

TENNÄS, SOLSIDAN STRANDEDETALJPLAN



Anhängiggörande utlystes	08.06.2022
Bygg- och miljönämnden	25.01.2023 § 10
Officiellt till påseende	17.03-17.04.2023
Stadsstyrelse	XX.XX.202X § XX
Stadsfullmäktige	XX.XX.202X § XX

25.11.2022 insp. 12.06.2023

PARGAS

TENNÄS, SOLSIDAN STRANDEDETALJPLAN
PLANBESKRIVNING



ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
PEURANKATU 6, 20760 PIISPANRISTI 02-2424 963

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

PARGAS STAD, TENNÄS
SOLSIDAN STRANDDETALJPLAN
Planbeteckning 44522022004
Förslag 25.11.2022

Stranddetaljplanen gäller:
Pargas, Tennäs, fastighet 445-512-1-47

Med stranddetaljplanen skapas:
Solsidan stranddeltaljan kvarteren 1 samt jord- och skogsbruksområde.

Planerare:
Tarmo Mustonen
Arkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Lehmustie 27 A 16-17, 20720 Turku
02-24 24 963, fornamn.efternamn@ark-mustonen.fi

Kontaktperson för planläggningen:
Planerare Anni Räsänen
040 488 5917, fornamn.efternamn@pargas.fi
Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas
Tel. 02-45 85 700, pargas@pargas.fi
www.pargas.fi

- Anhängiggörande kungjordes 08.06.2022
- Programmet för deltagande och bedömning, beredningsmaterialet och stranddetaljplaneutkastet daterat 19.05.2022 lades fram 08.06.2022.
- Bygg- och miljönämnden godkände 25.01.2023, § 10, förslaget som var daterat 25.11.2022.
- Planeförslaget officiellt till påseende 17.03. - 17.04.2023
- Bygg- och miljönämnden godkände det 00.00.202X daterade förslaget 00.00.2023 § 000
- Stadsstyrelse godkände det 00.00.202X daterade stranddetaljplanen 00.00.2023 § 000
- Stadsfullmäktige godkände det 00.00.202X daterade stranddetaljplanen 00.00.2023 § 000

1.2 Planområdets läge

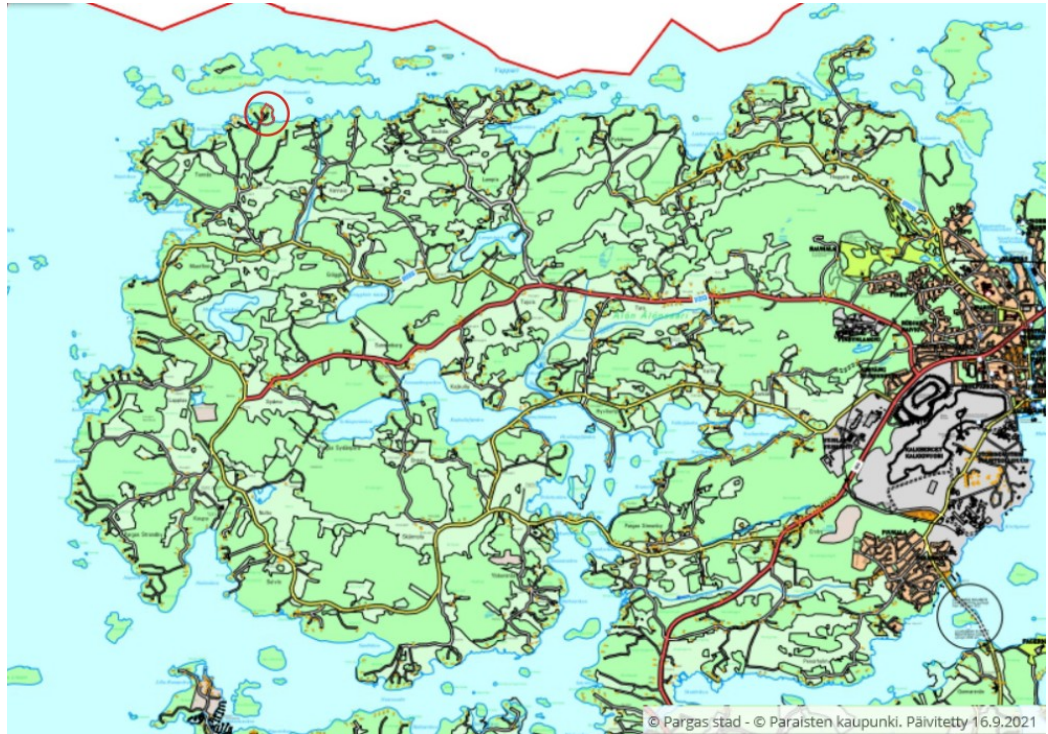


Bild01. Planområdets läge

Stranddetaljplanen uppgörs för de omringade områdena på kartan, fastighet 445-512-1-47. Planområden är belägna cirka nio kilometer nordväst om Pargas centrum i Tennäs. Det finns en bostadshus med tillhörande ekonomi- byggnader i området.
Områdets areal är ca 2,67 ha.

1.3 Planens namn och syfte

Solsidan stranddetaljplan

I stranddetaljplanen har det placerats fritidsbostäder i området enligt dimensioneringen i landskapsplanen med beaktande av terräng och landskap.



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	5
2.3 Genomförande av strandedetaljplanen	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	10
3.1.4 Markägarförhållandena	15
3.2 Planeringssituation	15
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	15
Landskapsplan	15
Generalplan /delgeneralplan	18
Detaljplaner	18
Byggnadsordningen	18
Byggnadsförbud	18
Baskarta	18
3.3 Övriga planer, beslut och utredningar som berör planeområdet	18
Utredning över stomlägenheter	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Naturinventering	19
Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014	21
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	23
4.3 Målsättningar	23
4.4 Strandedetaljplanens konsekvenser	24
4.4.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse	24
4.5 Planeringsskedenas hantering och beslut	25
5 BESKRIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN	26
5.1 Planens struktur	26
5.1.1 Dimensionering	27
5.2 Områdesreservering	27
5.2.1 Kvartersområden	27
5.2.2 Övriga områden	28
5.3 Planens konsekvenser	29



6 STRANDETALJEPLANENS FÖRVERKLIGANDE	31
6.1 Förverkligande och tidtabell	31

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

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

1.6 Utredning om förhållandena i planområdet

För området gäller följande utredningar:

- Emättilaselvitys, Maanmittauslaitos 2022
- Alimmat suosittelavat 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
- Grundutredning om miljövärdena i Pargas Solsidan stranddetaljplan 2021, Suomen Luontotieto Oy 10/2021, Jyrki Matikainen.
- Selvitys päärakennuksen kunto-ongelmista, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy 5/2022



2 SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Anhängiggörande kungjordes 08.06.2022
- Programmet för deltagande och bedömning, beredningsmaterialet och stranddetaljplaneutkastet daterat 19.05.2022 lades fram 08.06.2022.
- Bygg- och miljönämnden godkände 25.01.2023, § 10, förslaget som var daterat 25.11.2022.
- Planeförslaget officiellt till påseende 17.03. - 17.04.2023
- Bygg- och miljönämnden godkände det 00.00.202X daterade förslaget 00.00.2023 § 000
- Stadsstyrelse godkände det 00.00.202X daterade stranddetaljplanen 00.00.2023 § 000
- Stadsfullmäktige godkände det 00.00.202X daterade stranddetaljplanen 00.00.2023 § 000

2.2 Stranddetaljplanen

Stranddetaljplanens areal är ca 2,67 ha. På planområdet bildas ett kvarter. Resten av området är jord- och skogsbruksområde.

Arealen för kvartersområdet för fritidsbostäder RA-1 är sammanlagt 1,1816 ha och arealen för jord- och skogsbruksområdet M-1 är 1,4891 ha.

Den totala byggrätten i området är 670 vy-m².

2.3 Genomförande av stranddetaljplanen

Stranddetaljplanen 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

Planområdet ligger i Tennäs. Området är östra delen av en liten ö som avskiljs med en kanal.



Bild 02. Flygfoto av området

Området är huvudsakligen skogbevuxet och klippigt strandområde. Sydöstra hörnet och södra delen är låglänt gräsmatta som växer på lermark.



Bild 03. Trafikleden till västra stranden vid högt vatten



Bild 04. Den sköta gräsmarken i södra delen. Bild Jyrki Matikainen.

Stränderna i planeringsområdets östra och sydöstra del är låglänta och därför utsatta för översvämningar enligt bild 3.



Bild 05. Utsikt från stranden mot huvudbyggnaden

Efter den låglänta stranden stiger terrängen snabbt i nordost och öster. Huvudbyggnaden ligger ungefär på nivån 8 m.ö.h. och planområdets högsta punkt är cirka 13 m.ö.h.



Bild 06 och Bild 07. Terrängen i området

Trädbeståndet består huvudsakligen av blandskog



Natur och vegetation



Bild 08: Skogsområde Bild Jyrki Matikainen



Bild 09.

Det ges en närmare beskrivning av naturförhållandena och vegetationen i punkt 3.3 Naturinventering.

Naturskydd

I utredningsområdet finns inga naturtyper som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen eller särskilt viktiga livsmiljöer som avses i 10 § i skogslagen.

Jordmån

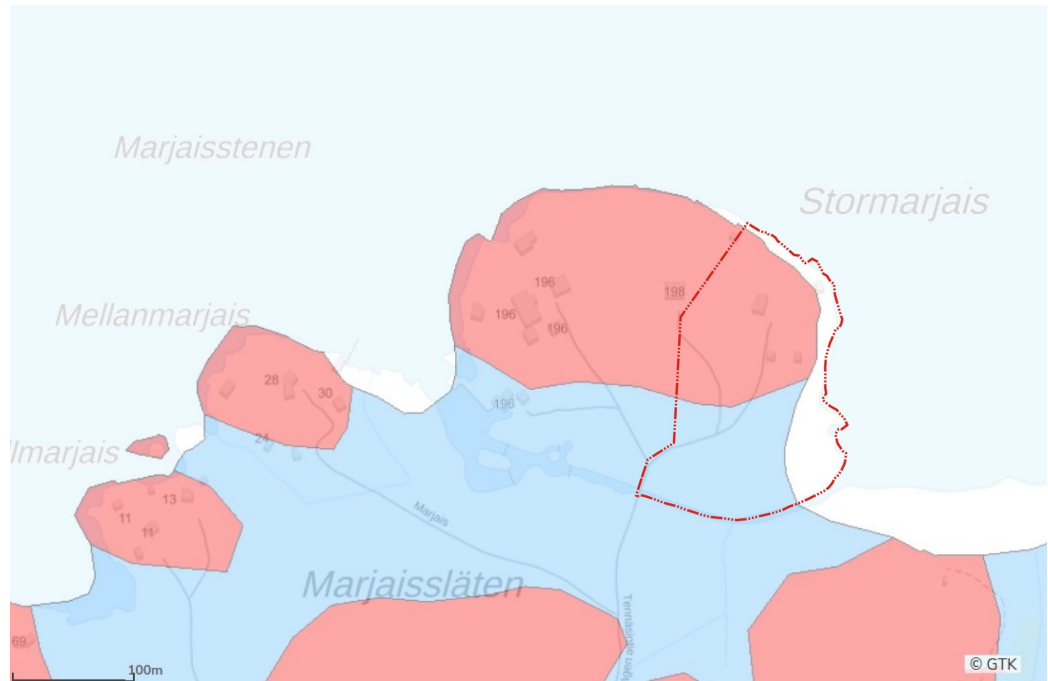


Bild 10. Områdets jordmån (Maankamara-palvelu)
(blå = lera, röd = stenig mark)

Jordmänen i områdets norra del består av berg och den södra av lermark.

3.1.3 Den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling på området

På området finns i nuläge ingen bebyggelse.

Samhällsstruktur

Området ligger i glesbygden invid relativt goda trafikförbindelser.

Boende

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

Service

Det finns ingen service i området. Den närmaste servicen finns i Pargas centrum.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser i området.

Trafik

Till området leder Tennäsvägen från söder. Vägen är av grus och ganska smal. Det är en upphörande väg varvid trafikmängden är liten. Vid kanalen finns en låst port.

Byggnader

På planområdet finns en fritidsbostad, en bastu, en gäststuga och ett förråd. Fritidsbostaden har varit oanvänd i flera år på grund av mögelproblem.



Bild 11. Gränser och byggnadsbestånd. Pargas stad.



Bild 12. Huvudbyggnaden

Huvudbyggnaden är från 1952, arkitekt Totti Sora. I museets informationssportal har villan klassificerats som arkitektoniskt värdefull. Om tomten nämns att den har avstyckats från Vestergård och att byggnaden sannolikt är i sin ursprungliga form.

I utkastskedet utarbetades en utredning om byggnadens skick och reparationsmöjligheter, Selvitys päärakennuksen kunto-ongelmista, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy 5/2022:

Fritidshuset på fastigheten har byggts 1952, huset har ritats av arkitekten Totti Sora. Byggnaden representerar stilmässigt 1950-talets romantiskt betonade modernism. Byggnaden har ett sadeltak av tegel med en svag lutning, fasaden är av grovputs. Fönsterluckorna med hjärtdekorationer, formgivning av gavlarna på takstolar, beläggningen av skiffersten vid ingången och ytterdörren med intryck av byggnadstradition ger mjukhet till byggnaden. Hörnfönster och burspråksfönster är typiska detaljer i modern arkitektur. Byggnaden hör inte till de bästa verken av arkitekten.

Byggnaden passar inte särskilt väl i terrängen, sockeln mot havet är hög och byggnadsmassan verkar något klumpig. Totti Sora som var stadsarkitekt i Åbo stad och känd för klassisk arkitektur dog knappa tre år efter att byggnaden stod klar.

Det har varit problem med inomhusluften och fuktproblem under hela den tid som den nuvarande ägaren har ägt huset, dvs. ända sedan 1964. Det känns en stark och fränstötande lukt av fukt och mögel inne i byggnaden.



Byggnaden har placerats i terrängen så att husets långa sida är mot sluttningen. Husgrunden har gjorts så att grundmuren har gjutits genomgående direkt på berget. Vattnet från övre sluttningen rinner ner längs bergsytan till byggnadens långa grundmur på sluttningens sida och väter grundmuren. Fukten stiger kapillärt från grundmuren till väggkonstruktionen.

Väggkonstruktionen under grovputsningen består av 50 mm Toja-skiva. Under skivan finns en trästomme utan isolering. På väggens insida finns målad Halltex-skiva med grov yta. Fukten från grundmuren på övre sluttningens sida har skadat Toja-skivan som är tillverkad av träspån och cement.

På byggnadens tak har använts tvåkupigt strängpressat lertegel som tillverkades av Kupittaaan Savi Oy. Taket har läckt på flera ställen. Takfilten som användes som undertak torde ha förlorat sin vattenisoleringsförmåga. Taktegel som vittrat sönder av kölden har med tiden bytts ut mot hela tegel. Den mest sannolika orsaken till takets fuktskador är att taklutningen är för flack. Taklutningen understiger minimitaklutningen för strängpressade taktegel 18 grader.

Från byggnadens inomhusutrymmen går en trappa till källaren, där bl.a. vattendistributionen till intilliggande bastubyggnaden finns. På källarens golv finns ständigt vatten, i värsta fall cirka 40–50 cm. Källaren ligger vid den indragna balkongfördjupningen. Vattenisoleringsen i balkongfördjupningen är bristfällig och orsakar fuktskador i källarutrymmets tak.

De byggnadskonstruktiva och byggnadshistoriska värdena är relativt ringa. Byggnaden har fuktskador överallt på grund av flera byggnadsfel. Det finns grundläggande byggnadsfel både i bottenbjälklaget och vindsbjälklaget och i ytterväggarna. Dessa fel kan inte repareras utan att riva byggnaden.



Bild 13. Gäststuga och ekonomibygnaden

Det övriga byggnadsbeståndet i området är en gäststuga som byggdes 1988 samt en strandbastu i timmerkonstruktion från 1954.



Bild 14. Strandbastu

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 en.

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 15. Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplaner



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 rekreativ bruk, samt med beaktande av landskaps- och miljösynpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Dimensionering

Längden på strandpartiet i det område som nu planläggs mäts som s.k. kartstrandlinje på en terrängkarta i skala 1:20 000 med en bruten linje på 50 m (0,25 cm).

Längden på strandlinjen är ca 450 m, justerad 414 m.

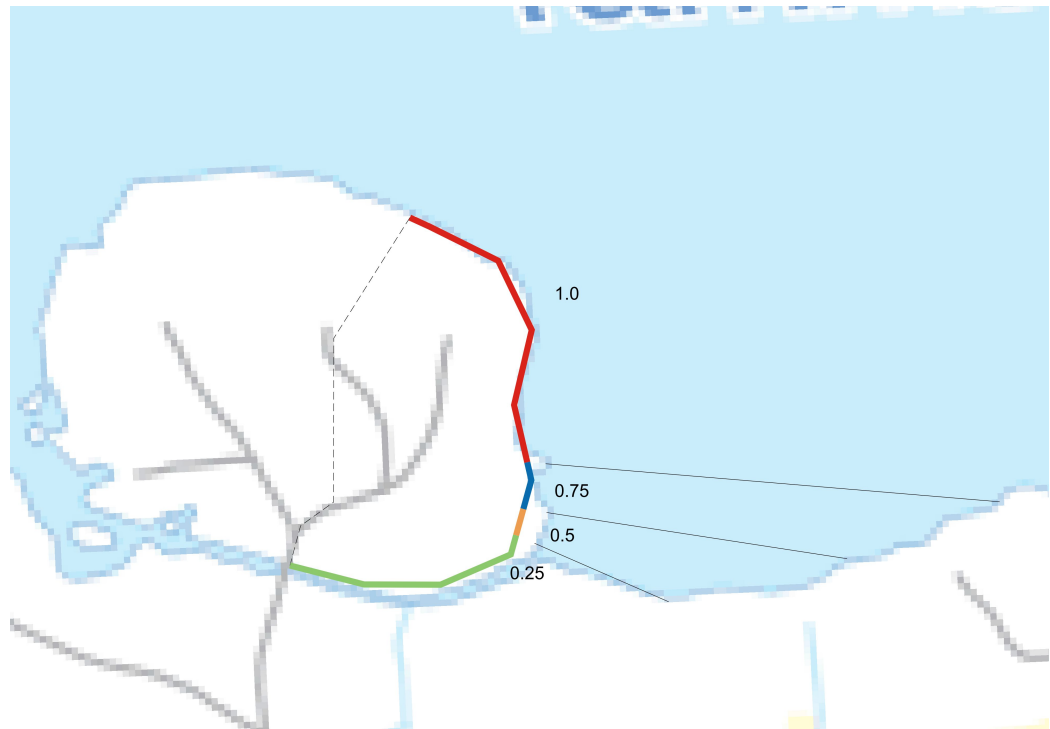


Bild 16. Koefficienter för uträtad strandlinje

Koefficienterna för den uträtade strandlinjen 414 m är följande:

- 202 m avstånd till motsatta stranden över 300 meter med koefficienten 1,0, beräknad strandlängd 202 m
- 31 m avstånd till motsatta stranden 200-300 meter med koefficienten 0,75, beräknad strandlängd 23 m
- 18 m avstånd till motsatta stranden 100-200 meter med koefficienten 0,50, beräknad strandlängd 9 m
- 163 meter där avståndet till motsatta stranden är under 100 meter med koefficienten 0,25, beräknad strandlängd 41 m.
- Den sammanlagda längden på den uträtade strandlinjen justerad med koefficienter (avstånd till motsatta stranden) är $(202+23+9+41)$ 275 m.

Byggrättsvolymen påverkas av totala längden av strandlinjen och tolkningen av dimensioneringstalet för antalet fritidsbostäder per strandkilometer i planområdet. Den dimensioneringsnivå som tillämpas i varje enskilt fall är ett resultat av förhandlingar, där utgångspunkten bedöms enligt hur stranden kan bebyggas jämfört med kvaliteten hos en genomsnittlig strand i dimensioneringszonen. I vissa fall måste byggrätten på stranden som planläggs med beaktande av dess kvalitet jämföras med en genomsnittlig strand i en annan dimensioneringszon. Målet är att byggrättsvolymen på motsvarande stränder är lika i hela Egentliga Finland med tanke på byggbarhet, tillgänglighet och andra faktorer.

Området hör till dimensioneringsklass 1, dvs. 7-10 fritidsbostadsenheter/km, fri strand 40 %.



Som tvärsnittstidpunkt används 19.9.1969 (de dåvarande stomlägenheterna beaktas) eller en tidigare tidpunkt då byggandet började öka markant i planeeringsområdet.

Byggrätten enligt längden på strandlinjen, 275 m (justerad), är totalt 2-3 fritidsbostäder (1,9–2,8). Längden på den strand som utnyttjas för byggande får vara högst 165 m och det ska finnas minst 110 m fri enhetlig strand (i minst 100 meters avsnitt).

Generalplan

På området finns inga ikraftvarande generalplan.

Detaljplaner

På området finns inga ikraftvarande detaljplaner.

Byggnadsordningen

Pargas stadsfullmäktige godkände byggnadsordningen 12.5.2020 och den trädde i kraft 26.6.2020.

Byggnadsförbud

Området har inget byggförbud i kraft.

Baskarta

För området har 2021 en ny baskarta uppgjorts i skala 1:2000 (Maanmittauspalvelu Pelto-Timperiky) och den har godkänts 08.07.2021 (Stadsgeodet Daniel Backman, Pargas stad).

3.3 Övriga planer, beslut och utredningar som berör planeområdet

Stomlägenhetsutredning

Fastighetsbeteckning	Registreringsdag	Storlek.
	Namn	
573-512-1-47 (X)	3.6.1965	1,98 ha SOLSIDAN

Lantmäteriverket har utrett områdets fastighetsbildningshistoria 2021. Stomlägenheten har bildats före 3.6.1965, dvs. före tvärsnittstidpunkten 16.9.1969, och inga andra fastigheter har avstykats.

Naturinventering

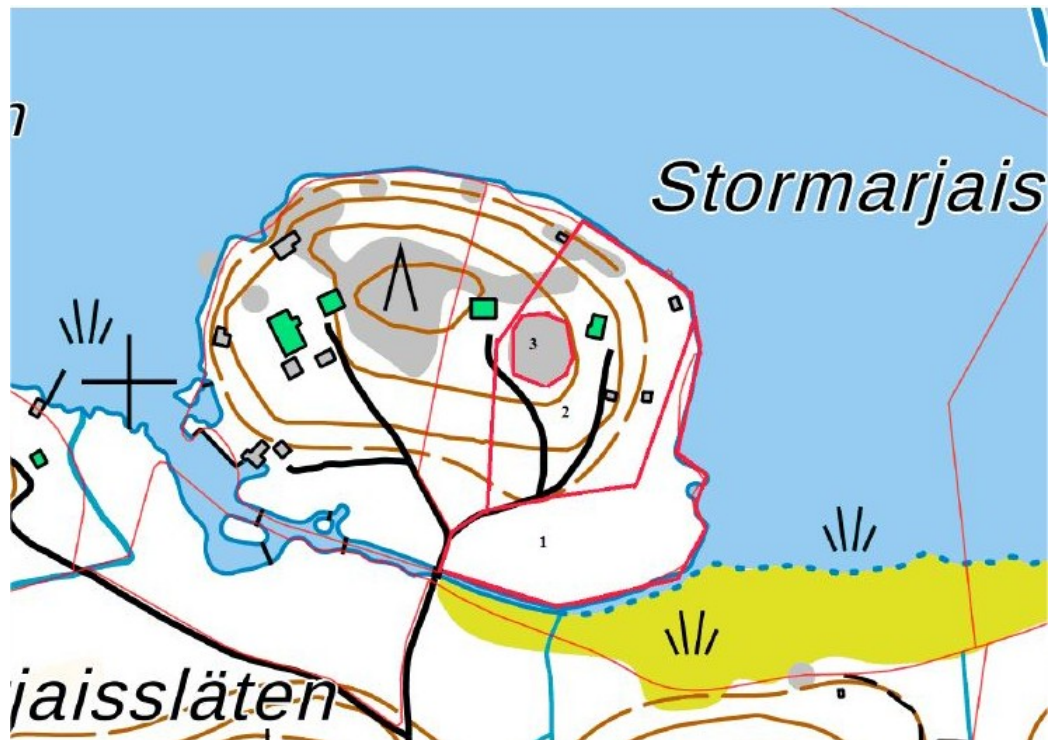


Bild 17. Indelning i block i naturinventeringen

Det har förberetts en naturinventering för området, Paraisten Solsidanin ranta-
 asemakaava, alueen luontoarvojen perusselvitys 2021. Suomen Luontotieto
 Oy 10/2021, Jyrki Matikainen.

Inventeringsområde

Inventeringsområdet ligger i nordvästra delen av Pargas huvudö, dvs. på
 Ålön. Tomten ligger vid östra kanten av en liten ö som avskiljs från huvudön
 med en vattenvåra/kanal. Ön är bebyggd och dit leder en bro från söder.
 Växtgeografiskt hör området till den hemiboreala zonen, som också kallas ek-
 zonen. Typiska miljöer för ekzonen är ädelträdslundar och artrika ängar. I inven-
 teringsområdet finns inga ädelträdslundar eller ängar, men det växer enstaka
 ekar (*Quercus robur*) i området.

Block 1

I områdets södra del finns omfattande gräsmark som är skött och vars södra
 del gränsar till den gamla fåran som omger ön. Gräsmarkens växtlighet do-
 mineras av gräs och utöver basgräs växer det i området även sparsamt med
 bland annat gåsört (*Potentilla anserina*), vattenvåra (*Galium palustre*),
 sumpvåra (*Galium uliginosum*) och silvergröe.
 (*Poa subcaerulea*). På östra kanten av området växte några fackelblomster
 (*Lythrum salicaria*). Av kulturarterna växte jordreva något rikligare (*Glechoma
 hederacea*) bland gräset. I öst avgränsas gräsmarken av en smal vasskant
 utan högörtängszon. Sex kullar vitkindade gäss åt på gräsmarken under be-
 söket i juli

(sammanlagt 29 fåglar). En del av de vuxna vitkindade gässen var ruggade och därmed oförmögna att flyga. På gräsområdet fanns också en kull ätande sädesärlor som just lämnat boet och vid besöket i maj hördes en drillsnäppa.

Block 2

Skiftet omfattar området av byggnaderna samt skogsområdet som omger byggnaderna och som kan karakteriseras som parkskog. Ett nätverk av stigar löper i området och vindfällan och andra murkna träd har avlägsnats. Trädbeståndet består av fullvuxna tallar (*Pinus sylvestris*), vårtbjörkar (*Betula pendula*) och några granar (*Picea abies*) samt enstaka ekar. I området växer några äldre sköldbarkstallar. I nedre trädbeståndet och buskskiktet växer en del rönn (*Sorbus aucuparia*) samt en (*Juniperus communis*). I området finns också några ekplantor. Skogstypen är mo av blåbärstyp, där de dominerande arterna i undervegetationen utgörs av blåbär (*Vaccinium myrtillus*), lingon (*Vaccinium vitis-idaea*) och kruståtel (*Feschampsia flexuosa*). På några ställen bildar örnbräken (*Pteridium aquilinum*) något större bestånd. Till de lite mer krävande arterna hör den sparsamt växande skogssallaten (*Lactuca muralis*). Vid kanterna av stigarna finns några liljekonvaljbestånd (*Convallaria majalis*). Även smultron (*Fragaria vesca*) växer i området. I det område som gränsar till gräsmarkens kant på skifte 1 utgör klibbalar (*Alnus glutinosa*) en figur som är ett par ar stor och där är undervegetationen frodigare än i övriga området. Undervegetationens dominerande art är älggräs (*Filipendula ulmaria*) och bland de övriga arterna finns bland annat strandlysing (*Lysimachia vulgaris*).

Block 3

Inne i skogsfiguren finns ett litet område med kala berg, där det växer en del torrängsarter.

Till artbeståndet hör sparsamt växande träjon (*Dryopteris filix-mas*), bergssyra (*Rumex acetosella*), käringkål (*Sedum telephium*), getrams (*Polygonatum odoratum*) och kruståtel. På kanten av berget växer skogsnarv (*Moehringia trinervia*) och gullris (*Solidago virgaurea*). Vid inventeringstidpunkten var bergsområdet mycket torrt och växtligheten hade torkat.

Häckfågelutredning

Utredningen av häckfågelbeståndet i området gjordes med hjälp av en kartläggingsberäkning. I utredningen inventerades häckande arter i bilaga I till fågeldirektivet samt fågelarter som nämns i den nationella hotklassificeringen (Hyvärinen m.fl. 2019). Basfågelbeståndet inventerades inte. Utredningen av häckfågelbeståndet gjordes vid ett terrängbesök 27.5. I utredningen beaktades fågelobservationer som gjordes i samband med andra besök.

Häckande/observerade i området enligt fågeldirektivet (Council Directive 79/409/EEG)

Häckande arter i bilaga I

Vitkindad gås (*Branta leucopsis*)

Arten häckar inte på ön, men moderdjuren och deras ungar äter på gräsmarken på skifte 1. Under besöket i juli var en del av de vuxna fåglarna ruggade och oförmögna att flyga. Artens närmaste häckningsholme ligger öster om ön, i sundet mellan Tammo och Ålö.

Fågelarter som häckar/förekommer i området och som nämns i den nationella hotklassificeringen (Hyvärinen m.fl. 2019)

Sädesärta (*Motacilla alba*) (NT = nära hotad). 1-2 par

Sädesärtan har i hotklassificeringen klassificerats som nära hotad. På ön häckar minst ett par. Arten observerades i samband med utredningen av fågelbeståndet och vid besöket i juli gjordes en observation av en kull på gräsmarken på skifte 1. Arten trivs i halvöppen miljö och i området finns lämpliga boplatser för arten.

Annat fågelbestånd

I området av stranddetaljplanen häckar inte vatten- eller strandfåglar med undantag av drillsnäppa. Under besöket i juli observerades en kull av grå flugsnappare och i holkarna som hängts upp i området häckade blåmesar och talgoxar. I vattnet observerades fisktärnor och arten häckar i skratmåskolonin på skäret öster om området.

Sammandrag

I utredningsområdet finns inga naturtyper som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen eller särskilt viktiga livsmiljöer som avses i 10 § i skogslagen. I området finns inte heller sådana småvatten som avses i vattenlagen (587/2011) och som ska skyddas, liksom inte heller hotade naturtyper (Rauvio 2008). I Pargas finns det inga flygekorrar och områdets strandzon lämpar sig inte som lekplats för åkergrödor. Lämpliga övervintringsplatser för fladdermöss, såsom grottor eller djupa blockfält finns inte i området. Bland arterna i bilaga I till fågeldirektivet observerades vitkindad gås, som dock inte häckar i utredningsområdet. Bland de fågelarter som nämns i den nationella hotklassificeringen (Hyvärinen m.fl. 2019) observerades sädesärta. I området finns inga vårdbiotoper och inga växtarter som tyder på att gammal bosättning har observerats. Det finns inga invasiva främmande arter (kärleväxter) i området.

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

Enligt rapporten "Tulviin varautuminen rakentamisessa- opas olimpien 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

Markägaren av planeområdet är initiativtagaren för planarbetet.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Delaktiga

De delaktiga är listade i Program för deltagande och bedömning.

4.2.2 Myndighetssamarbete

Förhandlingar om huvudbyggnadens skyddsstatus har förts (Tarmo Mustonen och Sara Tamsaari, Åbo museicentral, Regionalt ansvarsmuseum för Egentliga Finland och man har bekantat sig med objektet 14.04.2022.

Planbeteckningarna och planbeskrivningen har kompletterats med anledning av utlåtandet från NTM-centralen i Egentliga Finland.

4.3 Målsättningar

Målet är att placera fritidsbostäder i området genom att rätta dimensioneringsfelet i delgeneralplanen, att skydda landskapsbilden och naturvärdena samt trygga tillräckligt stor andel fri användningsbar strand. Det gamla byggnadsbeståndet skyddas till de delar det är behövt.

4.4 Strandedetaljplanens konsekvenser

4.4.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse

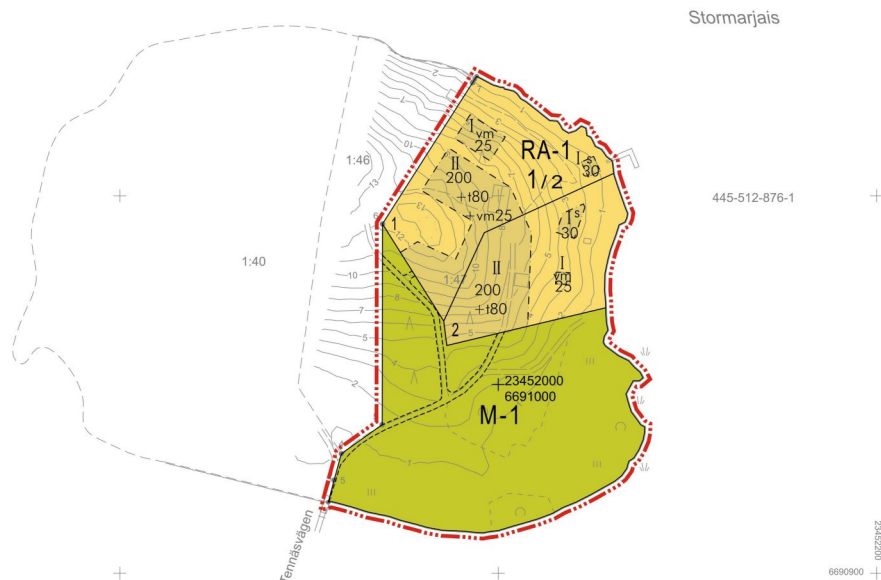


Bild 18. Solsidan strandedetaljplan, utkast 19.05.2022



Bild 19. Solsidan strandedetaljplan, utkasta 19.05.2022, illustrerande karta

I utkastet till strandedetaljplan från 19.05.2022 anvisas i området ett kvarter med två byggplatser. Resten av området lämnas som jord- och skogsbruksområde.



4.5 Planeringskedenas hantering och beslut

- Anhängiggörande kungjordes 08.06.2022
- Programmet för deltagande och bedömning, beredningsmaterialet och stranddetaljplaneutkastet daterat 19.05.2022 lades fram 08.06.2022.
- Bygg- och miljönämnden godkände 25.01.2023, § 10, förslaget som var daterat 25.11.2022.
- Planeförslaget officiellt till påseende 17.03. - 17.04.2023
- Bygg- och miljönämnden godkände det 00.00.202X daterade förslaget 00.00.2023 § 000
- Stadsstyrelse godkände det 00.00.202X daterade stranddetaljplanen 00.00.2023 § 000
- Stadsfullmäktige godkände det 00.00.202X daterade stranddetaljplanen 00.00.2023 § 000

5 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Stranddetaljplan, förslag 25.11.2022

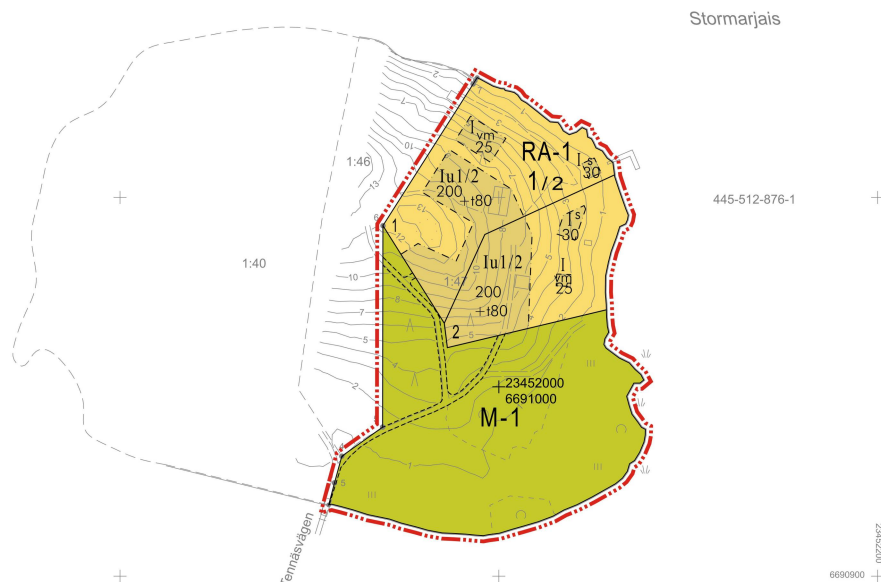


Bild 20. Solsidan Stranddetaljplan, förslag 25.11.2022

I området finns ett kvarter med två byggplatser för fritidsbostäder. Av dessa är en byggplats ny.

Byggnadsytorna är placerade på platser som är gynnsamma med tanke på terrängen, landskapet och mikroklimatet. De nya byggplatsernas strandvyer öppnar sig mot nordost. Byggnadsytorna är avgränsade så att fritidsbostäderna tillsammans med ekonomibyggnaden och basturna kan bilda gårdsplaner enligt illustrationerna. Basturna har anvisats separata byggnadsytor.



Bild 21. Solsidan Stranddetaljplan, förslag 25.11.2022, illustrerande karta



Huvudbyggnadernas avstånd från stranden är över 40 meter och den nya bastubyggnadens avstånd är över 15 meter. Befintliga bastubyggnaden och gäststugan blir kvar på sina platser och byggrätten för dem förblir oförändrad.

Höjdläget för huvud- och ekonomibyggnadernas byggnadsytor är över 4 m och för den nya bastubyggnaden över 2 m ovanför höjdkurvan.

Alla byggplatser har en areal på minst 5000 m².

Planförslaget har reviderats 12.6.2023 beträffande vissa bestämmelser med anledning av utlåtandet från NTM-centralen i Egentliga Finland.

5.1.1 Dimensionering

Områdets areal är ca 2,67. Arealen för kvartersområdet för fritidsbostäder RA-1 är sammanlagt 1,1816 ha och för jord- och skogsbruksområdet M-1 är 1,4891 ha.

Det har anvisats två byggplatser för fritidsbostäder i planområdet.

Den totala byggrätten i området är 670 vy-m², de nya fritidsbostädernas andel är 400 vy-m², garage- och ekonomibyggnadernas a/t 160 vy-m², gäststugornas vm 50 vy-m² och bastubyggnadernas s 60 vy- m².

Andelen bebyggd strand är 165m (60 %) av den justerade längden på stranden. Andelen fri strand är sammanlagt 110 m (40 %) som en enhetlig del av stranden.

5.2 Områdesreservering

5.2.1 Kvartersområden

OMRÅDEN FÖR FRITID OCH TURISM

RA-1 Kvartersområde för fritidsbostäder.

Det är tillåtet att bygga en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader på byggplatsen

Det finns ett kvartersområden för fritidsbostäder med sammanlagt två byggplatser i området.

De två kvartersområdet har båda byggrätt för en fritidsbostad på 200 vy-m². Därtill får man bygga ekonomibyggnader på 80 vy-m², en gäststuga på 25 vy-m² och en bastu på 30 vy-m² på varje byggplats.

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.

Allmänna bestämmelser

Kvartersområdena bör bevaras möjligast naturenliga. Byggnad och miljö-
vård är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras.

Kalhyggen är förbjudna.

På området mellan byggnaderna och strandlinjen bör träd och annan vegeta-
tion bevaras möjligast naturenligt. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen
utan terrassering.

Byggnaderna bör till sin karaktär vara enkla.

Trä ska användas som huvudsakligt material för fasader och konstruktioner i
bostads- och ekonomibygnaderna.

Byggnadsfasaderna bör vara målade huvudsakligen med svart eller röd färg.

Som takmaterial bör användas gröna tak eller svart eller mörkgrå maskinfo-
gad stålplåt eller filttak. På byggnadsytan för huvudbyggnadernas kan även
rött tegeltak användas.

I byggnaderna ska förnybar energi produceras eller utnyttjas eller överskott-
energi utnyttjas. Byggnaderna ska planeras så att de är energieffektiva.

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

På tomtten ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och
gynna konstruktioner som håller kvar dagvatten.

Avloppsvatten bör behandlas enligt gällande lagstiftning.

5.2.2 Övriga områden

JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDEN

M-1 Jord- och skogsbruksområde.

På området får byggas behövliga parktransformatorer ock kraftledningar.

Södra delen av området är jord- och skogsbruksområde.



5.3 Planens konsekvenser

Det har uppgjorts ett stranddetaljplaneförslag för området där det placeras två nya fritidsbostäder med tillhörande ekonomibygnader.

Alternativet är att lämna området oplanerat (ALT 0).

ALT 0, nuläge

Det uppgörs ingen stranddetaljplan för området.

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

Ingen inverkan för miljön.

Inverkan på begränsningen av och anpassningen till klimafförändringen

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

Konsekvens för landskapet

Inga konsekvenser för landskapet.

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.



ALT 1, stranddetaljplan, förslag 25.11.2022

Det placerades två byggplatser för fritidsbostad.

Konsekvens för samhällsstrukturen

Ingen konsekvens för samhällsstrukturen

Konsekvens för den byggda miljön

Nybygget har ingen större inverkan på den befintliga byggda miljön.

Konsekvens för miljön

Genom placeringen av byggnadsytorna styrs byggandet till gynnsamma platser med tanke på terrängen, strävnan 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 knappt att ändras.

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. Trafikmängderna kommer att öka i mycket liten omfattning.

Ekonomisk konsekvens

De nya fritidsbostäderna förstärker den lokala ekonomin. Stadens fastighets- och skatteinkomster ökar.

Konsekvens för rekreation

Största delen av skogsområdena används fortfarande för jord- och skogsbruk, vilket innebär att områdena kan användas för rekreation som vanligt.



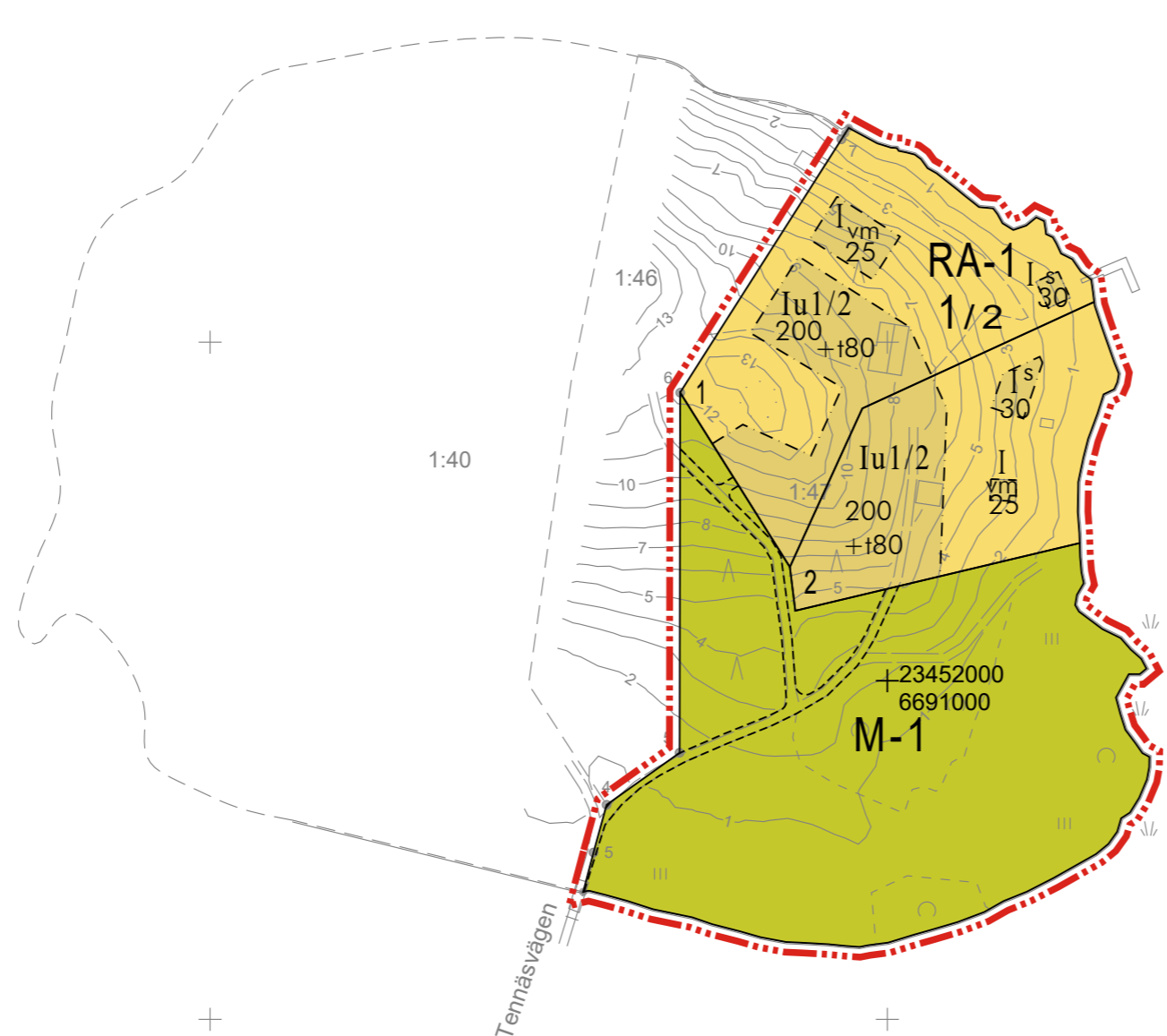
6 STRANDEDETALJEPLANENS FÖRVERKLIGANDE

6.1 Förverkligande och tidtabell

Stranddetaljplanens förverkligande börjar när planen har vunnit laga kraft.

insp 12.6.2023
Åbo 25.11.2022

Tarmo Mustonen
Arkitehti SAFA YKS 189
Arkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



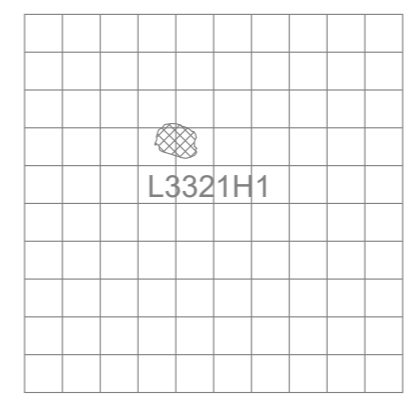
Stormarjais

445-512-876-1

Tennäsvägen

LEHDEN HISTORIA:
 Tekijänoikeuslain mukaan tämän kartografisen tuotteen osittainenkin jäljentäminen ja käyttäminen on muuhun kuin virkakäyttöön ilman kartanvalmistajan lupaa kielletty.
 © Antti Peltö-Timperi

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka 3	1:2000	MAANMITTAUSPALVELU PELTO-TIMPERI KY
Kunta: PARAINEN Kiinteistö: 445-512-1-47		Ilmakuvaus: Stereokartoitus: Maastokartoitus: 2021
		Kartta hyväksytty: 08.07.2021 Paraisten kaupunki Daniel Backman
Koordinaattijärjestelmä GK23 Korkeusjärjestelmä N2000		Kartta täydennetty: Tulostettu: 13.07.2021



25.11.2022

01A

PARAINEN
 SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA /
 SOLSIDAN STRANDETALJPLAN
 EHDOTUS / FÖRSLAG

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
 TARMO MUSTONEN OY

PARGAS

Planbeteckning: 44522022004

SOLSIDAN STRANDETALJPLAN 1 : 2000
FÖRSLAG

STRANDETALJPLANEN GÄLLER :
Pargas, fastigheten 445-512-1-47.

MED STRANDETALJPLANEN SKAPAS:
Solsidan stranddetaljplan kvarteren 1 samt jord- och skogsbruksområde.

STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

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

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.

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

200 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Iu1/2 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.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

Kalhyggen är förbjudna.

På området mellan byggnaderna och strandlinjen bör träd och annan vegetation bevaras möjligast naturenligt. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen utan terrassering.

Byggnaderna bör till sin karaktär vara enkla.

Trä ska användas som huvudsakligt material för fasader och konstruktioner i bostads- och ekonomibyggnaderna.

Byggnadsfasaderna bör vara målade huvudsakligen med svart eller röd färg.

Som takmaterial bör användas gröna tak eller svart eller mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak. På byggnadsytan för huvudbyggnadernas kan även rött tegeltak användas.

I byggnaderna ska förnybar energi produceras eller utnyttjas eller överskottsenergi utnyttjas. Byggnaderna ska planeras så att de är energieffektiva.

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

På tomten ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som håller kvar dagvatten.

Avloppsvatten bör behandlas enligt gällande lagstiftning.

Anhängiggörande utlystes 08.06.2022
Bygg- och miljönämnden 25.01.2023 § 10
Officiellt till påseende 17.03-17.04.2023
Stadsstyrelse XX.XX.202X § XX
Stadsfullmäktige XX.XX.202X § XX

Åbo 25.11.2022 insp. 12.06.2023

Tarmo Mustonen
arkkitehti SAFA

Arkkitetoimisto Tarmo Mustonen Oy

25.11.2022 insp. 12.06.2023

01B

PARAINEN

SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA /
SOLSIDAN STRANDETALJPLAN
EHDOTUS / FÖRSLAG

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



25.11.2022

02

PARAINEN

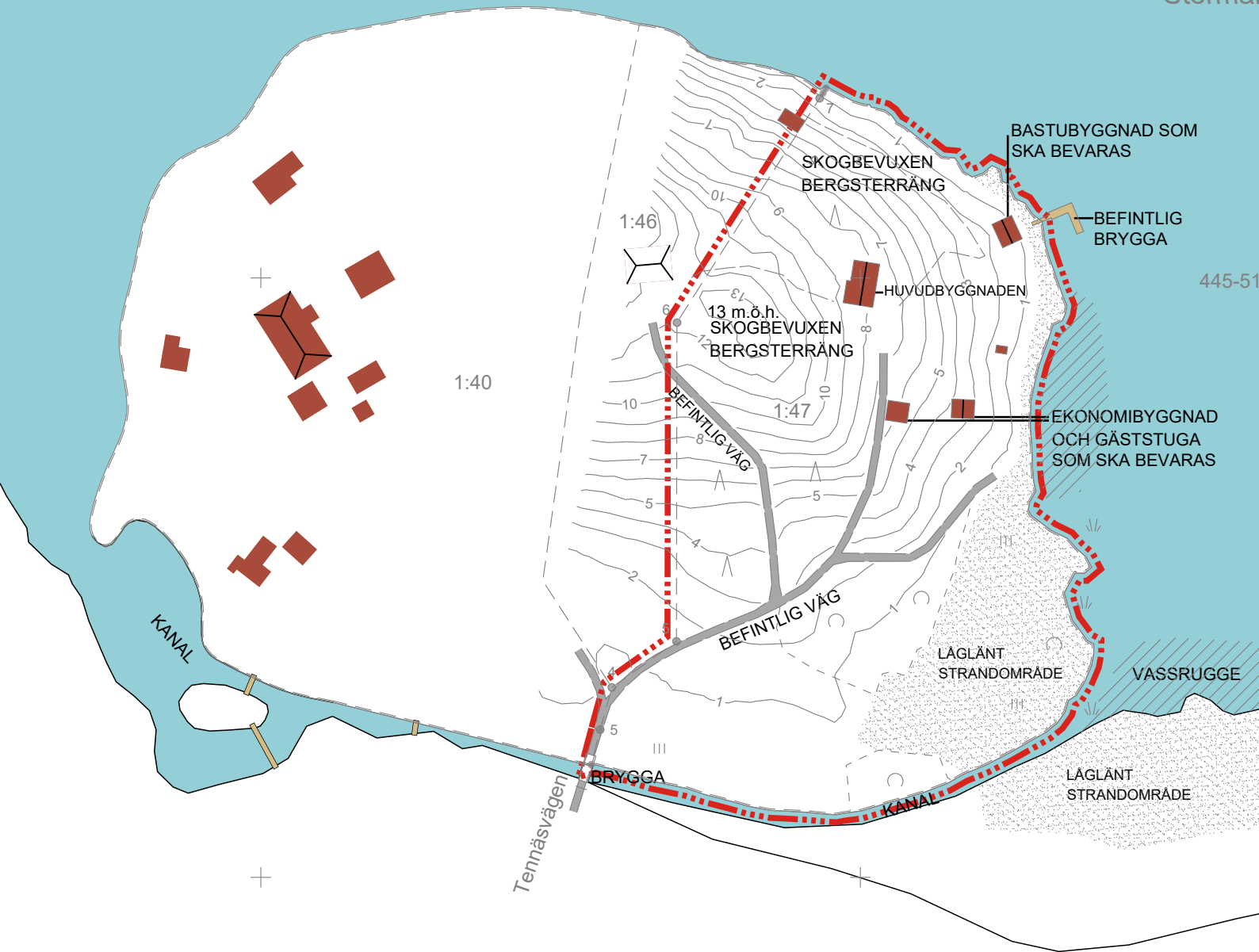
SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA /






SOLSIDAN STRANDETALJPLAN

HAVAINNEKUVA / ILLUSTRERANDE KARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



-  Befintlig byggnad
-  Väg / trafikled
-  Låglänt strandområde
-  Vassrugge
-  Vattenområde

25.11.2022

03

PARAINEN

SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA /
SOLSIDAN STRANDDETALJPLAN
ANALYYSIKARTTA / ANALYSKARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



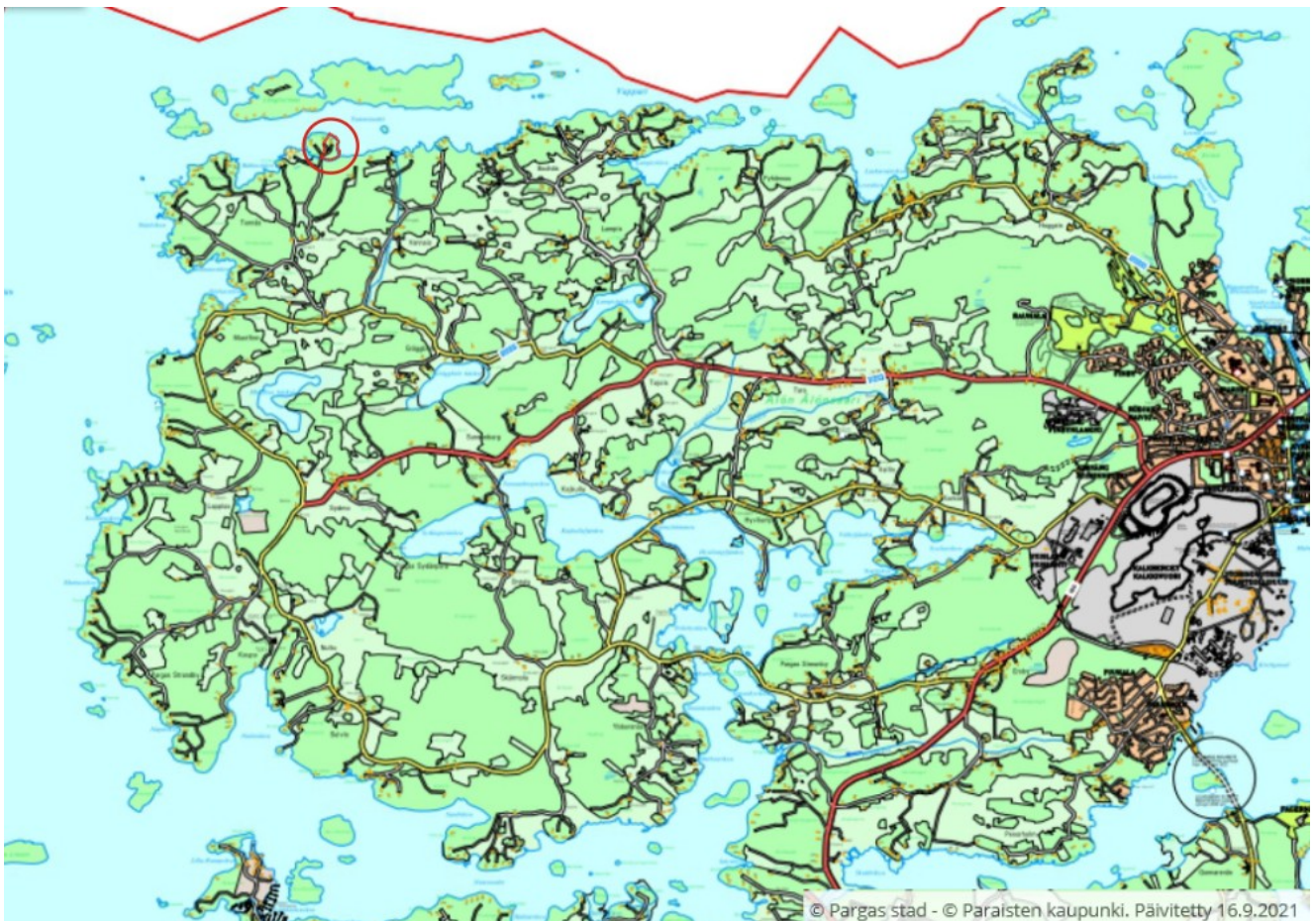
SOLSIDAN STRANDDETALJPLAN

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 19.05.2022
insp 25.11.2022

Initiativ

Markägaren har initierat planen.

Planeringsområde



Planeringsområdena

Planeringsområdena är beläget på Tennäs i Pargas, ligger ca 9 km nordväst om Pargas centrum.
Stranddetaljplan för lägenheten 445-512-1-47.
Planområdets areal är ca 2,67 ha.



Flygbild över områdena

Allmän beskrivning över planeområdet

Området består i huvudsak av skog och bergig strand. Sydöstra hörnet av området täcks av låglänt gräsplan. I området finns en villa, en gäststuga och en ekonomibyggnad samt en stor bastubyggnad på stranden.

Man kommer till området söderifrån längs Tennäsvägen.



Stranden vid högvatten

Stranden bredvid gäststugan



Utsikt från huvudbyggnaden mot bastu



Bild från sydost mot områdets mellersta del

Bild från berget vid västra kanten



Huvudbyggnaden

Huvudbyggnaden i området är från 1950-talet och den har ritats av arkitekten Totti Sora. Byggnaden har inte kunnat användas på flera år på grund av hälsoskäl. Fuktigheten som stiger från bottenbjälklaget har försakat mögelskador i byggnaden.

Planeläge

Egentliga Finlands landskapsplaner



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, Åbo regionens 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.

Dimensionering

Området ingår i dimensioneringsklass 1, 7–10 fritidsbostadsenheter/km, andelen fri strand 40 %. Den faktiska längden på strandlinjen i planeringsområdet, kartlinjen, är 451 m och den omräknade längden är 414 m eller 275 m justerat med koefficienter (avstånd till motliggande stranden).

Stranddetaljplan

På området finns ingen stranddetaljplan

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 Solsidanin ranta-asemakaava, alueen luontoarvojen perusselvitys 2021".

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 2021 en baskarta 1:2000 (Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin ky) som uppfyller de krav som ställs för en baskarta i en stranddetaljplan enligt markanvändnings- och bygglagen. Kartan har godkänts genom tjänsteinnehavarbeslut nr 53 av 07.07.2021, Pargas stad, stadsgeodeten Daniel Backman.

Markägo

Området är i privat ägo. Sommaren 2021 löstes en tillandning in som en del av lägenheten 445-512-1-47.

Målsättningar med planarbetet

Målet är att placera byggplatser för två fritidsbostäder i området med hänsyn till miljön och dimensioneringsprinciperna. För övrigt förblir området lant- och skogsbruksområde.

Bedömning av planens konsekvenser

Som jämförelsegrund kan användas att inga förändringar görs. Då regleras byggande 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:

Planerare Anni Räsänen

tel. 040 488 5917

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	25.11.22

Asemakaavan perustiedot					
Asemakaavan nimi			SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA		
			SOLSIDAN STRANDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus		44522022004	
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala		2,6707	Uusi ak:n pinta-ala		2,6707
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala			
Ranta-asemakaava:		Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm		Lomarak. paikkojen lkm
		pituus km	Oma ranta	Muut	Oma ranta Muu
		0,5			2

Yhteenvedo aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	2,6707	100,0	670,0		2,6707	670,0
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	1,1816	44,2	670,0	0,00	1,1816	670
L yhteensä		0,0				
E yhteensä		0,0				
S yhteensä		0,0				
M yhteensä	1,4891	55,8	0,0	0,00	1,4891	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	5	0
muu	0	0	0	0

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	25.11.22

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	SOLSIDAN STRANDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	44522022004
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	2,6707		670,0000		2,6707	670,0000

R yhteensä	1,1816	100,0	670		1,1816	670
RA-1	1,1816	100,0	670	0,06	1,1816	670

M yhteensä	1,4891	100,0	0		1,4891	0
M-1	1,4891	100,0		0,00	1,4891	

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	25.11.22

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	SOLSIDAN STRANDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	44522022004
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	25.11.22

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	SOLSIDAN STRANDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	44522022004
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					

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

12.06.2023

Solsidan stranddetaljplan

Planeförslaget officiellt till påseende 17.03. - 17.04.2023

Anmärkningar och utlåtanden som lämnats om planförslaget.

Äsikten eller utlåtandet har avgetts av, datum	Intressegrund	Äsikt eller utlåtande	Bemötande
NTM-centralen i Egentliga Finland 03.05.2023	Begäran om utlåtande 09.03.2023	<p>På planeringsområdet finns sedan tidigare en byggplats vars huvudbyggnad är från 1952 och den är planerad av Totti Sora. Objektet har i samband med byggnadsinventeringarna bedömts vara lokalt värdefullt och det har ett byggnadshistoriskt värde. Enligt inventeringen är bostadsbyggnaden i sin ursprungliga form. I samband med planarbetet gjordes en utredning av huvudbyggnadens skick. I byggnaden har</p> <p>enligt planbeskrivningen länge förekommit inomhusluft- och fuktproblem som beror på byggfel.</p> <p>Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum har inte i sitt utlåtande krävt en skyddsbe-teckning för byggnaden. NTM-centralen instämmer i ansvarsmuseets åsikt att en renovering av byggnaden skulle förutsätta så omfattande åtgärder att byggnadens skyddsvärde skulle gå förlorat.</p> <p>NTM-centralen anser att naturutredningen för stranddetaljplanen i huvudsak har beaktat områdets naturvärden tillräckligt med beaktande av områdets särdrag.</p> <p>Det är dock bristfälligt att arterna i habitatdirektivets bilaga II och IV inte har behandlats allmänt i naturutredningen, med några undantag. På samma sätt har andra hotade arter inte behandlats, förutom hotade kärlväxtarter. I sammandraget av naturutredningen dras delvis slutsatser om olika naturvärden, även om dessa inte annars har behandlats i naturutredningen.</p> <p>Till exempel i fråga om fladdermöss. Därför förblir det</p>	<p>I samband med utredningen av fågelbeståndet i området observerades inga häckande arter i bilagan till fågeldirektivet med undantag av vitkindad gås. De vitkindade gässen som häckar i närområdet för sina kullar till det vidsträckta området i södra delen av detaljplaneområdet som sköts som gårdsvall. Av de fågelarter som nämns i den nationella klassificeringen av hotade arter (Hyvärinen m.fl. 2019) tolkades sådesärulan som häckande i området, och en kullob-servation gjordes.</p> <p>I området gjordes ingen fladder-</p>

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

12.06.2023

Solsidan stranddetaljplan

		<p>något oklart vad en del av slutsatserna grundar sig på.</p> <p>Planprojektets konsekvenser för begränsningen av och anpassningen till klimatförändringen har inte bedömts i planbeskrivningen, vilket bör kompletteras.</p> <p>Klimatkonsekvenser följer allmänt bland annat av att obebbyggd skogsmark tas i bruk och av byggnadernas energiförbrukning. Behandlingen av terrängen och växtligheten och byggandet har negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden samt kommunens kolsänka och kolförråd.</p> <p>I bedömningen av planens konsekvenser ska både positiva och negativa klimatkonsekvenser lyftas fram. Exempelvis nybyggen orsakar alltid en betydande koldioxidtopp.</p> <p>Det är också bra att med plan-</p>	<p>musutredning som baserar sig på detektorobservationer, eftersom det planerade byggandet på området inte är beläget i fladdermössens viktiga jaktområden. Enligt ägarnas observationer finns det inga fladdermösshållen i byggnaderna i området. Vassruggarna i områdets närmaste omgivning är miljömässigt fladdermössens favoritjaktterräng, men i dessa områden har ingen markanvändning, såsom muddring, planerats.</p> <p>Någon separat utredning om trollsländor gjordes inte i fråga om pudrad kärrtrollslända, citronfläckad kärrtrollslända eller bred kärrtrollslända, vilka hör till direktivarterna. Under terrängutredningarna observerades dessa rutinmässigt, men utan observationer. Områdets stränder är inte en optimal fortplantningsmiljö för dessa arter, eftersom det i området saknas skyddade gölar där trollsländornas fortplantningsplatser vanligtvis finns. Av dessa arter påträffas åtminstone pudrad kärrtrollslända bland annat i Pargas sötvattenbassäng.</p> <p>I området finns inte heller skyddade gölar som lämpar sig som lekplatser för åkergrödor. Dessutom är ön där detaljplanen finns ganska torr och grödorna trivs inte under sommarens jaktid i denna typ av miljö.</p> <p>Konsekvensbedömningen kompletteras</p> <p>Planbestämmelserna kompletteras</p>
--	--	---	---

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

12.06.2023

Solsidan stranddetaljplan

			<p>bestämmelser styra byggandet i en mer hållbar riktning med tanke på klimatet. I planbestämmelserna har man bland annat förutsatt att trädbeståndet och växtligheten ska bevaras och att byggnaderna ska placeras utan att terrassera terrängen, vilket också är en bra lösning ur klimatsynpunkt. Till exempel med följande bestämmelser har man strävat efter att försöka lindra klimatkonsekvenserna i planer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggnaderna ska till sin fasad och sina konstruktioner huvudsakligen vara av trä. • Trä ska användas som huvudsakligt material för fasader och konstruktioner i bostads- och ekonomibyggnaderna. • I byggnaderna ska förnybar energi produceras eller utnyttjas eller överskottsenergi utnyttjas. Byggnaderna ska planeras så att de är energieffektiva. • I byggnaderna ska man beakta utnyttjande av aktiv och passiv solenergi och skydd mot överhettning med passiva metoder. • På tomten ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som håller kvar dagvatten. 	<p>både vad gäller kraven på byggnadsmaterial och utnyttjandet och skyddet av solenergi. På grund av den bergiga marken inkluderas inte kravet på att undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten i bestämmelserna. Det finns inte heller behov av bestämmelser om dagvattenhantering eftersom planområdet ligger på en ö.</p>
Egentliga Finlands förbund	Begäran utlåtande	om	Inget utlåtande.	-
Caruna Oy	Begäran utlåtande	om		
Det regionala ansvarsmuseet i Egntliga Finland / enheten för kulturarv 20.04.2023	Begäran utlåtande	om	<p>På området ordnades en terrängsyn 14.4.2022 och i den deltog plankonsulten, ägaren och en representant för ansvarsmuseet. Egntliga Finlands regionala ansvarsmuseum konstaterar följande i sitt utlåtande. Den rappade villan av förtjänstfulla arkitekten Totti Sora verkar både i fråga om fasader och interiör ha bevarat sina byggtida egenskaper. Byggnaden har drag som är typiska</p>	-

BEMÖTANDEFÖRTECKNING

12.06.2023

Solsidan stranddetaljplan

		<p>för byggandet på 1950-talet, såsom ett stort hörnfönster och skifferplattor vid ingången, och ett särpräglad utseende till exempel tack vare de hjärtdekorerade fönsterluckorna. Byggnaden hör inte till de viktigaste objekten i Totti Soras produktion, men den har kulturhistoriskt värde som en lokalt betydande byggnad. Å andra sidan verkar en renovering av byggnaden enligt utredningen leda till en åtgärd som kan jämföras med nybyggnad och som till stor del skulle leda till att byggnadens skyddsvärden skulle gå förlorade. Situationen är ytterst beklaglig och därmed förutsätter det regionala ansvarsmuseet ingen skyddsmärkning för byggnaden.</p> <p>Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum har inget annat att anmärka på förslaget till stranddetaljplan</p>	
--	--	---	--