

---

# PLANBESKRIVNING

---

**PARGAS STAD  
STRANDETALJPLAN FÖR TURISTOMRÅDET SATTMARK OCH ÄNDRING AV  
STRANDETALJPLANEN FÖR DEL AV FASTIGHETERNA NORRSTRANDEN 455-439-1-6  
OCH LOFSDALS BYS SAMFÄLLDA VATTEN 445-461-876-1**

**ARBETSNUMMER: 20601408**

**DATUM: 26.9.2022**

**Sweco Ympäristö Oy**

---

**Sweco Ympäristö Oy**

PB 88, 00521 **Helsingfors**  
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Uleåborg**  
PB 453, 33101 **Tammerfors**  
PB 669, 20701 **Åbo**

[www.sweco.fi](http://www.sweco.fi)  
[fornamn.efternamn@sweco.fi](mailto:fornamn.efternamn@sweco.fi)  
Tfn 010 2414 000

FO-nummer 0564810-5

## **1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

### **1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

Beskrivning av stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen, som gäller den 25.4.2018 daterade och 26.9.2022 reviderade stranddetaljplanekartan.

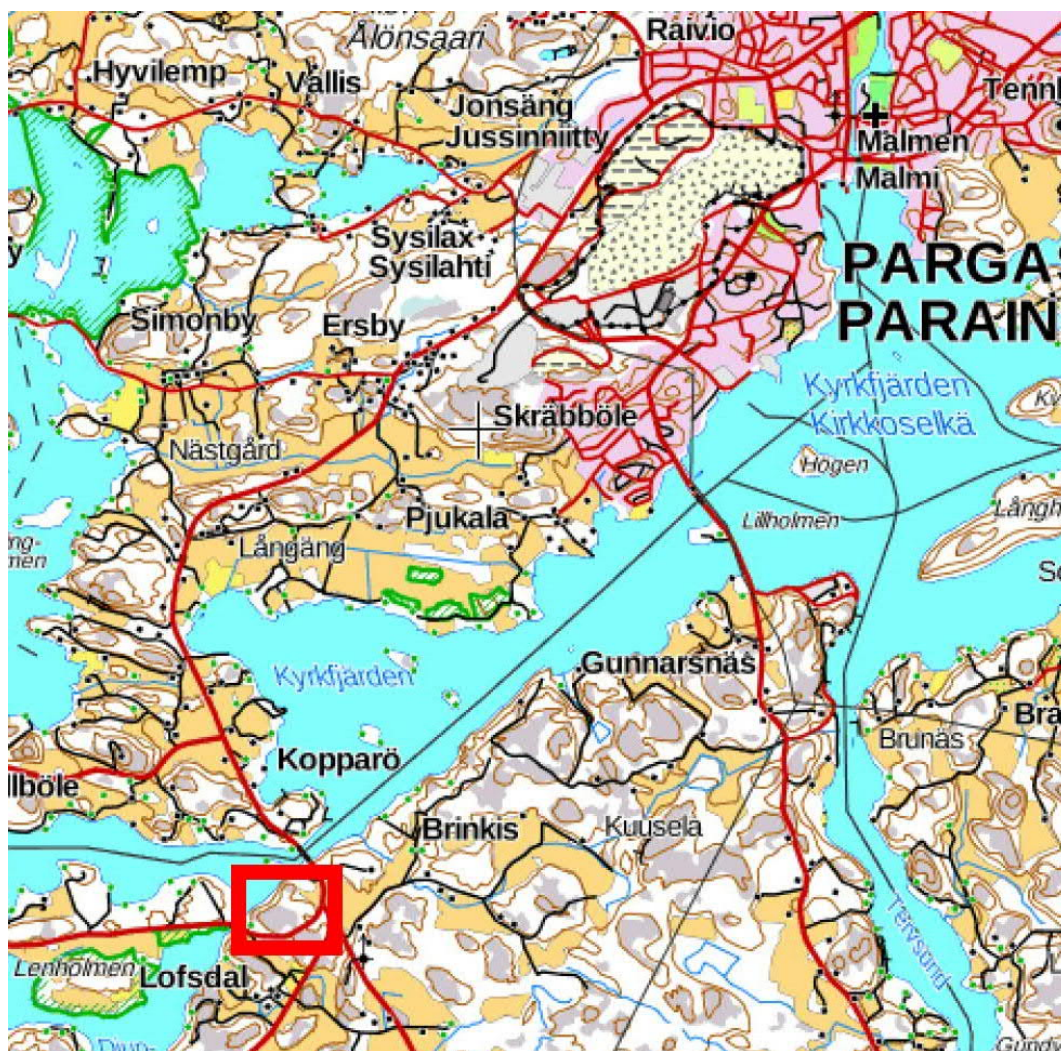
Stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen omfattar del av fastigheterna Norrstranden 455-439-1-6 och Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Ändringen av stranddetaljplanen gäller parkområde i den 27.2.1998 fastställda stranddetaljplanen, parkområde i den 22.10.2002 godkända stranddetaljplanen samt kvarter 23, del av kvarter 15 samt område för närrekreation och specialområde i den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen.

Genom stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen bildas kvarter 23, del av kvarter 15 samt båthamns-, närrekreations- och specialområden.

### **1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE**

Området som ska planläggas ligger sydväst om Pargas centrum. Avståndet till Pargas centrum är cirka 9 kilometer längs landsväg 180.



**Bild 1:** Planområdets läge. Områdets gräns visas med en röd kvadrat.

Planen och planändringen utarbetas för en del av fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 och en del av fastigheten Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Kartan nedan visar den preliminära avgränsningen av planområdet med blått. Området har en areal på ca 5,5 hektar.



- Företrädaren för markägarna till fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 lade fram planutkastet till delägarna till det samfälliga vattenområdet 445-461-876-1 för godkännande.
- Handlingarna i anslutning till det av markägarna godkända planutkastet lämnades in till Pargas stad (planläggningschefen) för godkännande innan planen gjordes anhängig.
- Staden publicerade 18.10.2018 en kungörelse om att ändringen av stranddetaljplanen har inletts.
- Uppgifter om grannfastigheters och närliggande fastigheters ägare som per brev ska få information om att planen aktualiserats och om framläggningstiden i beredningsskedet lämnades in till staden. Markägaren/plankonsulten tog hand om utskicket.
- Staden fick kopior av det material som skickas till intressenterna samt information om när materialet hade skickats.
- Staden fick en kopia av den delgivning som riktar sig till myndigheterna samt en förteckning på de myndigheter som får delgivningen.
- Markägaren höll programmet för deltagande och bedömning framlagt under tiden 18.10–16.11.2018. Markägarna i närområdena fick ett brev om utarbetandet och framläggandet av planutkastet.
- Utlåtandena och åsikterna om planutkastet har handlagts.

**Material 10:** Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

### **2.1.3 Förslagsskedet**

- Planförslaget var klart 14.12.2021.
- Markägarna godkänner planförslaget.
- Byggnads- och miljönämnden beslutar om framläggandet av planförslaget.
- Planförslaget är offentligt framlagt i 30 dagar. Under denna tid har kommunmedlemmar och intressenter rätt att göra skriftliga anmärkningar om förslaget (MBL 65 §, MBF 27 §).
- Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.
- Bemötanden av eventuella utlåtanden och anmärkningar
- Eventuella justeringar av planen.

### **2.1.4 Godkännande**

- Byggnads- och miljönämnden förelägger stadsstyrelsen och -fullmäktige ändringen av stranddetaljplanen för godkännande.
- Stadsstyrelsen förelägger stadsfullmäktige ändringen av stranddetaljplanen för godkännande
- Stadsfullmäktige godkänner ändringen av stranddetaljplanen.
- Kungörelse om att planen träder i kraft.

## **3 UTGÅNGSPUNKTER**

### **3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET**

#### **3.1.1 Allmän beskrivning av området**

Området som ska planläggas ligger sydväst om Pargas centrum. Avståndet till Pargas centrum är cirka 9 kilometer längs landsväg 180.

Planen och planändringen utarbetas för en del av fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 och en del av fastigheten Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Området har en areal på ca 5,5 hektar.

Fastigheten Norrstranden är ett regionalt känt turistmål som utvecklats under flera år. I området intill landsvägen drivs bl.a. ett café, ett bageri, en restaurang, ett fiskrökeri och en hantverksbutik. I norra delen av fastigheten finns en småbåtshamn där man hyr ut båtplatser. I mitten av fastigheten finns tre fritidsbostäder (hyresstugor) och en servicebyggnad. Ungefär på mitten av strandlinjen finns en bastu. Ett nätverk av friluftsstigar går genom och i närheten av planeringsområdet.

### 3.1.2 Naturmiljö

På fastigheten Norrstranden är strandlinjen ca 500 meter, varav småbåtshamnen upptar cirka 70 meter. På stranden löper en körstig. En bastu har uppförts på stranden. För övrigt är stranden skogsmark i naturligt tillstånd. Terrängen reser sig snabbt från stranden till ungefär 25–30 meter över havet. Strandområdet av fastigheten är i sin helhet en skogsklädd sluttning.

Den byggda miljön är förlagd till fastighetens nordöstra del, nära landsvägen. I den här delen av fastigheten finns det också ett åkerområde. Den ovannämnda byggda miljön med hamnen och åkrarna utgör ett sammanhängande område på cirka 2,3 hektar av fastighetens totala areal på cirka 15,6 hektar. Därmed är det sammanhängande skogsområdet på fastigheten cirka 13,3 hektar. Merparten av skogen är ett barrträdsdominerat, moget bestånd. Utanför skogen i planeringsområdet finns det dessutom flera hållmarksområden som hör till områden i nätverket Natura 2000. Förekomster av apollofjäril har konstaterats i inventeringar som gjorts inför tidigare stranddetaljplaner som omfattar fastigheten. Vid den naturinventering som gjordes år 2020 påträffades inga apollofjärilar, inte heller artens larver. Det växer knappt om kärleksört i området och därför är området inget viktigt fortplantningsområde för arten.

#### Material 1: Naturinventering 2020

Planeringsområdet ligger vid viken söder om Sattmarksholmen. Bottnen i vattenområdet är i huvudsak hård lera. Området är flackt och vattendjupet är som mest ca 2,5 meter. Strandlinjen är ställvis stenig och på norra sidan av området finns även klippig strand. Merparten av bottnen är vegetationslös, uppenbarligen eftersom bottnen är så hård.

#### Material 2: Utredning av vattenvegetationen

### 3.1.3 Den byggda miljön

Fastigheten Norrstranden är ett regionalt känt turistmål som utvecklats under flera år. Följande byggnader har uppförts på fastigheten:

- en bastubyggnad på stranden (inom planeringsområdet)
- Tre fritidsbostäder och en servicebyggnad för dem i kvarter 23 i den gällande planen.
- Sex byggnader i RM-området i den gällande planen, där man bl.a. driver café, bageri, restaurang, fiskrökeri, hantverksbutik.

I LV-området på fastigheten 4445-461-876-1 i den gällande stranddetaljplanen (som godkändes 7.11.2007) finns en småbåtshamn som hör till företagsverksamheten på fastigheten Norrstranden.

### 3.1.4 Samhällsteknik

Det finns två brunnar på fastigheten Norrstranden.

I turistområdet (RM) enligt den gällande planen som trädde i kraft 2005 finns det el, en fastighetsspecifik vattenledning och ett avloppssystem.

I hamnområdet (LV) enligt den gällande planen från 2007 finns det el.

Ovan nämnda områden hör inte till det planändringsområde som nu är aktuellt.

Till strandbastun som ingår i planändringsområdet finns det en vattenledning.

I den gällande stranddetaljplanen från 2005 har ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) anvisats på stranden. Området används inte för det planlagda ändamålet.

### 3.1.5 Trafik

Området ligger längs landsväg 180 (Skärgårdsvägen). Strax intill landsvägen finns ett parkeringsområde för de befintliga fritids-, båthamns- och turisttjänsterna och den kommersiella servicen i området. Från norra ändan av det byggda området för turisttjänster går en förbindelse till det nuvarande hamnområdet på fastigheten. Inom planändringsområdet finns en gammal körstig på stranden.

Utanför planändringsområdet och fastigheten Norrstranden går en sjöled (Haverö-Högen, kvalitetsklass VL5: småbåtsled). Farleden ansluter sig i väster till Erstan (Airisto-Revgrund, kvalitetsklass VL2: farled för handelssjöfart klass 2) och i nordost till farleden till Pargas centrum (Pargas kalkhamn, kvalitetsklass VL2: farled för handelssjöfart klass 2).

### 3.1.6 Service

Fastigheten Norrstranden är ett regionalt känt turistmål som utvecklats under flera år. Följande byggnader har uppförts på fastigheten:

- en bastubyggnad på stranden (inom planändringsområdet)
- Tre fritidsbostäder och en servicebyggnad för dem i kvarter 23 i den gällande planen.
- Sex byggnader i RM-området i den gällande planen, där man bl.a. driver café, bageri, restaurang, fiskrökeri, hantverksbutik.

Avståndet till Pargas centrum är ungefär nio kilometer längs vägen.

I startskedet av planarbetet hölls ett möte med stadens planläggningsmyndigheter där man diskuterade planens form och stadens utbud av båtplatser. Utifrån diskussionen har staden låtit göra en utredning om båtplatser. I utredningen konstateras ett behov av fler båtplatser att hyra. På senare år har den inhemska turismen och båtlivet också ökat jämfört med år 2018.

**Material 5:** Pargas stad, hamnutredning



### 3.1.7 Befolkning och arbetsplatser

Det finns ingen fast bosättning på fastigheten Norrstranden. Fastighetsägaren hyr ut båtplatser och fritidsbostäder. Dessutom finns det inhyrda verksamheter, såsom café, bageri, restaurang, fiskrökeri och hantverksbutik.

Affärsverksamheten i området är en del av fastighetsägarens affärsverksamhet i fritids- och turistbranschen. En del av denna verksamhet drivs på annat håll.

### 3.1.8 Markägoförhållanden

Fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 är privatägd.

Enligt lantmäteriverkets fastighetsregister är fastigheten 445-461-876-1 ett samfällt vattenområde med ett konstituerat delägarlag. Delägarlaget heter Lofsdals bys fiskelag.

### 3.1.9 BASKARTA

En grundkarta utarbetades 1987 i samband med den första stranddetaljplanen. Mättingsavdelningen i Pargas stad kompletterade kartan 1996. I tidigare ändringar av stranddetaljplanen har man använt sig av nämnda grundkarta. I den planändring som nu är aktuell tillämpas uppgifter i lantmäteriverkets system med numeriska fastighetsdata NKRK för fastställandet av fastighetsgränserna. Materialet laddades ned från lantmäteriverkets tjänst 26.6.2017. Enligt fastighetsdatasystemet är talet som uttrycker råmärkenas lägesnoggrannhet (RSK-talet) 0,2 meter. Lägesnoggrannheten för råmärkena uppfyller således kraven på råmärken i mättingsklass 3 i anvisningen JHS 185, som styr utarbetandet av grundkartor.

Mättingsavdelningen i Pargas stad kompletterade kartan 2018.

Fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 utstyckades 24.1.2020 från fastigheten Sattmark 445-461-1-43. I samband med fastighetsbildningen uppdaterades fastighetsuppgifterna på baskartan 18.11.2021.

## 3.2 PLANERINGSSITUATION

### 3.2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

#### Landskapsplanering

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen i Pargas.

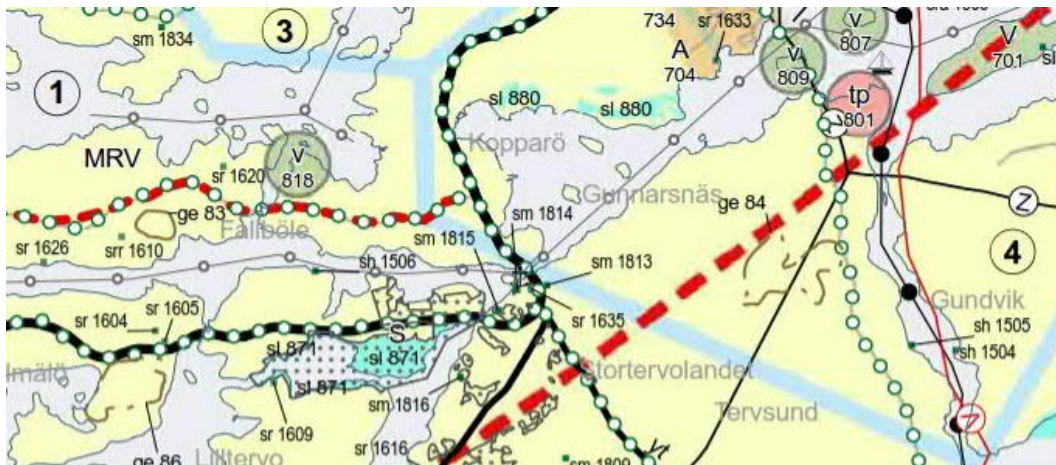
Egentliga Finlands landskapsplan godkändes av landskapsfullmäktige 10.12.2010. Miljöministeriet fastställde landskapsplanen 20.3.2013.

I landskapsplanen har planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/friluftss-/rekreationsområde (MRV).

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 1, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 7–10 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 40 %.

I landskapsplanen anvisas en betydande avsevärd bebyggd miljö (sr 1635) och två fornlämningsobjekt (sm 1814, sm 1815) på fastigheten Norrstranden. Dessa objekt finns inte inom det planändringsområde som nu är aktuellt.

Landsväg 180, som går förbi fastigheten Norrstranden, har i landskapsplanen anvisas som en regionväg och en riktgivande friluftsled.



**Bild 3.1:** Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplan.

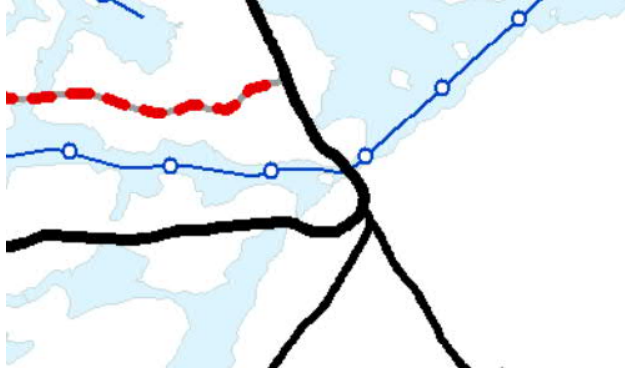
Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. På sitt sammanträde 13.9.2021 bestämde landskapsstyrelsen att planen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen. I planen har området beteckningen för ett objekt för friluft- och turismfunktioner (r) och beteckningar som visar Natura-områdena.



**Bild 3.2:** Utdrag ur Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser.

Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik 11.6.2018. På sitt sammanträde 27.8.2018 bestämde landskapsstyrelsen att etapplandskapsplanen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft.

Två besvär anfördes över landskapsfullmäktiges beslut om godkännande. Åbo förvaltningsdomstol förkastade besvären 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avlog 6.7.2020 anhållan om besvärstillstånd som gällde förvaltningsdomstolens avgörande. I denna etapplandskapsplan har inga planbeteckningar anvisats i planområdet. I planen konstateras landsvägen och sjöleden som går intill planområdet.



**Bild 3.3:** Utdrag ur Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik.

Miljöministeriet fastställde 9.9.2014 Egentliga Finlands etapplandskapsplan för vindkraft, vilken hade godkänts av landskapsfullmäktige 10.6.2013. Etapplandskapsplanen för vindkraft vann laga kraft 29.1.2016 när högsta förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär som anförts över planen. I denna etapplandskapsplan har inga planbeteckningar anvisats i planområdet.

#### Generalplanering

Det finns ingen gällande generalplan i området.

#### Detaljplanering

Inga detaljplaner har utarbetats för området.

#### Stranddetaljplanering

Följande stranddetaljplaner har utarbetats för fastigheterna i planområdet:

- 27.2.1998 fastställd stranddetaljplan
- 22.10.2002 godkänd stranddetaljplan
- 15.3.2005 godkänd stranddetaljplan
- 7.11.2007 godkänd stranddetaljplan

Inom det planändringsområde som nu är aktuellt gäller följande stranddetaljplaner på fastigheten Norrstranden 455-439-1-6:

Fastigheten Norrstranden 455-439-1-6:

- 27.2.1998 fastställd stranddetaljplan
- 22.10.2002 godkänd stranddetaljplan
- 15.3.2005 godkänd stranddetaljplan

#### **Material 12:** Stranddetaljplaner som ska ändras

Inom det planområde som nu är aktuellt finns inga gällande stranddetaljplaner på fastigheten Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

### 3.2.2 Utredningar

De viktigaste skyddsområdena och -objekten har utretts i Egentliga Finlands landskapsplan. Därtill grundar sig ändringen av detaljplanen på uppgifter från miljöförvaltningens och Museiverkets tjänster och på utredningar som gjorts inför tidigare stranddetaljplaner i området.

Enligt uppgifter från Finlands miljöcentrals karttjänst med öppna data (KARPALO) omfattar fastigheten Norrstranden områden som ingår i nätverket Natura 2000 (Pargas klippor, FI0200127, genomförandesätt byggnadslagen).

Under utarbetandet av planen – efter att planutkastet hade varit offentligt framlagt – gjordes en naturinventering, en utredning av vattenvegetationen och en Natura-konsekvensbedömning i enlighet med naturvårdslagen.

**Material 1:** Naturinventering 2020

**Material 2:** Utredning av vattenvegetationen

**Material 3:** Natura-konsekvensbedömning

Enligt Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) finns det två fasta fornlämningar på fastigheten Norrstranden:

- Beteckning 573010018, Lofsdal 2, gravplats
- Beteckning 573010019, Lofsdal 3, gravplats

Enligt Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) finns det inga skyddade byggnader på fastigheten Norrstranden.

I den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen anvisas en byggnad som ska skyddas i kvarter 15.

Andelslaget Arkebuusi gjorde en arkeologisk inventering i planändringsområdet i september–oktober 2020.

**Material 4:** Arkeologisk inventering

Förutom nämnda utredningar har markägaren som stöd för utarbetandet av planförslaget begärt/erhållit följande myndighetsutlåtanden och ett utlåtande av bryggleverantören i fråga om den planerade småbåtshamnen:

- Trafikledsverkets utlåtande
- Bryggstillverkarens och -leverantörens utlåtande
- Museiverkets utlåtande om kulturarvet under vattnet
- Kompletterande sondering av bryggområdet/hela planområdets vattenområde

**Material 6:** Trafikledsverkets utlåtande om byggandet av bryggor

**Material 7:** Museiverkets utlåtande om kulturarvet under vattnet

**Material 8:** Kartläggning av vattendjupet utanför Sattmark

**Material 9:** Bryggstillverkarens och -leverantörens utlåtande

### 3.2.3 Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning trädde i kraft 26.6.2020.

### 3.2.4 Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planeringsområdet.

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN**

### **4.1 BEHOV AV EN STRANDETALJPLAN**

Planen började utarbetas på initiativ av markägarna till fastigheten Sattmark (idag Norrstranden) och utifrån deras mål.

### **4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT**

Planen började utarbetas med anledning av markägarnas (fastigheten Sattmark, idag Norrstranden) mål om att bygga en småbåtshamn på nordvästra stranden av området. Enligt diskussioner som förts med stadens myndigheter är det inte möjligt att bygga bryggorna med undantagslov.

### **4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE**

#### **4.3.1 Intressenter**

Utifrån en preliminär granskning är intressenterna följande:

Markägare, invånare, föreningar, företag:

- invånare och markägare i området och i grannfastigheterna
- övriga invånare och markägare i närområdena, efter behov

Stadens förvaltningar:

- tillbörliga nämnder
- stadsstyrelsen
- stadsfullmäktige

myndigheter:

- Myndigheterna i Pargas stad med ansvar för planläggning, kartor och byggnadsärenden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (markanvändning, naturskydd)
- Egentliga Finlands förbund (landskapsplanering)
- Det regionala ansvarsmuseet i Egentliga Finland (byggnadsskydd, kulturarv)
- Trafikledsverket (trafiken i vattenområdet)
- Museiverket (kulturarvet i vattenområdet)

Samhällsteknik:

- vattenförsörjning och avlopp
- el- och telefonbolag

Listan på intressenter kompletteras efter behov.

#### **4.3.2 Anhängiggörande**

Staden publicerade 18.10.2018 en kungörelse om att ändringen av stranddetaljplanen har inletts.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Planeringsstart

- Markägaren har sedan hösten 2016 utrett frågor och förutsättningar i anslutning till utarbetandet av planen.
- Planläggningen startades på initiativ av markägarens företrädare i juni 2017.
- Ett program för deltagande och bedömning (PDB) upprättades i augusti 2017 i enlighet med 63 § MBL. På samma gång utarbetades ett preliminärt planutkast utifrån utgångsinformationen.
- Ett samråd mellan stadens företrädare, markägaren och plankonsulten hölls 22.9.2017.
- Utifrån samrådet fortsatte arbetet med att utarbeta planen i oktober 2017.

#### Utkastskedet

- Planutkastet var klart 25.4.2018.
- Markägarna till fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 godkände planutkastet.
- Företrädaren för markägarna till fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 lade fram planutkastet till delägarna till det samfälliga vattenområdet 445-461-876-1 för godkännande.
- Handlingarna i anslutning till det av markägarna godkända planutkastet lämnades in till Pargas stad (planläggningschefen) för godkännande innan planen gjordes anhängig.
- Staden publicerade 18.10.2018 en kungörelse om att ändringen av stranddetaljplanen har inletts.
- Uppgifter om grannfastigheters och närliggande fastigheters ägare som per brev ska få information om att planen aktualiserats och om framläggningstiden i beredningsskedet lämnades in till staden. Markägaren/plankonsulten tog hand om utskicket.
- Staden fick kopior av det material som skickas till intressenterna samt information om när materialet hade skickats.
- Staden fick en kopia av den delgivning som riktar sig till myndigheterna samt en förteckning på de myndigheter som får delgivningen.
- Markägaren höll programmet för deltagande och bedömning framlagt under tiden 18.10 –16.11.2018. Markägarna i närområdena fick ett brev om utarbetandet och framläggandet av planutkastet.
- Utlåtandena och åsikterna om planutkastet har handlagts.

#### **Material 10:** Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

#### Förslagsskedet

- Planförslaget var klart 14.12.2021.
- Markägarna godkänner planförslaget.
- Planförslaget är offentligt framlagt i 30 dagar. Under denna tid har kommunmedlemmar och intressenter rätt att göra skriftliga anmärkningar om förslaget (MBL 65 §, MBF 27 §).
- Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.
- Bemötanden av eventuella utlåtanden och anmärkningar
- Eventuella justeringar av planen.

### 4.3.4 Myndighetssamarbete

I startskedet hölls ett samråd med stadens företrädare (Saaristo-Levin, Michelsson), markägaren (Niklas Reuter) och plankonsulten som utarbetar planen (Hautala, Kiimamaa)

22.9.2017.

Planutkastet har utarbetats utifrån nämnda samråd som ett samarbete mellan stadens myndigheter, markägaren och konsulten som utarbetar planen.

Planutkastet skickades till myndigheterna och utlåtanden inlämnades om det. Den som utarbetar planen har gett bemötanden till de erhållna utlåtandena.

**Material 10:** Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

Som stöd för utarbetandet av planförslaget har markägaren begärt/erhållit följande myndighetsutlåtanden och ett utlåtande av bryggleverantören i fråga om den planerade småbåtshamnen:

- Trafikledsverkets utlåtande
- Brygg tillverkarens och -leverantörens utlåtande
- Museiverkets utlåtande om kulturarvet under vattnet
- Kompletterande sondering av bryggområdet/hela planområdets vattenområde

**Material 6:** Trafikledsverkets utlåtande om byggandet av bryggor

**Material 7:** Museiverkets utlåtande om kulturarvet under vattnet

**Material 8:** Kartläggning av vattendjupet utanför Sattmark

**Material 9:** Brygg tillverkarens och -leverantörens utlåtande

Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.

Myndigheternas samråd anordnas vid behov när utlåtanden har inkommit och plankonsulten har gett bemötanden till dem.

## 4.4 STRANDETALJPLANENS MÅL

### 4.4.1 Markägarens mål

Målet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga en småbåtshamn på den nordvästra stranden av Sattmark. Dessutom anvisas behövliga förbindelser, parkeringsområden och områdesreserveringar för funktioner som betjänar hamnen. Den nuvarande markanvändningen och markägarens önskemål om hur den kan utvecklas samt de gällande stranddetaljplanerna är utgångspunkterna för planläggningen.

På samrådet mellan stadens myndigheter, markägaren till fastigheten Norrstranden och plankonsulten 22.9.2017 konstaterades att planändringsområdet ska utvidgas så att det även omfattar området för fritidsboende i den gällande stranddetaljplanen. På det sättet kan man vid planändringen beakta markägarens mål för affärsverksamheten i hela planområdet.

Markägaren har för avsikt att anlägga 4 bryggor med sammanlagt cirka 180 båtplatser. Längden på bryggorna varierar mellan ca 70 meter och ca 90 meter. Nämnda utvecklingsidé diskuterades på samråd 22.9.2017. Stadens företrädare föreslog att man i stranddetaljplanen skulle minska antalet bryggor och båtplatser jämfört med markägarens mål om fyra bryggor.

Det är tänkt att ett bilparkeringsområde för båtplatsernas innehavare ska placeras på det nuvarande parkeringsområdet längs landsvägen och i anslutning till turisttjänsterna och tjänsterna för fritidsboende.

En förbindelse till stranden anvisas så att körförbindelsen i den gällande planen fortsätter till stranden. Vid placeringen av förbindelsen tar man fasta på terrängformerna, jordmånens kvalitet samt naturvärdena.

I anslutning till bryggorna planeras en vändplats nära den nuvarande körstigen samt parkeringsplatser för lastning och lossning av bilar/båtar. Vid planeringen beaktas också behov av belysning och av utrymme för övrig elektrifiering.

Markägaren till fastigheten Norrstranden har under vintern 2017–2018 och våren 2018 preciserat målen för båthamnen och planeringen av den med hjälp av utkast från bryggleverantörerna. Utifrån dem strävar markägaren efter att få bygga 3 bryggor och cirka 100 båtplatser.

Verksamheten i planeringsområdet omfattar ingen gästhamnsverksamhet. Det handlar om förvaltning av båtplatser som hyrs ut årsvis. Därmed är mängden eventuellt buller och ljud från båt- och biltrafiken väsentligt mindre jämfört med en gästhamn.

## **4.5 DIMENSIONERING**

### **4.5.1 UTGÅNGSPUNKTER**

Dimensioneringen av strandbyggrätten i planändringen grundar sig på dimensioneringen i de stranddetaljplaner som tidigare utarbetats för området.

Planläggningen av småbåtshamnen och dimensioneringen av båtplatserna grundar sig på det möte som hölls med stadens företrädare i startskedet och på markägarens mål för affärsverksamheten. Alla båtplatser i aktörens nuvarande hamn i Sattmark är upptagna och folk köar till dem. Till denna del svarar planen på efterfrågan inom turismen.

## **4.6 BEAKTANDE AV ÅSIKTER**

### **4.6.1 Beredningsskedet**

Det som konstaterades på samrådet 22.9.2017 har beaktats i beredningsskedet.

### **4.6.2 Förslagsskedet**

De utlåtanden och åsikter som inkommit om planutkastet har tagits i beaktande i planförslaget på det sätt som redogjorts för i planutarbetarens bemötande.

#### **Material 10: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)**

Utifrån myndighetsutlåtandena om planutkastet har markägaren låtit göra följande utredningar inför planförslaget:

- Basinventering av naturvärden
- Natura-bedömning
- Utredning av vattenvegetationen
- Arkeologisk inventering

Som stöd för utarbetandet av planförslaget har markägaren dessutom begärt/erhållit följande myndighetsutlåtanden och ett utlåtande av bryggleverantören i fråga om den planerade småbåtshamnen:



- Trafikledsverkets utlåtande
- Bryggstillverkarens och -leverantörens utlåtande
- Museiverkets utlåtande om kulturarvet under vattnet
- Kompletterande sondering av bryggområdet/hela planområdets vattenområde

## 5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 5.1 PLANENS STRUKTUR

#### 5.1.1 Centralt innehåll och grunder

Dimensioneringen av strandbyggrätten i planändringen grundar sig på dimensioneringen i de stranddetaljplaner som tidigare utarbetats för området. I planen anvisas ingen ny byggrätt jämfört med de tidigare stranddetaljplanerna.

Kvartersområdena för turistfunktioner har anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen.

På fastigheten Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1 anvisas ett hamnområde för småbåtar. Här kan också fastigheten Norrstrandens båtar förvaras. Området betjänar också affärsverksamheten kring fritidsboende.

Bilparkeringen enligt den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen har utvidgats så att området även kan användas av dem som använder båthamnen.

En körförbindelse från landsvägen och parkeringsområdet till hamnen har anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen och förlängts ända till stranden. Vid placeringen av förbindelsen har man beaktat naturvärdena i området.

Anslutningen till landsvägen har anvisats på samma ställe som idag.

Byggrätten för en bastu i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen har anvisats på det ställe där det står en bastu idag.

Ett område för den kommunaltekniska försörjningen har anvisats enligt den plan som ska ändras.

Natura 2000-områdena på fastigheten Norrstranden (Pargas klippor, FI0200127) faller inte inom planändringsområdet.

Utifrån utredningarna har planen inga betydande konsekvenser för naturvärdena, vattnen, sjötrafiken eller kulturmiljön i området och närområdena.

I startskedet av planarbetet hölls ett möte med stadens planläggningsmyndigheter där man diskuterade planens form och stadens utbud av båtplatser. Utifrån diskussionen har staden låtit göra en utredning om båtplatser. I utredningen konstateras ett behov av fler båtplatser att hyra. På senare år har den inhemska turismen och båtlivet också ökat jämfört med år 2018. Pargas stads utredning om båtplatser bifogas planhandlingarna.

## 5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR

### 5.2.1 Fritids- och turistområden

Som ett **kvartersområde för turistfunktioner (RM-1)** har ett kvarter anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen. I kvarteret får 18 inkvarteringsstugor i en våning placeras. Byggnadernas sammanräknade våningsyta får uppgå till högst 960 vy-m<sup>2</sup>. Byggnaderna ansluts till vatten- och avloppsnätet som ska byggas i området.

RM-1-kvartersområdets areal är 0,88 hektar.

Som ett **kvartersområde för turistfunktioner (RM-2)** har två kvarter anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen. I kvarteren får högst sex inkvarteringsstugor i en våning placeras. Byggnadernas sammanräknade våningsyta får uppgå till högst 90 vy-m<sup>2</sup>. Utöver nämnda byggnader får en för turismen och vandringslederna gemensam servicebyggnad uppföras. Servicebyggnaden får ha högst 80 vy-m<sup>2</sup>.

Inkvarteringsstugorna i området byggs av ekologiska material och de ansluts inte till vatten- och avloppsnätet.

RM-2-kvartersområdena är sammanlagt 0,55 hektar.

Kvarteret för fritid och turism utgör 20,48 % av planområdets areal.

### 5.2.2 Trafikområden

Ett område av Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1 utanför fastigheten Norrstranden har anvisats som en **småbåtshamn (LV)**. I området får sammanlagt 101 båtplatser byggas.

I området får också byggnader och anordningar som tjänar hamnen liksom kommunaltekniska anordningar placeras.

Vidare tillåts ett bilparkeringsområde för lastning och lossning av båtar.

Byggnadsytan för den befintliga bastun har anvisats enligt de planer som nu ska ändras och bastuns läge.

LV-området är 2,07 hektar stort.

Ett område längs Skärgårdsvägen som är större än motsvarande område i den gällande planen har anvisats som ett **kvartersområde för bilplatser (LPA)**. Parkeringsområdet är avsett för dem som använder turisttjänsterna och båthamnen.

LPA-området är 0,65 hektar stort.

Trafikområdena utgör 61,82 % av hela planområdets areal.

### 5.2.3 Specialområden

Ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) har anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen som nu ska ändras.

ET-området är 0,07 hektar stort, vilket motsvarar 0,98 % av planområdets areal.

### 5.2.4 Rekreatiomsområden

De områden av planändringsområdet som förblir obebyggda har utifrån den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen anvisats som ett område för närrekreation (VL).

VL-området är 1,17 hektar stort, vilket motsvarar 16,73 % av planområdets areal.

### 5.2.5 Övriga områden

Med den riktgivande beteckningen för en **körförbindelse inom området (ajo)** anvisas delar av området för planområdets interna trafik. Med beteckningen har en förbindelse anvisats från bilplatsområdet till hamnområdet.

## 5.3 PLANENS KONSEKVENSER

### 5.3.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön

När det gäller byggnader för fritidsboende och turism medför planändringen ingen förändring för den byggda miljön jämfört med den gällande planen. De befintliga byggnaderna och möjligheterna att bygga i den gällande planen är förlagda till den s.k. bakre terrängen på ett avstånd av ungefär 50–200 meter från stranden, med undantag för den lilla bastubyggnaden.

Fastigheten Norrstranden har en strandlinje på över 500 meter som är obebyggd skogsmark. Båthamnen upptar ca 70 meter i strandens riktning. Den nya båthamnen som anvisas i planändringen sträcker sig ut över cirka 200 meter i riktning med stranden.

### 5.3.2 Konsekvenser för landskapet, naturen och kulturmiljön

Genom planändringen utvidgas bilparkeringsområdet i anslutning till det befintliga parkeringsområdet intill landsvägen. När parkeringsområdet placeras intill landsvägen kan stranden och den skogsklädda sluttningen mot stranden vid båthamnen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

Områdena för fritidsboende anvisas i enlighet med gällande plan. Därmed har planen inga konsekvenser för naturen eller landskapet om man ser till den mark som är i naturligt tillstånd.

Vid planeringen av området vid småbåtshamnen har man i planlösningen beaktat att terrängformerna och att området ska bevaras i naturligt tillstånd. I planbestämmelserna fastställs att bilparkeringsplatser får placeras i området för lastning och lossning av båtar. Det egentliga parkeringsområdet finns intill landsvägen. På det sättet behöver inga parkeringsområden för långtidsparkering byggas nära båthamnen.

Det är tänkt att båthamnen är en förvaringsplats för båtar, varifrån man åker ut till sjöss. På det sättet behöver inga tjänster planeras för längre vistelse på platsen.

Båthamnen ligger på en plats där den tack vare landskapsformerna är skyddad så att den inte syns långt ut till det öppna och vidsträckta havsområdet.

En basinventering av naturvärdena, inbegripet en utredning av apollofjärilen, gjordes i området år 2020. Vid inventeringen påträffades inga apollofjärilar, inte heller artens larver. Det växer knappt om kärleksört i området och därför är området inget viktigt fortplantningsområde för arten. Enligt resultaten från naturinventeringen föreligger beträffande naturvärdena inga begränsningar som skulle förhindra genomförandet av den stranddetaljplaneändring som låg i bakgrunden till beställningen av inventeringen.

I samband med naturinventeringen gjordes också en bedömning av bryggprojektets konsekvenser för fiskarnas lekogränder och fiskarnas färder genom området. Enligt den bedömningen har bryggplatsen till denna del inga konsekvenser för undervattensnaturen.

Enligt utredningen av vattenvegetationen är vegetationen knapp och inga mer krävande arter har observerats i området. Växterna är typiska för hård lerbotten. Merparten av botten var vegetationslös, uppenbarligen eftersom botten är så hård. De planerade bryggorna hotar inga viktiga vattennaturvärden.

Enligt bryggleverantörens utlåtande och naturinventeringen behöver ingen muddring göras i vattenområdet, men enligt naturinventeringen skulle inte heller eventuella muddringar ha långvariga konsekvenser för vattnet. Kortvariga konsekvenser kan minskas genom att man schemalägger muddringen till rätt tid på året.

**Material 1:** Naturinventering 2020

**Material 2:** Utredning av vattenvegetationen

**Material 8:** Kartläggning av vattendjupet utanför Sattmark

**Material 9:** Brygg tillverkarens och -leverantörens utlåtande

På fastigheten Norrstranden finns Natura-områden (Pargas klippor, FI0200127) som dock ligger utanför planändringsområdet. Enligt Natura-bedömningen kommer de funktioner som stranddetaljplanen möjliggör inte att orsaka betydande olägenheter för naturtyperna i Natura-området Pargas klippor eller för de organismer som är bundna till klipporna, ifall de planerade funktionerna blir verklighet. I bedömningen lyfte man fram de viktigaste konsekvenserna som projektet kan medföra för miljön. Det konstaterades, att de funktioner som stranddetaljplanen möjliggör inte medför sådana konsekvenser som inte skulle kunna bedömas tillförlitligt.

De byggplatser som planeras i området och servicevägarna till dem är belägna utanför Natura-klipporna, och därför har projektet inga direkta konsekvenser för silikatklipporna. De kabel-/avloppslinjer som ska byggas i området kommer också att placeras utanför Natura-området. I byggnadsskedet beaktas att klipporna i Natura-området inte ska användas som lagrings-/parkeringsplatser för byggmaterial eller arbetsmaskiner.

**Material 3:** Natura-konsekvensbedömning

Körförbindelsen från parkeringsområdet till båthamnen har anvisats med beaktande av terrängformerna och naturvärdena. Körförbindelsen är en fortsättning på den förbindelse som anvisats i planen.

Andelslaget Arkebuusi gjorde en arkeologisk inventering i planändringsområdet i september–oktober 2020. På basis av inventeringen har planen inge konsekvenser för de kulturhistoriska värdena.

**Material 4:** Arkeologisk inventering

När planförslaget utarbetades begärdes ett utlåtande om planutkastet av Museiverket. I sitt utlåtande bedömde Museiverket att det inte är nödvändigt att göra en utredning av kulturarvet under vattnet i det relativt snäva båthamnsområdet. Man känner inte till att det skulle ha funnits bosättning under en längre tid, en historisk hamn eller knutpunkt för sjötrafiken i projektområdet eller dess närhet.

Båthamnen ligger på ca 300 meters avstånd från farleden Haverö-Högen (kvalitetsklass VL5: småbåtsled). På grund av farleden färdas båtar redan i dag i vattenområdet.

**5.3.3 Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen**

Konsekvenser för vägtrafiken

Området ligger längs landsväg 180 (Skärgårdsvägen). Strax intill landsvägen finns ett parkeringsområde för de befintliga fritids-, båthamns- och turisttjänsterna och den kommersiella servicen i området. Anslutningen från landsvägen har reglerats enligt den nuvarande användningen.

I och med den nya båthamnen kommer trafiken som svänger av från landsvägen att öka. Planen har inga konsekvenser för trafikvolymerna på landsvägen.

Konsekvenser för sjötrafiken

Båthamnen ligger på ca 300 meters avstånd från farleden Haverö-Högen (kvalitetsklass VL5: småbåtsled). På grund av farleden färdas båtar redan i dag i vattenområdet.

Markägaren har bett Trafikledsverket gett ett utlåtande om den planerade småbåtshamnen i Sattmark. Enligt Trafikledsverket kommer byggandet av den nya hamnen inte att väsentligt öka båttrafiken längs leden och därmed finns inget hinder för byggandet.

**Material 6:** Trafikledsverkets utlåtande om byggandet av bryggor

Konsekvenser för den tekniska försörjningen

Det finns två brunnar på fastigheten Norrstranden.

I turistområdet (RM) enligt den gällande planen som trädde i kraft 2005 finns det el, en fastighetsspecifik vattenledning och ett avloppssystem.

Till strandbastun som ingår i planändringsområdet finns det en vattenledning.

I den gällande stranddetaljplanen från 2005 har ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) anvisats på stranden. Området används inte för det planlagda ändamålet.

Vid planeringen och genomförandet av den tekniska försörjningen för den nya båthamnen beaktas det ovan nämnda i den mån det är möjligt.



I den gällande stranddetaljplanen har fastigheten 445-461-1-28 på sydvästra sidan av hamnområdet en byggplats för en fritidsbostad. Avståndet från hamnområdets kant till nämnda fastighets gräns är ca 100 meter, som består av jord- och skogsbruksmark i stranddetaljplanen. Byggplatsen nås enkelt med båt och hamnen utgör inget hinder för att färdas till byggplatsen. Området är väl skyddat mot vind och sjögång och lämpar sig bra för båtbyggor. Det finns inget behov av vågbrytare eller omfattande farledsplanering.

På nordvästra sidan av hamnområdet har stranddetaljplanen två byggplatser på fastigheterna 445-461-1-2 och 445-461-1-3. Strandavsnitten vid dessa byggplatser öppnar sig inte i riktning mot hamnområdet. Mellan fastigheterna och hamnen blir en annan fastighet och skogsområdet på den, som i den gällande stranddetaljplanen är ett jord- och skogsbruksområde. Detta område skyddar tack vare planbeteckningarna nämnda fastigheter i förhållande till hamnområdet. Vid utarbetandet av planändringen har man beaktat de gällande stranddetaljplanerna och det som redan har byggts enligt dem.

Nära båthamnsområdet finns en holme med två byggplatser för fritidsboende. Av dessa byggplatser öppnar sig stranden av fastighet 445-461-1-19 delvis i riktning mot båthamnsområdet. Vid utarbetandet av planen har detta beaktats så att hamnområdet förlagts till den nordvästra delen av fastigheten Norrstrandens strandområde.

Avståndet mellan båthamnsområdet och farleden Haverö-Högen är ca 200 meter. Med beaktande av avståndet till farleden, den nuvarande trafiken på farleden och trafikhastigheterna kommer bullret och sjögången som hamnen orsakar inte att utgöra någon betydande störande faktor för miljön.

## **5.5 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

Planbeteckningarna och -bestämmelserna anges på plankartan. Inga särskilda anvisningar om byggsättet har utarbetats.

## **5.6 NAMNBESTÅND**

Namnbeståndet grundar sig på namnen i den gällande planen och på namn som finns i lantmäteriverkets fastighetsdataregister och terrängkarta.

# **6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN**

## **6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET**

Under planarbetets gång har markägaren till fastigheten Norrstranden tillsammans med bryggleverantörer utrett och utreder alltjämt frågor i anslutning till byggandet av bryggorna. Planer och uppgifter som baserar sig på dessa utredningar tas i beaktande vid utarbetandet och genomförandet av planen.

Byggandet av bryggorna kan förutsätta tillstånd enligt vattenlagen. Behovet av tillstånd bör bedömas i god tid innan byggåtgärder vidtas.

## 6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Efter att planen godkänts kommer den att genomföras enligt markägarens tidtabell och mål.

Åbo 25.4.2018, 26.9.2022  
Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala  
lantmätteriingenjör

## 7 BILAGOR OCH BAKGRUNDSMATERIAL

### **Bilagor:**

**Bilaga 1:** Program för deltagande och bedömning

### **Bakgrundsmaterial:**

**Material 1:** Naturinventering 2020

**Material 2:** Utredning av vattenvegetationen

**Material 3:** Natura-konsekvensbedömning

**Material 4:** Arkeologisk inventering

**Material 5:** Pargas stad, hamnutredning

**Material 6:** Trafikledsverkets utlåtande om byggandet av bryggor

**Material 7:** Museiverkets utlåtande om kulturarvet under vattnet

**Material 8:** Kartläggning av vattendjupet utanför Sattmark

**Material 9:** Bryggstillverkarens och -leverantörens utlåtande

**Material 10:** Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

**Material 11:** Uppföljningsblankett

**Material 12:** Strandedetaljplaner som ska ändras