljönämnden

§ 96

15.06.2022

Staden gör upp köpebrevet. Ersättningen för utförd styckning eller andra ersättningar återbetalas inte. Säljaren står för fastighetskatten under år 2022.

Köpet undertecknas senast den 31.8.2022

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden, Stadsgeodeten, markanvändningsingenjören, lantmäterisekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 97

15.06.2022

Utlåtande om Haverön Lohi Oy:s ansökan om miljö- och vattenhushållningstillstånd, Sahalahti, Skutudden

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 97
867/11.01.01/2022

Beredare

Tf. miljövärdchef Petri Huovila, tfn 050 464 6866
fornamn.efternamn@pargas.fi

Haverön Lohi Oy söker nya tillstånd enligt miljöskyddslagen och vattenlagen för vinterförvaring av fiskodlingsbassänger och bassängramar väster om Haverö i Haverö samfällda vattenområde 445-548-876-1. Det är i första hand frågan om fortsättning av befintlig verksamhet vars ikraftvarande tillstånd gäller till slutet av år 2023. Som ett tillägg till det gällande tillståndet söks nu tillstånd att placera fler tomma fiskbassängramar i vinterförvaring.

Regionförvaltningsverket i Södra Finland har begärt ett utlåtande i ärendet av Pargas stad i egenskap av miljövärdmyndighet, diarienummer ESAVI/12429/2022.

En beskrivning av verksamheten för allmänheten finns som bilaga.

Haverön Lohi Oy har i närheten av Haverö några fiskodlingsplatser med tillhörande fiskbassänger vars vinterförvaring sker i havsområdet väster om ön. Det finns två förvaringsplatser, "Sahalahti" och "Skutudden". I Sahalahti förvaras 7 vinterförvaringsbassänger 15.9–20.5 + 8 fiskbassänger vars fiskar flyttas till ett renseri under vintersäsongen. I Skutudden finns bara en fiskförvaringsbassäng. Vid stranden på sökandens egen fastighet ligger företagets fiskrenseri som beviljats förnyat miljötillstånd av bygg- och miljönämnden 11.12.2019. De fiskbassänger som förs till renseriet förvaras två åt gången tillfälligt utanför renseriet. Under rensningssäsongen flyttas de fiskbassänger som töms (deras tomma ramar) enligt ansökan till förvaring i det samfällda vattenområdet vid sökandens egna stränder samt fyra till stranden av ön Småholmen som ägs av staten. En karta bifogas.

Haverön Lohi har bedrivit fiskodlingsverksamhet i havsområdet sedan år 1984. Den faktiska fiskodlingen i detta område upphörde dock redan i ett tidigt skede och den flyttades till öppnare vattenområden. Området har redan länge använts endast för vinterförvaring. De foder mängder som används i vinterutfodringen är små i jämförelse med sommarodlingssäsongen. I det ikraftvarande tillståndet har mängden näringsämnen som fodret får innehålla begränsats enligt följande: N: 570 kg, P: 75 kg. Enligt beräkningar har de genomsnittliga utsläppen i vattendraget från vinterförvaringen under de fem senaste åren varit följande: N: 75 kg P: 7,4 kg. I det förnyade tillståndet som söks hålls de nuvarande foder mängderna oförändrade.

Företaget motiverar att tillståndet ska beviljas bland annat med följande:

- Fiskodlingen och vinterförvaringen i nätbassänger som nu pågår och som avses i tillståndsansökan är det enda tekniskt och ekonomiskt möjliga alternativet.
- Fiskodling i slutna odlingskassar är inte ett alternativ som kan motiveras med modern teknik, eftersom det inte skulle vara tekniskt möjligt att genomföra eller vara ekonomiskt hållbart.

Bygg- och miljönämnden

§ 97

15.06.2022

- Slutna odlingskassar håller inte för stormar som förekommer årligen på det aktuella havsområdet och därför är användning av slutna odlingskassar en utesluten form av odling.
- Det finns ingen odlingsmetod som kan tänkas ersätta odling i nätbassäng, eftersom havsodlingen ställer sina egna ramvillkor för metoderna som används och för hur de lämpar sig för Finlands förhållanden.
- De viktigaste utvecklingsområdena är fodrens egenskaper och utfodringsmetoderna vars utveckling gör det möjligt att påverka miljökonsekvenser.
- Haverön Lohi Oy använder endast så kallat Östersjöfoder för utfodring av fiskarna på alla anläggningar, vilket gör att den totala belastningen av fodret är så låg som möjligt.

Enligt sökanden är också förhållandena i vattendraget gynnsamma: Anläggningarna ligger i södra delen av Erstan öster om öppningen vid Yxfjärden i ett vattenområde där en betydande omsättning av vattenmassor sker med anledning av vind, havsströmmar och höjdvariationer av havsytan. Vattendjupet vid anläggningen i Sahalahti är ca 22 meter och vid Utterholm ca 10 meter.

Under nuvarande tillståndsperiod, alltså 2016–2019, har undersökningar av vattenkvaliteten, växtplankton, bottendjur och påväxtalger gjorts i verkningsområdet. Ett exempel på undersökningarna finns som bilaga. Enligt undersökningen av vattenkvaliteten har det i vattenmassan kring botten (på 22 meters djup) i slutet av sommaren regelbundet förekommit syrebrist. Enligt recipientkontrollundersökningen av närvattnen i Nagu år 2019 har mätningar utförts sedan 1980-talet och det har rått syrebrist i området från början. Det verkar alltså som att orsaken till syrebristen är naturlig, långvarig intern belastning. Redan på 15 meters djup har syrehalten varit rätt normal (mättnadsgraden 42–83 % 2015–2017).

Vinterförvaringsanläggningarna ligger precis intill den östra gränsen av Naturaområdet på Sjalö och några tomma ramar förvaras till och med i vattenområdet innanför områdesavgränsningen. Förvaringen av tomma ramar påverkar dock inte de naturvärden på basis av vilka Naturaområdet har inrättats.

Haverön Lohi söker i första hand tillstånd till slutet av år 2033 och i andra hand så att tillståndet skulle vara i kraft 10 år från det att tillståndet vunnit laga kraft.

Kompletterande material

Beskrivning av verksamheten
Karta över förvaringsplatserna av fiskbassängerna och bassängarnas
Exempel på undersökningar av vattendraget

Konsekvensbedömning

Eftersom det är allmänt att vattenhushållnings- och miljötillstånd för fiskodlingar överklagas, är det rimligt för verksamhetsutövaren att tillståndet skulle vara i kraft ännu i 10 år efter att det vunnit laga kraft.

Föredragande

Tf. miljövärdschef Petri Huovila, tfn 050 464 6866
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bygg- och miljönämnden

§ 97

15.06.2022

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden anser inte att det finns hinder enligt miljöskyddslagen eller vattenlagen för att bevilja Haverön Lohi Oy tillstånd för vinterförvaring av fiskodlingsbassänger och bassängramar väster om Haverö i Haverö samfällda vattenområde 445-548-876-1.

Enligt nämnden kan tillståndet beviljas på det sätt som sökanden föreslagit i andra hand: för tio år från det att tillståndet vunnit laga kraft. ESAVI/12429/2022.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Regionförvaltningsverket i Södra Finland, ansvarsområde för miljö tillstånd

Bygg- och miljönämnden

§ 98

15.06.2022

Ekonomirapport 1-4/2022, miljöavdelningen

Bygg- och miljönämnden 15.06.2022 § 98
570/02.02.02/2022

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Ekonomiuppföljningen för årets fyra första månader skall enligt anvisningarna göras i form av en tertialrapport.
Tertialrapporten skall innehålla uppföljning av anslagsanvändningen inom respektive ansvarsområde, redogörelser över måluppfyllelse samt prognoser fram till årets slut, miljöavdelningen sidorna 89-102.
För investeringsprojekten presenteras anslagsanvändningen per 30.4.2022 och prognoser, miljöavdelningen sid 109.

Kompletterande material

Ekonomiuppföljningen per 30.4.2022

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar anteckna att den tagit del av ekonomiuppföljningsrapporten 1-4/2022.

Beslut

Förslaget godkändes.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 90, § 97, § 98

Besvärsförbud

Enligt 136 § i kommunallagen får inte omprövning begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till Pargas stads registratur senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En *part* anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Bygg- och miljönämnden

Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, pargas[a]pargas.fi, tfn 02 458 5700

Registraturen är öppen måndag–fredag kl. 9.00–14.00.

Omprövningsbegärens form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Pargas stads registratur.

Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, pargas[a]pargas.fi, tfn 02 458 5700

Protokollet har gjorts tillgängligt i det allmänna datanätet 22.06.2022 .

Beslutet har delgetts parten genom ett brev som avsändes

Beslutet har delgetts parten genom ett e-postmeddelande som avsändes