
PLANBESKRIVNING

**PARGAS STAD
STRANDETALJPLAN FÖR TAMMO**

FASTIGHETEN 445-485-1-12 SAMT DEL AV FASTIGHETEN TAMMOVATTNET 445-485-2-344

ARBETSNUMMER: 20602085

DATUM: 23.11.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Sweco Ympäristö Oy

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

www.sweco.fi
fornamn.efternamn@sweco.fi
Tfn 010 2414 000

FO-nummer 0564810-5

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Beskrivning av stranddetaljplanen, som gäller den 24.8.2022 daterade stranddetaljplanekartan.

Stranddetaljplanen gäller del av fastigheterna Tammo 445-485-1-12 och Tammovattnet 445-485-2-344.

Genom stranddetaljplanen bildas kvarter 1–16 samt jord- och skogsbruksområden.

1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Området som ska planläggas ligger på ön Tammo nordost om Pargas centrum. Avståndet till Pargas centrum är cirka nio kilometer.



Bild: Planområdets läge (den röda rektangeln i det övre vänstra hörnet).

Planen utarbetas för (del av) fastigheterna Tammo 445-485-1-12 och Tammovattnet 445-485-2-344. Ön Tammo är området som ska planläggas. Området har en areal på ca 41 hektar. Den naturliga strandlinjen runt ön mäter cirka 5 100 meter.



Bild: Området som ska planläggas.

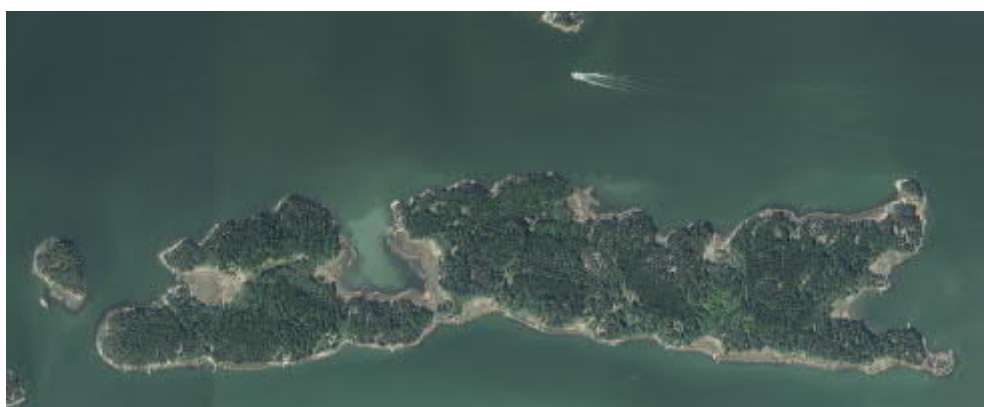


Bild: Flygfoto över planområdet.

2 SAMMANFATTNING

2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

2.1.1 Planeringsstart

- Planläggningen startades på initiativ av markägaren hösten 2018. Utgångsdata för planen samlades till ett preliminärt program för deltagande och bedömning (PDF). Programmet utgjorde underlag för förhandlingarna mellan plankonsulten och markägaren om att börja utarbeta planen.
- Ett program för deltagande och bedömning (PDB) upprättades i januari 2019 i enlighet med MBL 63 §.
- Ett myndighetssamråd mellan myndigheterna, markägaren och plankonsulten i enlighet med MBL 66 § och MBF 26 § hölls 17.4.2019.
- Planarbetet fortsatte på basis av nämnda myndighetssamråd.

2.1.2 Utkastskedet

- Det preliminära planutkastet var klart 2.6.2021. Markägaren beslöt att man skulle återkomma till det fortsatta planarbetet senare. Planutkastet bearbetades vidare och var klart 24.8.2022.
- Markägaren godkände planutkastet.
- Stadens bygg- och miljönämnd behandlade planutkastet ____.2022 § __.
- Det s.k. hörandet under beredningsskedet (MBL 62 §) anordnas genom att planutkastet läggs fram offentligt för tiden ____ 2022 – ____2023.
- Myndighetsutlåtanden begärs om planförslaget.

- Vid behov hålls samråd med myndigheterna.

2.1.3 Förslagsskedet

- Planförslaget färdigställdes _____._____
- Markägaren godkänner planförslaget
- Bygg- 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

- Bygg- 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 planens ikraftträdande.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området som ska planläggas ligger på ön Tammo nordost om Pargas centrum. Avståndet till Pargas centrum är cirka nio kilometer. Ön Tammo är belägen mellan huvudön i Pargas, dvs. Ålön och Kaksकर्ता, som hör till Åbo.

Planen utarbetas för del av fastigheten Tammo 445-485-1-12 och för markområdet av fastigheten Tammovattnet 445-485-2-344. Ön Tammo är området som ska planläggas.

Området har en areal på ca 41 hektar. Den naturliga strandlinjen runt ön mäter cirka 5 100 meter.

3.1.2 Naturmiljö

Planområdet, dvs. ön och stränderna går till största delen i västlig-östlig riktning. Sluttningarna, backarna och stränderna i området och dess närområden går likaså i samma riktning, vilket ger området en egen struktur och framtoning i landskapet.

Stränderna består till största delen av kuperade sluttningar. De högsta topparna ligger på en höjd av cirka 10–15 meter. Det finns knappt om flacka och låglänta områden på stränderna och i terrängen. Vassruggarna och de sankaställena på stranden är smala. Jordarten på ytan av sluttningarna är främst berg och ställvis sandmorän. På de låglänta ställena är ytjordarten lera. Med hänsyn till vattenområdet är planområdet beläget i omedelbar anslutning till Erstan. På stranden blir vattnet snabbt djupt, ända ner till 10–15 meter. Havsbotten består främst av hårda jordarter. I de grunda och låglänta delarna av stranden består havsbotten av mjuka jordarter.

På 2000-talet har ett flertal naturinventeringar gjorts på Tammo. År 2004 gjordes en naturinventering som syftade till att fungera som basutredning för utarbetandet av stranddetaljplanen. I denna inventering konstateras som en allmän beskrivning av området:

Det har funnits två hemman på ön Tammo: Rantakari i väster och Heinola på södra stranden. Gårdsplanerna kring de obebodda husen smälter in i landskapet så att deras exakta gränser inte kan urskiljas i terrängen. De före detta åkrarna som hör till gårdarna är i dag i huvudsak täta planterade granbestånd.

Norra halvan av Tammo har bevarats obebyggd. Skogarna i norr är emellertid nästan helt och hållet ekonomiskogar som varit i effektivt skogsbruk. Endast på de smala klipporna på stranden trädbeståndet bevarats som relativt naturliga bestånd av tallar. Direkt bakom dessa består skogarna av planbestånd och avverkade ytor i fröträdställning.

Södra delarna av Tammo är beträffande beståndsstrukturen nästan i sin helhet väl bevarade hagmarker där det fortfarande finns rikligt med beaktansvärda kärlväxter som företräder vårdbiotoper. Gamla ekbestånd växer på en stor del av markerna. Förutom hagmarkerna finns det intill de låga kullarna några ängs- och fältfigurer som är frodiga i utkanterna. Trots eutrofieringen har rikligt med beaktansvärda växtarter bevarats på ängarna och fälten. Hagarna, ängs- och fältfigurerna samt de f.d. ängarna och åkrarna som beskogats med gran bildar en sammanhängande, representativ vårdbiotop som täcker hela södra delen av ön.

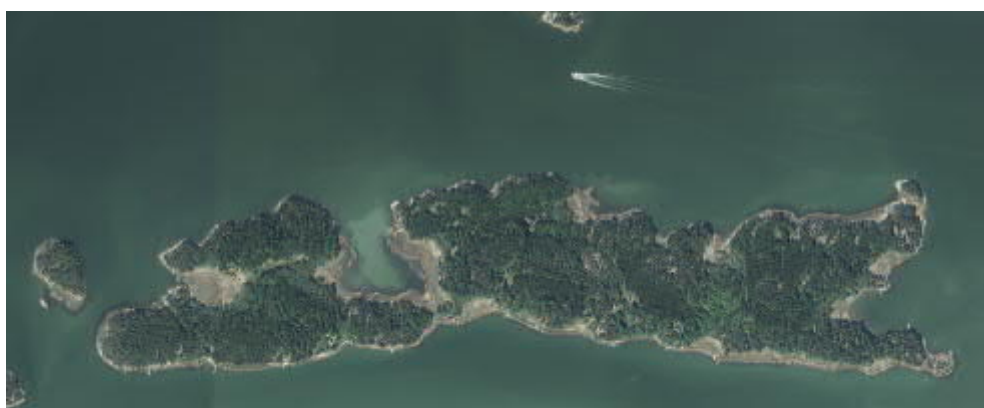


Bild: Flygfoto över planområdet.

I området finns ett naturskyddsområde som inrättats på privat mark (Tammo naturskyddsområde, YSA207775).

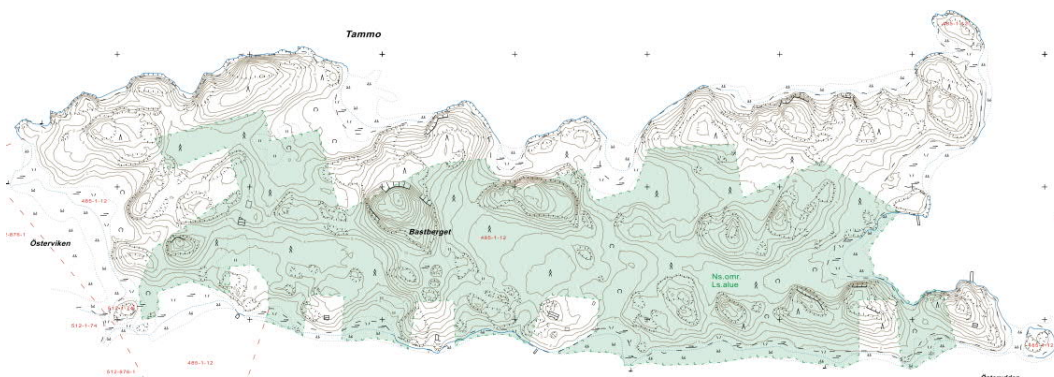


Bild: Naturskyddsområdets gräns.

Material 1: Naturinventering, Tammo, Pargas, 2004

Material 2: Naturinventering, Tammo, Pargas 2011

Material 3: Utredning om förekomsten av liten apollofjäril, Tammo, 2012, Pargas stad

Material 4: Basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet, Tammo, 2019

Material 6: Skötselplan för naturskyddsområdet

3.1.3 Den bebyggda miljön

Det har funnits två hemman på ön Tammo: Rantakari i väster och Heinola på södra stranden.

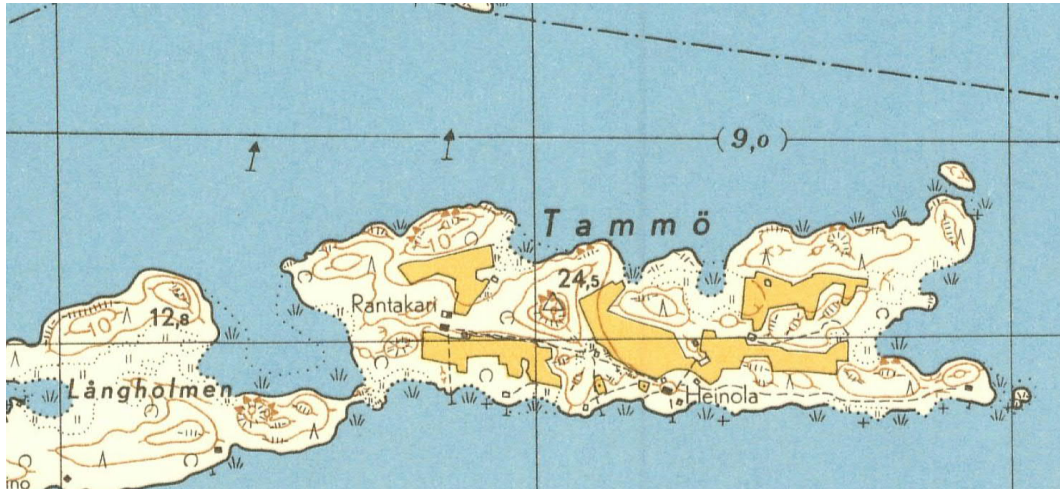


Bild: Gårdarna Rantakari och Heinola på Lantmäteriverkets grundkarta år 1955.

Ön har varit ett rekreationsområde för Parteks personal.

På södra stranden finns några anspråkslösa stugor. Längs ute på udden i öster finns en större, renoverad fritidsbostad. I östra delen finns två iståndsatta bryggor. Dessa byggnader syns på Lantmäteriverkets grundkarta från år 1955 ovan.

Det finns ingen fast bosättning på ön och alla sommarstugor har tagits ur bruk. De två bostadshusen är i rivningsskick.

Byggnaderna i området visas på bilderna nedan.



Bilder: Den östligaste byggnaden på södra stranden av ön.



Bild: Den östligaste byggnaden på det gamla hemmanet Heinola i mellersta delen av stranden i söder.



Bilder: Den östligaste byggnaden på mittersta delen av stranden i söder. Byggnaden står på det gamla hemmanet Heinola.



Bilder: Mindre byggnader på det gamla hemmanet Heinola i mellersta delen av stranden i söder.



Bilder: Den västligaste byggnaden på södra stranden av ön.



Bilder: Byggnad i västra delen av ön. Byggnaden står på det gamla hemmanet Rantakari.



Bild: Byggnad på det gamla hemmanet Rantakari i västra delen av ön.

3.1.4 Samhällsteknik

Det finns inget kommunalt vatten- och avloppsnät i området. Vattenförsörjningen har ordnats specifikt för varje byggnad.

Enligt Trafikverkets nedladdnings- och visningstjänst går det ledningar och rörlinjer till vattenområdet nära planområdet enligt bilden nedan.



Bild: Ledningar och rörlinjer i vattenområdet.

3.1.5 Trafik

Planområdet är på en ö där det inte finns något vägnät. Norra stranden av Ålön ligger på ett avstånd av cirka 500 meter söderut. Till denna strand finns det en vägförbindelse.

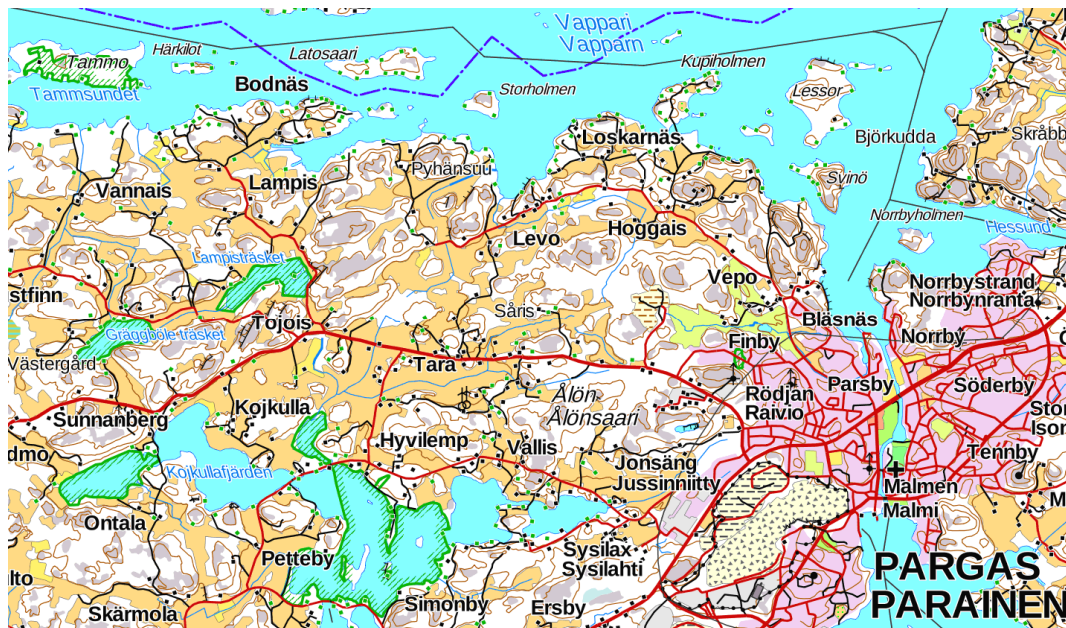


Bild: Vägar från Pargas centrum till stranden av Ålön, som finns söder om ön Tammo.

Vid de nuvarande strandbyggsplatserna kan man ta i land specifikt för varje byggplats. Till den befintliga byggnaden i den bakomliggande terrängen går en stig från den sydligaste bryggan i östra delen av området. I områdets östra del finns två istandsatta bryggor.

På norra sidan går en farled (Erstan-Vapparn-Pargas, farledsklass; VL3: Grund farled för nyttotrafik). Bilden nedan visar farlederna enligt Trafikledsverkets nedladdnings- och visningstjänst.

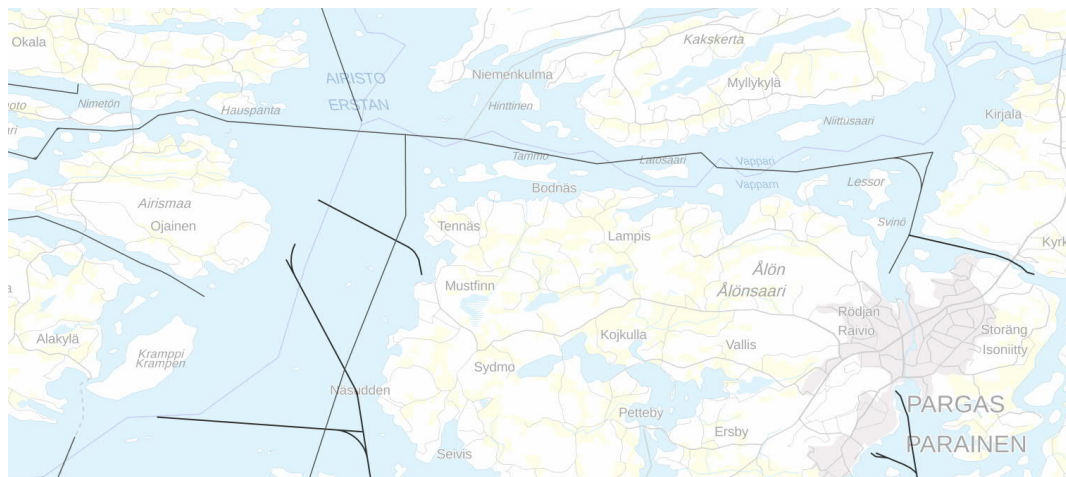


Bild: Farleder för sjötrafiken.

3.1.6 Service

Avståndet till Pargas centrum är ca 13 längs vägen via Ålön samt längs farleden.

3.1.7 Befolkning och arbetsplatser

Det finns ingen fast bosättning och inga arbetsplatser i planläggningsområdet.

3.1.8 Markägoförhållanden

Fastigheterna i planområdet ägs av Wihanto Oy.

3.1.9 BASKARTA

En baskarta över området började tas fram hösten 2018. Baskartan utarbetades av Suuntakartta Oy. Den myndighet i Pargas stad som godkänner baskartor har godkänt arbetsplanen för utarbetandet av baskartan Baskartan har godkänts av myndigheten 21.10.2019 (Nr / Nro 52).

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-/friluft-/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 %.

Följande planeringsbestämmelse gäller dimensioneringen av fritidsbebyggelsen:
För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänförs till byggmöjligheterna.

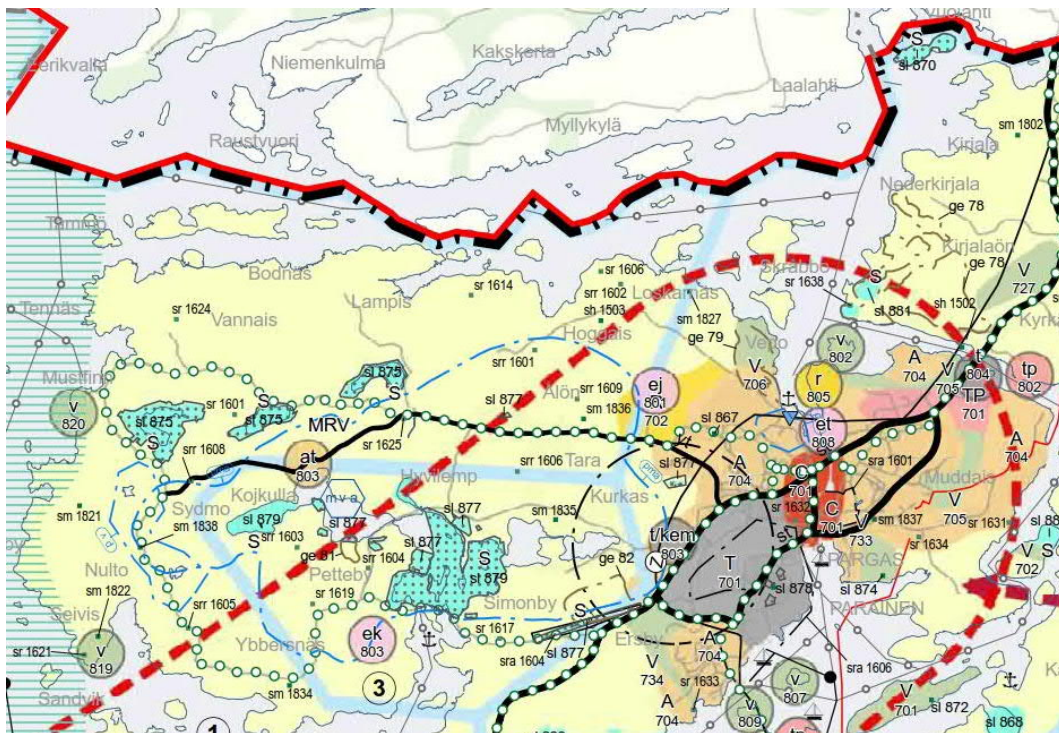


Bild: Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplan.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för vindkraft, som godkändes av landskapsfullmäktige 10.6.2013, fastställdes av miljöministeriet 9.9.2014 och vann laga kraft 29.1.2016, är i kraft i området. I planen har inga beteckningar anvisats i stranddetaljplaneområdet.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik, som godkändes av landskapsfullmäktige 11.6.2018, är i kraft i området. I planen har inga beteckningar anvisats i stranddetaljplaneområdet.

Landskapsfullmäktige godkände Eggenåkers 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 planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/friluftslivs-/rekreationsområde (MRV). Dessutom har naturskyddsområdet på ön anvisats som ett skyddsområde (S, området visas med turkos på bilden nedan).



Bild: Utdrag ur Eggenåkers etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser.

MRV	<p>JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE</p> <p>Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.</p>
S	<p>SKYDDSOMRÅDE/-OBJEKT</p> <p>På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande naturskyddsområden och områden som ska skyddas för sina naturvärden. För andra än områden som skyddats eller avsetts att skyddas med stöd av naturvårdslagen avgörs skyddsbehovet och sättet att genomföra skyddet av området i den mera detaljerade planeringen.</p>
■	<p>SKYDDSBESTÄMMELSE:</p> <p>Planerna och åtgärderna på området ska vara sådana att de tryggar och främjar naturvärden.</p>

Bild: Utdrag ur planbeteckningarna och -bestämmelserna i Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser.

Generalplanering

Det finns ingen gällande generalplan i området.

Området ingår i delgeneralplanen för Ålön som godkändes 9.12.2014. Åbo förvaltningsdomstol upphävde beslutet om godkännande 3.11.2015. Pargas stad har överklagat förvaltningsdomstolens avgörande. Högsta förvaltningsdomstolen har förkastat besvären.

I enlighet med dimensioneringsgrunderna i den upphävda delgeneralplanen har sammanlagt 12 byggplatser för en fritidsbostad (RA-1) anvisats på fastigheten i planeringsområdet. Utöver dessa byggplatser har delgeneraplanen anvisat naturskyddsområde (SL-1) och jord- och skogsbruksområde (M-2). Dimensioneringen i nämnda, upphävda delgeneralplan har grundat sig på fastighetens areal. Dimensioneringsnormen har varit 1 byggplats för varje 4 hektar eller 1 byggplats för varje 6 hektar. På ön Tammo har dimensioneringen varit 1 byggplats för varje 6 hektar. Därmed har byggrätten på ön bestått av 7 fritidsbostadsenheter. Därtill har i den upphävda planen anvisats 5 byggplatser på ön som flyttats från en annan enhet för jordägarerätt som tillhört den dåvarande markägaren.

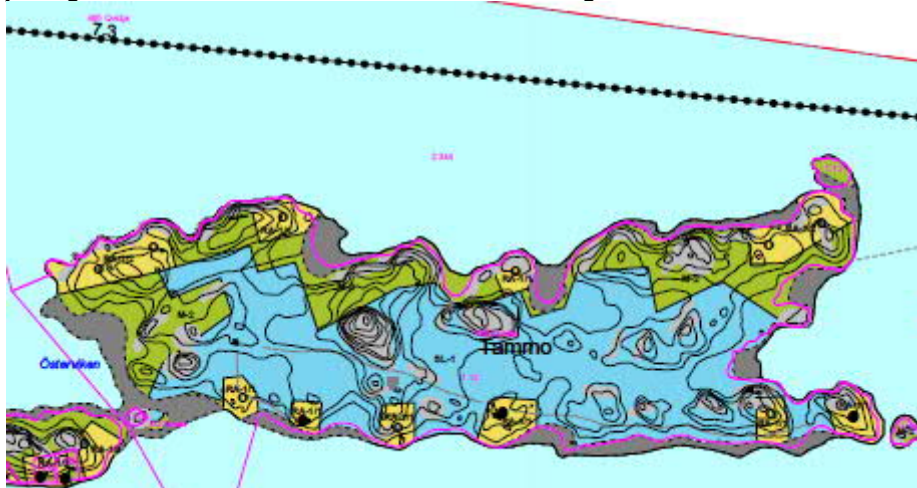


Bild: Utdrag ur den upphävda delgeneralplanen för Ålön.

Detaljplanering

Ingen detaljplan har utarbetats för området.

Stranddetaljplanering

Ingen stranddetaljplan har utarbetats för området.

Den tidigare markägaren i området började låta utarbeta en stranddetaljplan i slutet av 1990-talet. Planen var anhängig i stadens planläggningsöversikt fram till slutet av år 2003. Efter bytet av markägare meddelade man staden i juni 2004 att utarbetandet av planen fortsätter. Då upprättades ett PDB och hölls ett samråd med myndigheterna 24.8.2004. Därefter finns inga uppgifter om att planläggningen skulle ha fortskridit.

3.2.2 Utredningar

Vid utarbetandet av planen beaktas de skyddsområden och -objekt som tagits upp i landskapsplanerna för Egentliga Finland. Stranddetaljplanen grundar sig vidare på basutredningarna inför den upphävda delgeneralplanen för Ålön, andra kända utredningar samt uppgifter från miljöförvaltningens, landskapsmuseets och Museiverkets tjänster. Under planläggningens gång kommer inventeringar och utredningar att göras och kompletteras efter behov. Suomen Luontotieto Oy/Jyrki Matikainen gjorde våren och försommaren 2019 en basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet.

Följande naturinventeringar har utarbetats över området:

- Naturinventering av öarna kring Ålön samt delar av Ålön, 10.11.1999
- Pargas stad, delgeneralplan för Ålön, naturinventering, 9.3.2000
- Naturinventering, Tammo, Pargas, 2004
- Naturinventering, Tammo, Pargas 2011
- Utredning om förekomsten av liten apollofjäril, Tammo, 2012, Pargas stad
- Basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet, Tammo, Pargas, 2019, Suomen Luontotieto Oy

Enligt uppgifter i karttjänsten KARPALO, som ingår i Finlands miljöcentrals tjänst för öppen information, finns det på fastigheten Tammo 445-485-1-12 ett naturskyddsområde på privat mark (Tammo naturskyddsområde, YSA207775). Forststyrelsens Naturtjänster har åren 2021–2022 kartlagt naturtyperna och arterna på det privata naturskyddsområdet. Utifrån kartläggningarna har man upprättat en plan över de naturvårdsåtgärder som bör vidtas i området i syfte att trygga bevarandet av skyddsvärdena. I planen granskas nuläget i naturskyddsområdet och ges vårdrekommendationer som bidrar till att uppnå målen i planen.

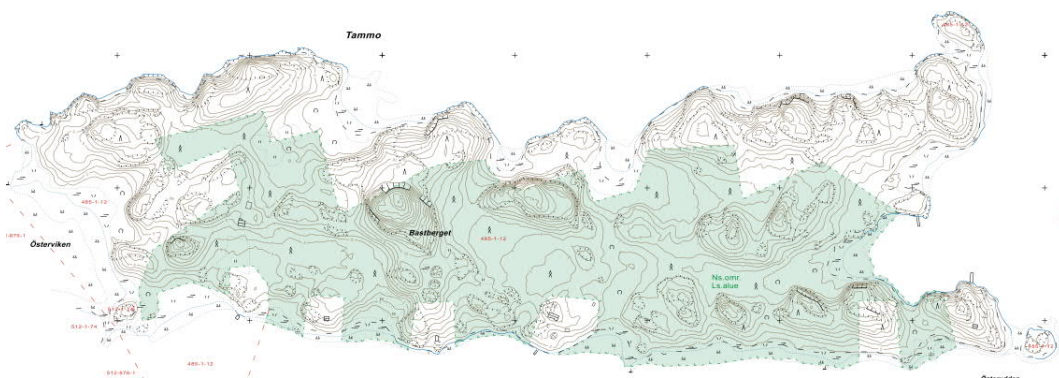


Bild: Naturskyddsområdets gräns.

Material 1: Naturinventering, Tammo, Pargas, 2004

Material 2: Naturinventering, Tammo, Pargas 2011

Material 3: Utredning om förekomsten av liten apollofjäril, Tammo, 2012, Pargas stad

Material 4: Basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet, Tammo, 2019

Material 6: Skötselplan för naturskyddsområdet

Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) har inga uppgifter om fornlämningar i planområdet.

Enligt Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) finns det inga skyddade byggnader i planområdet.

Utifrån myndigheternas samråd i planläggningens startskede har andelslaget Arkebuusi/Jouko Pukkila gjort en arkeologisk inventering i området hösten 2019.

Material 5: Arkeologisk inventering 2019

3.2.3 Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning trädde i kraft 2020-06-26.

I Pargas stads byggnadsordning konstateras följande om byggrätten för en bygglats för en fritidsbostad:

Den totala våningsytan på en bygglats i den inre skärgården får vara högst 335 m². Då det är fråga om en bygglats som är mindre än 5 000 m², utgör byggrätten högst 8 % av bygglatsens areal.

Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 200 m², bastubyggnaden 30 m² och gäststugan 25 m² och därtill får det byggas ekonomibygnader som betjänar boendet till högst 80 m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en bygglats.

Den totala våningsytan på en bygglats i den yttre skärgården får vara högst 280 m². Då det är fråga om en bygglats som är mindre än 5 000 m², utgör byggrätten högst 6 % av bygglatsens areal.

Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 150 m², bastubyggnaden 25 m² och gäststugan 25 m² och därtill får det byggas ekonomibygnader som betjänar boendet till högst 80 m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en bygglats.

3.2.4 Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planeringsområdet.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN

4.1 BEHOV AV EN STRANDETALJPLAN

Planläggningen har startat med utgångspunkt i markägarnas initiativ och målsättningar.

4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT

Planarbetet har startat utifrån markägarens mål att med beaktande av naturvärdena anvisa byggplatser för fritidsboende på fastigheten Tammo.

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:

- tillhöriga 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)

Samhällsteknik:

- vattenförsörjning och avlopp
- el- och telefonbolag

Listan på intressenter kompletteras efter behov.

4.3.2 Anhängiggörande

Bygg- och miljönämnden beslöt att göra planen anhängig _____. (§ ____). En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla. _____.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planeringsstart

- Planläggningen startades på initiativ av markägaren hösten 2018. Utgångsdata för planen samlades till ett preliminärt program för deltagande och bedömning (PDF). Programmet utgjorde underlag för förhandlingarna mellan plankonsulten och markägaren om att börja utarbeta planen.
- Ett program för deltagande och bedömning (PDB) upprättades i januari 2019 i enlighet med MBL 63 §.

- Ett myndighetssamråd mellan myndigheterna, markägaren och plankonsulten i enlighet med MBL 66 § och MBF 26 § hölls 17.4.2019.
- Planarbetet fortsatte på basis av nämnda myndighetssamråd.

Utkastskedet

- Planutkastet var klart 2.1.2021. Markägaren beslöt att man skulle återkomma till det fortsatta planarbetet senare. Planutkastet bearbetades vidare och var klart 24.8.2022.
- Markägaren godkände planutkastet.
- Stadens bygg- och miljönämnd behandlade planutkastet __.__.2022 § __.
- Det s.k. hörandet under beredningsskedet (MBL 62 §) anordnas genom att planutkastet läggs fram offentligt för tiden __.__.2022 – __.__.2023.
- Myndighetsutlåtanden begärs om planförslaget.
- Vid behov hålls samråd med myndigheterna.

Förslagsskedet

- Planförslaget färdigställdes __.__.____.
- Markägaren godkänner planförslaget
- Bygg- 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.

Godkännande

- Bygg- 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 planens ikraftträdande.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Ett myndighetssamråd mellan myndigheterna, markägaren och plankonsulten i enlighet med MBL 66 § och MBF 26 § hölls 17.4.2019.

Planutkastet utarbetas i samarbete mellan markägaren och plankonsulten med beaktande av myndigheternas samråd i startskedet.

Om planutkastet begärs utlåtanden av myndigheter och nämnder.

Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.

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

Kompletteras allteftersom utarbetandet av planen fortskrider.

4.4 STRANDETALJPLANENS MÅL

4.4.1 Markägarens mål

Målet är att ta fram en stranddetaljplan som detaljerat anvisar den högsta tillåtna bygggrätten och byggnadsytor för olika byggnader på fastigheten Tammö 445-485-1-12. Enligt planeringssituationen i området är det den gällande landskapsplanen som styr dimensioneringen av fritidsbebyggelsen.

Byggandet enligt strandbyggrätten anvisas som byggplatser med egen strand. Under planarbetet utreds behovet av att anvisa så kallade kombinerbara byggplatser som anvisas med egen bygggrätt. Områden som är avsedda att samnyttjas anvisas efter behov och enligt planlösningen.

Byggplatserna anvisas med beaktande av användningen, byggbarheten, den fastighetsspecifika vattenförsörjningen, terrängen, terrängformerna, naturen, landskapet, strandens kvalitet samt uppkomsten av fri strand i enlighet med de allmänna planeringsprinciperna för markanvändningen på stränder.

Områdets naturvärden beaktas i utarbetandet av planen med områdes- och delområdesreserveringar samt planbestämmelser. Avsikten är att man med hjälp av planbestämmelser och fritidsbebyggelsen ska kunna upprätthålla och främja bevarandet av de särskilda naturvärdena i de områden där naturvärdenas representativitet är som bäst.

4.5 DIMENSIONERING

4.5.1 Stamfastighetsgranskning

Strandbyggrätten beräknas per fastighet enligt den så kallade stamfastighetsprincipen. De strandbyggsplatser som bildats efter år 1969 (15.10.1969) förbrukar stamfastighetens återstående bygggrätt. År 1969 används som ett så kallat stamfastighetsår eftersom bestämmelserna om stranddetaljplanering då infördes i byggnadslagen.

Enligt stamfastighetsgranskningen är den 16.6.1961 registrerade fastigheten Tammö 573-485-1-12 stamfastighet för fastigheten Tammö 445-485-1-12 (registrerad 1.1.2009) Enligt ett fastighetsregisterutdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem har en ändring av fastighetsbeteckningen för Tammö 445-485-1-12 skett i samband med kommunsammanslagningen 1.1.2009. Därmed är fastigheten Tammö 445-485-1-12 densamma som stamfastigheten Tammö 573-485-1-12.

4.5.2 Dimensioneringsgrunder och bygggrätt

Enligt planeringssituationen i området är det den gällande landskapsplanen som styr dimensioneringen av fritidsbebyggelsen.

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 %.

Följande planeringsbestämmelse gäller dimensioneringen av fritidsbebyggelsen: För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan,

utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

4.5.3 Dimensionerande strandlinje och byggrätt

Den strandlinje som bestämmer dimensioneringen mäts på baskartan med hjälp av en 50 m bruten linje. Detta förfarande gör att små strandformationer och en del av de mycket smala uddarna och vikarna gallras bort. Av dessa bildas således inte lika mycket dimensionerande strandlinje som av den verkliga, terrängbaserade strandlinjen.

Vid beräkningen av den dimensionerande strandlinjen används följande minskande koefficienter:

- bredden på en udde, ett näs eller en holme är under 50 m -> ingen dimensionerande strandlinje (koefficienten är 0)
- bredden på en udde, ett näs eller en holme är 50–100 m -> den minskande koefficienten är 0,5
- bredden på en udde, ett näs eller en holme är 100–150 m -> den minskande koefficienten är 0,75
- bredden på en vik eller ett sund är mindre än 100 m -> den minskande koefficienten är 0,25
- bredden på en vik eller ett sund är 100–200 m -> den minskande koefficienten är 0,5
- bredden på en vik eller ett sund är 200–300 m -> den minskande koefficienten är 0,75

Omfattningen av den dimensionerande strandlinjen på fastigheten Tammö uppkommer enligt ovan nämnda mätgrunder såsom visas på kartan nedan:

Del 1 av stranden:

130 m x 0,75 (minskande koefficient på den motsatta stranden) = 100 m

Del 2 av stranden:

200 m x 0,5 (minskande koefficient på den motsatta stranden) = 100 m

Del 3 av stranden:

1 490 m

Del 4 av stranden:

100 km x 0,75 (smal ö) = 75 m

Del 5 av stranden:

(smal ö) = 0 m

Del 6 av stranden:

170 km x 0,75 (smal ö) = 130 m

Del 7 av stranden:

60 m

Del 8 av stranden:

590 m x 0,5 (smal ö, minskande koefficient på den motsatta stranden) = 300 m

Del 9 av stranden:

1 220 m

Del 10 av stranden:

0 m

På ovan nämnda grunder är fastighetens dimensionerande strandlinje **3 475 meter**.

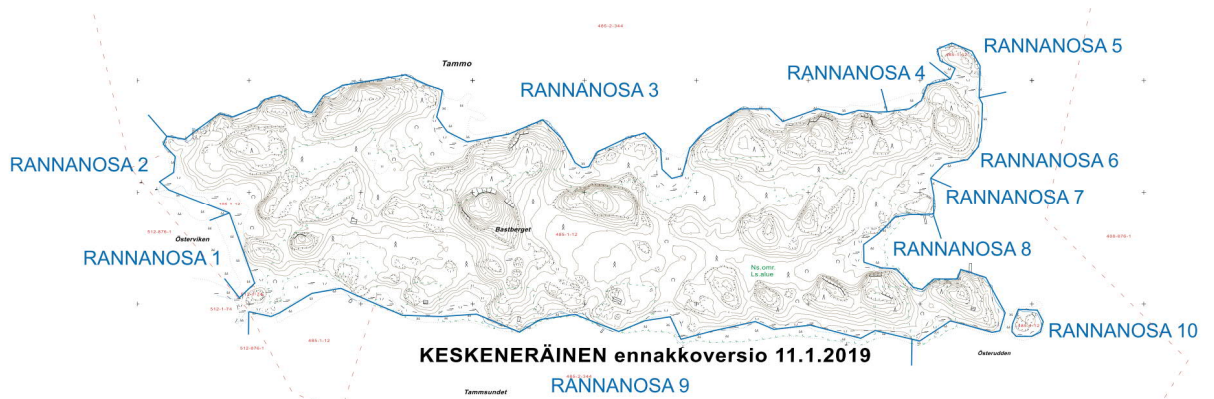


Bild: Delar av stranden längs den dimensionerande strandlinjen.

Enligt ovan nämnda dimensionerande strandlinje och dimensioneringsnormen i landskapsplanen är fastighetens strandbyggrätt:

- 3,475 km x 7 fbe/km = **24,3 fritidsbostadsenheter (fbe)**
- 3,475 km x 10 fbe/km = **34,8 fritidsbostadsenheter (fbe)**

Den naturliga strandlinjen runt ön mäter cirka 5 100 meter.

4.6 BEAKTANDE AV ÅSIKTER

4.6.1 Beredningsskedet

Det som konstaterades på samrådet i startskedet 17.4.2019 har beaktats i beredningsskedet.

4.6.2 Förslagsskedet

Kompletteras allteftersom utarbetandet av planen fortskrider.

5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 PLANENS STRUKTUR

5.1.1 Centralt innehåll och grunder

I stranddetaljplanen anvisas en total byggrätt för fastigheten Tammo 445-485-1-12. Dimensioneringen av byggrätten grundar sig på dimensioneringsgrunderna och -normerna i den gällande landskapsplanen. Vid dimensioneringen och placeringen av byggplatserna har man beaktat strandens kvalitet, byggbarheten samt den fria strandens omfattning. Byggnadsytorna har anvisats specifikt för varje byggplats med beaktande av terrängformerna. Strandlinjen enligt baskartan är 5 100 meter. Den strandlinje på kartan som faller utanför byggplatserna är 3 280 meter. Således utgör den fria strandlinjen på kartan 64 % av strandlinjen i hela planområdet. Figuren nedan visar omfattningen av den fria stranden på kartan.

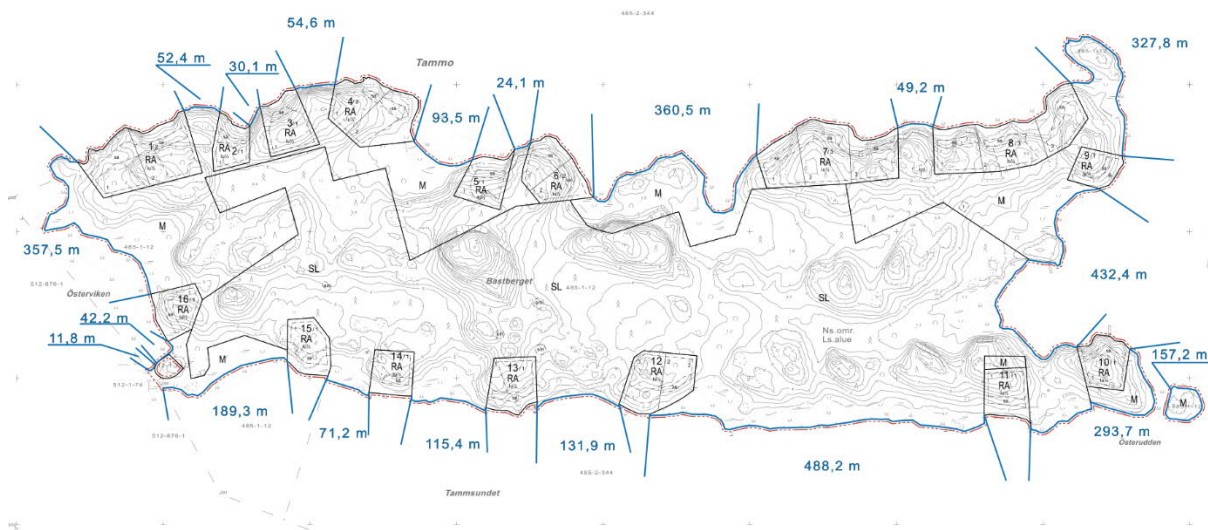


Bild: Strandavsnitt som bevaras fria från byggnade.

Naturskyddsområdet om inrättats på privat mark (Tammon naturskyddsområde, YSA207775) har noterats i planen. Under planarbetet har Forststyrelsen tagit fram en skötselplan för naturskyddsområdet. Skötselplanen kommer att justeras och kompletteras efter behov under planarbetets gång.

Särskilda naturvärden utanför naturskyddsområdet har märkts ut på plankartan med planbestämmelser.

Utifrån naturinventeringen som gjorts under planarbetets gång har områden som har viktiga naturvärden anvisats på kartan och försetts med bestämmelser om bevarandet av värdena. De områden som är viktiga med tanke på naturvärdena har beaktats vid placeringen av byggplatserna.

Utifrån den arkeologiska inventeringen som gjorts under planarbetets gång har områden som har viktiga kulturhistoriska värden anvisats på kartan och försetts med bestämmelser om bevarandet av värdena.

5.1.2 Övriga grunder

Byggnaden har anvisats så sammanhängande som möjligt med beaktande av landskapet och terrängformerna, varvid även avsnitten med fri strand är så långa som möjligt. Uttryckligen på grund av terrängformerna har byggplatserna inte kunnat placeras helt sammanhängande, men placeringen är väl motiverad med hänsyn till landskapet. För landskapet viktiga, klippiga strandslutningar har bevarats utanför de områden som får bebyggas.

Beräknat enligt dimensioneringsnormen i landskapsplanen är den kalkylmässiga strandbyggrätten 24,3–34,8 fritidsbostadsenheter. På grund av terrängformerna är placeringen av byggplatserna inte helt sammanhängande och därför har antalet byggplatser anvisats nära den kalkylmässiga nedre gränsen för byggrätt. På det sättet har man i planen kunnat beakta den fria strandens omfattning och hur den uppkommer.

En central tanke i planläggningen är att naturskyddsområdet ger ägarna av byggplatserna en värdefull naturomgivning där de fritidsboende på ön genom sina handlingar kan främja bevarandet av de värdefulla naturvärdena.

5.1.3 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade rikstäckande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. De ersätter de reviderade rikstäckande målen för områdesanvändningen som statsrådet beslöt om 30.11.2000 och som trädde i kraft 1.3.2009.

Enligt 24 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska man vid områdesplaneringen beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Denna skyldighet är juridiskt bindande för all planläggning.

Bland vissa punkter som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen kan man plocka ut sådana där planen kan konstateras verkställa målen, även om inga egentliga riksomfattande intressen riktar sig till området.

Planen bidrar till främjandet av en sund och säker livsmiljö.

I närheten av byggområdena har tillräckligt med fria områden bevarats med tanke på naturarvet och rekreatjonsbruket.

Områdets natur- och kulturhistoriska värden har beaktats i planen och kommer att främjas med hjälp av anvisningar om anvisningen och vården av området.

5.1.4 Planens förhållande till landskapsplanen

Enligt planeringssituationen i området är det den gällande landskapsplanen som styr dimensioneringen av fritidsbebyggelsen.

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 %.

Enligt den dimensionerande strandlinjen och dimensioneringsnormen i landskapsplanen är strandbyggrätten på fastigheten 24,3 – 34,8 fritidsbostadsenheter. Enligt en planeringsbestämmelse i landskapsplanen ska det slutliga antalet byggplatser bestämmas i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna. På grundval av strandens kvalitet och byggbarhet samt en tillräcklig omfattning av fri strand och naturvärdena i området har i stranddetaljplanen anvisats ett antal byggplatser som följer den nedre gränsen enligt landskapsplanens dimensioneringsnormer.

Strandlinjen enligt baskartan är 5 100 meter. Den strandlinje på kartan som faller utanför byggplatserna är 3 280 meter. Således utgör den fria strandlinjen på kartan 64 % av strandlinjen i hela planområdet. Figuren nedan visar omfattningen av den fria stranden på kartan. Enligt figuren är den sammanräknade längden på över 100 meter långa fria strandavsnitt totalt 2 700 meter, vilket är 53 % av strandlinjen i hela planområdet.

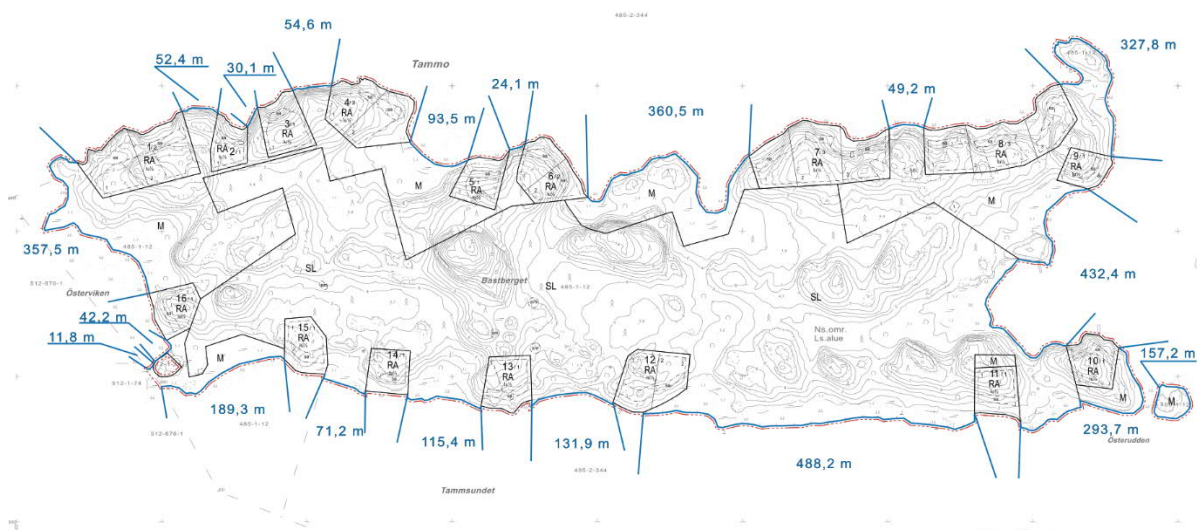


Bild: Strandavsnitt som bevaras fria från byggnade.

5.1.5 Planens förhållande till generalplanen

Det finns ingen gällande generalplan i området.

5.1.6 Planens förhållande till andra planer

Stranddetaljplanen har ingen inverkan på andra stranddetaljplaneområden.

5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR

5.2.1 Kvartersområden

Sammanlagt 24 tomter med egen strand har anvisats som **kvartersområden för fritidsbostäder (RA)**.

Byggrätten på varje byggplats har anvisats i enlighet med Pargas stads byggnadsordning: På en byggplats får en fritidsbostad bestående av en bostad på högst 200 vy-m² uppföras. Därutöver tillåts en högst 30 vy-m² stor bastubyggnad och en 25 m² stor gäststuga samt ekonomibygnader som tjänar boende på högst 80 vy-m². Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 335 vy-m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats.

Byggplatserna och byggnadsytorna har övervägts noggrant med beaktande av byggbarheten, landskapet och naturvärdena.

RA-kvartersområdenas sammanlagda areal är 9,66 hektar, vilket motsvarar 19,6 % av planområdets areal.

Gemensamma planbestämmelser för kvartersområdena

- Tomtindelningen är riktgivande.
- Vid byggandet ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, fasadmateriell och färgsättning.
- Nybyggnader ska inpassas omsorgsfullt i landskapet och anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet.

- Material och nyanser, gärna mörka, som smälter in så bra som möjligt i naturen, ska användas på byggnadernas fasader. Färggranna och glänsande taktäckningsmaterial får inte användas på byggnaderna.
- På byggplatsen ska vegetationen i strandzonen i huvudsak bevaras.
- Byggnadens höjd ska anpassas till den befintliga miljön så att landskapet bevaras naturenligen i den mån det är möjligt.
- Lägsta rekommenderade bygghöjd är +2,40 meter i N2000-systemet. Inne i långa och grunda vikar måste man räkna med tillägghöjd gå grund av vattenytans lutning. Om inga exaktare beräkningar finns tillämpas värdet 30 cm. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den nivå under vilken konstruktioner som skadas av väta inte ska placeras. Beroende på byggnadens användningsändamål kan man avvika från det ovan nämnda.
- Avloppsvatten ska behandlas i enlighet med miljöskyddsföreskrifter och miljöskyddsmyndighetens anvisningar.
- Detaljerade anvisningar om hur fastighetens avfallshantering ska ordnas på fastigheten ges i de kommunala föreskrifterna.

5.2.2 Jord- och skogsbruksområden

Områden utanför naturskyddsområdet som förblir obebyggda har anvisats som **jord- och skogsbruksområden (M)**. I M-områdena finns ingen byggrätt bortsett från den separat anvisade, riktgivande delen där det tillåtet att uppföra en ekonomibyggnad på högst 30 vy-m² som tjänar underhållet av naturskyddsområdet.

M-området är 12,47 hektar stort, vilket motsvarar 25,3 % av planområdets areal.

5.2.3 Skydd

Naturskyddsområdet som inrättats på privat mark (Tammo naturskyddsområde, YSA207775) har anvisats som ett **naturskyddsområde (SL)**.

SL-området är 27,14 hektar stort, vilket motsvarar 55,1 % av planområdets areal.

Som en **del av Luo-området** anvisas en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 i skogslagen (kala klippor).

Som en **del av SM-området** anvisas de fornlämningar som konstaterades vid den arkeologiska inventeringen. Följande planbestämmelse gäller delområdet: *Enligt lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra eller på annat sätt rubba området. Om åtgärder och planer som gäller området ska förhandlas med museimyndigheten.*

5.2.4 Trafik

Planområdet är på en ö där det inte finns några vägar. Till byggplatserna färdas man via de egna stränderna. På väg till naturskyddsområdet kan man ta i land via de strandavsnitt som förblir fria från byggande. I M-området på östra stranden av ön finns en brygga som har en förbindelse till naturskyddsområdet.

5.2.5 Service

Planen omfattar inga reserveringar för service. Den närmaste kommersiella och övriga servicen för fritidsboende finns i Pargas centrum.

5.2.6 Samhällsteknisk försörjning

Avfallshanteringen på byggplatserna ordnas specifikt för varje fastighet.

Avloppsvatten ska behandlas i enlighet med miljöskyddsföreskrifter och miljöskyddsmyndighetens anvisningar.

Detaljerade anvisningar om hur fastighetens avfallshantering ska ordnas på fastigheten ges i de kommunala föreskrifterna.

5.3 PLANENS KONSEKVENSER

5.3.1 Miljökonsekvenser

Genomförandet av planen innebär 24 nya byggplatser för fritidsbostäder. Byggplatserna har anvisats med beaktande av byggbarheten, användningen, terrängen, jordmånen, strandens kvalitet och den fria strandens omfattning. Enligt den dimensionerande strandlinjen och dimensioneringsnormen i landskapsplanen är strandbyggrätten på fastigheten 24,3 – 34,8 fritidsbostadsenheter. Med anledning av bl.a. strandens kvalitet och den återstående andelen obebyggd strand (landskapsplanens planeringbestämmelse) anvisas antalet byggplatser enligt ovan nämnda nedre gräns vid dimensioneringen av byggrätten.

Den belastning som byggplatserna orsakar sjösystemet är inte betydande eftersom vattenförsörjningar som är förenliga med förordningen förutsätts i området.

Båttrafiken ökar i viss mån. Med beaktande av den övergripande byggsituationen i näromgivningen är ökningen i antalet byggplatser för fritidshus inte särskilt stor.

Naturskyddsområdet på privat mark har i planen anvisats som ett naturskyddsområde. För detta område har man under planarbetets gång tagit fram en skötselplan som kan kompletteras och justeras ytterligare.

I fråga om stor nunneört, som är en livsviktig art för små apollofjärilar, konstateras följande i rapporten över naturinventeringen 2019: Stor nunneört, som är livsviktig för små apollofjärilar, förekommer på ön åtminstone i lika stor omfattning som i inventeringen som gjordes 2012. Arten växer nästan överallt i öns södra delar och på hela ön finns det flera bestånd som omfattar hundratals exemplar. Små förekomster finns även på tomterna 1–2, 3, 5, 6–8, 21 och 22. Dessa växter företräder bara några procent av hela öns population av stor nunneört. Att tomterna bebyggs utgör inget hot för livsvillkoren för stor nunneört, som ger näring åt larver av liten apollofjäril.

Utifrån det ovan fastställda kan det konstateras att miljövärdena har beaktats i placeringen av byggplatserna under utarbetandet av planen. Förekomster av stor nunneört på tomter kan beaktas vid placeringen av byggnaderna i planerings- och bygglovs-skedet.

Att ön delvis tas i bruk för fritidsboende kan också främja bevarandet av naturvärdena. De som bor på ön på fritiden kan värna om naturvärdena t.ex. med stöd av särskilda anvisningar för naturhänsyn.

5.3.2 Konsekvenser för närområdena

De nya byggplatserna har placerats så att de inte finns intill befintliga fritidsbostäder på grannfastigheterna eller i deras influensområde.

5.3.3 Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen

Planområdet är på en ö där det inte finns några vägar. Till byggplatserna färdas man med båt via de egna stränderna. Detta ökar något behovet av båtförvaringsplatser på fastlandet. I detta hänseende stöder sig området på utbudet och servicen i Pargas.

5.3.4 Ekonomiska konsekvenser

Under byggnadstiden ökar efterfrågan på lokala bygg-, underhålls- och andra tjänster i viss grad. Kommunens fastighetsskatteinkomster ökar i och med den 24 nya byggplatserna för fritidsbostäder.

5.3.5 Övriga konsekvenser

Planen kan inte anses ha några andra konsekvenser.

5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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

5.5 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 Tammo utrett och utreder samt planerar alltjämt frågor i anslutning till byggandet av tomterna. Fastighetsägaren har utrett och utreder vidare hur framtagandet av en skötselplan för de områden som är fria för byggande ska delges och formas till anvisningar för de kommande tomtägarna.

6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

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

Åbo 2.6.2021, 23.11.2012
Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
lantmäteringenjör

7 BILAGOR OCH BAKGRUNDSMATERIAL

Bilagor:

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bakgrundsmaterial:

Material 1: Naturinventering, Tammo, Pargas, 2004

Material 2: Naturinventering, Tammo, Pargas 2011

Material 3: Utredning om förekomsten av liten apollofjäril, Tammo, 2012, Pargas stad

Material 4: Basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet, Tammo, 2019

Material 5: Arkeologisk inventering 2019

Material 6: Skötselplan för naturskyddsområdet