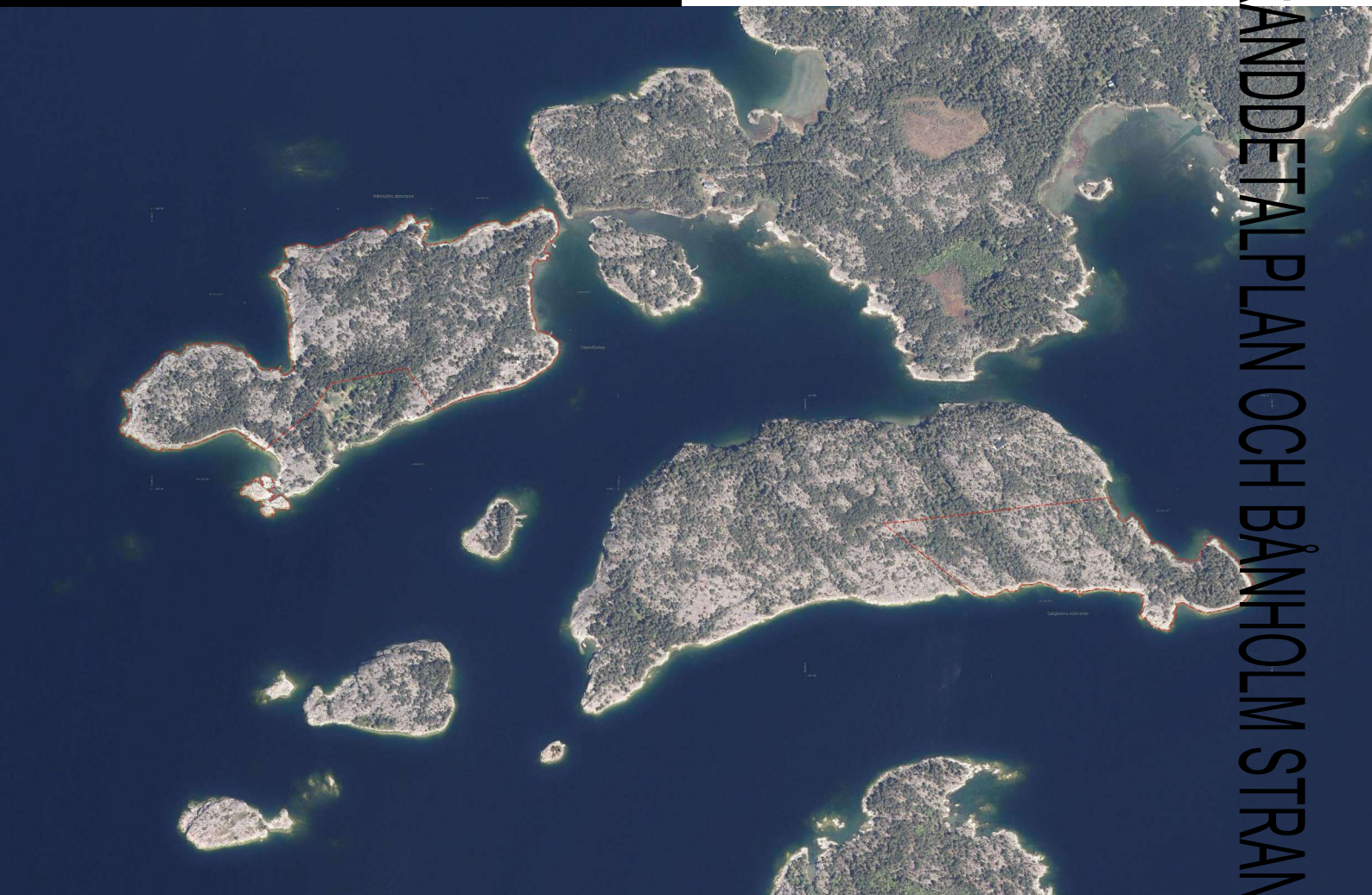


LAMISÖ STRANDEDETALPLAN OCH BÅNHOLM STRANDEDETALPLANÄNDRING



Anhängiggörande utlystes	16.03.2023
Miljönämnden	XX.XX.2023 § XXX
Officiellt till påseende	XX.XX.-XX.XX.2023
Stadsstyrelse	XX.XX.202X § XXX
Stadsfullmäktige	XX.XX.202X § XXX

01.05.2023

PARGAS, LAMISÖ STRANDEDETALPLAN
OCH BÅNHOLM STRANDEDETALPLAN-
ÄNDRING, PLANBESKRIVNING



ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27 A 16-17, 20720 TURKU 02 - 2424 963



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

PARGAS STAD LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÅNHOLM STRANDETALJPLANÄNDRING

Planbeteckning 44500000000
Förslag 01.05.2023

Stranddetaljplanen och stranddetaljplanändringen gäller:
Pargas, Bånholm, fastighet 445-578-9-0 och Håkanö/Lamisö, fastighet 445-578-7-20

Med stranddetaljplan och stranddetaljplanändring kapas:
Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring kvarterer 1-5 samt jord- och skogsbruksområde.

Planerare:
Tarmo Mustonen
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Lehmustie 27 A 16, 20720 Turku
02-24 24 963, fornamn.efternamn@ark-mustonen.fi

Kontaktperson för planläggningen:
Pasi Hyvärilä, planläggningsarkitekt
040-4885918, fornamn.efternamn@pargas.fi
Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas
Tel. 02-45 85 700, pargas@pargas.fi
www.pargas.fi

- Anhängiggörande kungjordes 16.03.2023
- Programmet för deltagande och bedömning, beredningsmaterialet och stranddetaljplane och stranddetaljplaneändring utkastet daterat 01.02.2023 lades fram 16.03.2023
- Bygg- och miljönämnden 00.00.2023, § 000
- Bygg- och miljönämnden godkände 00.00.2023 §000, förslaget som var daterat 00.00.2023 § 000
- Förslaget till stranddetaljplan och stranddetaljplanändring av 00.00.2023 var framlagt 00.00.2023-00.00.2023
- Stadsstyrelse godkände det 00.00.2023 daterade stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändringen 00.00.2023 § 000
- Stadsfullmäktige godkände det 00.00.2023 daterade stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändringen 00 00.00.2023 § 000



1.2 Planområdets läge



Bild 01. Planområdets läge

Stranddetaljplanändringen och stranddetaljplanen uppgörs för de omringade områdena på kartan, fastigheter Bånholm 445-578-9-0 och Håkanö / Lamisö 445-578-7-20.

Planområden är belägna cirka 50 kilometer sydväst om Pargas centrum fågelvägen sydväst om Nötö.

I Bånholm är fyra (4) och i Lamisö ett (1) bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader i området.

Områdets areal är cirka 24,44 ha i Bånholm och cirka 10,56 ha i Håkanö/Lamisö, ca 35,00 ha tillsammans.

1.3 Planens namn och syfte

Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring

I stranddetaljplanen har de tre byggplatserna som finns på Lamisö enligt delgeneralplanen placerats på bättre platser med tanke på terrängen, landskapet och väderstreck.

I ändringen av detaljplanen för Bånholm förblir antalet byggplatser oförändrat, men en separat byggplats på den södra stranden har flyttats till den östra delen av ön i anslutning till de övriga byggplatserna.

Antalet byggplatser på områdena förändras inte.



1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge	2
1.3 Planens namn och syfte	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	4
1.6 Utredning om förhållandena i planområdet	4
2 SAMMANDRAG	5
2.1 Skeden i planprocessen	5
2.2 Strandedetaljplanen och strandedetaljplanändring	5
2.3 Genomförande av strandedetaljplanen och strandedetaljplanändring	5
3 UTGÅNGSLÄGE	6
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området	6
3.1.2 Naturmiljö	6
3.1.3 Den byggda miljön	12
3.1.4 Markägarförhållandena	13
3.2 Planeringssituation	13
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	13
Landskapsplan	14
Delgeneralplan	15
Strandedetaljplaner	16
Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Nationellt värdefulla landskapsområden VAMA 2021	18
Byggnadsordningen	19
Byggnadsförbud	19
Baskarta	19
3.3 Övriga planer, beslut och utredningar som berör planeområdet	20
3.3.1 Naturinventering	20
3.3.2 Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014	23
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	23
4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna	23
4.2 Deltagande och samarbete	23
4.2.1 Delaktiga	23
4.2.2 Myndighetssamarbete	24
4.3 Målsättningar	24
4.4 Strandedetaljplanens konsekvenser	25
4.4.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse	25
4.5 Planeringsskedenas hantering och beslut	27
5 BESKRIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN	28
5.1 Planens struktur	28
5.1.1 Dimensionering	30
5.2 Områdesreservering	30
5.2.1 Kvartersområden	30
5.2.2 Övriga områden	31
5.3 Planens konsekvenser	32
6 STRANDEDETALJEPLANENS FÖRVERKLIGANDE	34
6.1 Förverkligande och tidtabell	34



1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilagor:	
01 A, B, C	Plankarta och beskrivningar
02	Illustrerande karta
03	Analyskarta
04	Plan för deltagande och bedömning
05	Svar
06	Statistikblankett

1.6 Utredning om förhållandena i planområdet

För området gäller följande utredningar:

- Alimmat suosittelvat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportteja 5/2006
- Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus / Finlands miljöcentral 2014
- Paraisten Nötön Bånholmenin ja Lamisön suunnittelualueiden luontotyyppi- ja kasvillisuus-selvitys 2022. Suomen Luontotieto Oy 25/2022
- Häckfågel- och fladdermusinventering i planeringsområdena på Bånholm och Lamisö på Nötö i Pargas. 2023 Suomen Luontotieto Oy 16/2023.



2 SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Anhängiggörande kungjordes 16.03.2023
- Programmet för deltagande och bedömning, beredningsmaterialet och stranddetaljplane och stranddetaljplaneändring utkastet daterat 01.02.2023 lades fram 16.03.2023
- Bygg- och miljönämnden 00.00.2023, § 000
- Bygg- och miljönämnden godkände 00.00.2023 §000, förslaget som var daterat 00.00.2023
- Förslaget till stranddetaljplan och stranddetaljplaneändring av 00.00.2023 var framlagt 00.00.2023-00.00.2023
- Stadsstyrelse godkände det 00.00.2023 daterade stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändringen 00.00.2023 § 000
- Stadsfullmäktige godkände det 00.00.2023 daterade stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändringen 00 00.00.2023 § 000

2.2 Stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändring

Områdets areal är cirka 24,44 ha i Bånholm och cirka 10,56 ha i Håkanö/Lamisö, ca 35,00 ha tillsammans.

På Bånholms planeringsområde finns fem byggplatser, varav en har flyttats. De övriga byggplatsernas avgränsning och byggnadsytornas läge har justerats. De tre byggplatserna som finns på Lamisö enligt delgeneralplanen har placerats på bättre platser med tanke på terrängen, landskapet och väderstrecket. Mellan kvartersområdena för fritidsbostäder på Bånholm finns ett kvartersområde för småbåtsplats LV-1 dit tomternas båtplatser har koncentrerats. Resten av området är jord- och skogsbruksområde.

Arealen för kvartersområdet för fritidsbostäder RA-1 är sammanlagt 12.43 ha (9,03 ha + 3,40 ha), trafikområdet LV-1 0.51 ha och arealen för jord- och skogsbruksområdet M-1 är 22.06 ha (14,89 ha + 7,17 ha).

Den totala byggrätten i området är 2190 vy-m², huvudbyggnader 1200 vy-m², ekonomibyggnader 590 k-m², gäststugor 200 k-m² och bastubyggnader 200 k-m². Byggrätten för båthus på LV-1-kvartersområdet är 50 m²vy. Byggrättens helhetsmängd ändras inte i Lamisöområdet. I Bånholmsområdet har byggrätten ändrats så att den följer den sammanlagda våningsytan för en byggplats i den yttre skärgården enligt Pargas stads byggnadsordning. En del av denna byggrätt har dock flyttats till kvartersområdet för småbåtsplats.

Antalet byggplatser i området ändras inte.

2.3 Genomförande av stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändring

Stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändringen verkställs efter att planen har vunnit laga kraft.



3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

3.1.2 Naturmiljö

Landskapsstruktur och landskapsbild

Områdena är klippöar där det växer en del träd. Stränderna består huvudsakligen av klippor och sten, i området finns också några klapperstens- och sandstränder.

På Bånholms östra strand finns en skyddad vik med en flack sandstrand (bild 02). På Lamisö är de nordöstra och sydöstra stränderna flackare sand- eller klapperstensstränder.

Bånholms högsta punkt är cirka +20 m.ö.h., Lamisö cirka +25 m.ö.h. Det finns inga vägar i områdena, men en del stigar på grund av den befintliga fritidsbebyggelsen.

I landskapsplanen är områdena anvisade med beteckningen "Viktigt område med hänsyn till kulturmiljön eller landskapet".



Bild 02. Bånholm, område för småbåtsplats



Bild 03. Bånholm, viken i den nordöstra delen av ön



Bild 04. Bånholm, den gamla byggplatsens norra strand



Bild 05. Bånholm, utsikt norrut



Bild 06. Bånholm, stenstrand i den sydvästra delen



Bild 07. Bånholm, södra stranden



Bild 08. Lamisö, södra stranden



Bild 09. Lamisö, södra sandstranden



Bild 10. Lamisö, skogen i östra delen



Bild 11. Lamisö, östra delen sett från havet



Bild 12. Lamisö, södra klippuden



Bild 13. Lamisö, södra stranden fotograferad från klippuden



Bild 14. Lamisö, klippterräng i den inre delen



Natur och vegetation



Bild 15. Bånholm, trädbestånd på klipporna



Bild 16. Bånholm, norra stranden



Bild 17. Lamisö, trädbestånd på klipporna



Bild 18. Lamisö, skogsterrängen i den östra delen

Det ges en närmare beskrivning av naturförhållandena och vegetationen i punkt 3.2 Naturinventering.

Naturskydd

I inventeringsområdet finns inga naturtyper som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen eller småvatten som ska skyddas enligt vattenlagen (587/2011), liksom inte heller hotade naturtyper (Kontula m.fl. 2018). Sandstrandsfläckarna på Lamisö udde torde inte uppfylla definitionen av naturtyp sandstrand som ska skyddas. På sandstranden på uddens norra sida växer knappt någonting och området används som landstigningsplats för båtar och badstrand. Sandstrandsfläcken på den södra delen är mycket kort och långt vassbevuxen.

I de inventerade områdena finns inga särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen. På öarna förekommer inga flygekorrar och områdets strandzon lämpar sig inte som lekplats för åkergrödor. Det finns inga övervintringsplatser som lämpar sig för fladdermöss, såsom grottor eller djupa blockfält. I området finns inga bon för rovfåglar som bygger ett permanent bo. Området hör till havsörnens vidsträckta jaktrevir, men det är inte ett jaktområde som är särskilt viktigt för arten. I området

finns inga vårdbiotoper, och inga växtarter som tyder på gammal bosättning observerades. Trädbeståndet i de inventerade områdena är inte särskilt gammalt, men det finns enstaka gamla tallar i området.

Jordmån

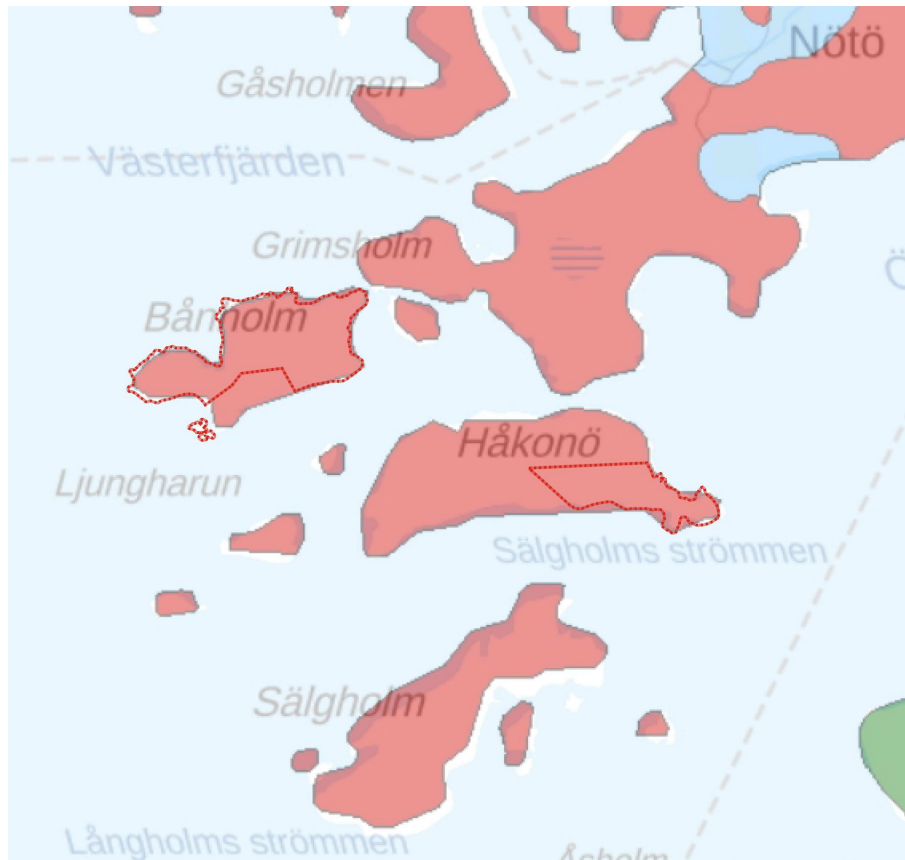


Bild 19. Områdets jordmån (Maankamara-palvelu)
(röd = stenig mark)

Jordmänen i området är stenig mark.

3.1.3 Den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling på området

På området finns i nuläge ingen bebyggelse.

Samhällsstruktur

Områdena ligger på en ö nära Nötö färjehamn.

Boende

På området finns i nuläge ingen bebyggelse. Byggnaderna är avsedda för fritidsbruk.

Service

Närmaste service finns i Nagu och Korpo. Mera omfattande servicenivå finns i Pargas centrum.

På Nötö finns en bränsledistributionsstation samt ett sommarkafé och en sommarbutik.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser i området. Områdets skog är i jord- och skogsbruksanvändning.



Trafik

Det finns inget vägnät i området, men det finns ett nätverk av stigar på ön. Trafiken till området sker vattenvägen.

Byggnader

På områdena finns sammanlagt fem fritidsbostäder med ekonomibyggnader. Fyra av dessa finns på Bånholm och en på Lamisö.

Byggnaderna på Lamisö är i dåligt skick och det är inte lönsamt att reparera dem.

Teknisk service

Området hör inte till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Områdets eldistribution sköts av Caruna Oy.

Naturskydd och störning i miljön

Området har inga betydande störningar i miljön.

3.1.4 Markägarförhållandena

Stranddetaljplaneområdet är i privat ägo. Antalet markägare är i Bånholm fyra (4) och i Lamisö en (1).

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Målsättningarna delas i fem helheter

- Fungerande samhällen och hållbar trafik
- Effektivt trafiksystem
- Hälsosam och säker livsmiljö
- Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser
- Förnyelsebar energiförsörjning.

Landskapsplan

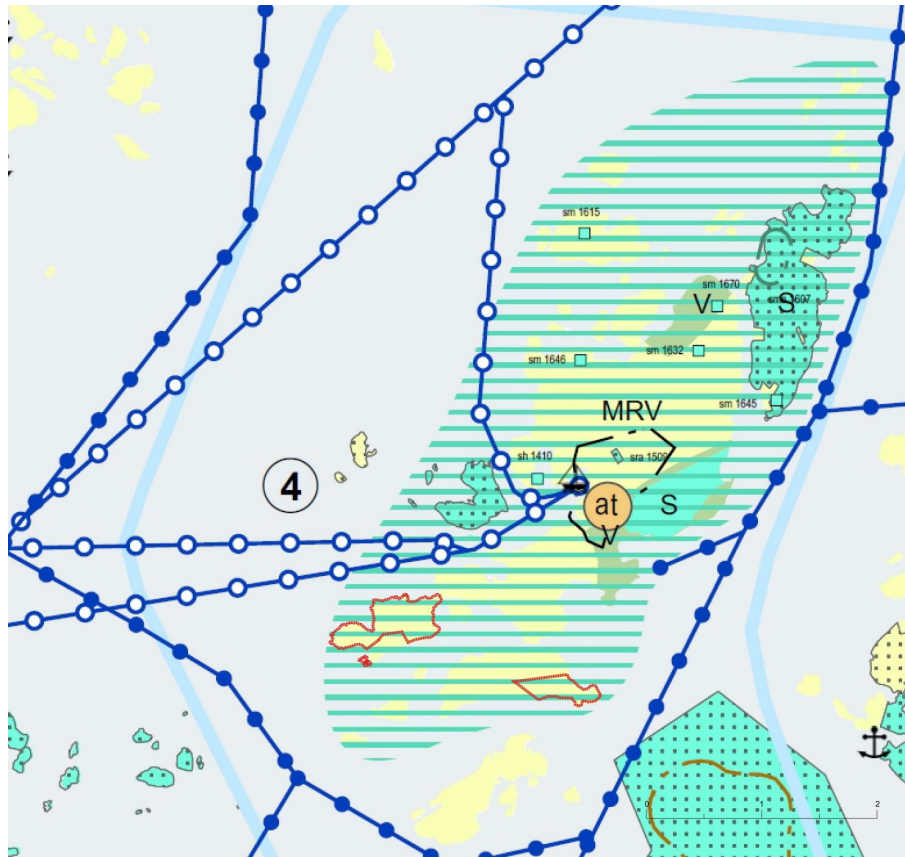


Bild 20. Utdrag ur landskapsplanen

Egentliga Finlands landskapsplan

(Vakka-Suomi, Loimaaregionen, Åboregionens kranskommuner, Åboland), fastställd YM 20.03.2013.

I landsskapsplanen är områdena markerade med beteckningen MRV, jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan anvisas förutom till jord- och skogsbruk även till fritidsboende och turism. Områdena kan även användas till friluftsliv samt med eftertanksamhet till fast boende.

Planeringsbestämmelser

Som tillägg och utvidgning av nuvarande områden kan i mer detaljerad planering påvisas bland annat fast boende och även andra funktioner då de inte i avsevärd mån stör fritidsboende, turism och fritidsbruk varande funktioner, detta med beaktande av naturvärden, och med beaktande av speciallagstiftning även andra funktioner.



Viktigt område med hänsyn till kulturmiljön eller landskapet

På riks-, landskaps- eller regionnivå värdefulla landskapsområden.

Planeringsbestämmelse:

Landskapsmässiga värden bör fungera som utgångspunkt för planer och åtgärder som inrättas på området.

Planerna och åtgärderna på området bör trygga och främja landskapets värden och ta i beaktande landskapets och kulturmiljöns särdrag. I samband med planer och projekt (höga konstruktioner) som påverkar landskapet bör verkningarna på landskapet bedömas skilt.

Byggnad på fastlandet bör stödja sig på den struktur som finns på öppna ställens ränder och befrämja bevarandet av åkrar, ängar och andra öppna landskap.

Byggnad på kusten och i skärgården bör stödja sig på områdets kulturarv.

Fritidsbebyggelsens dimensionering

Området hör till dimensioneringsklassen 4, dvs. 2–3 fbe/km, andelen fri strand 50 %.

Delgeneralplan

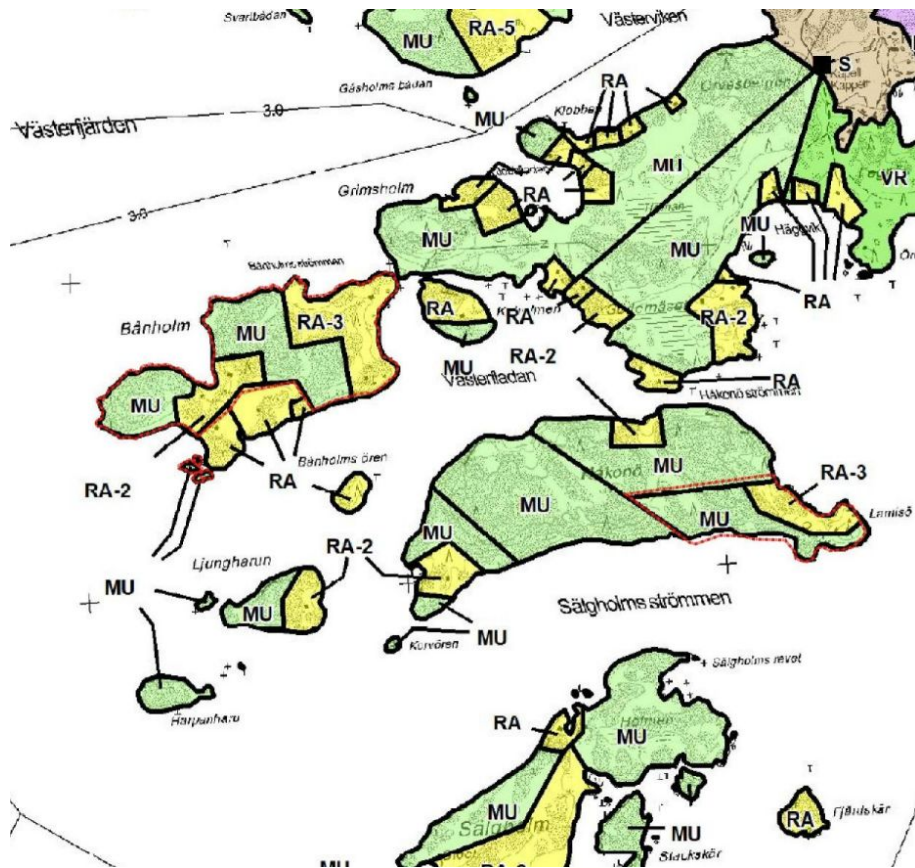


Bild 21. Utdrag ur delgeneralplan

I området gäller delgeneralplan för södra Nagu, fastställd 4.11.1996.

I planområdet på Bånholm finns två områden för fritidsbostäder, RA-2 och RA-3. Områdena har beteckningen: "RA- Område för fritidsbostäder. På RA-område utan siffra i anslutning till beteckningen får bildas högst en byggnadsplats. På område, som är försett med siffra ansluten till RA-beteckningen, får bildas högst det antal byggnadsplatser siffran anger. På byggnadsplats får uppföras byggnader i enlighet med byggnadsordningen. På RAB betecknat område får uppföras en bastubyggnad i enlighet med byggnadsordningen.

Strandvegetationen på byggnadsplatserna bör bevaras så, att inte områdets landskapsbild väsentligen förändras."

I Bånholmsområdet finns sammanlagt fem byggnadsplatser för fritidsbostäder.



I planområdet på Lamisö finns ett område för fritidsbostäder, RA-3, med tre byggplatser för fritidsbostäder.

Den övriga delen av öarna har beteckningen: "MU - Jord- och skogsbruksdominerat område, behov att styra friluftsliv eller miljövärden."

Allmänna bestämmelser:

M-, MU-, SL-, och SR-områdenas byggnadsrätt för fritidsbostäder har anvisats på AT-, RA- och RM-områden. Den kalkylmässiga byggnadsrätt, som anvisats på SL- och SR-område, har angetts med siffra inom parentes.

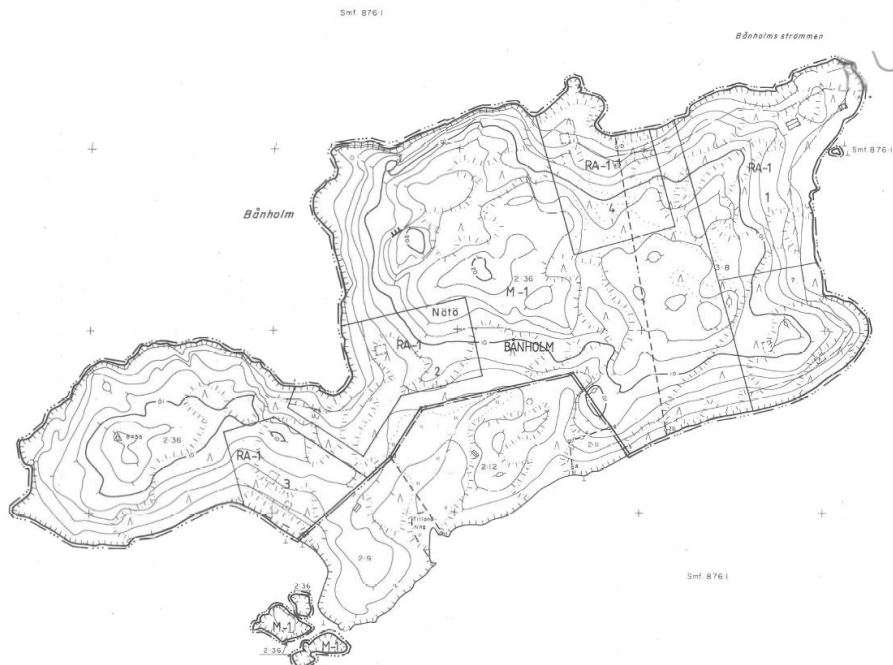
Fritidsbostad får inte förses med vattenklosett.

Byggrätten på Lamisö bestäms enligt byggnadsordningen. Byggrätten på en byggplats för fritidsbostäder är 150 m²vy för fritidsbostad, 80 m²vy för ekonomibyggnad, 25 m²vy för bastu och 25 m²vy för gäststuga. Den sammanlagda byggrätten i Lamisö planeringsområde är 450 m²vy+240 m²vy+75 m²vy = 790 m²vy.

Stranddetaljplaner

I Bånholmsområdet finns en gällande stranddetaljplan. (Nagu kommun, Nötö by, Bånholm, lägenheterna Nr 3:8 och 2:36, strandplan 1:2000, som gäller kvarteren 1-4 och jord- och skogsbruksområdet).

I planändringsområdet finns fem byggplatser på RA-1 "områden för fritidsbostäder". Byggrätten är sammanlagt 200 m²vy/byggnadsyta. Byggnadsytorna har inte avgränsats separat och kvartersområdena utgör i sin helhet byggnadsyta. Det övriga området är M-1 Jord- och skogsbruksområde.





NAGU KOMMUN
 NOTÖ BY
 Bånholm, lägenheterna No 3:8 och 2:36
 Strandplan 1/2000, som omfattar kvarteren 1-4
 och jord- och skogsbruksområden
 NAUVON KUNTA
 NOTÖN KYLÄ
 Bånholm, tilat No 3:8 ja 2:36
 Rantakaava 1/2000, joka koskee kortteleita 1-4
 ja maa- ja metsätalousalueita
 STRANDPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMLSER:
 RANTAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Åbo den 12 december 1988


 Frank Schaman
 arkitekt SAFA

Godkänd av kommunstyrelsen
 26.9.2006 13:35
intygare
 145-07

RA-1

Område för fritidsbebyggelse.
 På området kan uppföras byggnader för fritidsboende. På en byggnadsplats får uppföras en fritidsstuga, en bastubyggnad, en gäststuga, en rökbastu samt ekonomibygnader som ansluter sig till dess användningsändamål. Den tillåtna våningsytan per byggnadsplats är högst 200 m². Högsta tillåtna våningsyta för bastu och gäststuga är 25 m². Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så, att landskapsbilden inte försämras.

Loma-asutusalue.
 Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia loma-asumista varten. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa loma-asuntorakennus, saunarakennus, vierasmaja, savusauna sekä sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 200 m². Saunan ja vierasmajan sallittu enimmäiskerrosala on 25 m². Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle sekä rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja värittään siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa.

M-1

Jord- och skogsbruksområde.
 På området får byggas ekonomibygnader, dock ej bastu; skjul, tunna byggnader och röjas nödvändiga sfiger och pläner.

Maa- ja metsätalousalue.
 Alueelle saa rakentaa talousrakennuksia, ei kuitenkaan saunaa; katoksia, kevyitä rakennuksia sekä raivata tarpeellisia polkuja ja kenttiä.

Bild 22. Stranddetaljplan, Stranddetaljplanebeteckningar och bestämmelser

Valtakunnallisesti arvokaat maisema-alueet, Nationellt värdefulla landskapsområden VAMA 2021



 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021

Bild 23: Nationellt värdefulla landskapsområden: SYKE

Bakgrundskarta: MML/WMTS, 05/2021

Planområdet är ett nationellt värdefullt landskapsområde VAMA 2021:

"De riksomfattande målen för områdesanvändningen i markanvändnings- och bygglagen (132/1999, MBL) förutsätter att de nationellt värdefulla kulturmiljöerna och naturarvet tryggas. Enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen ska detta beaktas i de statliga myndigheternas verksamhet, vid planering på landskapsnivå och vid annan områdesplanering.

Bedömning

Skärgårdshavets havslandskap utgör en helhet med unika natur- och kulturdrag. Områdets landskap övergår från det öppna havets vidsträckta fjärdar till åsön Jurmo samt mellersta skärgårdens lummiga och klippiga skärgårdslandskap. På området finns flera värdefulla livsmiljöer, så som hassellundar, en- och ljunghedar lövängar och många typer av strandmiljöer. Landskapssevärdhetens kulturella värden representeras av de gamla sjövägarna med fornlämningar och sjömärken samt den gamla bybosättningen med gamla byggnader, välbevarad bosättningsstruktur och vårdbiotoper. På området finns även värdefulla kyrko- och kapellbyggnader, lotsstationer och fästningar."



Byggnadsordningen

Pargas stadsfullmäktige godkände byggnadsordningen 12.5.2020 och den trädde i kraft 26.6.2020. Enligt byggnadsordningen får den totala våningsytan på en byggplats i den yttre skärgården vara högst 280 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m², utgör byggrätten högst 6 % av byggplatsens 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 byggplats.

Byggnadsförbud

Området har inget byggförbud i kraft.

Baskarta

För området har 2022 en ny baskarta uppgjorts i skala 1:2000 (Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin ky), kartorna har kompletterats för den inlösta tillandningsmarkens del 12.03.2023 och den har godkänts 12.10.2022 § 70/2022, Stadsgeodet Daniel Backman, Pargas stad.

3.3 Övriga planer, beslut och utredningar som berör planeområdet

3.3.1 Naturinventering



Bånholm, område för ny byggplats



Lamisö, områden för byggplatser

Bild 24. och 25. Indelning i block i naturinventeringen

För planeringsområdena Bånholm och Lamisö i Nötö i Pargas har utarbetats en naturtyps- och växtlighetsinventering 2022, Suomen Luontotieto Oy, 25/2022 Jyrki Matikainen. Arkitektbyrå Tarmo Mustonen Oy beställde våren 2022 en naturtyps- och växtlighetsinventering av Suomen Luontotieto Oy för planeringsområdena på Bånholm och Lamisö i Nötö i Pargas. Syftet med projektet är att flytta en tomt på Bånholm till en ny plats och planera tre nya byggplatser på området på Lamisö. Inventeringen anknuter till de grundläggande inventeringarna om projektets miljöplanering och miljökonsekvenser.

Naturtypsinventeringen gjordes i hela planområdet på båda öarna, men en noggrannare beskrivning av växtligheten och naturvärdena gjordes endast på de planerade byggplatserna och i deras närmiljö.

Inventeringsområdet ligger på Nötö i södra delen av Pargas stad. Bånholm och Håkonö ligger i mellanskärgården söder om Nötö huvudö. På Bånholm finns flera sommarbostäder, men på Håkonös östra spets, det vill säga i Lamisöområdet, finns inte längre någon sommarbosättning. På Lamisöns udde finns två byggnader i rivningskick som inte har använts på årtionden.



Växtgeografiskt hör området till den hemiboreala zonen, som också kallas ekzon. Typiska miljöer för ekzonen är ädelträdslundar och artrika ängar. I inventeringsområdet finns inga ädelträdslundar eller ängar, men det växer enstaka ekar (*Quercus robur*) på Bånholmen. Hasselbuskar (*Corylus avellana*) observerades inte i inventeringsområdet.

Bånholm

Bånholm är till största delen en karg, klippig holme där det växer tall. Det finns något frodigare sänkor mellan de delvis trädbevuxna öppna klipporna. Växtligheten på de öppna klipporna är mycket knapp och det förekommer inga klippängar på ön. En del av klipporna är täckta av renlav. Trädbeståndet är typiska små skärgårdstallar som vinden format, men i sänkorna växer större tallar. Skogstypen i sänkorna är mo av blåbärstyp, men de övriga delarna av planområdet är mycket karga moar av lingon/ljungtyp. Udden i öns sydvästra hörn, som hör till planområdet, är moränbotten med mycket tät tallskog, där en stor del av trädbeståndet är dött. Detta område är det hörn av ön som är mest i naturtillstånd.

En del av klipporna är täckta av renlav. Öns enda frodiga lundfigur ligger utanför planområdet, på den gamla lägenhetens område. Trädbeståndet är fullvuxet på hela planområdet, men inte särskilt gammalt. En del av det murkna trädbeståndet har samlats till ved. Det finns flera byggnader på ön och byggnadernas gårdsplaner inventerades inte. Planområdets strandzon är antingen klippig eller så kantas stranden av en stenig smal kant. Klibbal växer ställvis på stränderna, men klibbalslundar har inte utvecklats i området. Vegetationen i strandzonen är ganska knapp och vegetationens zoner syns tydligt endast på öns södra strand, där vattnet är grunt och där det också har bildats litet slam. Avsikten är att flytta den gamla byggplatsen från detta område till öns östra strand.

Den nya tomtplatsen på Bånholm

Den nya planerade tomtplatsen finns på öns östra strand nära en redan bebyggd tomt. Den övre delen av tomten som ligger på en flack sluttning är en mycket knappvuxen öppen klippa, där det växer typiska korta skärgårdstallar (*Pinus sylvestris*) mellan kala bergsfläckar. Det finns ingen klippäng i området och av klippängsarterna växer det mycket knappt med träjon (*Dryopteris filix-mas*) (1 individ), bergsyra (*Rumex acetosella*) och styvmorsviol (*Viola tricolor*). Den dominerande arten mellan klipporna är kruståtel (*Deschampsia flexuosa*). Berget är något slitet och en stig går tvärs över det. Mellan berget och det öppna vattnet finns ett sluttningssområde med tall, där skogstypen närmast är karg mo av ljungtyp. Undervegetationen domineras av ljung (*Calluna vulgaris*), lingon (*Vaccinium vitis-idaea*), kråkbär (*Empetrum nigrum*) och kruståtel. I detta område förekommer enar som växer som mattor. Strandlinjen är stenig vid tomten och strandzonen är ganska smal. Till strandens växtarter hör bl.a. krypten (*Agrostis stolonifera*), salttåg (*Juncus gerardii*), strandvänderot (*Valeriana excelsa* subsp. *salina*), gråsvingel (*Festuca rubra* var. *arenaria*), gåsört (*Potentilla anserina*) samt rörflen (*Phalaris arundinacea*). Drillsnäppan varnade vid stranden.

Lamisö

Med undantag av planområdets uddspets och de två sänkorna är hela området ett mycket kargt klippområde med få träd. I östra kanten av planområdet finns en flack, men ganska hög backe där klippan gränsar direkt till det öppna havet. Bergets krön är ett bergsområde som är täckt av skärgårdstall och där skogstypen huvudsakligen består av karg mo av renlavstyp. Endast i några klipp-sänkor är vegetationen något artrikare. Genom planområdet går en fåra i nord-sydlig riktning, som är ett före detta sund. I detta område är trädbeståndet tätare och artbeståndet omfattar också klibbal. I fåran domineras undervegetationen ställvis av gräs och i artbeståndet ingår också rödblåra. Med undantag av uddspetsen i planområdet är hela öns strandzon klippig och klipporna mynnar ut i havet. Strandvegetationen i detta område är ytterst knapp. Sandstränderna vid udden beskrivs närmare i beskrivningen av tomten.

Tomt 1



På tomten på udden i östra ändan av Håkonö finns gamla byggnader som är i dåligt skick. Hela området består av sand/moränbaserad, tallbevuxen plan mark. Skogstypen i området är karg mo av ljungetyp, där undervegetationens dominerande arter utgörs av lingon, ljung och kruståtel. I buskskiktet växer lite en. Trädbeståndet är medelålders eller ung tallskog. Bland det unga trädbeståndet finns några äldre tallar med sköldbark. Vid uddens bas finns en liten bit sandstrand på båda sidor. Den nordligare sandstranden används som landstigningsplats för båtar och badstrand och detta område är nästan växtlöst. Den sydligare sandstrandsfläcken är bara några meter bred och långt vassbevuxen. En enskild strandkål (*Crambe maritima*) växer delvis bland vassruggarna.

Tomterna 2 och 3

Tomterna på öns östra kant är nästan identiska till omgivningen. Hela området är klippbaserat, mycket kargt och trädfattigt. Trädbeståndet består av typiska låga skärgårdstallar. En del av trädbeståndet i området har uppenbarligen dött på grund av torka. De eventuella byggplatserna placeras på fläckarna där marken är jämn i övre delen av klippsluttningen som mynnar ut i havet. Undervegetationen i området är mycket karg och klipporna täcks på flera ställen av renlav. På några ställen, där det finns något mer mark i klippänkorna, växer lingon, ljung och kruståtel. Det finns några klippängsfläckar med få arter, där växtarterna består av gräslök (*Allium schoenoprasum*), stymorsviol samt bergsyra. På en plats på klippsluttningen fanns ett litet växtbestånd av tulkörter (*Vincetoxicum hirundinaria*). Bergsluttningen mynnar ut i havet och till största delen saknas strandvegetation helt i området. På några stenfläckar växte enstaka strandaster (*Aster tripolium*).

Sammanfattning

I inventeringsområdet finns inga naturtyper som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen eller småvatten som ska skyddas enligt vattenlagen (587/2011), liksom inte heller hotade naturtyper (Kontula m.fl. 2018). Sandstrandsfläckarna på Lamisö udde torde inte uppfylla definitionen av naturtyp sandstrand som ska skyddas. Sandstranden på uddens norra sida är nästan växtlös och området används som landstigningsplats för båtar och badstrand. Sandstrandsfläcken på den södra delen är mycket kort och långt vassbevuxen.

Det finns inga särskilt viktiga livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen i de inventerade områdena. På öarna förekommer inga flygekorrar och områdets strandzon lämpar sig inte som lekplats för åkerrodor.

Det finns inga övervintringsplatser som lämpar sig för fladdermöss, såsom grottor eller djupa blockfält i området. I området finns inga bon för rovfåglar som bygger ett permanent bo. Området hör till havsörnens vidsträckt jaktrevir, men inventeringsområdet är inte ett jaktområde som är särskilt viktigt för arten. I området finns inga vårdbiotoper och inga växtarter som tyder på att gammal bosättning har observerats. Trädbeståndet i de undersökta områdena är inte särskilt gammalt, men det finns enstaka gamla tallar i området.

Häckfågelinventering

Naturinventeringen sommaren 2022 kompletterades våren 2023 med en häckfågelinventering och fladdermusinventering i planeringsområdena.

Häckande sjö- och strandfågelbeståndet på Bånholm var mycket knappt, vilket åtminstone delvis beror på minken eller minkarna som bor på ön. På ön syntes färskas fågelkadaver och minkspillning på flera ställen. Enligt markägarna syns minkar i området årligen. Det silvertärnasamhälle som observerats i området häckar utanför planområdet på den smala udden som gränsar till villans gårdsplan. Områdets häckande landfåglar är relativt fåtaliga och det fågelrikaste objektet finns i det gamla husets frodiga trädgård och på dess gårdsplan som ligger utanför planområdet. Bland de häckande fåglar som observerats på ön hör silvertärnan till de häckande arterna i bilaga I till fågeldirektivet. Ejdern hör till de starkt hotade arterna (EN) i den nationella klassificeringen av hotade arter (Hyvärinen m.fl. 2019). De ladusvalor som häckar på ön hör till de sårbara arterna (VU) och sädesärta och törnsångare hör till de nära hotade arterna (NT) i den nationella klassificeringen av hotade arter.



På den planerade byggplatsen observerades inga sjungande fågelpar och på byggplatsens strandlinje fanns inga sjö- eller strandfågelbon.

Det häckande fågelbeståndet på Lamisöns karga planeringsområde är mycket knappt och på områdets klippiga del observerades inget häckande fågelbestånd med undantag av stensk-vätta. Under det gamla utedasset fanns en storskrakes bo, som minken hade förstört. Den dödade honans kadaver hade delvis ätits och det fanns rikligt med äggskal i området.

Fladdermusinventering

Inga observationer av fladdermöss gjordes i området och ingen fladdermusavföring hittades inne i stugan som redan delvis rasat. Ett häckande eller rastande fladdermussamhälle producerar rikligt med avföring som i torra förhållanden förblir mumifierade i årtal. I allmänhet hittas fladdermussamhällen just på basis av fladdermössens avföring. I den byggnad som nu undersöktes kan man med säkerhet konstatera att det inte häckar fladdermöss i byggnaden.

3.3.2 Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014

Enligt rapporten "Tulviin varautuminen rakentamisessa- opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" av Finlands Miljöcentral 2014 är byggandets minimihöjd på planeområdet + 2,45 m (N2000), vart man tillsätter byggplatsens förhållandetillägg bl.a vågreserv.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till att utarbeta en stranddetaljplan och en ändring av stranddetaljplanen har lagts fram av ägarna till planområdena.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Delaktiga

De delaktiga är listade i Program för deltagande och bedömning. I utkastskedet lämnade Caruna Oy ett utlåtande där man konstaterar att "i och med planen ökar elförbrukningen i området, varvid det behövs lågspänningskablar. I Lamisöområdet behövs sannolikt en ny transformator med tanke på överföringsavstånden. Vi önskar att planbestämmelserna kompletteras med texten att man på M-kvartersområden får bygga transformatorstationer som el-distributionen kräver.

De nödvändiga flyttningarna av ledningar och transformatorstationer görs av Caruna och för flyttningskostnaderna svarar den som beställt flyttningen. Flyttningen av ledningarna förutsätter att det ordnas en ny permanent rutt för dem." Med anledning av utlåtandet har planen justerats med "M-1 Jord- och skogsbruksområde. Nödvändiga transformatorstationer och el-ledningar får byggas i området."



4.2.2 Myndighetssamarbete

Följande åtgärder har vidtagits med anledning av utlåtandet från NTM-centralen i Egentliga Finland 27.4.2023:

- naturinventeringen har granskats och kompletterats.
- öarnas läge i det nationellt värdefulla landskapsområdet har beaktats i planbeskrivningen.
- i konsekvensbedömningen har planprojektets inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen beaktats.
- planförslagets byggarealer har justerats i höjdläge så att de följer NTM-centralens rekommendation.

4.3 Målsättningar

Målet är att placera fritidsbostäder i området genom att rätta dimensioneringsfelet i stranddetalplanen och delgeneralplanen. De byggplatser som anvisats i stranddetaljplanen och delgeneralplanen kommer delvis att flyttas till bättre platser med tanke på väderstreck, terrängen, det omgivande havsområdet och utsikten.

Målet är att skydda landskapsbilden och naturvärdena samt trygga tillräckligt stor andel fri användningsbar strand.



4.4 Stranddetaljplanens konsekvenser

4.4.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos 1.2.2023

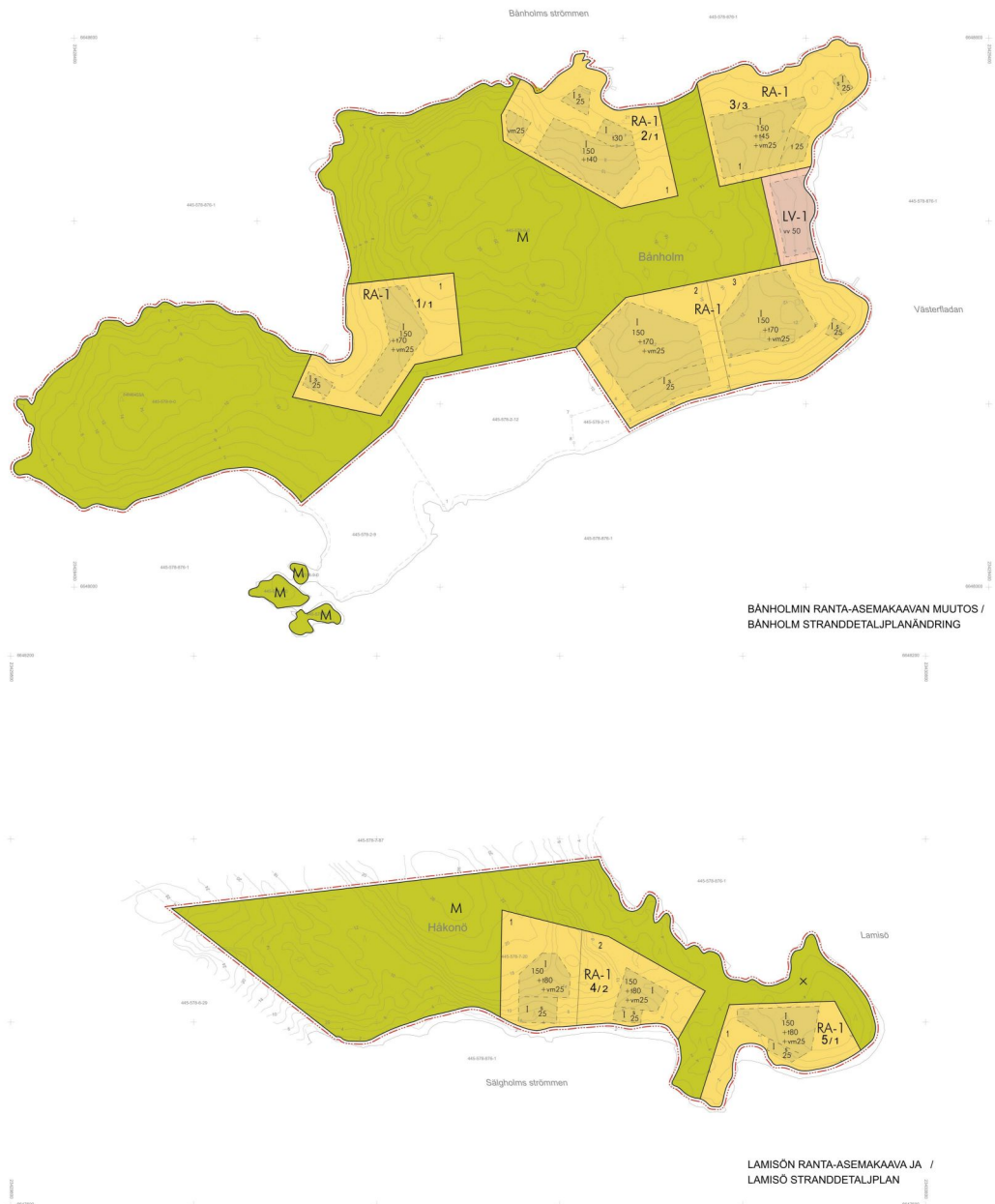


Bild 26. Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring, utkast 1.2.2023



Bild 27. Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring utkast 1.02.2023, illustrationsbild

I utkastet till stranddetaljplan och ändring av stranddetaljplan som utarbetats för området 1.2.2023 finns det i Bånholmsområdet fem kvarter med fyra kvartersområden för fritidsbostäder med fem byggplatser och ett kvartersområde för småbåtsp plats. Den övriga delen av området är jord- och skogsbruksområde. I Lamisöområdet finns två kvarter med två kvartersområden för fritidsbostäder och tre byggplatser på dem.

Byggplatsen på den sydvästra stranden som anvisats i den gällande stranddetaljplanen på Bånholm har flyttats till en bättre plats med tanke på tillgängligheten, terrängen och klimatet i anslutning till kvartersområdet RA-1 på den södra stranden. Kvartersområdet för småbåtsp plats som betjänar öns hela planområde har placerats på öns östra strand i en skyddad vik, på en plats där det är möjligt att ta i land även vid sämre väder.

I Lamisöområdet har de byggplatser som anvisas i delgeneralplanen på den norra stranden flyttats till bättre platser med tanke på tillgängligheten och väderstrecket. Byggnadsytorna har placerats med beaktande av terrängen och fjärrlandskapet. Mängden fri strand överskrider dimensioneringsnormen i landskapsplanen.



4.5 Planeringskedenas hantering och beslut

- Anhängiggörande kungjordes 16.03.2023
- Programmet för deltagande och bedömning, beredningsmaterialet och stranddetaljplane och stranddetaljplaneändring utkastet daterat 01.02.2023 lades fram 16.03.2023
- Bygg- och miljönämnden 00.00.2023, § 000
- Bygg- och miljönämnden godkände 00.00.2023 §000, förslaget som var daterat 00.00.2023
- Förslaget till stranddetaljplan och stranddetaljplaneändring av 00.00.2023 var framlagt 00.00.2023-00.00.2023
- Stadsstyrelse godkände det 00.00.2023 daterade stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändringen 00.00.2023 § 000
- Stadsfullmäktige godkände det 00.00.2023 daterade stranddetaljplanen och stranddetaljplaneändringen 00 00.00.2023 § 000



5 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

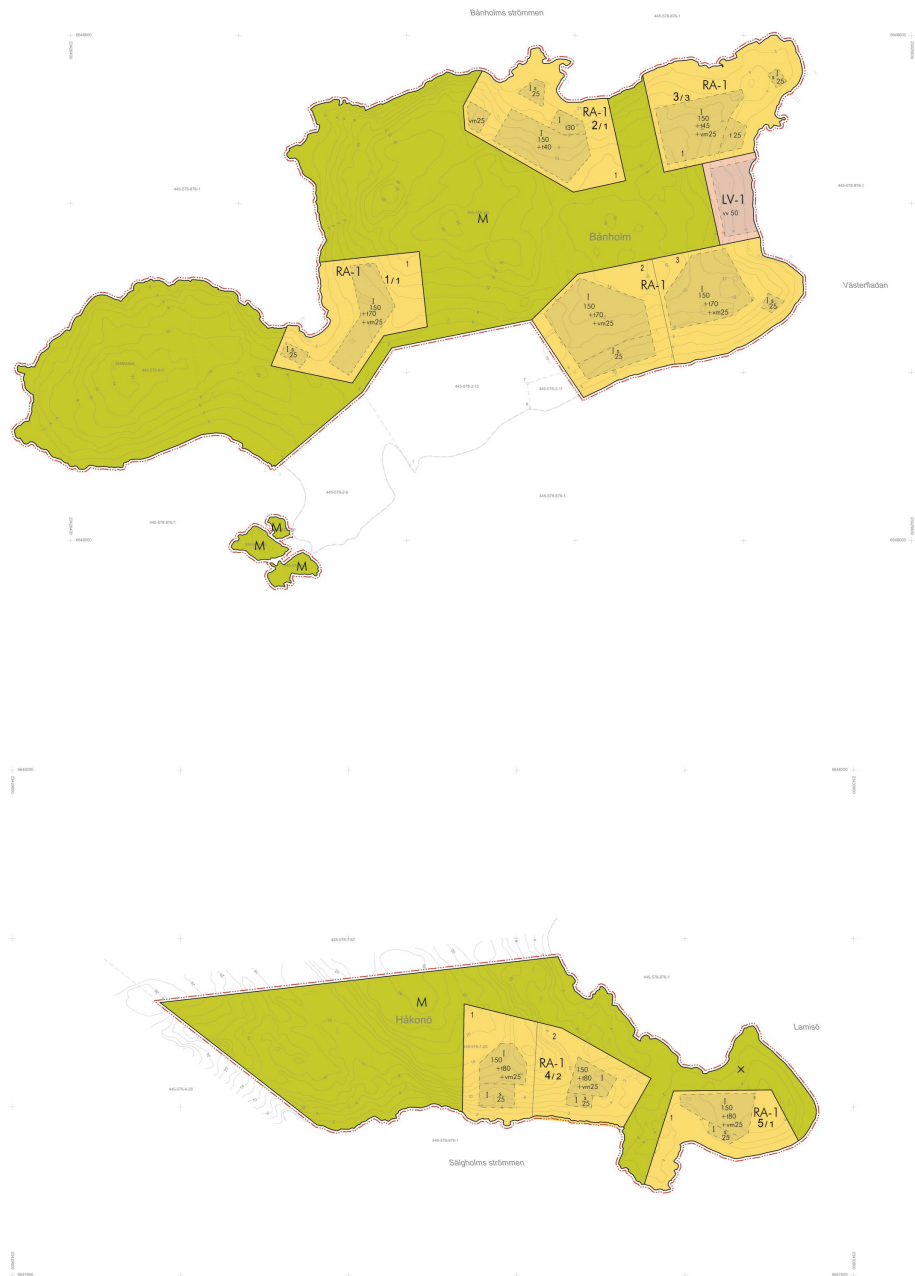


Bild 28. Lämö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring, förslag 01.05.2023



Bild 29. Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring, förslag 01.05.2023, illustrationsbild

I förslaget till ändring av stranddetaljplanen och stranddetaljplanen för Lamisö och Bånholm anvisas i Bånholmsområdet tre kvarter med sammanlagt fem byggplatser för fritidsbostäder. Mellan de två kvarteren på öns östra kant finns ett kvartersområde för småbåtsplatser som betjänar hela planområdet. På Lamisö finns två kvarter med tre byggplatser för fritidsbostäder. Det övriga planområdet på öarna är jord- och skogsbruksområde. I förhållande till utkastet har beteckningen för kvartersområde för jord- och skogsbruksområde preciserats så att beteckningen är "M-1 Jord- och skogsbruksområde. Nödvändiga transformatorstationer och elledningar får byggas i området."



Byggnadyrnas höjdlägen har preciserats i enlighet med NTM-centralens rekommenderade lägsta höjdlägen på nya byggnadsytor. Detaljplanens struktur beskrivs närmare i punkt 4.4.1.

5.1.1 Dimensionering

Områdets areal är cirka 24,44 ha i Bånholm och cirka 10,56 ha i Håkanö/Lamisö, ca 35,00 ha tillsammans.

I Bånholms planändringsområde finns fem byggplatser. På östra stranden finns ett kvarter-
sområde för småbåtsplats. I Lamisö stranddetaljplaneområde har placerats tre byggplatser.

Kvartersområdet för fritidsbostäder RA-1 är sammanlagt cirka 12,43 ha (9,03 ha + 3,40 ha), kvartersområdet för småbåtsplats LV-1 0,51 ha och jord- och skogsbruksområdet M-1 22,06 ha (14,89 ha + 7,17 ha).

Den sammanlagda byggrätten för RA-1-områdena är 2190 m²vy, varav 1 200 m²vy för huvudbyggnader, 590 m²vy för ekonomibyggnader, 200 m²vy för gäststugor och 200 m²vy för bastur. Byggrätten för båthus på LV-1-kvartersområdet är 50 m²vy. Byggrätten på Lamisö förblir densamma och stiger i Bånholmsområdet till sammanlagt 400 m²vy, så att den motsvarar byggrätten för en fritidsbostad i den yttre skärgården enligt byggnadsordningen.

Den rätade strandlinjen på Lamisö är 1122 m och omräknad med koefficienter 815 m. Den fria strandens kalkylmässiga mått är 482 m (59 %) och den byggda strandens mått 278 m (34 %). Alla inräknade delar av den fria stranden är minst 100 m långa då de är uträtade och justerade med koefficienter.

Den övriga strandens andel är 55 m (7 %, fri strand, mindre än 100 m lång).

Den rätade strandlinjen på Håkanö är 2303 m och omräknad med koefficienter 1794 m. Den fria strandens kalkylerade mått är 915 m (51 %) och den byggda strandens mått 763 m (43 %). Alla inräknade delar av den fria stranden är minst 100 m långa då de är uträtade och justerade med koefficienter. Den övriga strandens andel är 116 m (6 %).

5.2 Områdesreservering

5.2.1 Kvartersområden

RA-1 Kvartersområde för fritidsbostäder.
Det är tillåtet att bygga en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader på byggplatsen

I områdena finns sammanlagt fem kvartersområden för fritidsbostäder med åtta byggplatser.

Byggplatserna i kvartersområdena RA-1 har 150 m²vy byggrätt för fritidsbostad. Dessutom får på byggplatserna byggas en bastubyggnad på 25 m²vy, en gäststuga på 25 m²vy och ekonomibyggnader som betjänar boendet 70 m²vy/byggplats på Bånholm och 80 m²vy/byggplats på Lamisö.

Enligt rapporten "Tulviin varautuminen rakentamisessa- opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" av Finlands Miljöcentral är byggandets minimihöjd i planeområdet + 2,45m (N2000), vart man tillsätter byggplatsens förhållandetillägg bl.a vågreserv. Alla byggplatsers lägeshöjd överskrider de minimihöjder som rapporten anger. På basis av NTM-centralens utlåtande har avgränsningen av tre byggnadsytor på Lamisön och två byggnadsytor på Bånholm justerats så att de följer de noggrannare lägsta rekommenderade bygghöjderna som baserar sig på förhållandena och som presenteras i utlåtandet.



- LV-1 Kvarterområde för småbåtsplats.
På kvartersområdet får placeras båtplatser gällande kvarterer 1-3.
På området får inte byggas en bastu.**

För kvartersområdet har anvisats en byggrätt på 50 m²vy för båthus.

Allmänna bestämmelser

- Kvartersområdena bör bevaras möjligast naturenliga. Byggnad och miljövård är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras.
- Kalhyggen är förbjudna.
- I området mellan byggnaderna och strandlinjen bör träd och annan vegetation bevaras möjligast naturenligt. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen utan terrassering.
- Byggnaderna bör vara enkla till sin karaktär.
- Trä ska utnyttjas som huvudsakligt material för fasader och konstruktioner i bostads- och ekonomibygnader.
- Byggnadernas fasader bör vara målade huvudsakligen med svart, brun eller röd kokfärg eller vara gråa omålade.
- Som takmaterial bör användas gröna tak, svart eller mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filt-tak eller röd tegelbeläggning.
- I byggnader ska förnybar energi produceras eller utnyttjas eller överskottsenergi utnyttjas. Byggnaden ska planeras så att den är energieffektiv.
- I byggnaderna ska man beakta utnyttjandet av aktiv och passiv solenergi samt skydd mot överhettning med passiva metoder.
- Avloppsvatten bör behandlas enligt gällande lagstiftning.
- Bygglov får inte beviljas på fastigheten 445-578-7-20 i kvarter 5 innan bastubyggnaden på M-området på fastigheten 445-578-7-20 har rivits.

5.2.2 Övriga områden

JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDEN

- M-1 Jord- och skogsbruksområde.
På området får byggas behövliga parktransformatorer ock kraftledningar.**

Största delen av området är jord- och skogsbruksområde. Med anledning av Caruna Oy:s utlåtande har det lagts till en möjlighet att bygga en parktransformatorstation i området.



5.3 Planens konsekvenser

Det har uppgjorts ett stranddetaljplan- och stranddetaljplanändringförslag för området där det placeras åtta fritidsbostäder med tillhörande ekonomibyggnader. Byggplatserna har flyttats.

Alternativet är att lämna området oplanerat (ALT 0).

ALT 0, nuläge

Områdena planläggs inte, varvid byggandet och mängden byggande styrs av Bånholms gamla stranddetaljplan och på Lamisö av delgeneralplanen och byggnadsordningen. Byggandet placeras delvis på sämre lämpliga områden. I områdena får man bygga sammanlagt åtta fritidsbostäder med ekonomibyggnader i enlighet med stranddetaljplanen och delgeneralplanen.

Konsekvens för samhällsstrukturen

Ingen större inverkan på samhällsstrukturen.

Konsekvens för den byggda miljön

Det är inte möjligt att få byggrätt för nybyggen i området.

Konsekvens för miljön

Inga betydande konsekvenser för naturen. Det nya byggandet som förverkligas enligt den gällande planen orsakar i viss mån att fler människor rör sig i områdena.

Inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen

Ingen betydande inverkan på begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till den.

Konsekvens för landskapet

Nybyggnationen syns i viss mån på de karga klippöarna. Huvuddelen av området förblir troligtvis i normal jord- och skogsbruksanvändning.

Konsekvens för trafik och arrangerande av tekniska tjänster

Ingen inverkan på arrangemang av trafik eller tekniska tjänster.

Ekonomisk konsekvens

Ingen betydande konsekvens för ekonomin.
De positiva ekonomiska konsekvenserna som nybygge föranleder uteblir.

Konsekvens för rekreation

Ingen konsekvens för rekreation.



Konsekvenser för det nationellt värdefulla landskapsområdet:

Båda öarna hör till det nationellt värdefulla landskapsområdet.
Det nya byggandet placeras på öarna sämre än ALT 01 i förhållande till fjärrlandskapet.
Den gällande planen reglerar byggandet sämre än ALT 01.

ALT 1, Bånholm och Lamisö stranddetaljplan och stranddetaljplanändring, förslag 01.05.2023

Det placerades åtta byggplatser för fritidsbostad och Kvarterområde för småbåtsplats i området.

Konsekvens för samhällsstrukturen

Ingen konsekvens för samhällsstrukturen. Det nya byggandet på Bånholm kompletterar det befintliga byggnadsbeståndet. De tre nya byggplatserna på Lamisö motsvarar generalplanen beträffande antal.

Konsekvens för den byggda miljön

Nybygget har ingen större inverkan på den befintliga byggda miljön.

Konsekvens för miljön

Genom placeringen av byggnadstorna styrs byggandet till gynnsamma platser med tanke på terrängen, strävan är att terrängen bearbetas så lite som möjligt.
Det uppstår i viss mån nya stigar och vägar i området på grund av nybygget och detta medför eventuellt slitage på gårdsområdena vid byggnaderna.

Inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen

Ingen betydande inverkan på begränsningen av klimatförändringen och anpassningen till den. Planbestämmelsernas konsekvenser bidrar dock till att begränsa klimatförändringen och anpassa sig till den jämfört med ALT 0.

Konsekvens för landskapet

De byggnader som kommer att byggas i strandområdet syns endast lite från havet tack vare träden som bevaras samt placeringen och färgläggningen av byggnaderna. Strandlandskapet kommer knappast att ändras. Synligheten är sannolikt mycket liten i fjärrlandskapet.

Konsekvens för trafik och ordnande av tekniska tjänster

Ingen betydande konsekvens för trafik och ordnandet av tekniska tjänster. Det kommer inte att byggas något tekniskt nät i området med undantag av elnätet. Båttrafik kommer att öka i mindre omfattning.

Ekonomisk konsekvens

Byggandet i området samt den nya byggnaden för permanent boende och de nya fritidsbostäderna förstärker den lokala ekonomin.



Konsekvens för rekreation

Största delen av skogsområdena används fortfarande för jord-och skogsbruk, vilket innebär att områdena kan användas för rekreation som vanligt. Byggandet i strandområdet inskränker användningen av stranden.

Konsekvenser för det nationellt värdefulla landskapsområdet

Det nya byggandet koncentreras i huvudsak till bergsområdet där det skyddas av trädbeståndet och så att man inte bygger på de högsta punkterna. Enligt planbestämmelserna ska trädbeståndet och övrig växtlighet bevaras möjligast naturenligen och terrassering är förbjudet. Byggnadernas höjd (l) och färgsättning anpassar byggandet till omgivningen och tonar ut det. Byggplatserna har flyttats så att det nya byggandet syns så lite som möjligt i fjärrlandskapet.

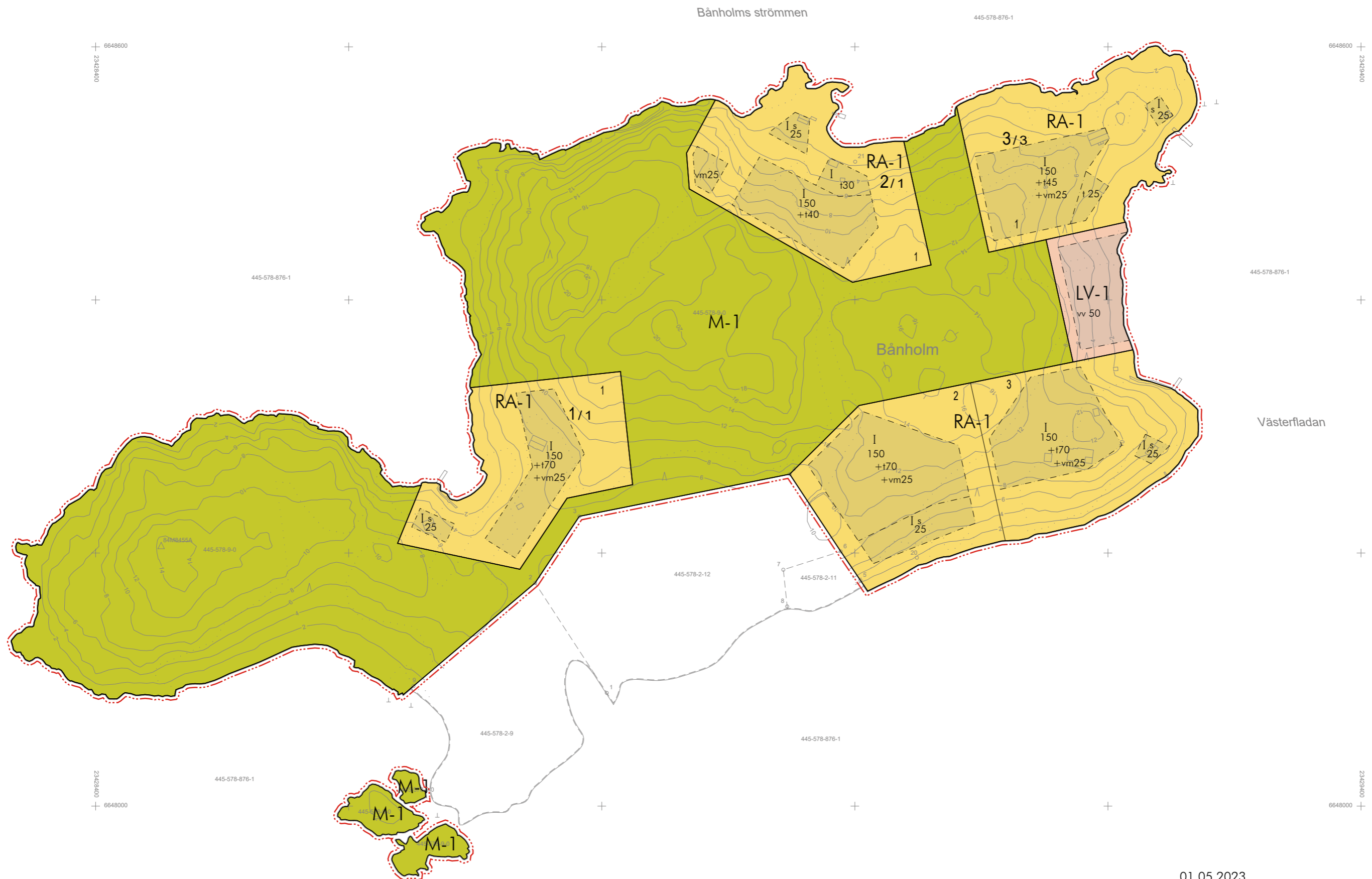
6 STRANDETALJEPLANENS FÖRVERKLIGANDE

6.1 Förverkligande och tidtabell

Stranddetaljplanens förverkligande börjar när planen har vunnit laga kraft.

Åbo 01.05.2023 insp. 00.00.2022

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA YKS 189
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



01.05.2023

01A

PARAINEN / PARGAS

LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÅNHOLMIN
 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS /
 LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÅNHOLM
 STRANDETALJPLANÄNDRING

1:3000



01.05.2023

01A

PARAINEN / PARGAS

LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÄNHOLMIN
 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS /
 LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÄNHOLM
 STRANDETALJPLANÄNDRING 1:3000

PARGAS

LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÅNHOLM STRANDETALJPLANÄNDRING 1 : 2000

FÖRSLAG

STRANDETALJPLANEN OCH STRANDETALJPLANÄNDRING GÄLLER :
Pargas, Bånholm, fastigheten 445-578-9-0 och Håkonö, fastigheten 445-578-7-20

MED STRANDETALJPLANEN OCH STRANDETALJPLANÄNDRINGEN SKAPAS:
Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring kvarter 1-5 samt jord- och skogsbruksområde.

STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

RA-1 Kvarterområde för fritidsbostäder.
På byggnadsytan får byggas en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader.

LV-1 Kvarterområde för småbåtsplats.
På kvarterområdet får placeras båtplatser gällande kvarter 1-3.
På området får inte byggas en bastu.

M-1 Jord- och skogsbruksområde.
På området får byggas nödvändiga parktransformatorer och kraftledningar.

— · · · · · Linje 3 m utanför planområdets gräns.

- - - - - Gräns för delområde.

- - - - - Riktgivande gräns för område eller del av område.

┌ - - - - ┘ Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

1/2 Kvarternummer.
Siffran efter snedstreck visar högsta antalet av tomter i kvarteret.

1 Nummret på riktgivande tomt.

BÅNH Gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

150 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1 u 1/2 Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda på vinden för utrymme som inräknas i våningsytan.

▭ Byggnadsyta.

▭ t Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

▭ s Byggnadsyta där bastu får placeras.

▭ vm Byggnadsyta där gäststuga får placeras.

▭ vv Byggnadsyta där båthus får placeras.

✕ Byggnad som ska rivas.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kvarterområdena bör bevaras möjligast naturenliga. Byggnad och miljövård är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras.

Kalhyggen är förbjudna

I området mellan byggnaderna och strandlinjen bör träden och den övriga vegetationen bevaras möjligast naturenligt. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen utan terrassering.

Byggnaderna bör vara enkla till sin karaktär.

Trä ska utnyttjas som huvudsakligt material för fasader och konstruktioner i bostads- och ekonomibyggnader.

Byggnadernas fasader bör vara målade huvudsakligen med svart, brun eller röd kokfärg eller vara gråa omålade.

Som takmaterial bör användas gröna tak eller svart eller mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak eller röd tegelbeläggning.

I byggnader ska förnybar energi produceras eller utnyttjas eller överskottsenergi utnyttjas. Byggnaden ska planeras så att den är energieffektiv.

I byggnaderna ska man beakta utnyttjandet av aktiv och passiv solenergi samt skydd mot överhettning med passiva metoder

Avloppsvattnen bör behandlas enligt gällande lagstiftning.

Bygglov får inte beviljas på fastigheten 445-578-7-20 i kvarter 5 innan bastubyggnaden på M-området på fastigheten 445-578-7-20 har rivits.

Anhängiggörande utlystes	16.03.2023
Bygg- och miljönämnden	XX.XX.2023 § XXX
Officiellt till påseende	XX.XX.-XX.XX.2022
Stadsstyrelse	XX.XX.2023 § XXX
Stadsfullmäktige	XX.XX.2023 § XXX

Åbo 01.05.2023

Tarmo Mustonen
Arkitekt SAFA

Arkitekhtoitomisto Tarmo Mustonen Oy

01.05.2023

01B

PARAINEN / PARGAS

LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÅNHOLMIN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS /
LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÅNHOLM
STRANDETALJPLANÄNDRING 1:2000

MARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



01.05.2023

02A

PARAINEN / PARGAS
LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÅNHOLMIN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS /
LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÅNHOLM
STRANDETALJPLANÄNDRING 1:3000
HAVAINNEKUVA / ILLUSTRERANDE KARTA

MARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



01.05.2023

02B

PARAINEN / PARGAS

LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÄNHOLMIN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS /
LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÄNHOLM
STRANDETALJPLANÄNDRING 1:3000
HAVAINNEKUVA / ILLUSTRERANDE KARTA

WARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

Väylä 3.0 m

Nötö

Grimsholm

Aspö

Nötö

Bånholm

Lamisö

Bånholms strömmen

Kapea salmi

Saari lähellä

Saari lähellä

Koholmen

©PARGAS STAD/PARAISTEN KAUPUNKI 18.04.2022

Oleva rakennus

Laituri

Jyrkkä kallio

Sähkökaapeli

Meri

Väylä

Satama

Tiheimmät metsäalueet

Lounaasta pohjoiseen usean kilometrin lähes avoin meriaukea

Oleva rakennus

Laituri

Oleva rakennus

Laituri

Tiheimmät metsäalueet

Suojaisa poukama

+20mpy

Bånholm

Hiekkaranta

Laituri

Oleva rakennus

Västerfladan

Rakentamiseen sopiva alue

Laituri

+14mpy

Tiheimmät metsäalueet

Naapuri lähellä rajaa

Tiheimmät metsäalueet

40m

15m

Rannan suuntaus kaakko

Matalahko kivikkoinen vesialue

Saari yli 200 metrin päässä.

Saari yli 300 metrin päässä.

Bånholms ören

Håkonö

Ljungharun

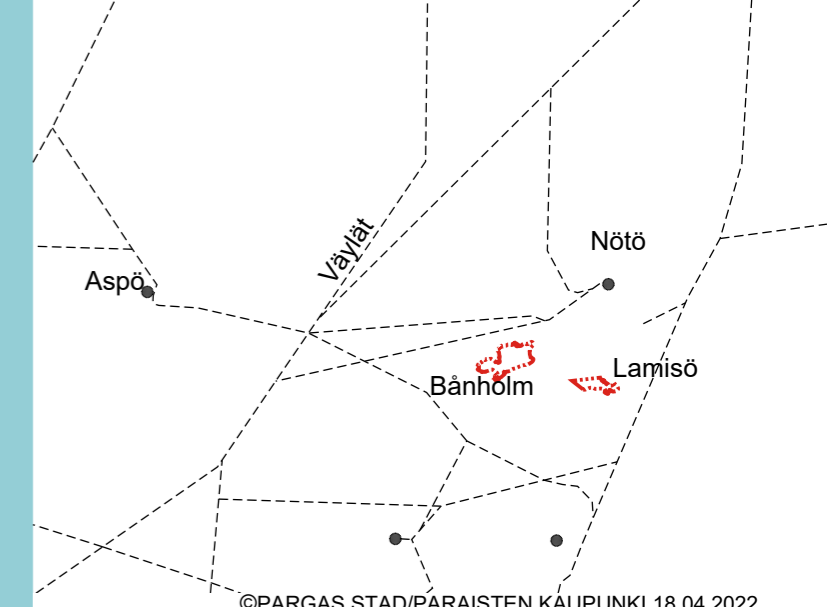
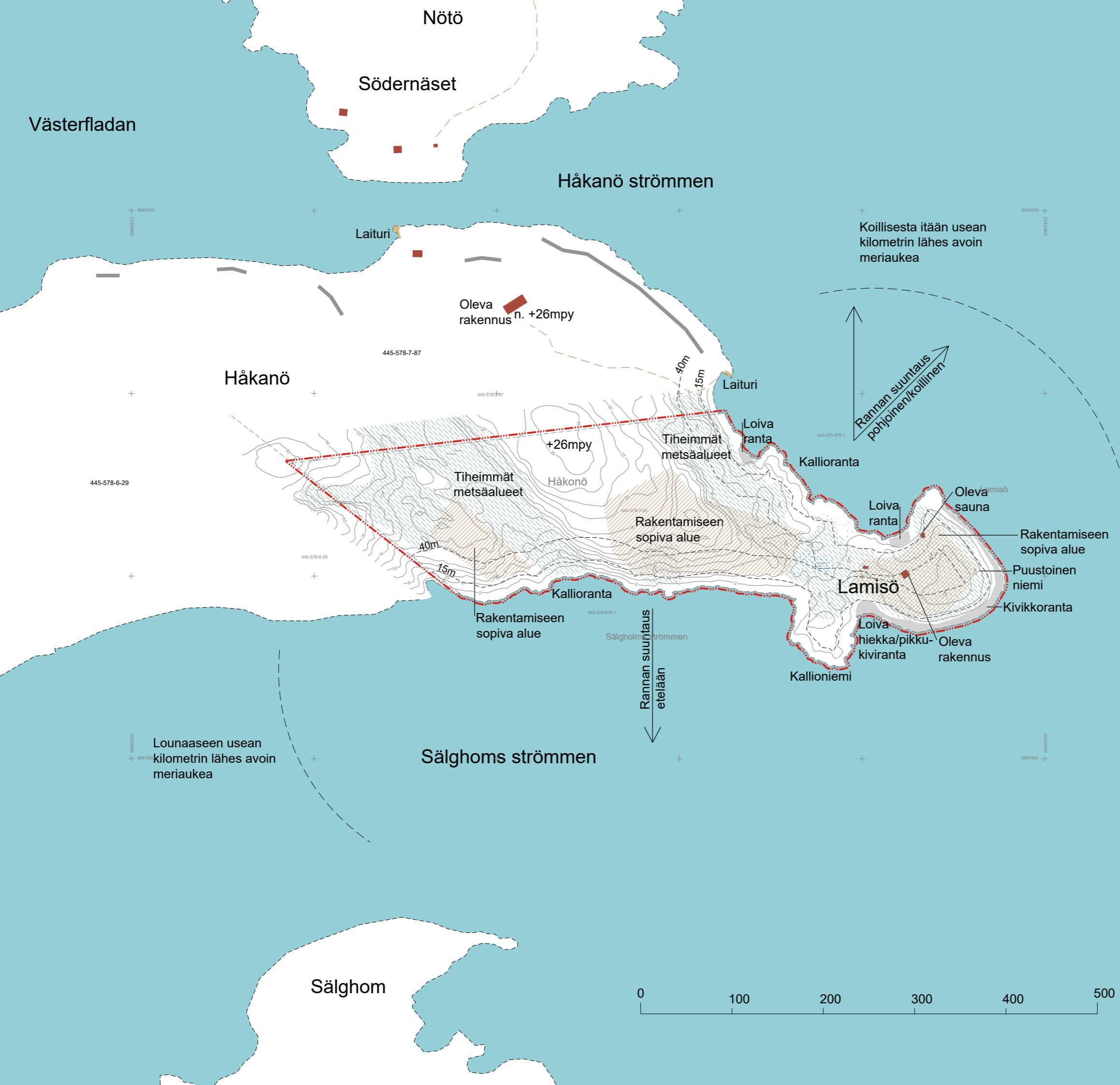
0 100 200 300 400 500










01.05.2023

03A

PARAINEN / PARGAS
LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÅNHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS / LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÅNHOLM STRANDETALJPLANÄNDRING
ANALYYSIKARTTA / ANALYSKARTA 1:4000

MARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY



-  Oleva rakennus
-  Laituri
-  Jyrkkä kallio
-  Sähkökaapeli
-  Meri
-  Väylä
-  Satama
-  Tiheimmät metsäalueet
-  Alava, osan vuotta kosteikkoalue

01.05.2023 03B

PARAINEN / PARGAS
 LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÅNHOLMIN
 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS /
 LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÅNHOLM
 STRANDETALJPLANÄNDRING 1:4000
 ANALYYSIKARTTA / ANALYSKARTA





BEMÖTANDEFÖRTECKNING

01.05.2023

Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet

Äsikten eller utlåtandet har avgetts av, datum	Intressegrund	Äsikt eller utlåtande	Bemötande
NTM-centralen i Egentliga Finland 27.04.2023	Begäran om utlåtande 14.03.2023	<p>Båda öarna ligger i det nationellt värdefulla landskapsområdet Skärgårdshavets havslandskap (VAMA), vilket ska behandlas i planbeskrivningen.</p> <p>NTM-centralen anser att naturutredningen som utarbetats för stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen är delvis bristfälligt gjord.</p> <p>Arterna i habitatdirektivets bilaga II och IV har inte behandlats allmänt i naturutredningen, med några undantag.</p> <p>På samma sätt har andra hotade arter inte behandlats, förutom hotade kärlväxtarter. Häckande fågelbeståndet har inte alls utretts förutom ett kort omnämnande av några arter. Dessutom är slutsatserna i sammandraget av naturutredningen delvis bristfälliga, eftersom det förblir oklart vad slutsatserna grundar sig på när dessa naturvärden inte annars har behandlats i naturutredningen. Dessutom bör man i sammandraget precisera om sandstränderna i området uppfyller definitionen av en skyddad naturtyp i 29 § i naturvårdslagen. I nuläget förblir slutsatsen att definitionen uppfylls något osäker. Ingen fladdermusinventering har heller gjorts även om man i närområdet (Nötö södra del) har</p>	<p>Beaktas i planbeskrivningen.</p> <p>Naturinventeringen har granskats och kompletterats.</p>



BEMÖTANDEFÖRTECKNING

01.05.2023

Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring

		<p>gjort observationer av flera fladdermusarter 2022. Eftersom det i planområdet i fråga dessutom finns en byggnad som ska rivas, är det skäl att utreda den eventuella förekomsten av fladdermöss noggrannare. NTM-centralen anser att naturutredningen av ovan nämnda orsaker bör kompletteras.</p> <p>I programmet för deltagande och bedömning nämns de lägsta rekommenderade bygghöjderna, men i planbestämmelsen nämns inte bygghöjderna.</p> <p>I planområdet är det bra att granska rekommendationerna tomtvis, eftersom förhållandena är olika på olika håll på ön. Rekommendationen grundar sig på det interpolerade värdet av dimensionerande vattenstånd i Föglö och Hangö mareografer utökat med vågmarginaler enligt särdragen för byggplatsens strand (luftriktning, storleken på det öppna havet och strandens lutning).</p> <p>Planprojektets konsekvenser för begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen nämns inte i programmet för deltagande och bedömning, vilket bör kompletteras och inkluderas i planbeskrivningen.</p> <p>Klimatkonsekvenserna följer allmänt bland annat av att obebyggd skogsmark tas i bruk och av byggnadernas energiförbrukning. Behandlingen och byg-</p>	<p>Byggnadsytorna har justerats så att de följer NTM-centralens rekommendation.</p> <p>Beskrivningen kompletteras med planprojektets inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen.</p> <p>Beskrivningen kompletteras med ett kapitel om konsekvensbedömning.</p>
--	--	--	---



BEMÖTANDEFÖRTECKNING

01.05.2023

Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring

		<p>gandet av terrängen och växtligheten har negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden samt för kommunens kolsänka och kolförråd.</p> <p>I bedömningen av plankonsekvenserna ska både positiva och negativa klimatkonsekvenser lyftas fram. Till exempel nybyggande orsakar alltid en betydande koldioxidtopp.</p> <p>Det är också bra att genom planbestämmelser styra byggandet i en mer hållbar riktning med tanke på klimatet. I planbestämmelserna har man bland annat förutsatt att trädbeståndet och växtligheten bevaras och att byggnaderna placeras utan terrassering, vilket också är en bra lösning ur klimatsynpunkt. Dessutom är det möjligt att med hjälp av begränsning och anpassning påverka planens klimathållbarhet till exempel genom att bestämma om användningen av trä i fasader eller stomme i nybyggen, energieffektivitet, produktion/utnyttjande av förnybar energi, fördröjning av dagvatten.</p>		
Egentliga 27.03.2023	Finlands förbund	Begäran om utlåtande 14.03.2023	Inget utlåtande.	-
Caruna Oy 23.03.2023		Begäran om utlåtande 14.03.2023	I och med planen ökar elförbrukningen i området och då behövs lågspänningskablar. I Lamisöområdet behövs sannolikt en ny transformator med tanke på överföringsavstånden. Vi önskar att planbestämmelserna kompletteras med texten att	Beteckningen justeras: M-1 Jord- och skogsbruksområde. Nödvändiga transformatorstationer och elledningar får byggas i området.



BEMÖTANDEFÖRTECKNING

01.05.2023

Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring

		<p>man på M-kvartersområden får bygga transformatorstationer som eldistributionen kräver.</p> <p>De nödvändiga flyttningarna av ledningar och transformatorstationer görs av Caruna och för flyttningskostnaderna svarar den som beställt flyttningen. Flyttningen av ledningarna förutsätter att det ordnas en ny permanent rutt för dem.</p>	
Åbo museicentral Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum 25.04.2023	Begäran om utlåtande 14.03.2023	<p>Planeringsområdena finns i Pargas sydväst om Nötö. Ändringen av stranddetaljplanen utarbetas för Bånholms fastighet 445-578-9-0 och stranddetaljplanen för fastigheten 445-578-7-20 på Håkanö/Lamisö. Områdena är klippöar där det växer en del träd. På planeringsområdet finns några byggnader som enligt kartgranskningen har byggts efter 1969. Målet är att till skillnad från gällande planer placera byggplatser för fritidsbostäder i området som är bättre med tanke på väderstreck, byggande och användning. Antalet byggplatser förblir detsamma som har fastställts i den gamla stranddetaljplanen och i delgeneralplanen.</p> <p>I vissa bestämmelser i planutkastet styrs byggandet bland annat enligt följande: "Kvartersområdena bör bevaras möjligast naturenligen. Byggande och miljövård är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras. Kalhyggen är förbjudna. I området mellan bygg-</p>	-



BEMÖTANDEFÖRTECKNING

01.05.2023

Lamisö stranddetaljplan och Bånholm stranddetaljplanändring

		<p>naderna och strandlinjen bör träden och den övriga vegetationen bevaras möjligast naturenligt. Byggnaderna ska placeras på bygglatsen utan terrasseringsring. Byggnaderna bör vara enkla till sin karaktär. Som takmaterial bör användas gröna tak eller svart eller mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak eller röd tegelbeläggning. Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum har inget att anmärka på i fråga om landskapet, den byggda miljön eller det arkeologiska kulturarvet.</p>	
Trafikledsverket/Havsfarledsenheten 30.03.2023	Begäran om utlåtande 14.03.2023	Trafikledsverket har inga kommentarer i ärendet.	-

PARGAS, LAMISÖ STRANDDETALJPLAN OCH BÅNHOLM STRANDDETALJPLANÄNDRING

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 01.02.2023

Initiativ

Markägaren har initierat planen.

Planeringsområde



Bild 01. Planeringsområdena

Planeringsområdena är beläget i Pargas sydväst om Nötö. Stranndetaljplanändring för Bånholm, lägenheten 445-578-9-0 och stranndetaljplan för Håkanö / Lamisö, lägenheten 445-578-7-20.



Planområdets areal är Bånholm ca 23,8 ha och Håkanö/Lamisö ca 9,7 ha.



Bild 02. Flygbild över områdena

Allmän beskrivning över planeområdet

Områdena är klippöar där det växer en del träd. Stränderna består huvudsakligen av klippor och sten, i området finns också några klapperstens- och sandstränder. Bånholms östra strand är en flack sandstrand (bild 03). På Lamisö är de nordöstra och sydöstra stränderna flackare sand- eller klapperstensstränder.

Bånholms högsta punkt är cirka +20 m.ö.h., Håkanö/Lamisö cirka +25 m.ö.h. Det finns inga vägar i områdena, men en del stigar på grund av den befintliga fritidsbebyggelsen.

Bånholm



Bild 03. Bånholm, östra stranden



Bild 04. Bånholm nordvästa stranden, fjärrsikt



Bild 05. Bånholm, inre delen av ön



Bild 06. Bånholm, byggd strand i nordväst



Bild 07. Bånholm, södra stranden

Håkanö / Lamisö



Bild 08. Lamisö, södra stranden



Bild 09. Lamisö, östra udden



Bild 10. Lamisö, nordöstra stranden



Bild 11. Lamisö, nordöstra stranden

Planeläge

Egentliga Finlands landskapsplaner

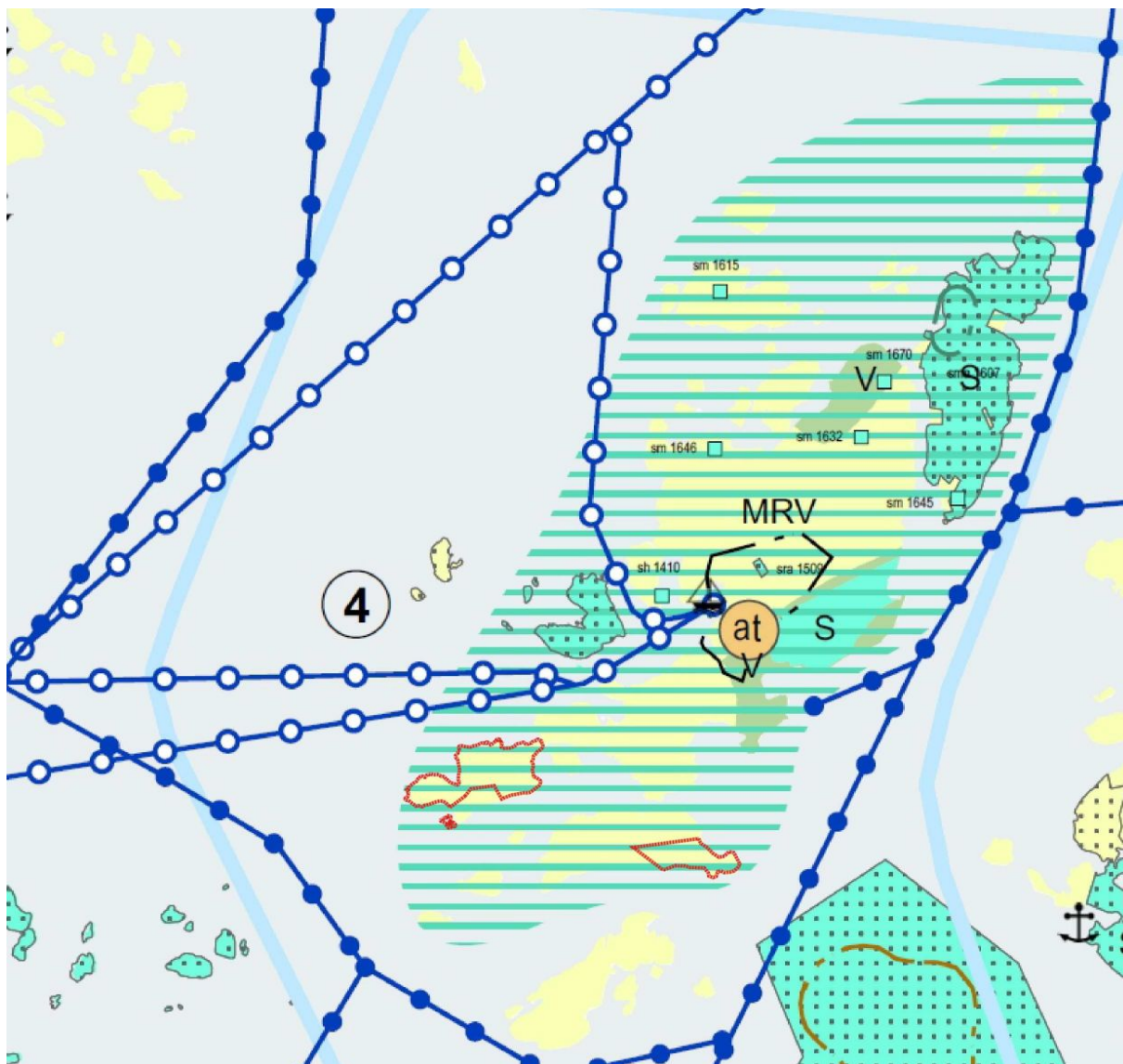


Bild 12. Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplaner

Fastställda/godkända landskapsplaner i Egentliga Finland:

Etapplandskapsplanen för E18-motorvägen, beslut om fastställelse 25.9.2002 (ersatt med landskapsplanen för Salo-regionen)

Landskapsplanen för Åbo stadsregion, beslut om fastställelse 23.8.2004

Landskapsplanen för Salo-regionen, beslut om fastställelse 12.11.2008

Etapplandskapsplanen för snabbjärnvägen Salo-Lojo, beslut om fastställelse 4.12.2012

Etapplandskapsplanerna för Loimaa-regionen, Åboregionens kranskommuner, Åboland och Vakka-Suomi, beslut om fastställelse 20.3.2013

Etapplandskapsplanen för vindkraft i Egentliga Finland, beslut om fastställelse 9.9.2014

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik, godkänd av landskapsfullmäktige 11.6.2018

Etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser, godkänd av landskapsfullmäktige 14.6.2021

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE.

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.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljösynpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.



Viktigt område med hänsyn till kulturmiljön eller landskapet

På riks-, landskaps- eller regionnivå värdefulla landskapsområden.

PLANERINGSBESTÄMMELSE

Landskapsmässiga värden bör fungera som utgångspunkt för planer och åtgärder som inrättas på området.

Planerna och åtgärderna på området bör trygga och främja landskapets värden och ta i beaktande landskapets och kulturmiljöns särdrag. I samband med planer och projekt (höga konstruktioner) som påverkar landskapet bör verkningarna på landskapet bedömas skilt.

Byggnad på fastlandet bör stödja sig på den struktur som finns på öppna ställens ränder och befrämja bevarandet av åkrar, ängar och andra öppna landskap.

Byggnad på kusten och i skärgården bör stödja sig på områdets kulturarv.

PLANERINGSBESTÄMMELSE

Planerna och åtgärderna i området ska vara sådana att de tryggar och främjar landskapets värden. Byggnad ska riktas till de öppna områdenas kanter och stödja sig på de befintliga konstruktionerna.

Bevarandet av åkrar, ängar och andra öppna landskap ska främjas genom planerings- och byggåtgärder.

Dimensionering

Området ingår i dimensioneringsklass 4, 2-3 fritidsbostadsenheter/km, andelen fri strand 50 %. Den faktiska längden på strandlinjen i Bånholm, kartlinjen, är 2496 m, justerad 2303 m och 1794 m justerat med koefficienter. Det ska finnas minst 897 m fri enhetlig strand (i minst 100 meters avsnitt).

Den faktiska längden på strandlinjen i Lamisö, kartlinjen, är 1224 m, justerad 1122 m och 815 m justerat med koefficienter. Det ska finnas minst 408 m fri enhetlig strand (i minst 100 meters avsnitt).

Delgeneralplan

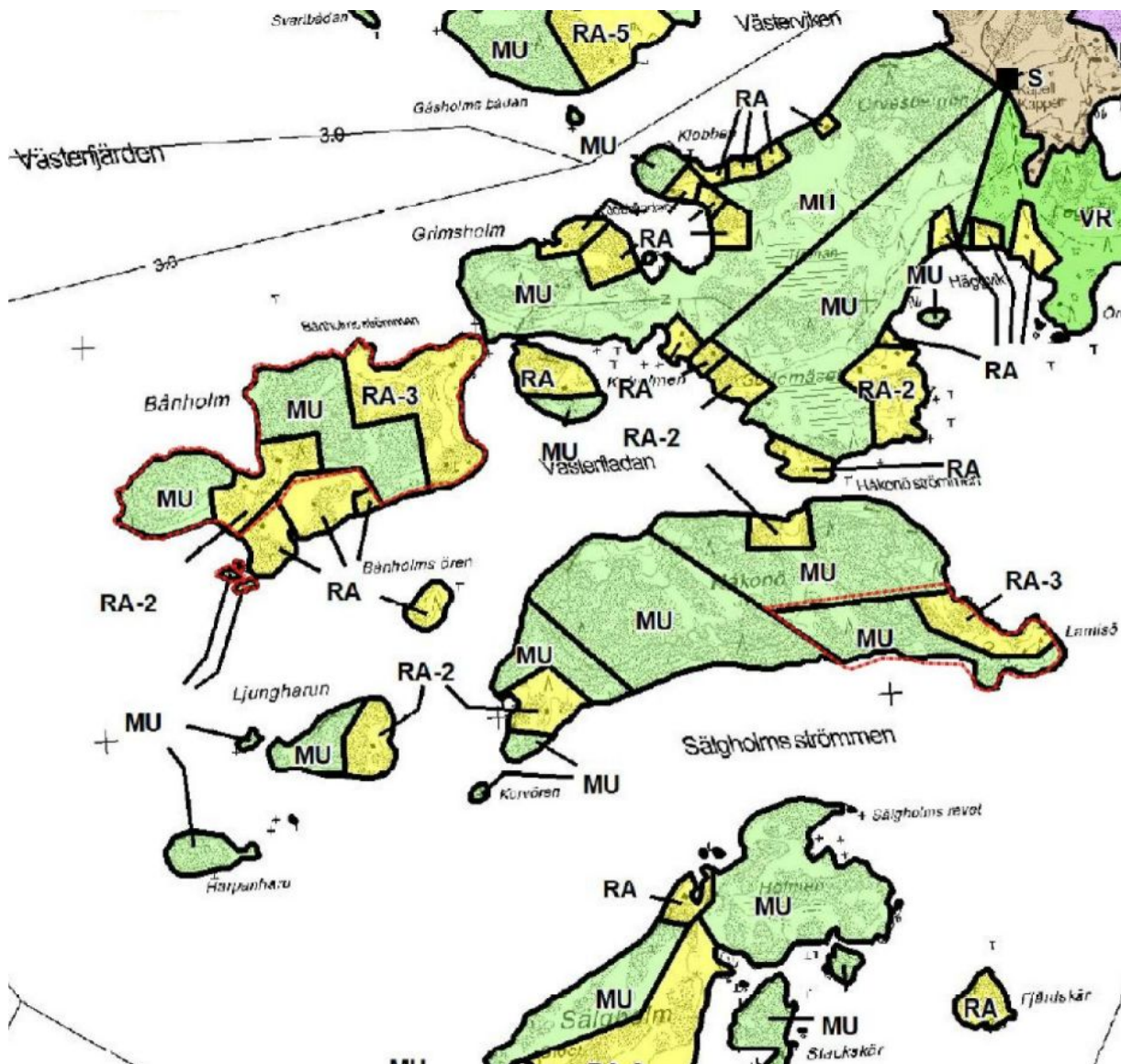


Bild 13. Utdrag ur delgeneralplanen

Nagu, Delgeneralplan för södra Nagu

RA-3 Område för fritidsbostäder

På RA-område utan siffra i anslutning till beteckningen får bildas högst en byggnadsplats. På område, som är försett med siffra ansluten till RA-beteckningen, får bildas högst det antal byggnadsplatser siffran anger. På byggnadsplats får uppföras byggnader i enlighet med byggnadsordningen. På RAB betecknat område får uppföras en bastubyggnad i enlighet med byggnadsordningen. Strandvegetationen på byggnadsplatserna bör bevaras så, att inte områdets landskapsbild väsentligen förändras.

MU Jord- och skogsbruksdominerat område, behov att styra friluftsliv eller miljövården

Allmänna bestämmelser:

M-, MU-, SL-, och SR-områdenas byggnadsrätt för fritidsbostäder har anvisats på AT-, RA- och RM-områden. Den kalkylmässiga byggnadsrätt, som anvisats på SL- och SR-område, har angetts med siffra inom parentes.

Fritidsbostad får inte förses med vattenklosett.

Stranddetaljplan

I Bånholmsområdet finns en gällande stranddetaljplan: "Nagu kommun, Nötö by. Bånholm, lägenheterna Nr 3:0 och 2:36 Strandplan 1/2000, som gäller kvarteren 1–4 och jord- och skogsbruket."

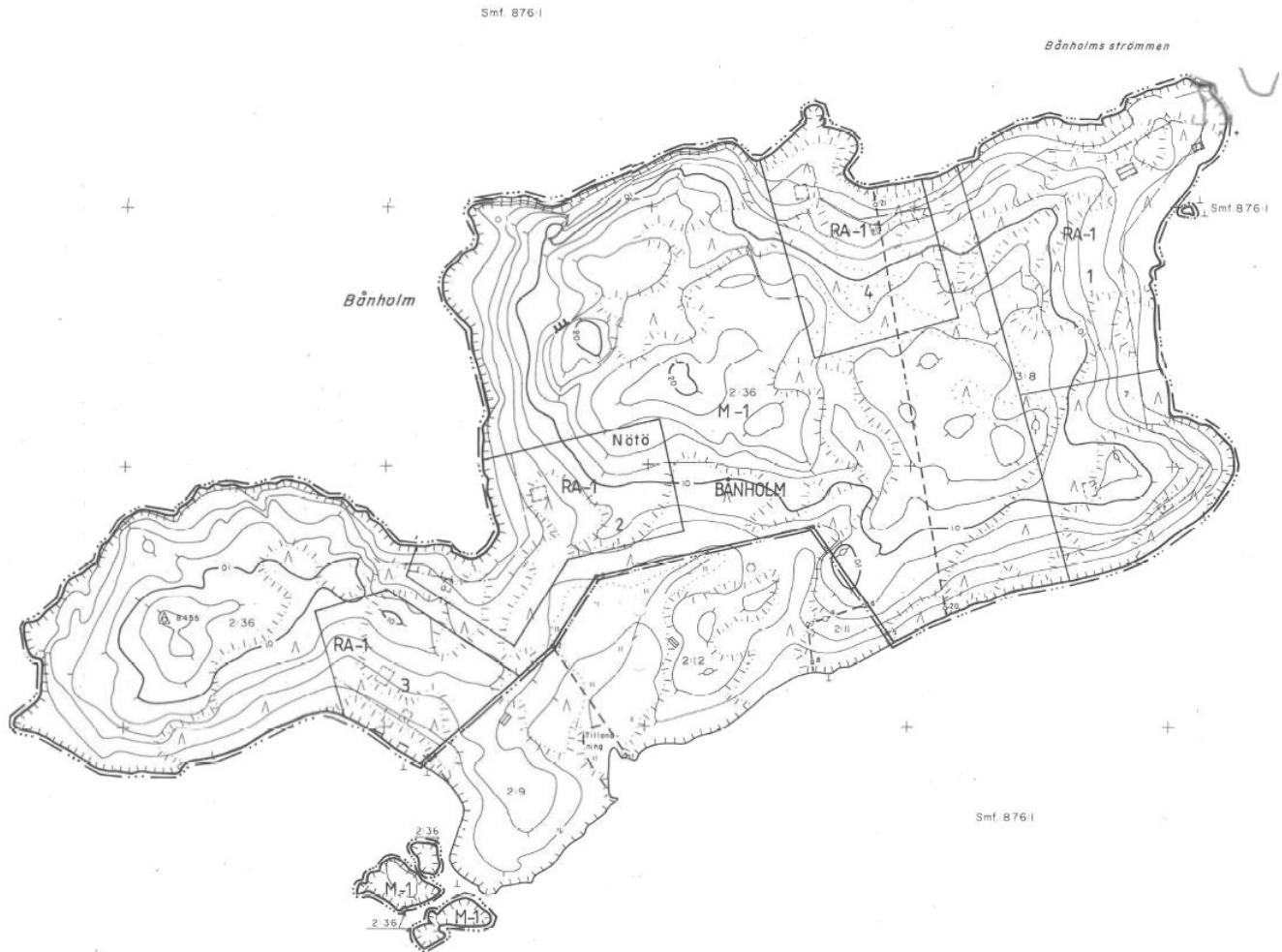


Bild 14. Bånholm stranddetaljplan

Stranddetaljplanebeteckningar och bestämmelser:

RA-1

Område för fritidsbebyggelse.

På området kan uppföras byggnader för fritidsboende. På en byggnadsplats får uppföras en fritidsstuga, en bastubyggnad, en gäststuga, en rökbastu samt ekonomibygnader som ansluter sig till dess användningsändamål. Den tillåtna våningsytan per byggnadsplats är högst 200 m². Högsta tillåtna våningsyta för bastu och gäststuga är 25 m². Byggnaderna bör placeras på byggnadsplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så, att landskapsbilden inte försämras.

Loma-asutusalue.

Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia loma-asumista varten. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa loma-asuntorakennus, saunarakennus, vierasmaja, savusauna sekä sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 200 m². Saunan ja vierasmajan sallittu enimmäiskerrosala on 25 m². Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle sekä rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väritään siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa.

M-1

Jord- och skogsbruksområde.

På området får byggas ekonomibygnader, dock ej bastu; skjul, tunna byggnader och nöjas nödvändiga stiger och plåner.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle saa rakentaa talousrakennuksia, ei kuitenkaan saunaa; katoksia, kevyitä rakennuksia sekä raivata tarpeellisia polkuja ja kenttiä.

Allmänna bestämmelser:

Man bör så noggrant som möjligt eftersträva ett naturligt bevarande av områdets trädbestånd, övrig växtlighet och terräng.

Alueen puusto, muu kasvillisuus ja maastonmuodot tulee säilyttää luonnonmukaisina.

Fritidsbostäder bör placeras minst 30 m från strandlinjen och bastu-och ekonomibyggnaderna minst 20 m från strandlinjen i skydd av strandväxligheten.

Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 30 m rantaviivasta ja sauna- ja talousrakennukset vähintään 20 m rantaviivasta rantakasvillisuuden suojaan.

Mörka material och färger bör användas för att byggnadernas fasad skall passa så väl som möjligt in i naturen. Granna färger och reflekterande ytmaterial bör undvikas.

Rakennusten julkisivumateriaalien ja -värien tulee olla tummia ja ympäröivään luontoon sopivia. Kirkkaita värejä ja heijastavia pintamateriaaleja tulee välttää.

Byggandet av vattenklosetter är förbjudet på området. Byggnadsplatserna bör förses med torrtoaletter eller motsvarande arrangemang.

Vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty alueella. Rakennuspaikat varustetaan kuivakäymälöin, tai vastaavin järjestelyin.

Bastu- och tvättvattnet bör ledas ut i jorden genom avloppsbrunnar.

Sauna- ja pesuvedet tulee johtaa hajoituskaivojen kautta maahan.

Det torra avfallet bör samlas ihop och transporteras till avstjälpringsplats.

Kiinteät jätteet kerätään ja kuljetetaan kaatopaikalle.

Åbo den 12 december 1988



Frank Schauman
arkitekt SAFA

Godkänd av kommunstyrelsen
26.9.2008 / *3 157*
inryggen
J. K. Mattiäinen / *14.5.07*

Utgångspunkter för planeringen

Dimensioneringen på Lamisöns planområde grundar sig på delgeneralplanen. De tre anvisade byggplatserna placeras på terrängmässigt och klimatmässigt bättre platser, dvs. de flyttas från den nordöstra stranden till den södra stranden.

I Bånholmsområdet finns en gällande stranddetaljplan. RA-1-byggplatsen som anvisats i den sydvästra delen flyttas till en terrängmässigt bättre plats i anslutning till östra delens RA-1-område.

Dessutom placeras byggnadsytorna som flyttas så att de är mindre synliga i havsområdets fjärrlandskap.

Byggnadsordning

Pargas byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.05.2020 och den trädde i kraft 26.06.2020.

Utredningar som berör området

En naturkartering har uppgjorts av Suomen Luontotieto Oy, "Paraisten Nötön Bånholmenin ja Lamisön suunnittelualueiden luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys 2022. Suomen Luontotieto Oy 25/2022, Jyrki Matikainen".

De lägsta rekommenderbara byggplatshöjderna

Enligt handledningen "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" (*Översvämningsberedskap vid byggande - guide i hur man fastställer lägsta byggnadshöjd på strandområden, på finska*) som Finlands miljöcentral har gett ut är den lägsta rekommenderade bygghöjden i planeringsområdet +2,45 N2000, härvid ska även tillägg för förhållandena på byggplatsen beaktas, bl.a. vågreserv.

Baskarta

Det uppgjordes 2022 en baskarta 1:2000 (Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin ky) som uppfyller de krav som ställs för en baskarta i en stranddetaljplan enligt markanvändnings- och bygglagen. Tillandningsmark kommer att fogas till området under våren 2023, så grundkartan ändras och kommer att godkännas efter denna åtgärd.

Markägo

Området är i privat ägo.

Målsättningar med planarbetet

Målet är att i områdena placera byggplatser för fritidsbostäder på Bånholm enligt dimensioneringen i den befintliga stranddetaljplanen och på Håkanö enligt delgeneralplanen med beaktande av miljön. Avvikande från planerna kommer byggplatserna att flyttas till bättre områden både med tanke på vädersträcken och byggandet och användningen. Antalet byggplatser förblir detsamma som har fastställts i den gamla stranddetaljplanen och i delgeneralplanen.

I Bånholms östra del bildas ett kvartersområde för småbåtshamn på en plats där det är möjligt att ta i land även vid sämre väder. För övrigt förblir området lant- och skogsbruksområde.

Bedömning av planens konsekvenser

I bedömningen av planarbetets konsekvenser kan som jämförelseobjekt betraktas att inga förändringar sker i området. Därvid regleras byggandet av Bånholms stranddetaljplan och på Lamisö av delgeneralplanen.

Vid uppgörande av stranddetaljplanen bedöms påverkan

- påverkan på den bebyggda miljön
- påverkan på landskapsbilden
- påverkan på naturen (naturtillstånd)

- påverkan på miljöns säkerhet och trivsamt

Delaktiga

Delaktiga är planeområdets markägare, rågrannar, stadens invånare samt övriga på området fungerande föreningar samt myndigheter.

Myndighets- och utlåtandebegäran: Stadens olika förvaltningar, Egentliga Finlands Förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland samt eldistributionsbolagen.

Påbörjande av planarbetet annonseras i tidning samt på stadens hemsidor.

Program för deltagande och bedömning finns till påseende på stadens hemsidor.

Planarbetets skeden och arrangerande av växelverkan

1. Planens uppgörare utreder bakgrundsmaterial och grunduppgifter samt bereder Program för deltagande och bedömning och stranddetaljplaneutkastet för godkännande av bygg- och miljönämnden.

- Stranddetaljplanens anhängiggörande utlyses
- Vid behov arrangeras en myndighetsförhandling
- Program för deltagande och bedömning, beredningsmaterial och stranddetaljplaneutkastet läggs till påseende på Pargas stads hemsidor
- Stadsinvånare och delaktiga kan framföra åsikter muntligt eller gärna skriftligt, kontaktuppgifter i slutet av texten
- Utlåtanden inbegärs för utkastet

2. Planläggaren uppgör ett förslag baserat på ett godkänt utkast

- Efter de inkomna åsikterna bereds ett stranddetaljplaneförslag, som bygg- och miljönämnden godkänner att läggas till påseende.
- Behövliga utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheterna under tiden förslaget är framlagt.

3. Baserat på utlåtanden och påpekanden görs eventuella förändringar till förslaget

- Vid behov arrangeras en förhandling med myndigheter

4. Åsikter och planläggarens svar till dessa hanteras av bygg- och miljönämnden

5. Bygg- och miljönämnden godkänner förslaget

6. Planeförslaget läggs till allmänt påseende för 30 dagar.

- Information om framläggandet kungörs. Kungörelsen publiceras på stadens webbplats och i de tidningar som staden använder som informationskanal.
- Materialet hålls framlagt på Pargas stads webbplats.

- Under tiden för påseendet kan invånare och delaktiga inlämna en skriftlig anmärkning.
- 7. Bygg- och miljönämnden hanterar eventuella anmärkningar och bereder svar till dessa och möjliga ändringar görs till förslaget.**
- Till de som anmärkt och lämnat sin adress meddelas stadens underbyggda ställningsstagande till anmärkningen.
 - Nämnden föreslår att stadsstyrelsen och vidare fullmäktige godkänner planen.
- 8. Stadsstyrelsen godkänner förslaget**
- 9. Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen**
- Beslut för godkännande av planen delges med tillhörande dokument i enlighet med markanvändnings- och byggförordning 94 §:n till NTM-centralen.
 - Beslut för godkännande av planen delges till dem som när planen var till påseende begärt det.
 - Staden delger den laga kraft vunna detaljplanen till de som nämns i markanvändnings- och byggförordningen 95.2 §:n. Staden delger planens ikraftträdande till Egentliga Finlands NTM-central.
- 10. Planen vinner laga kraft**
- Ikraftträdande av planen kungörs på stadens hemsida.
 - Beslutet för att godkänna planen samt dokumenten sänds utan dröjsmål i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen 94§ till Egentliga Finlands NTM central: kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
 - Planen vinner laga kraft genom kungörelse på stadens hemsida.

Program för växelverkan och bedömning kan noggrannare specificeras och kompletteras under beredningsprocessen. Den senaste versionen finns att läsa på stadens anslagstavla och hemsidor.

KONTAKTUPPGIFTER

Information om att planläggning har inletts kungörs i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens webbplats.

Åsikter och anmärkningar sändes till e-mailadressen

rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

eller per post till Pargas stad, Bygg- och miljönämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas.

KONTAKTPERSONER FÖR PLANLÄGGNINGEN:

Planläggningsarkitekt

Pasi Hyvärilä

040-4885918

förnamn.efternamn @pargas.fi

PARGAS STAD

Strandvägen 28, 21600 Pargas

tel. 02 458 5700

pargas@pargas.fi

www.pargas.fi

SOM PLANERARE FUNGERAR:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA

Lehmustie 27 A 16-17, 20720 Turku

02-2424 963

förnamn.efternamn@ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	01.05.23

Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi			LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÄNHOLMIN RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS / LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÄNHOLM STRANDETALJPLANÄNDRING			
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		16.3.2023		
Kaava-alueen pinta-ala	35,0051	Uusi ak:n pinta-ala		9,6632		
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		25,3419		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm		Lomarak. paikkojen lkm		
	pituus km	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muu	
	4,2			8		

Yhteenvedo aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	35,0051	100,0	2290,0		11,0950	1290,0
A yhteensä		0,0				
P yhteensä		0,0				
Y yhteensä		0,0				
C yhteensä		0,0				
K yhteensä		0,0				
T yhteensä		0,0				
V yhteensä		0,0				
R yhteensä	12,4347	35,5	2240,0	0,00	3,2294	1240
L yhteensä	0,5124	1,5	50,0		0,5124	50
E yhteensä		0,0				
S yhteensä		0,0				
M yhteensä	22,0580	63,0	0,0	0,00	7,3532	0
W yhteensä		0,0				

Yhteenvedo maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Maan.til. yht.						

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. lkm±	muutos k-m ² ±
Suoj.rak.yht	0	0	0	0
asemakaava	0	0	0	0
muu	0	0	0	0

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus		V-S ELY			
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm		01.05.23			
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÄNHOLMIN RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS / LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÄNHOLM STRANDETALJPLANÄNDRING					
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0			
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	0			
Hyväksymispvm	0					
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	35,0051		2240,0000		11,0950	1240,0000

R yhteensä	12,4347	100,0	2240		3,2294	1240
RA-1	12,4347	100,0	2240	0,02	3,2294	1240

L yhteensä	0,5124	100,0	50		0,5124	50
LV-1	0,5124	100,0	50	0,01	0,5124	50

M yhteensä	22,0580	100,0	0		7,3532	0
M	22,058	100,0		0,00	22,058	
M-1	0	0,0		0,00	-14,7048	

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus		V-S ELY			
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm		01.05.23			
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÄNHOLMIN RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS / LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÄNHOLM STRANDETALJPLANÄNDRING					
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0			
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	0			
Hyväksymispvm	0					
Maanalaiset tilat						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Maan.til.yht.	0,0000		0,0000		0,0000	0,0000
maanal.tilat						
ma						
mav						
ma-LPY						
ma-LT						

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	01.05.23

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	LAMISÖN RANTA-ASEMAKAAVA JA BÄNHOLMIN RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS / LAMISÖ STRANDETALJPLAN OCH BÄNHOLM		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	0
Hyväksymispvm	0		

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos		
	lkm	Kerrosala k-m ²	lkm±	muut. k-m ² ±	
Suoj.rak.yht.					
suojellut rak.					
asemakaava					
muu					