

PARGAS STAD

JERMO-KURU STRANDDETALJPLANENS ÄNDRING

PLANBESKRIVNING

Innehållsförteckning

- 1. Grundläggande och identifieringsinformation**
 - 1.1. Identifieringsinformation
 - 1.2. Planområdets läge
 - 1.3. Syftet med planen

- 2. Startpunkter**
 - 2.1. Förhållandena på planeringsområdet
 - Översikt över området
 - Naturlig miljö
 - Landskap
 - Bebyggd omgivning
 - Antikviteter
 - 2.2. Planeringssituation
 - Nationella mål för markanvändning
 - Landskapsplan
 - Generalplan
 - Stranddetaljplan
 - Byggnadsordning
 - Stomfastighetsundersökning
 - Planens grundkarta
 - Byggförbud

- 3. Planeringssteg**
 - 3.1. Behovet av planering, igångsättande
 - 3.2. Deltagande och samarbete
 - Samarbete med myndigheterna
 - Deltagare och initiering
 - Planutkast
 - Planförslag
 - Godkännande av planen

- 4. Beskrivning av detaljplanen**
 - 4.1. Planens struktur
 - Dimensionering
 - Tjänster
 - 4.2. Uppnåelse av miljökvalitetsmål
 - 4.3. Områdesreservationer
 - Områden för fritidshus
 - Jord- och skogsbruksområden
 - Naturområden
 - 4.4. Stranddetaljplanens effekter
 - Granskning utifrån generalplanen
 - Påverkan på den byggda miljön
 - Påverkan på naturen och den naturliga miljön
 - Ekonomiska effekter
 - 4.5. Miljöstörningar
 - 4.6. Nomenklatur

- 5. Genomförande av detaljplanen**
 - 5.1. Planer för att vägleda och illustrera genomförandet
 - 5.2. Implementering och timing
 - 5.3. Implementeringsövervakning

BILAGOR

- 1) Positioneringskarta
- 2) Utdrag ur landskapsplanen
- 3) Utdrag ur den giltiga delgeneralplanen
- 4) Den nuvarande strandplanen
- 5) Deltagande- och utvärderingsplan
- 6) Yttranden om planutkastet (inga)

1. Grundläggande och identifieringsinformation

1.1. Identifieringsinformation

PARGAS STAD

JERMO-KURU2 STRANDETALJPLANÄNDRING

Stranddetaljplanens ändring består av:

Områden för fritidshus och jord- och skogsbruk.

Planeringsorganisationen

Ansvarig för stranddetaljplanens uppgörande och planens teknisk ritning är arkitekt Aaro Söderlund, Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy, Nagu.

1.2. Planområdets läge

Planområdet ligger i Pargas stad, 27 km söder om centrum på den västra delen av ön Attu i Jermo-Kuru-området.

Området är uppdelat i två delar, belägna omedelbart norr och söder om det tidigare Jermo-Kurus strandplansområde (2021):

a) Det finns två fastigheter i norr.

Arealen för det norra planområdet är cirka 1,8 hektar med en strandlinje på cirka 0,12 km.

b) Det finns tre fastigheter i söder, varav den mellersta saknar byggplats och den västra har eget LV-område enligt nuvarande strandplan (1980).

Arealen av det södra planområdet är cirka 1,9 hektar med en strandlinje på cirka 0,235 km.

Totalt kommer 3,7 hektar och 355 m strandlinje att planeras.

Öarna eller havsytan tillhör inte planområdet.

1.3. Syftet med planen

Syftet med stranddetaljplanändringen är att uppgradera den gamla stranddetaljplanen (1980) gällande läge och byggrätter för byggplatser, för att möjliggöra byggandet av fyra fritidshus på området, minst 40 meter från strandlinjen. Antalet byggplatser ändras inte.

2. Startpunkter

2.1. Förhållandena i planeringsområdet

Översikt

Det tvådelade planområdet ligger i västra delen av Attu ön på Kurunäset norr om Jermoviken, på båda sidor om det tidigare Jermo-Kuru detaljplaneändringsområde (2021).

Området är ett stenigt skogsområde, vid vars stränder har fritidshus planlagts och byggts. Det finns även fast bosättning i områdena utanför strandgeneralplanen (1983) och strandplanen (1980). En planändring utarbetas för delar av fastigheterna Pohjankuru II (445-431-1-4) och Pohjankuru III (445-431-1-5) på den norra stranden av udden, och Metsärinne (445-431-1-7), Meimaa (445-431-1-26) och Suvivalkama (445-431-1-28) på uddens södra strand.

Den totala arealen för dessa fastigheter är 7,6 hektar (inklusive en icke namngiven ö), varav omarbetsningsområdet omfattar cirka 3,7 hektar.

Naturlig miljö

Den naturliga miljön är mosskogsbevuxen mineralmark och strandområdet är bergigt. Skogsavverkning har utförts på området under det senaste decenniet. En naturinventering har genomförts för området ([rapport 3.10.2022 som bakgrunds-material](#)) vars slutsatser har beaktats i planutkastet.

Landskap

Planområdet ligger inte i ett nationellt eller landskapsmässigt värdefullt landskapsområde. Sett från havet (söder och väster) öppnar sig Jermo-Kuru-området som en skogsmark, och dess viktigaste landmärke är ett över 32,5 m högt berg. Träden i strandzonen har bevarats; inga förnyingsåtgärder (sådd eller plantering) har vidtagits på området.

Uppbyggd omgivning

Av delgeneralplanområdets fyra fritidsbyggrätter har alla byggts, enligt följande:

På uddens norra strand:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| - Pohjankuru II 445-431-1-4 | semesterlägenhet, bastu, uthus |
| - Pohjankuru III 445-431-1-5 | semesterlägenhet, bastu, uthus |

På uddens södra strand:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| - Metsärinne 445-431-1-7 | semesterlägenhet, uthus |
| - Meimaa 445-431-1-26 | inga byggnader, ingen byggrätt |
| - Suvivalkama 445-431-1-28 s | semesterlägenhet, bastu, uthus |

I andra avseenden är området obebyggt.

Det finns inga skyddade byggnader eller konstruktioner på området.

Antikviteter

Det finns inga kända fornminnen på området.

2.2. Planeringssituationen

Nationella mål för markanvändningen

Regeringen beslutade år 2000 och reviderade år 2008 de nationella målen för markanvändning. Det specifika målet i avsnitt 4.4 om planering av semester bostäder kan tolkas gälla planeringsområdet: *"enligt markanvändningsplanering ska strandbaserade semesterbostäder utformas på ett sådant sätt att bibehållandet av strandområden med högt naturvärde och bekvämligheten av semesterboende garanteras"*. I kommunal planering överförs nationella markanvändningsmål till detaljplaner, främst genom styrningseffekten av landskapsplanen.

Landskapsplanen 2013

För landskapsplaneringen på Pargas område ansvarar Egentliga Finlands förbund. Landskapsplanen för sydvästra Finland godkändes av landstinget den 10.12.2010 och fastställdes av miljöministeriet den 20.3.2013.

Strandområdet Jermo-Kuru har där utsetts till ett *"jordbruks- och skogsbruks- / vandrings- / rekreativområde"* (MRV). Området tillhör underavdelning 1, som indikerar dimensioneringen av fritidsbostäder, dvs. 7–10 lay / km, med 40% fri strand av den totala strandlinjen.

Kurunäset har cirka 1900 m strandlinje + en icke namngiven ö / Pohjankuru II, 445-431-1-4 (bredd 54 m > 50 m strandlinje 310 m) => 155 m = 2055 m, på vilka 17 strandbyggnadsplatser för fritidshus är belägna enligt strandplanen (1980) => ca 8,3 lay/km.

Utöver regionplanen (2013) finns etapplandskapsplaner i kraft, inklusive Landskapsplan för markanvändningstjänster och trafik i Egentliga Finlands tätorter (godkänd 11.6.2018) och Landskapsplanen för naturvärden och resurser i Egentliga Finland (godkänd den 14.6.2021).

Det finns inga andra områdesreservationer i landskapsplanen för planeringsområdet.

Ändringen av stranddetaljplanen är i linje med målen för landskapsplanen.

Generalplanen 1983

Delgeneralplan för Pargas södra skärgård (573-3/1/83, fastställd 17.4.1983, arkivkod 573Y832) anger till planeringsområdet två fritidslägenhetsområden (RA4 och RA3), varav ett har två planerade RA-byggarbetsplatser och den andra resterande två. I andra avseenden betecknas strandzonen som ett jordbruks- och skogsbruksdominerat område med miljövärden och / eller behov av att kontrollera utomhusaktiviteter (MU).

Den permanenta bosättningen är begränsad utanför delgeneralplanen.

Det finns inga skyddsmärken på planeringsområdet.

Ändringen av strandplanen är i linje med målen för delgeneralplanen.

Strandplanen 1980

Jermo - Kuru strandplan (573-2 / 1/80, godkänd av Pargas kommunfullmäktige 22.05.1980; fastställdes och trädde i kraft 28.08.1980, arkivkod 573Rn802) anger fyra byggplatser i planeringsområdet, varav tre har en egen strand (RH1) och en är inlandsfastighet (RH2).

De två fastigheter på norra området har tillsammans med en tredje fastighet (Pohjankuru I, 445-431-1-3) tillhörande samma fritidsbostadsområde (RA3) tilldelats en gemensam småbåtsplats (LV), som ligger på den tredje fastigheten.

Södra områdets inlandsfastighet har tilldelats en egen småbåtsplats (LV). Mellan kvartersområdena finns ett jord- och skogsbruksområde (M, ingen byggrätt)

Planändringen uppdaterar strandplanen och är i linje med dess mål.

Byggnadsordningen 2020

Byggnadsordningen har ingen bindande rättslig verkan när man upprättar eller ändrar stranddetaljplanen. Stranddetaljplanens förändring strider dock inte mot bestämmelserna i byggnadsordningen.

Stomfastighetsundersökning

Eftersom ändringen av stranddetaljplanen inte avviker från antalet byggplatser i den nuvarande lagligt giltiga delgeneralplanen har det inte ansetts nödvändigt att göra en separat stomfastighetsundersökning.

Planens grundkarta

Kartuppgifterna baserar på lantmäteriverkets digitala terrängdatabas.

Kartbasen för stranddetaljplanen uppfyller kraven (mätningssklass 3) som ställs för kartan för stranddetaljplanen i markanvändnings- och bygglagen, och den överlämnades för godkännande av Pargas stad.

Byggförbud

Det finns inget byggförbud på planområdet.

3. Planeringssteg

3.1. Behovet av detaljplanering, igångsättande

Planeringsarbete har genomförts på initiativ av markägare.

En markägare (Pohjankuru I, 445-431-1-3) på den östra kanten av norra området backade ut från projektet före planeringen inleddes.

Markägarskapet för området har inte förändrats under planeringsarbetet.

Inga nya byggplatser kommer att skapas.

Behovet för planeringen är baserad på att gamla strandplanen (1980) är dimensionsmässigt föråldrad.

På södra området tas LV-området av den västligaste fastigheten (Metsärinne) bort och ersätts med byggrätten för strandbastu med att byggnadsplatsen utökas. De östligaste (Suvivalkama) och centrala (Meimaa) fastigheterna på södra området kommer att förenas genom fastighetsförrättning av Lantmäteriverket, och byggplatsen för den östra fastigheten kommer att utökas till området för den centrala.

3.2. Deltagande och samarbete

Samarbete med myndigheterna

Följande möten har hållits:

- Inledande arbetsmöte 24.09.2021 / norra området, och 30.10.2021 / södra området, där markägare och deras representanter samt planeringskonsulten var närvarande.
- Förhandling i utkastfas den 30.11.2021, där plankonsulten och Pargas stads planeringsarkitekt var närvarande.
- Samråd i första skedet med myndigheterna ansågs inte vara nödvändig.

Myndigheterna kommer att informeras om planeringens inledning och samrådet kommer att hållas efter behov.

Delägare och initiering

Delaktiga är markägare på området, liksom alla de vilkas levnads-, arbets- eller andra förhållanden avsevärt kan påverkas av detaljplanen. Delaktiga är dessutom myndigheter och enheter vars verksamhetsområde behandlas i planeringen (se OAS för deltagande och utvärdering).

De delaktiga har rätt att delta i beredningen av detaljplanen, bedöma dess effekter och uttrycka sin åsikt om planen (MRL §62). Initieringen av stranddetaljplanen tillkännagavs på informationsbladet **Pargas Kungörelser / Paraisten Kuulutuksia** ('megadistribution') som Pargas stad använder.

Planutkast

NTM-centralen i Egentliga Finland eller bygg- och miljönämnden i Pargas Stad har inte avgett uttalanden om planutkastet. Inget yttrande har heller mottagits.

I samband med planeringsarbetet har för området utarbetats en naturinventering (rapport 30.09.2022 som bakgrundsmaterial), vars slutsatser har beaktats vid planförslaget.

Planförslag

Detaljplanlösningen utvecklades under beredningen av planförslaget. Ändringarna tog hänsyn till responsen på planutkastet samt naturinventeringen.

Godkännande av planen

Initiering av planarbetet tillkännagavs	11.5.2022
Planförslaget har varit till påseende	X
Kommunfullmäktige har godkänt planen	X

3.3. Definieringar

Miljöinventeringen har utarbetats av miljöexpert, biolog FM **Pinja Mäkinen** / Sweco Infra & Rail Oy Turku (rapport 30.9.2022). De områden som inventeringen visar som viktiga för den biologiska mångfalden har angetts i plankartan och avsnitt 4.3 på planbeskrivningen.

4. Beskrivning av detaljplanen

4.1. Planens struktur

Antalet byggarbetsplatser kommer inte att ändras. Huvudbyggnad, bastu, rökbastu, gäststuga och uthus i enlighet med byggnadsordningen kan byggas inom stranddetaljplanens förändringsområde enligt följande: området har tilldelats två kvarter med semesterlägenheter (RA), som var och en har två byggplatser, på vilka man får bygga totalt fyra enrumslägenheter, med 1 u1/2 våningar (max 165 k-m²), för fritidsanvändning 40 m från strandlinjen, ett gästhus (max 25 k-m²), en bastubyggnad (20-30 k-m²) beroende på byggplats, samt ekonomibygnader (max 80 k-m²; som vedbod, garage, källare). Den totala tillåtna golvytan för en byggplats är 300 k-m². Den totala tillåtna golvytan för fastighet 1-4 är dock 310 k-m² på grund av rökbastun (max 15 k-m²) som endast är tilldelad den. Sådant får inte byggas på andra byggplatser. Den totala golvytan för fastighet 1-7 är 290 k-m² på grund av den mindre strandbastun (max 20 k-m²).

Småbåtsplats (LV)

- LV-området på norra området hör inte till planeringsområdet.
- på södra området tas Metsärinnes småbåtsplats bort, och byggplats för bastu kommer istället att anges. RA-kvartersområdet kommer att utökas motsvarande.

Sammanläggning av fastigheter

De östligaste (Suvivalkama) och centrala (Meimaa) fastigheterna i det södra området kommer att anslutas till varandra genom fastighetsförrättning av Lantmäteriverket, och byggplatsen för den östra fastigheten kommer att utökas till området för den centrala. Antalet byggarbetsplatser förändras inte, och andelen den fria stranden minskar endast något.

Fastighetsunderhåll

Fastighetsunderhåll för fritidslägenheter ordnas skilt för varje fastighet.

Stränder

Klipporna på stranden markeras att bibehållas i naturligt tillstånd. I övrigt motsvarar kvarterets planbeteckning den nuvarande användningen av området. Andra områden än RA är fortfarande jord- och skogsbruksområden (M). I planeringen har man tagit hänsyn till områdets byggbarhet och de redan bebyggda områdena samt resultaten av naturinventeringen.

Dimensionering

Den totala ytan för de fastigheter som ska planläggas är 7,6 hektar.

Planändringsområdet omfattar cirka 3,7 hektar.

Längden på planområdets strandlinje är ca 0,12 km på norra området + ca 0,235 km på södra området, totalt ca 0,355 km.

Den fria strandens längd är ca 90 m på norra området och ca 165 m på södra området, totalt ca 0,155 km (ca 43 % av strandlinjens längd).

Totalt har 1 200 k-m² golvyta anvisats till planområdet.

Tjänster

De närmaste tjänsterna finns på ca 3 km avstånd landsvägen och 750 m vattenvägen i sydväst vid Pargas Port.

4.2. Uppnåelse av miljökvalitetsmål

Stranddetaljplanen tar hänsyn till naturvård, landskapsvärden, vattenskydd och organisering av vattenförsörjning, liksom vattendragens, terrängens och naturens egenskaper. På grund av resultaten på naturinventeringen har områden som är viktiga för den biologiska mångfalden definierats. Byggplatserna är utformade så att byggnaderna syns så litet som möjligt från havet.

4.3. Områdesreservationer

Planbeteckningarna följer de gällande instruktionerna från miljöministeriet. Bifogad finns en detaljplankarta med planbeteckningar och bestämmelser.

Planen innehåller bestämmelser om bland annat byggplatsens totala byggrätt, antalet våningar, antalet fritidshus, enhetlig landskapsbild och enhetligt sätt att bygga, samt skydd av naturvärden.

Områden för fritidshus

Den maximala golvytan på den nya byggarbetsplatsen är 300 m².

- Den totala tillåtna golvytan för fastighet 1-4 är dock 310 k-m², på grund av byggplatsen på 15 k-m² för rökbastun som endast tilldelats den.

- Den totala tillåtna golvytan för fastighet 1-7 är 290 k-m², på grund av den mindre strandbastun (max 20 k-m²)

Man kan bygga på byggarbetsplatsen:

- ett fristående 1 u1/2-vånings fritidshus med en maximal våningsyta på 165 m²

- en separat bastubyggnad med en maximal våningsyta på 30 m²

- en fristående gäststuga med en maximal våningsyta på 25 m²

- samt servicehus i linje med avsedda användningändamål

(som jordkällare, garage, förråd), maximal gemensam våningsyta 80 m²

Jord- och skogsbruksområden

Områden som utesluts från byggåtgärder, betecknas som jordbruks- och skogsbruksområden (M) utan byggrätt.

Naturområden

Områden som är viktiga för den biologiska mångfalden (luo1) utesluts från byggåtgärder och lämnas i sitt naturliga tillstånd.

4.4. Straddetaljplanens effekter

Granskning utifrån generalplanen

Eftersom markanvändningen på stranddetaljplanens område inte avviker från den nuvarande delgeneralplanen har ingen översikt över generalplanen genomförts i samband med planeringsarbetet, vilket skulle ha klargjort genomförandet av delgeneralplanens innehållskrav.

(Implementering av innehållskraven för generalplaner som anges i markanvändnings- och bygglagen (MRL 39 §, 2. mom. 1-9 ja MRL 73 §, 1. mom. 1-3) gällande Pargas södra skärgårds stranddelgeneralplan, och dess kvartersområden för fritidsbostäder)

Slutsatser

Ändringen av stranddetaljplanen har ingen inverkan på funktionaliteten av samhällsstrukturen eller den ekologiska hållbarheten.

Stranddetaljplanen kräver ingen ändring av Pargas södra skärgårds delgeneralplan. Målen för delgeneralplanen kan implementeras i stranddetaljplanen, och innehållskraven för generalplanen i markanvändnings- och bygglagen kan beaktas. Det är möjligt att arrangera en bra livsmiljö på planeringsområdet.

Påverkan på den byggda miljön

Detaljplanändringen förenar de tidigare fragmenterade bebodda (RA) och obebodda kvartersområden (M) till förmån för båda, i byggnadsordningens anda.

Demografisk struktur och utveckling

Detaljplanändringen ökar inte permanent eller fritidsbosättning.

Samhällelig struktur

Planändringen ökar inte semesterpopulationen på området.

Samhällelig ekonomi

Genomförandet av planändringen kräver inte att nya vägar eller gator byggs.

Tjänster

Avståndet till lokal service är bara 750 m.

Transport

Implementeringen av detaljplanen kommer inte att öka volymen för land- eller vattentransport.

Byggt kulturmiljö och forntida monument

Det finns inga kända permanenta forntida monument eller värden för den byggda kulturmiljön inom planområdet.

Fritid

I omedelbar närhet av planområdet finns omfattande sammanhängande rekreationsområden.

Påverkan på naturen och den naturliga miljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Detaljplanens effekter på naturen, den naturliga miljön och landskapet har minimerats. Byggplatser har noggrant betraktats och avgränsats i terrängen så att byggnaderna så långt det är möjligt kan skyddas av träd och klippor, samtidigt som de träd som är viktiga för landskapet bevaras.

På grund av resultaten för naturinvesteringen har viktiga områden för den biologiska mångfalden (luo1) definierats.

Tillräckligt med obebyggda områden finns kvar på strandområdet (MRL 73.1 § 3).

Grundvatten och mikroklimat

Området ligger ej på klassificerat grundvattenområde.
Detaljplanen har ingen signifikant effekt på mikroklimatet.

Jord och berggrund

Områdets berggrund är synlig eller nära ytan => byggbarheten är bra.

Ekonomiska effekter

Planändringen har direkta ekonomiska effekter endast för markägare.

4.5. Miljöstörningar

Genom avgöranden i planen har man försökt minimera störningsfaktorer i miljön genom att utnyttja tydligare begränsning än tidigare, forma enhetligare jordbruks- och skogsbruksområden samt strand- och terrängformer.

Områdets sällsynta naturvärden har skyddats från byggandet med hjälp av de definierade viktiga områden för den biologiska mångfalden (luo1), enligt resultaten från naturinventeringen.

4.6. Nomenklatur

På planområdet finns inga gator eller parker som hade namngetts i detta sammanhang.

5. Genomförande av detaljplanen

5.1. Planer som vägleder och illustrerar genomförandet

Förutom plankartan styrs genomförandet av stranddetaljplanen av denna planbeskrivning.

5.2. Implementering och timing

Områdets förverkligande kan påbörjas när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom tillkännagivande.

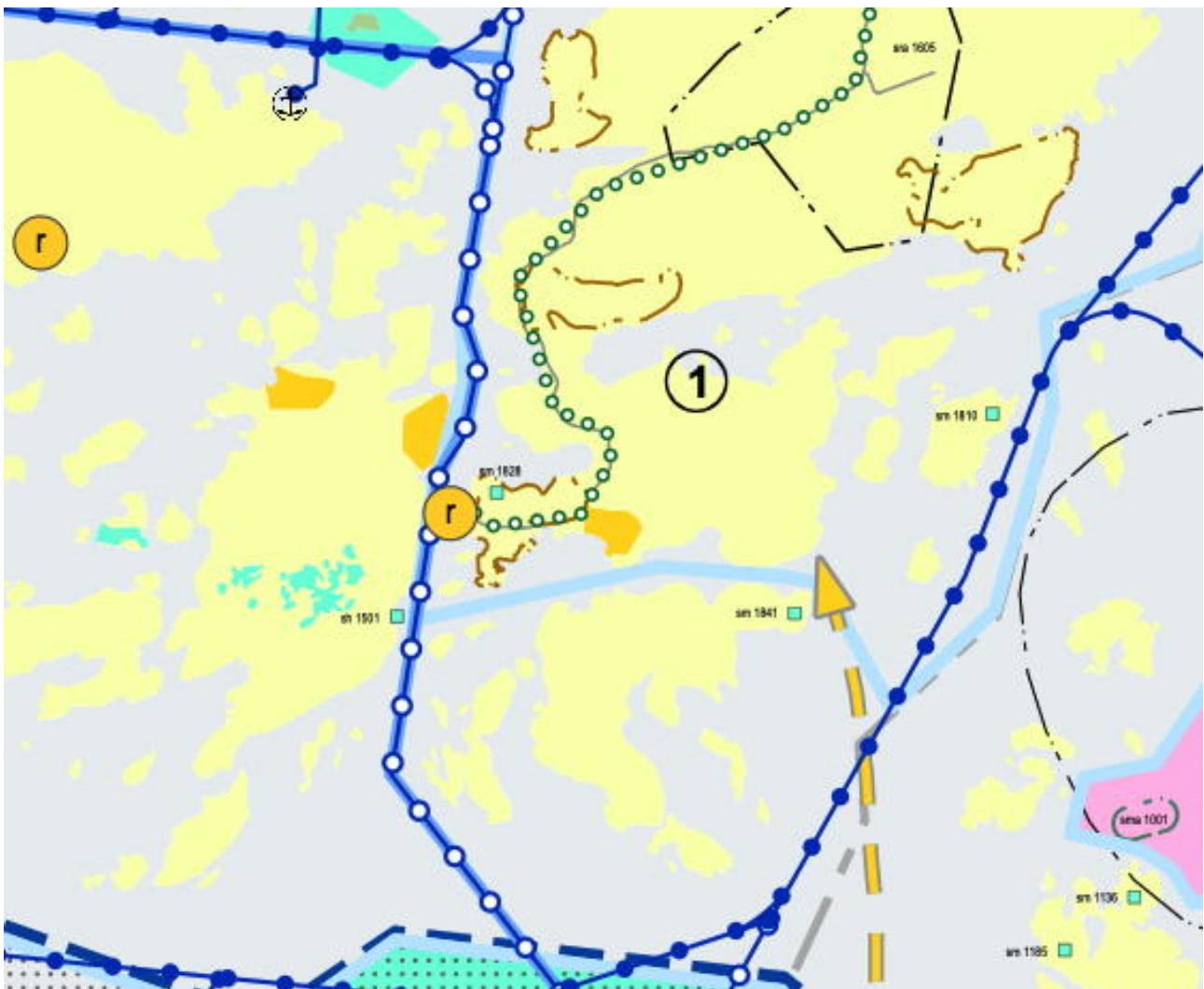
Markägarna ansvarar för att genomföra stranddetaljplanen på den mark de äger. Vid förverkligandet av området måste särskild uppmärksamhet ägnas åstadkommandet av en högkvalitativ miljö.

5.3. Genomföringsövervakning

Pargas stad ansvarar för att övervaka och granska genomförandet av områdets förverkligande.

Bilaga 1
PLANOMRÅDETS LÄGE





MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (TPLMK, VSMK)

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



LAIVAVÄYLÄ / VENEVÄYLÄ / UUSI VENEVÄYLÄ (TPLMK)



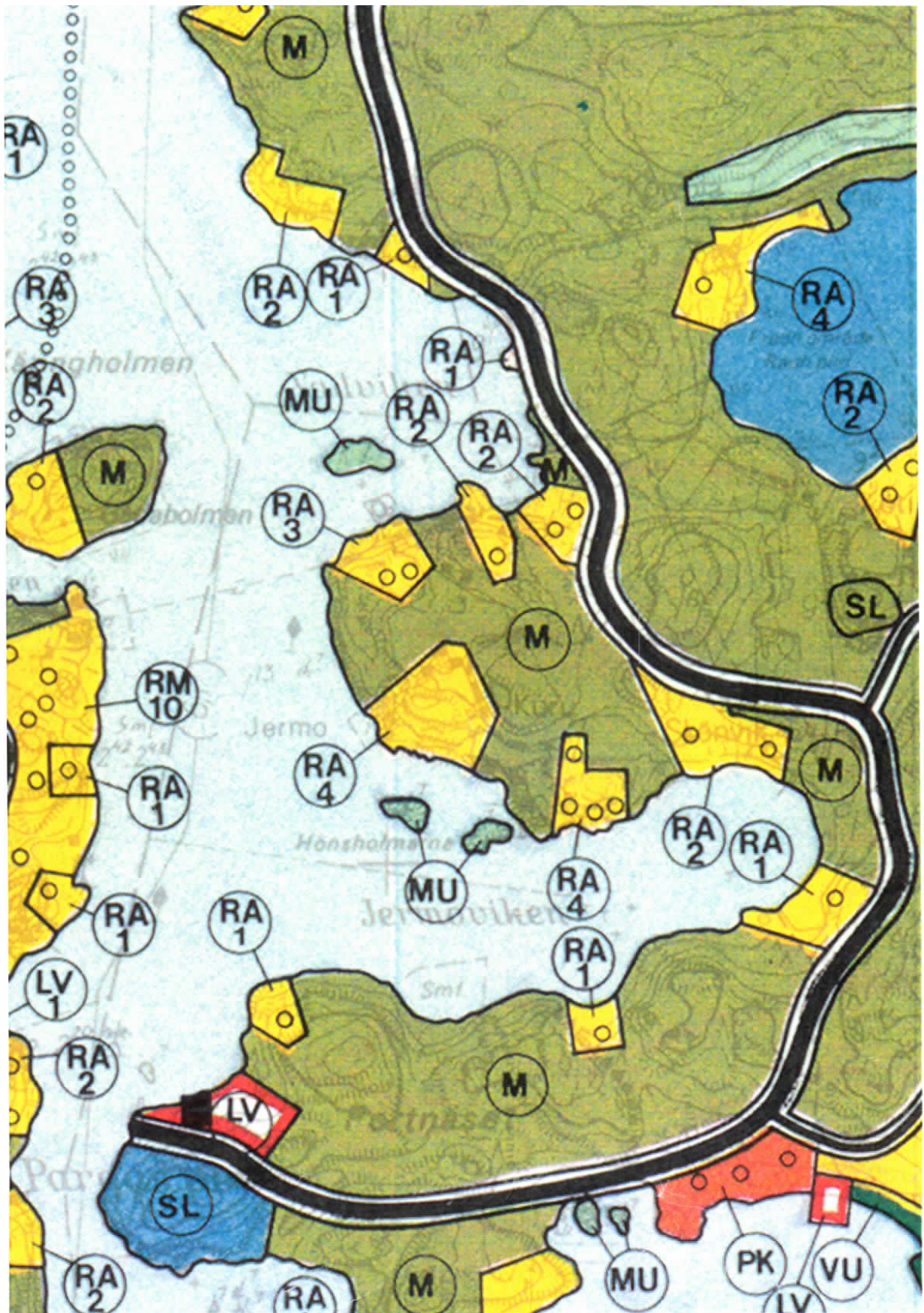
VENEILYN RUNKOVÄYLÄ (TPLMK)



ULKOILUREITTI (VSMK) / OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (SSMK)
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. (SSMK)



Pargas delgeneralplan över södra skärgården (1983)



Jermo-Kuru strandplan (1980)

PARGAS STAD

JERMO-KURU STRANDDETALJEPLANENS FÖRÄNDRING

FASTIGHETER

Norra regionen

Pohjankuru II	445-431-1-4
Pohjankuru III	445-431-1-5

Södra regionen

Metsärinne	445-431-1-7
Meimaa	445-431-1-26
Suivalkama	445-431-1-28

ARBETSNUMMER 20211110

DATUM 10.11.2021 (Definieringar 22.02.2023)

Arkitektbyrå Aaro Söderlund Ab
Viksvägen 7B FI - 21660 NAGU
0400-857099 aaro@soderlund.fi

1 PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Det här programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller stranddetaljplanens ändring för delområdet **Jermo-Kuru** på **Attu** ö i Pargas Stad:

- utgångspunkter, innehåll och mål,
- en plan för att höra markägare, invånare och andra intressenter under utarbetandet av planen, samt
- en plan för hur effekterna av ändringen av stranddetaljplanen kommer att utvärderas.

Denna PDB har godkänts som utgångspunkt för ändringsprocessen av detaljplanen i samråd mellan markägaren, kommunen och planeringskonsulten (26.1.2022) angående förutsättningarna.

1.1 PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdet Jermo-Kuru ligger ca 27 km söder om Pargas Centrum mätt längs vägen. Planändringen ska förberedas för:

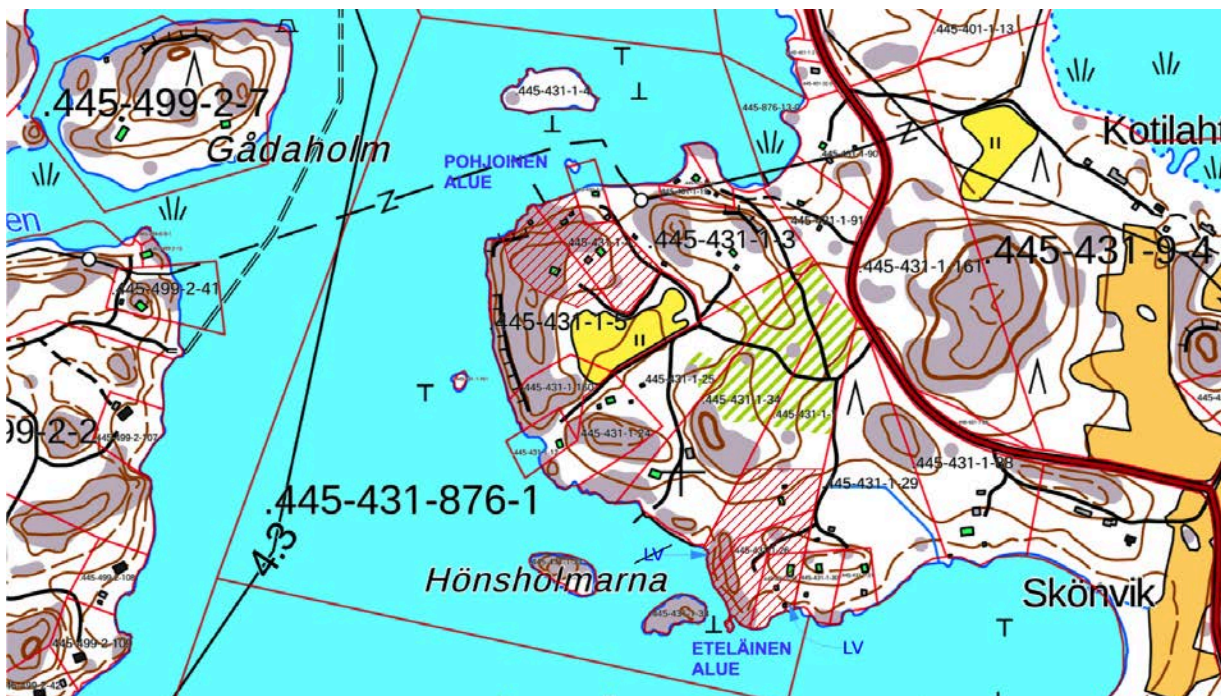
Pohjoinen alue

Pohjankuru II	445-431-1-4
Pohjankuru III	445-431-1-5

Eteläinen alue

Metsärinne	445-431-1-7
Meimaa	445-431-1-26
Suivalkama	445-431-1-28

Den totala ytan på dessa fastigheter är 7,6 hektar, varav omarbetningsytan omfattar ca 3,7 ha.



Karta över planområdet (röd diagonal banding)

2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR DETALJPLANERING

2.1 PLANERINGSSITUATION

2.1.1 LANDSKAPSPLAN 2013

Egentliga Finlands förbund bär ansvaret för landskapsplaneringen av Pargas-området. Egentliga Finlands regionalplan godkändes av landskapsrådet 10.12.2010 och bekräftades av miljöministeriet 20.3.2013. Utöver regionplanen (2013) gäller etappvisa regionplaner, inklusive Landskapsplan för markanvändning, stjänster och trafik i tätorter i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018) och Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021)

- Utvecklingsbeteckning / MRV

Jermo-Kurus strandplanområde är utpekad som jord- och skogsbruks/vandring/rekreationssområde (MRV): Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvksamhet. Området kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelse-karaktär.

- Planeringsbestämmelse / MRV

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

- Planeringsbestämmelse / VSMK, SSMK

Attuvägen, som passerar över 200 m öster om stranddetaljplanens område, benämns i landskapsplanen som 'en rekreationsrutt' / 'ulkoilureitti' (VSMK) och 'provisorisk rekreationsrutt' / 'ohjeellinen ulkoilureitti' (SSMK). Mer detaljerad planering av markanvändningen bör ange det slutliga läget för rутten. Skogsbruksområden i anknytning till rekreationsrутten bör förvaltas som parkliknande enheter. Planområdet är inte synlig till Attuvägen på grund av den mellanliggande terrängen och skogsbruksområdet.

- Planeringsbestämmelse / TPLMK

Väster om stranddetaljplanområdet omfattar landskapsplanen också en 'basfarled för båttrafik' / 'veneilyn runkoväylä' (TPLMK) via Pargasport, som samtidigt är en 'fartygsfarled' / 'laivaväylä' (-4,3 m).

- Byggplatser på stranden

Landskapsplanen tillåter 7-10 byggplatser på stranden / 1 strand-km.

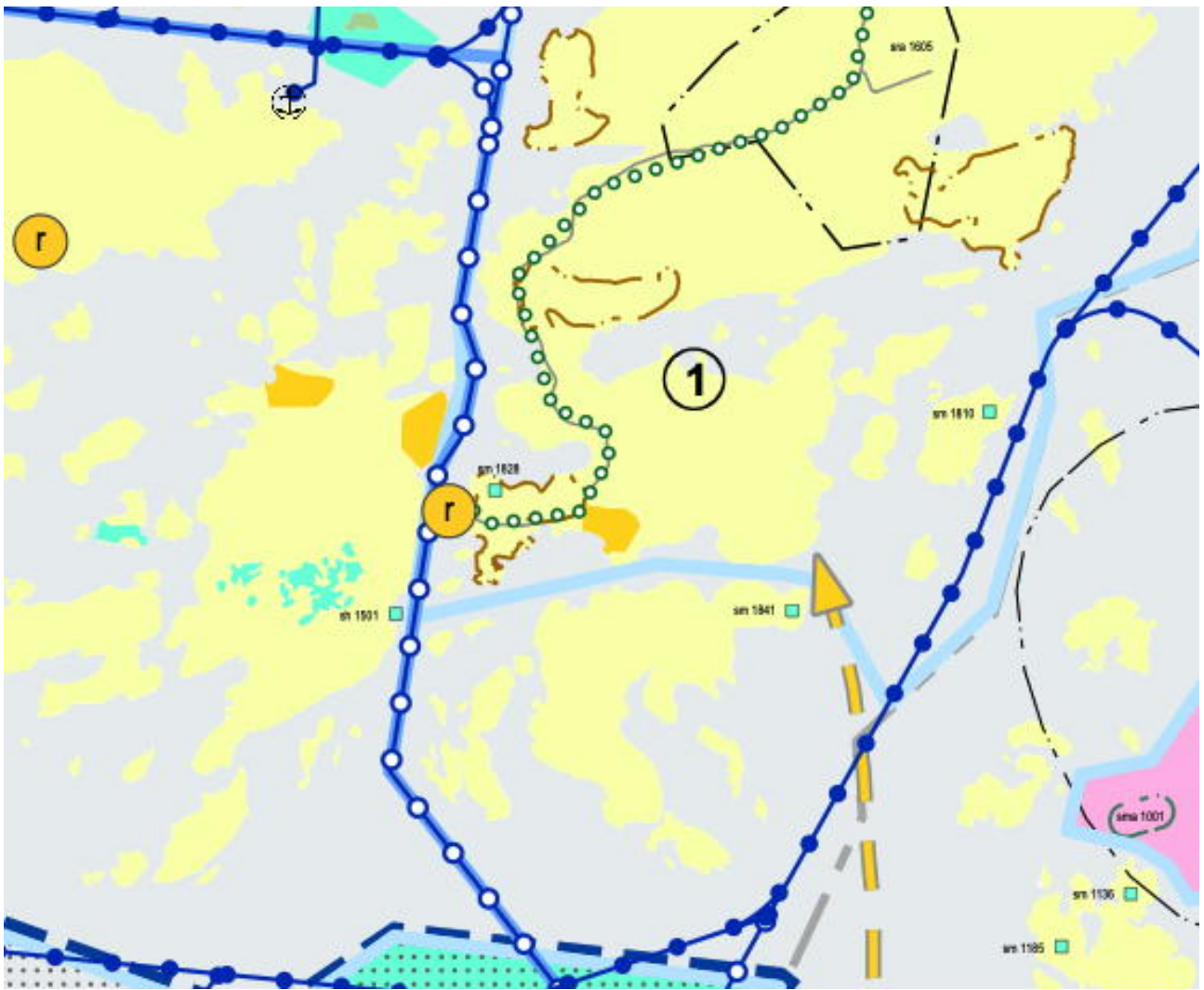
Kurunäset har cirka 1900 m strandlinje + en ö (bredd¹ 54 m > 50 m, strandlinje 310 m) 155 m = 2055 m, där 17 strandbyggplatser för fritidshus är belägna.

=> ca 8,3 lay/km. Det finns inga andra reservationer för planområdet i landskapsplanen.

Längden på den bebyggda strandlinjen är ca 0,12 km på norra området + cirka 0,235 km på södra området, totalt ca 0,355 km. I planeringslösningen är andelen fri strand ca 90 m på norra området och ca 165 m på södra området, totalt ca 0,155 km => ca 43 % av strandlinjen.

=> Landskapsplanen förhindrar inte utvecklingen av området.

¹ INSTRUKTION: När öns bredd är 50-100 m, ingår 50 % av dess kustlinje i den totala kustlinjen. Mätningen slutfördes den 25 december 2021.



Utdrag ur Egentliga Finlands Landskapsplan (2022).

2.1.2 DELGENERALPLAN 1983

Pargas delgeneralplan över södra skärgården (573-3 / 1/83, fastställd 17 april 1983, arkiv ID 573Y832) indikerar ett enhetligt område för fritidsbebyggelse (RA4) med en kontinuerlig byggd strandlinje. Den permanenta bosättningen är avgränsad utanför delgeneralplanen.

- Beteckning / RA4:

“Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser för fritidsbostäder.”

- Direktiv / RA4:

“Byggnadsrätten för en fritidsbyggnadsplats är en fritidsbyggnad på högst 100 m² vy, en bastu på högst 20 m² vy samt tillhörande ekonomibygnader. Strandvegetationen på byggnadsplatsen bör hållas i så orört tillstånd det är möjligt.”

Delgeneralplanen anger inte vägledande byggplatser (= cirklar) inom planområde, eftersom dess byggplatser redan fanns när delgeneralplanen utarbetades, till skillnad från grannskapet. Delgeneralplanen anger inga skyddsobjekt i området.

- Beteckning / M:

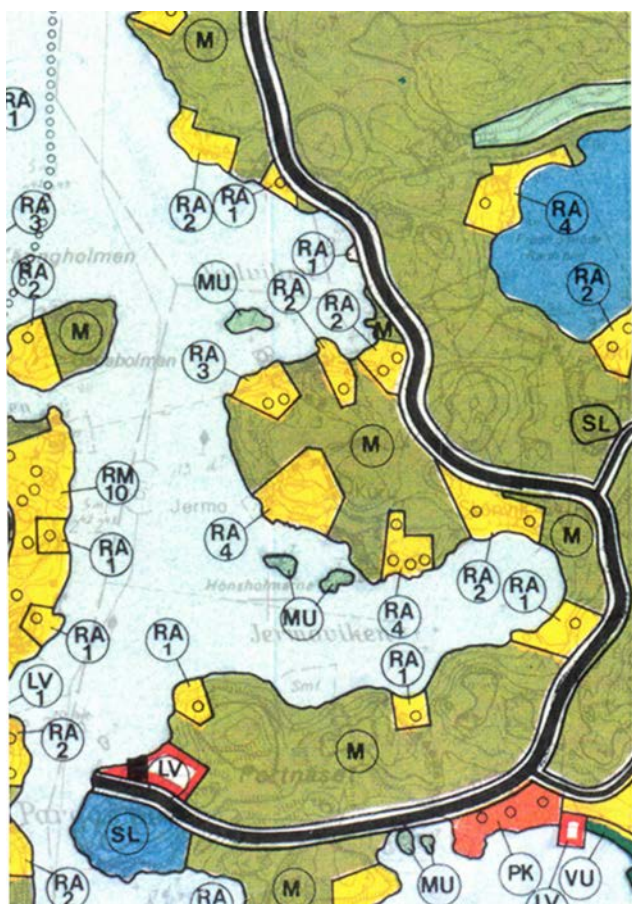
I delgeneralplanen omges RA-området av ett jordbruks- och skogsbruksområde (M):

“Inom området för inte placeras fritidsbostäder, byggnadsrätten är överförd fastighetsvis till RA [...] områdena.”

- Beteckning / MU:

Dessutom visar delgeneralplanen jord- och skogsbruksdominerat område (MU) på två små öarna framför planeringsområdet: *“behov att styra friluftslivet eller miljövården”*.

=> Området kan utvecklas med relativt små ändringar jämfört med den delgeneralplanen.



Utdrag från Pargas delgeneralplan över södra skärgården (1983).

2.1.3 STRANDPLAN 1980

Jermo-Kuru strandplan (573-2 / 1/80, godkänd av Pargas kommunfullmäktige den 22 maj 1980; fastställd och effektiv 28 augusti 1980, arkiv ID 573Rn802) identifierar fyra byggplatser inom planområdet, varav tre sträcker sig till den egna stranden (RH1) och en separat ligger i inlandet (RH2) så att den tilldelas en båtramp (LV) från stranden. Det för byggarbetsplatserna i norra regionen gemensamma LV-området ligger på fastigheten Pohjankuru I 1-3, som inte ingår i denna planändring. Mellan kvartersområdena finns Jermo-Kuru(1) strandplanändringsområde (2021) vid stranden och ett jord- och skogsbruksområde (M) i inlandet, som inte har några byggrättigheter.

- Direktiv:

RH1 är ett "kvarter för fritidshus med egen strand, varpå byggplatsen kan bebyggas med en semester- och bastubyggnad för en familj. Byggplatsens maximala våningsyta är 100 m²."

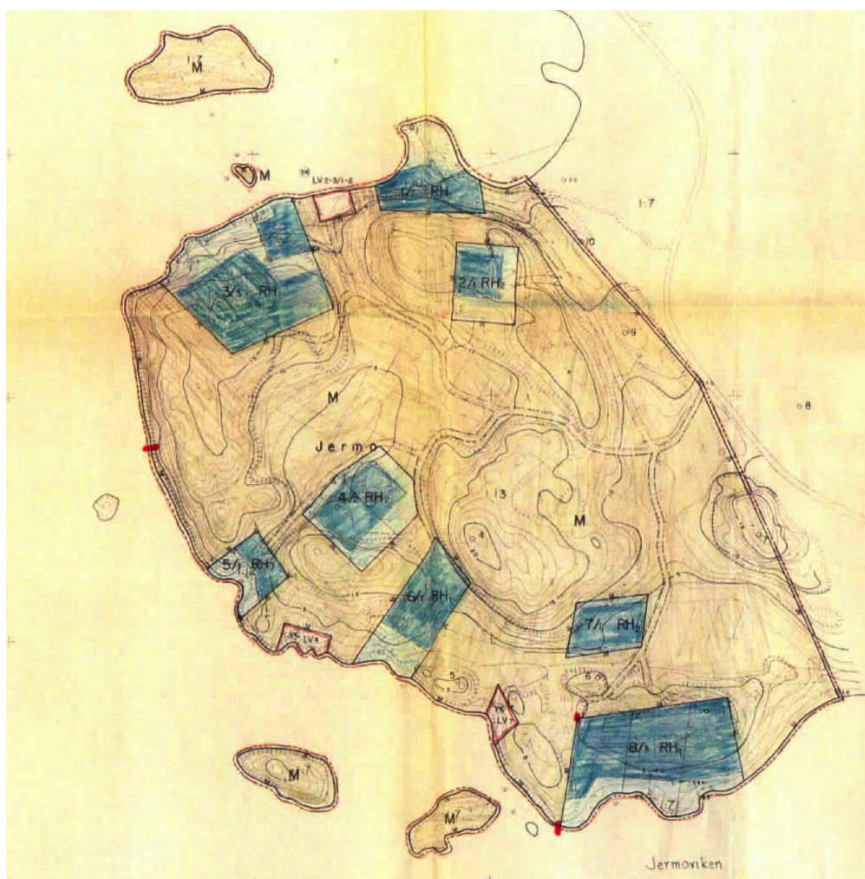
RH 2 är ett "kvarter för fritidshus utan privat strand, varpå byggplatsen kan bebyggas med en semester- och bastubyggnad för en familj. Byggplatsens maximala våningsyta är 100 m²."

LV är en "båtplats och dockningsområde, som är utformat för gemensamt bruk av kvarter eller byggplatser indikerad med ett nummer eller nummersekvens. Utrustning och strukturer som tjänar dess användning kan byggas på området."

M är "ett jord- och skogsbruksområde. Inga byggrättigheter."

Orealiserade detaljplaner som är äldre än 13 år (max. 20 år / MRL 60 §) betraktas som föråldrade. I detta fall har planen uppfyllts och kan därför inte betraktas som föråldrad.

=> Uppenbara brister i strandplanen kan korrigeras genom en ändring av stranddetaljplanen.



Pargas Jermo-Kuru strandplan (1980).

2.2 MARKÄGANDE

Planeringsområdet är privatägt och det finns tre markägare/delägargrupper, två i norr, en i söder.

Fastigheten framför planområdet (886-1) har i Lantmäteriverkets fastighetsregister en registerenhetstyp som 'gemensamt vattenområde'; den är icke organiserad, och fastigheterna i strandplaneområdet har en andel i den.

2.3 BYGGNADSSITUATION

Byggandet i området är enligt följande:

Norra regionen

- Pohjankuru II	1-4	semesterlägenhet, bastu, uthus
- Pohjankuru III	1-5	semesterlägenhet, bastu, uthus

Södra regionen

- Metsärinne	1-7	semesterlägenhet, uthus
- Meimaa	1-26	inga byggnader, ingen byggrätt
- Suvivalkama	1-28	semesterlägenhet, bastu, uthus

I övrigt är området obebyggt, och det finns inga skyddade byggnader eller strukturer.

2.4 NATUR OCH TERRÄNG

Det norra planområdet ligger på norra stranden av Kurunäset, delvis skyddat av en ö. Det södra planområdet ligger på den södra stranden av Kurunäset, på norra stranden av Jermoviken (250 x 850 m), skyddat av två Hönsholmarna. Motsatta stranden är nästan i naturligt tillstånd.

På planområdets strandlinje (ca 355 m) har utpekats bebyggd strandlinje enligt följande:

- Delgeneralplan över Pargas södra skärgård (1983) ca 190 m (LV-områden ej angivna)
- Jermo-Kuru strandplan (1980) ca 225 m, varav ca 170 m byggplatser och ca 25 m LV-område

Stranden till fastigheterna på norra området är en brant klippig skärgårdsskog (h>17,5 m), som skyddar semesterlägenheternas byggplatser.

Stranden till fastigheterna på södra området är en lägre stenig skärgårdsskog (h >5 m) med på ställen långsluttande strandavsnitt.

2.5 UTREDNINGAR

De viktigaste skyddade områdena och objekt har identifierats i Egentliga Finlands landskapsplan. Stranddetaljplanens ändring är dessutom baserad på tidigare undersökningar för delgeneralplanen (1983) och strandplanen (1980), samt informationen från Finlands miljöcentral och Museiverket.

Enligt Finlands miljöcentral (SYKE) miljökartaservice (KARPALO) finns det inga Natura 2000-områden inom stranddetaljplanområdet.

Firma Sweco gjorde en naturinventering av stranddetaljplanområdet sommaren 2022 (rapport 30.9.2022). Utifrån det anges i stranddetaljplanen de områden som är viktiga för biologisk mångfald (luo1), vilka lämnas i naturtillstånd. Man får inte bygga på dem.

Enligt information från Museiverkets kulturmiljökartaservice (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) finns det inga fasta antikviteter inom stranddetaljplanområdet.

Enligt information från Museiverket (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) finns det inga skyddade byggnader inom stranddetaljplanområdet.

Kartbasen av 'klass 3' tillverkades av **Firman Sweco Finland Oy** (21.2.2023) och godkändes av stadsgeodetiker **Daniel Backmann** (18.04.2023).

2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

Markägare på Jermo-Kuru-stranddetaljplanområdet har undersökt förutsättningarna för planen från och med sommaren 2021.

Byggnadsordningen (2016) möjliggör 335 m² vy på RA-tomten i inre skärgården. Den 100 m² vy / byggnadsplats som tillåts av strandplanen (1980) är ännu mindre än den 100 m² vy för huvudbyggnaden, 20 m² vy för bastun plus de nödvändiga ekonomibyggnaderna som delgeneralplanen (1983) tillåter.

De minimala byggnadsrättigheterna och byggplatserna som visas på Jermo-Kuru strandplanen (1980) tillåter inte utvecklingen av fastigheterna för att uppfylla de aktuella kraven. Grunden för planändringen är att utveckla byggplatserna genom att specificera strandplanen.

- Byggplatserna på norra området är anordnade på en brant oskyddad stenig strand, där det inte går att förvara båtar, eftersom trafiken på 4,5 m farleden då och då orsakar vågor som överskrider riskgränsen. Detta område har tilldelats ett separat delat LV-område för grannfastigheten (Pohjankuru I). Den fastigheten hårdragit sig ur projektet och dess LV-område kommer inte att ändras.
- Södra områdets byggplatser: Suvivalkama på stranden, Metsärinne långt från stranden utan möjlighet till havsutsikt eller att bygga egen bastu och gäststuga på stranden. Strandanslutningen till denna byggplats är baserad på LV-småbåtsplatsen. Den tredje fastigheten (Meimaa) som ligger mellan ovannämnda har ingen byggplats.

Fastighetsspecifika vatten- och avloppslösningar kommer att finnas i fortsättningen på området.

Markägare har diskuterat planeringsidéer med markägare i angränsande fastigheter. Inledningsvis drog den norra grannen (1-3) sig tillbaka från projektet innan planeringsavtalet undertecknades.

Detta program för deltagande och bedömning (PDB), och ett preliminärt utkast till detaljplan (beskrivning av markägarnas mål) utarbetades innan den faktiska planeringsprocessen.

3 UTVECKLINGSMÅL

Under ett samråd mellan stadens planeringsarkitekt och konsulten (26.1.2022) identifierades följande mål:

3.1 ALLMÄNNA UTVECKLINGSMÅL:

Utgångspunkten för utvecklingen är den nuvarande markanvändningen för områdets fyra byggplatser, markägarnas utvecklingsidéer, strandplanen (1980), delgeneralplanen (1983) och Pargas stads byggnadsordning (2020).

Antalet byggplatser kommer inte att ökas. Planeringskraven för dem kommer att uppdateras i andan av byggnadsordningen med avseende på våningsytan och plats i förhållande till strandlinjen, i syfte att alla fyra RA-platser skall ha sina egna stränder.

Pargas delgeneralplan över södra skärgården (1983) visar enhetliga kvadratiska RA4 och RA-kvarterer. Förändringen av stranddetaljplanen skall utarbetas i stort sett inom dessa kvarterer. Avvikelse från den (t.ex. gällande strandlinjen) måste vara särskilt väl motiverade. Den obebyggda strandlinjen förblir intakt.

På denna grund ändras stranddetaljplanen enligt följande:

Våningsyta / byggplats

huvudbyggnad	max 165 m ² vy	våningar I u1/2, min 40 m från stranden
bastu	max 30 m ² vy	enligt byggnadsordningen
rökbastu	max 15 m ² vy	enligt byggnadsordningen (endast 1-4)
gästhus	max 25 m ² vy	enligt byggnadsordningen
uthus	max 80 m ² vy	inklusive jordkällare, garage, lager, mm.

∑ Fastigheter 1-5 och 1-8 = 300 k-m²; 1-4 = 310 k-m²; 1-7 = 290 k-m²

Planen anger inte tomternas interna förbindelser, parkeringsområden eller reserveringen av området för de aktiviteter som betjänar området (vattenförsörjning).

3.2 FASTIGHETSSPECIFIKA UTVECKLINGSMÅL:

Norra regionen

POHJANKURU II 1-4

- att öka våningsytan i anslutning till den gamla huvudbyggnaden
- att indikera våningsytan och läget för ett gästhus inom kvartersområdet
- att indikera våningsytan och plats för rökbastun inom kvartersområdet
- att ange ekonomibyggnadens våningsyta och läge delvis inom kvartersområdet och i liten utsträckning utanför detta. Markägarens främsta mål är att få bort de nuvarande fula tillfälliga strukturerna som är sårbara för vindförhållanden och ersätta dem med lämplig nybyggnation.

POHJANKURU III 1-5

- att öka våningsytan för den gamla huvudbyggnaden
- att öka våningsytan för den befintliga bastun
- att indikera våningsyta och läge för ett gästhus i anslutning av kvartersområdet
- att ange våningsyta och placering för ekonomibyggningen inom kvartersområdet

Södra regionen

METSÄRINNE 1-7

- att öka våningsytan för huvudbyggnaden och placera den direkt på västra sidan av nuvarande huvudbyggnad
- att ange våningsyta och placering för ekonomibyggningen inom kvartersområdet
- att stryka LV-området, ersätta det med byggplatsen och våningsytan för strandbastun. RA-kvartersområdet kommer att utökas i enlighet med detta.

MEIMAA 1-26

- fastigheten saknar byggplats - kommer att anslutas till Suvivalkama.

SUVIVALKAMA 1-28

- att öka våningsyta i huvudbyggnaden i anslutning till den gamla huvudbyggnaden
- att utvidga kvartersområdet västerut till Meimaa-området:
- att placera ekonomibyggningen i slutet av vägen i Meimaa sänkan
- att placera en ny strandbastu enligt byggordningen på Meimaas strandområde
- att ändra användningsändamål av den gamla bastun till gästhus

4 ALTERNATIV

Under beredningsfasen utreddes alternativen med stadens planarkitekt, markägare och deras representanter, utifrån vilka flera planförslag togs fram. Markägarna godkände utkastet (23.3.2022).

5 KONSEKVENSBEDÖMNINGAR

Under planeringsprocessen bedöms miljöpåverkan för ändringen av strandetaljplanen på den byggda och naturliga miljön, landskapet, samhällsliga ekonomin och land- och vattentransporten. Bedömningen görs av planeringskonsulten.

Eftersom ändringen av strandetaljplanen inte ändrar på antalet byggplatser eller minskar andelen obebyggd strand kommer den inte att ha betydande konsekvenser.

6 DELAKTIGA

Delaktiga i denna ändring av strandetaljplanen är:

- markägare inom planområdet
- de vars liv eller boende avsevärt påverkas av ändringen av strandetaljplanen

7 ORGANISERANDET AV DELTAGANDE OCH INTERAKTION

7.1 INLEDNING

- markägarna har undersökt förutsättningar för ändringen av strandplanen från sommaren 2021
- planeringen lanserades på initiativ av markägarna på hösten 2021
- programmet för deltagande och bedömning (PDB) i enlighet med MRL 63 § utarbetades i november 2021. Samtidigt utarbetades ett preliminärt förslag till plan
- möten mellan konsult och stadens planeringsarkitekt hölls mellan 30.11.2021 - 26.1.2022
- på grund av resultaten från de ovannämnda förhandlingarna fortsatte planeringen på vårvintern 2022.
- planförslagshandlingarna lämnades till Pargas stad (planeringsarkitekt) för godkännande innan beslut fattades om ingivningen av planen.
- i samband med kungörelsen den 11.5.2022 meddelades att förberedelsematerialet fanns tillgängligt för visning och kommentering. Beredningsmaterialet var planutkastet och denna PDB. Materialet fanns tillgängligt på stadens hemsida www.parainen.fi. Samma material var även på anslagstavlan till planeringsenheten i Pargas, Strandvägen 28 21600 Pargas.
- Invigningen av planen tillkännas i den tvåspråkiga "Pargas Kungörelser / Paraisten Kuu-lutuksia" (MEGA-distribution).
- Yttrande över planeringsprojekt kan lämnas till bygg- och miljönämnden, os. Rantatie 28, 21600 Parainen, eller elektroniskt till rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi.

7.2 UTKAST

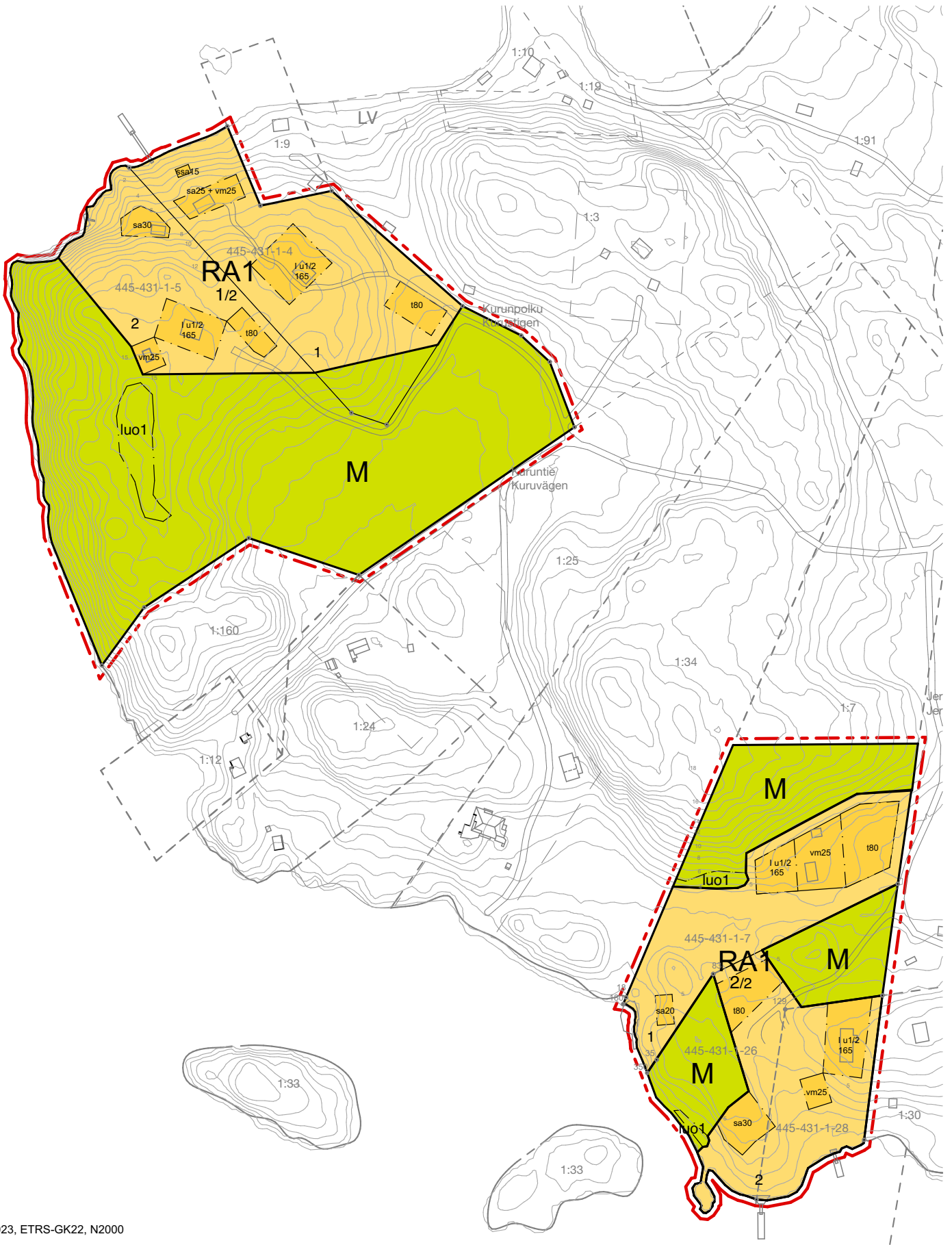
- markägarna godkände utkastet 23.03.2022

7.3 FÖRSLAG

Förslag till plan (21.10.2022) utarbetades på grundval av yttrandena, uttalanden, och officiella förhandlingar samt naturinventering (rapport 30.9.2022).

Markägarna godkände utkastet 21.10.2022.

- publiceringen av planförslaget kommer att annonseras på stadens hemsida och i tidningen.
- planförslaget bevaras för visning i 30 dagar, under vilka stadens invånare och delägare har rätt att göra skriftliga påminnelser om det (MRL 65 §, MRA 27 §).
- svar på eventuella uttalanden och påminnelser upprättas.



2023, ETRS-GK22, N2000

Utdrag från planförslaget ©ASOY 29.3.2022

- utlåtanden begärs av myndigheterna över planförslaget
- det officiella samrådet med ELY och Varsinais-Suomen Liitto kommer att organiseras baserat på miljöinventeringen endast vid behov.

7.4 GODKÄNNADE

- Bygg- och miljönämnden föreslår för kommunfullmäktige att kommunfullmäktige godkänner planen
- stadsstyrelsen presenterar för kommunfullmäktige godkännandet av stranddetaljplanändringen
- kommunfullmäktige godkänner ändringen i stranddetaljplanen
- Ikraftträdandet av stranddetaljplanändringen kommer att meddelas på stadens hemsida

8 YTTERLIGARE INFORMATION

För mer information om planeringsfrågor, kontakta planeringskonsult:

Arkitektbyrån Aaro Söderlund Oy
Aaro Söderlund arkitekt SAFA
0400-857 099 aaro@soderlund.fi
Viksvägen 7B FI - 21660 NAGU

I Nagu 22.2.2023
Arkitektbyrån Aaro Söderlund Oy
Aaro Söderlund arkitekt SAFA