

# PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

KLOCKARBERGEN (102) DETALJPLANEÄNDRING  
KLOCKARBERGEN (102) ASEMAKAAVAMUUTOS

Ändring av detaljplanen för tomt 1 i kvarter 230  
i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu

Asemakaavan muuttaminen tontilla 1 korttelissa 230  
Klockarbergenin (102) kaupunginosassa Nauvossa



BESKRIVNING MED BILAGOR  
SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Livskraft, Planläggningen  
Paraisten kaupunki, Elinvoima, Kaavoitus

## DETALJPLANEBSKRIVNING

### 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

#### 1.1 Identifikationsuppgifter

Planarbetet gäller ändring av detaljplanen för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu centrum i Pargas stad.

I och med detaljplaneändringen bildas tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel.

Detaljplaneändringen har upprättats med utgångspunkt i en plan som utarbetats av en arkitekt. På stadens planläggningsenhet har planläggningsarkitekten Pasi Hyvärilä ansvarat för ändringen av detaljplanen.

Detaljplaneändringen ingick inte i Pargas stads planläggningsprogram för 2023. Bygg- och miljönämnden beslutade på sitt möte 3.5.2023 § 76 att föreslå för stadsstyrelsen att ändringen av detaljplanen inleds och att beredningsmaterialet när det blir färdigt framläggs offentligt i samband med kungörandet av planen och så beslutade också stadsstyrelsen på sitt sammanträde 15.5.2023 § 154. Det skickades ett meddelande om att planläggningen har inletts till intressenterna 8.6.2023 och en annons om planarbetet publicerades i Pargas Kungörelser 8.6.2023.

Godkännande av planändringen:

Bygg- och miljönämnden: 31.01.2024 § 76

Bygg- och miljönämnden: 17.04.2024 §

Stadsstyrelsen:

Stadsfullmäktige:

#### 1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet avgränsas av Skärgårdsvägen, Viksvägen, Torgstigen och tomten för en affärsbyggnad. Mitt emot planområdet intill Skärgårdsvägen finns Nagu kyrka och kyrkogården. På tomten finns en affärsbyggnad. Tomten har körförbindelse från Skärgårdsvägen, Viksvägen och Torgstigen.

#### 1.3 Planens namn och syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra destilleri-, bryggeri- och restaurangverksamhet samt tillhörande funktioner på tomten. Den gällande planen möjliggör inte att bevara de nuvarande byggnaderna och genomföra nybyggen enligt markägarens planer. Det centrala läget av tomten talar för att fastigheten ska utvecklas med hjälp av en detaljplan. Planändringen har inletts på initiativ av markägaren och utifrån den plan som arkitekten utarbetat.

#### 1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Planområdets läge

Bilaga 2: Utdrag ur landskapsplanen

Bilaga 3: Utdrag ur generalplanen

Bilaga 4: Utdrag ur gällande detaljplan

Bilaga 5: Fotografier

Bilaga 6: Programmet för deltagande och bedömning

Bilaga 7: Konsekvensbedömning 3.2.2021

Bilaga 8: Artikel i ÅU 13.8.2021

Bilaga 9: Verksamhetsplan 18.4.2023

Bilaga 10: Referensplan 18.4.2023

Bilaga 11: Sammandrag av utlåtanden och en anmärkning samt stadens bemötanden

Bilaga 12: Uppföljningsblankett

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Skeden i planprocessen

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av markägaren. Eftersom detaljplaneändringen inte ingår i Pargas stads planläggningsprogram för 2023, anhöll markägaren 18.4.2023 om en planändring med anledning av vilken bygg- och miljönämnden på sitt möte 3.5.2023 § 76 beslutade att ändringen av detaljplanen inleds och att beredningsmaterialet när det blir färdigt framläggs offentligt i samband med kungörandet av planen. Stadsstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 15.5.2023 § 154 i enlighet med bygg- och miljönämndens förslag. Ett meddelande om att planändringen har inletts skickades ut till intressenterna 8.6.2023. En annons om att planläggningen har inletts publicerades i Pargas Kungörelser 8.6.2023. Möjlighet till deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med bifogat program för deltagande och bedömning. Ett avtal om markanvändningen kommer att upprättas med markägaren.

Bygg- och miljönämnden godkände planförslaget  
Planförslaget var offentligt framlagt  
Bygg- och miljönämnden behandlade förslaget  
Stadsstyrelsen godkände detaljplanen  
Stadsfullmäktige godkände detaljplanen  
Planändringen vann laga kraft  
Planändringen trädde i kraft

### 2.2 Innehållet i detaljplaneändringen

Ändringen av detaljplanen möjliggör byggande av verksamhetsbyggnader på tomt 1 i kvarter 230. Det huvudsakliga användningsändamålet för tomten enligt den gällande detaljplanen, bostads- och affärsbyggande (AL), ändras till byggande av verksamhetsbyggnader (KTY-13). Utöver det nya huvudsakliga användningsändamålet tillåts på tomten affärsbyggande och andra funktioner som kompletterar byggande av verksamhets- och affärsbyggnader och som inte orsakar olägenheter för miljön. Antalet bilplatser ändras i enlighet med verksamheten. Det anvisas en större byggnadsyta på tomten och den största tillåtna byggrätten är 2000 m<sup>2</sup> vy. Det största tillåtna våningsantalet för nybyggen ändras från en till två.

Projektet följer generalplanen.

### 2.3 Genomförande av planen

Byggandet i området och genomförandet av planen ligger på enskilt ansvar.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planändringsområdet ligger i Nagu centrum intill Skärgårdsvägen, Viksvägen och Torgstigen söder om kyrkan. På östra, västra och södra sidan av planändringsområdet har det byggts låga affärsbyggnader under olika tider särskilt efter byggandet av Skärgårdsvägen för att betjäna i huvudsak den lokala befolkningens dagliga behov, men också för turism och sommargäster. Det påfallande draget i nybyggnaderna är deras låga och vardagliga karaktär jämfört med kyrkan mitt i byn med en silhuett som dominerar småstadsbilden i bycentret. Nagu kyrka med omgivning utgör en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) och planområdet ligger i södra kanten av den.

Planändringsområdet ingår i kvarter 230 som är i huvudsak ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Det bildar en del av den rätt låga stadsstrukturen i form av ett band söder om Skärgårdsvägen.

### 3.1.2 Naturmiljön

Tomten är asfalterad till de delar som ansluter till Skärgårdsvägen och Viksvägen. De obebyggda delarna av tomten i öst och söder består av ovårdad gräsmatta och buskage och tomten har inte just någon betydande miljö i naturtillstånd. I norra kanten av tomten på den allmänna vägens sida finns en mycket small rad av träd/buskar.

### 3.1.3 Den byggda miljön

På tomten finns en befintlig kombination av en affärs- och bostadsbyggnad som byggts 1960 och utvidgats åren 1969 och 1980. Byggnaden är låg, skiv- och plåtbeklädd och den har ett sadeltak. Byggnaden har ett anspråkslöst utseende som är typiskt och vanligt för tiden byggnaden är byggd. Särskilt när det gäller delen av bostadsbyggnaden som vetter mot Skärgårdsvägen är byggnaden i ytterst dåligt skick. Avsikten är att bevara byggnadsstommen och byggnadsmassan av det gamla förrådet/produktionslokalen med källare intill Viksvägen. Byggnaden är i behov av grundläggande reparationer. På södra kanten av tomten har staden byggt en vatten- och avloppslinje som måste beaktas i planändringen antingen som ledningsservitut eller så måste den på markägarens bekostnad flyttas i samband med det planerliga byggandet.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Fastigheten i ändringsområdet är i privat ägo.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen (bilaga 2)

I Egentliga Finlands landskapsplan för Åboland som fastställts av miljöministeriet 20.3.2013 och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik som godkänts 11.6.2018 samt i etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser som godkänts 14.6.2021 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

#### A Område för tätortsfunktioner

Områden för boende och andra tätortsfunktioner på riks-, landskaps- eller regionnivå. Omfattar förutom bostadsområden lokala servicecentraler, arbetsplatsområden och mindre industriområden som inte medför olägenheter för miljön, samt mindre trafikleder än regionala vägar, närreklamationsområden samt specialområden.

Områdets utveckling främjas genom konsekvent planering och planläggning som kompletterar samhällsstrukturen.

Samordningen av markanvändningen, de trafikmässiga lösningarna och tjänsterna i området ska förenhetliga tätortsbilden och beakta särdragen i tätortsbilden.

Den nu upprättade detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

Generalplanen (bilaga 3)

I strandgeneralplanen för Nagu som godkändes av Nagu kommunfullmäktige 19.3.2007 anvisas det följande beteckningar och bestämmelser för ändringsområdet:

#### AT Byområde

Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Med /s betecknat område är kulturhistoriskt värdefullt. Byggnade eller andra åtgärder bör utföras så att områdets kulturhistoriska värde inte försvagas. Byggnade på AT-området på Sjölo bör grunda sig på en skötsel- och dispositionsplan där bevarandet av Naturavärdena är

beaktat. Fastigheternas strandbyggrätt finns anvisad i en separat förteckning i planbeskrivningen.

Den nu upprättade detaljplaneändringen följer generalplanen.

Detaljplanen (bilaga 4)

Den gällande detaljplaneändringen för kvarteren 230 och 231 har godkänts 1.9.2009. Ändringsområdet, tomt 1, är en del av ett kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL) och för den har anvisats en byggnadsyta och byggrätt på 650 m<sup>2</sup> vy, högsta tillåtna våningsantal 1 och byggnadsskyldighet för bilplatser 1 bp/50 m<sup>2</sup>. För tomten har anvisats en egen separat infart för fordon från Skärgårdsvägen.

Byggnadsordning

Stadsfullmäktige godkände byggnadsordningen för Pargas stad 12.5.2020 och den har tillämpats sedan 26.6.2020.

Tomtindelning och -register

Området förs in i fastighetsregistret som förs av Pargas stad. Området behöver en bindande tomtindelning.

Övriga planer och beslut

Projektet har inletts på initiativ av markägaren. Bygg- och miljönämnden och stadsstyrelsen har beslutat att detaljplaneändringen inleds. Markägaren har ansökt om och beviljats undantag våren 2022 och bygglov våren 2023 för byggande enligt projektplanen FAS1 (bilaga 9) enligt vilken byggnaden i linje med Skärgårdsvägen rivs och förrådsbyggnaden intill Viksvägen renoveras och byggs ut och dess användningsändamål ändras till produktionsbyggnad.

Baskarta

Baskartan är i skalan 1:1000 och den uppfyller de krav för baskartor i detaljplaner som stadgas i markanvändnings- och bygglagen. Baskartan är uppgjord av mättningsbyrån.

#### 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

##### 4.1 Behovet av planering av detaljplan

Initiativ till uppgörandet av planen har tagits av en privat markägare.

##### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

I början av 2023 kontaktade markägaren staden för att inleda planändringen för att möjliggöra utvidgning av sin verksamhet. Markägaren ansökte redan tidigare våren 2022 om undantag för delvis rivning av den gamla byggnaden i två delar och reparation och utvidgning av den gamla förrådsbyggnaden samt ändring av dess användningsändamål till produktionsbyggnad.

Bygg- och miljönämnden i Pargas stad har på sitt möte 3.5.2023 § 76 och stadsstyrelsen på sitt sammanträde 15.5.2023 § 154 beslutat att ändringen av detaljplanen inleds.

##### 4.3 Deltagande och samarbete

###### 4.3.1 Intressenter

Intressenter i denna planläggning är fastighetsägaren, ägarna av grannfastigheten, Pargas stad, räddningsverket, Caruna Ab, NTM-centralen i Egentliga Finland, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund.

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Planlägningsarbetet har inletts med anledning av en ansökan från markägaren 18.4.2023. Staden har behandlat ansökan i bygg- och miljönämnden och stadsstyrelsen. Ett meddelande om att planändringen har inletts skickades ut till intressenterna 8.6.2023. Samtidigt skickades också programmet för deltagande och bedömning ut till intressenterna. En annons om att planläggningen har inletts publicerades i Pargas Kungörelser 8.6.2023.

#### 4.2.3 Myndighetssamarbete

I samband med förberedelserna för planändringen görs vid behov myndighetssamarbete med de berörda myndigheterna.

#### 4.3.4 Förfaranden för deltagande och växelverkan

En annons om att planändringen har inletts publicerades i Pargas Kungörelser 8.6.2023. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens anslagstavla och webbplats.

Bygg- och miljönämnden beslutade 31.1.2024 om framläggandet av planförslaget. Om framläggandet meddelades per e-post till representanter av markägarna i planområdet, per brev till grannarna samt per tidningsannons i Pargas Kungörelser 8.2.2024.

Under den tid planförslaget var offentligt framlagt 9.2–11.3.2024 begärdes behövliga myndighetsutlåtanden om materialet samtidigt in. En anmärkning lämnades in.

Planbestämmelsen för kvartersområdet för verksamhetsbyggnader (KTY-13) som anvisas i planen ska kompletteras med anledning av inkomna utlåtanden så att området bebyggs med mindre separata byggnader. Planen ändras inte p.g.a. anmärkningen.

Staden har utarbetat en separat bilaga till planbeskrivningen som innehåller ett sammandrag av innehållet i utlåtandena och anmärkningen samt bemötanden av dem (bilaga 11).

Planförslaget godkänns av Pargas stadsfullmäktige, vars beslut kan överklagas hos Åbo förvaltningsdomstol. Om beslutet inte överklagas, träder planen i kraft i samband med att den kungörs.

#### 4.4 Mål för detaljplaneändringen

4.4.1 Målsättningar som kommunen ställt och som härletts från planeringsläget samt förhållandena och egenskaperna i området

Syftet med ändringen är inte att ändra målsättningarna i den gällande generalplanen. Enligt generalplanen konstateras området vara avsett för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet som inte förorsakar men för boendet eller miljön. Den gällande detaljplanen för planändringsområdet återger situationen vid tidpunkten då planen gjordes upp.

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att se över den gällande planen och att utveckla ett byggprojekt och ett område som är betydelsefullt både vad gäller läget och stadsbilden. Med ändringen eftersträvas en högklassig och bestående helhet av småskaliga och förhållandevis stora verksamhetsbyggnader. Syftet med planändringen är att förtäta och komplettera stadsstrukturen samt harmonisera stadsbilden. Förhoppningen är att detta centrala kvarter blir en mer urban del av kvarteret och att området samtidigt håller en hög arkitektonisk standard.

#### 4.4.2 Mål som uppkommit under processen och precisering av målen

##### Intressenternas målsättningar

Detaljplaneändringen har inletts på markägarens initiativ. Man önskar få en verksamhets- och affärsbyggnad med en stark identitet och med återhållsam, modern och neutral arkitektur i centrum, samtidigt som byggnaden ändå ska ha tillräckliga särdrag och vara tillräckligt stark för att locka människor. Den nuvarande byggnaden i dåligt skick på tomten försämrar stadsbilden.

##### De kvalitativa målen för detaljplanen

Genom nybyggnationen eftersträvas ett skikt av hög arkitektonisk standard i byggnadsbeståndet i Nagu centrumområde, ett skikt som passar in i det traditionella byggnadsbeståndet, men samtidigt är särpräglad.

Byggnaden ska till sin utformning, sin höjd, sina öppningar, sina material och sin färgsättning anpassas till miljön och den närliggande medeltida stenkyrkan som dominerar stadsbilden. Genom beteckningen för områdesreserveringen och interna bestämmelser för kvarteret ges förutsättningar för ett högklassigt utförande.

#### 4.5 Alternativen för de olika lösningarna i detaljplanen och deras konsekvenser

Markägaren har bedrivit företagsverksamhet i Nagu sedan 1996; först i centrum i gästhamnen och från och med 2019 i industriområdet i Vikom. I sin nuvarande form har destilleriet grundats 2017. Man vill flytta verksamheten till en mer synlig plats i Nagu centrum på tomten som förvärvats för detta ändamål på en central och synlig plats intill Skärgårdsvägen. Utöver destilleriet vill man ordna olika evenemang och restaurangverksamhet i de nya verksamhetslokalerna.

Markägaren hörde sig för om möjligheten att flytta eller utvidga sin verksamhet till centrum redan i början av 2021 och lämnade för detta ändamål en beskrivning av en verksamhetsplan och en analys av verksamhetens effekter (bilaga 7).

Åbo Underrättelser skrev en tidningsartikel om Nagu Distillerys tomtaffär och vilja att expandera (bilaga 8).

Nagu Distillery ordnade 19.11.2021 ett informationsmöte om utvidgningen av sin verksamhet på destilleriet i Vikom och representanter för staden var inbjudna.

Planläggningen bekantade sig med verksamhetslokalerna i industriområdet i Vikom i december 2021. I början av 2022 fortsatte stadens representanter förhandlingarna med företagaren om hur reparationerna och nybygget kunde genomföras på den nya tomten i Nagu centrum.

Markägaren hade redan innan planändringen inleddes för avsikt att genomföra den första fasen i planen; den gamla byggnaden ska delvis rivas och delvis byggas om och renoveras så att den lämpar sig för de nya verksamhetslokalerna. Enligt den gällande planen är detta möjligt, eftersom den befintliga våningsytan på tomten som är större än planbestämmelsen tillåter kunde ändras för ett nytt användningsändamål. För detta ändamål gjordes våren 2022 ett beslut om undantag.

Våren 2023 ordnades ett nytt planeringsmöte med markägaren, arkitekten som markägaren valt för att planera verksamhetsbyggnaden och stadens representanter och på mötet diskuterades hur reparationerna och nybygget kunde genomföras på den nya tomten i Nagu centrum. I detta skede var det redan klart att verksamheten förutsätter en planändring.

Planen är att utvidga verksamheten stegvis (FAS 1, 2 och 3). Den andra och den eventuella tredje fasen förutsätter att detaljplanen ändras, eftersom bygggrätten på tomten enligt den gällande planen redan överskrids bara av de befintliga byggnaderna. I samband med ändringen av detaljplanen finns det också skäl att ändra det huvudsakliga användningsändamålet för tomten så att det motsvarar det

huvudsakliga användningsändamålet som ändras från boende och affärsverksamhet (AL) till byggande av verksamhetsbyggnader (KTY-13).

Markägaren kontaktade staden 18.4.2023 och anhöll om att detaljplanen skulle ändras. I maj 2023 behandlades anhållan om detaljplaneändring i bygg- och miljönämnden och i stadsstyrelsen som beslutade att planändringen inleddes.

Planändringen kungjordes 8.6.2023. Planen för deltagande och bedömning samt planutkastet framlades. Inga åsikter om beredningsmaterialet inkom. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterade i sitt utlåtande att planändringen ska beakta Nagu kyrka med omgivning som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Caruna Ab konstaterade att elförbrukningen på tomten ökar i och med planändringen och att det antagligen finns skäl att förnya kablar.

Markägaren, arkitekten och stadens representanter förhandlade i november 2023 om innehållet av planförslaget innan det fördes till bygg- och miljönämnden som beslutar om att framlägga förslaget. De viktigaste observationerna gällde mängden byggrätt och användningsändamålet för tomten. Möjligheten att anvisa boende i någon mån i planen diskuterades. Markägaren önskar att planen lämnar spelrum i fråga om våningsyta även i framtiden, fastän markägaren för tillfället framskrider enligt utkastplanen. Det ansågs vara bra att hela tomten skulle omfattas av planbestämmelse II som möjliggör byggande i två våningar. Dimensioneringen av och antalet bilplatser diskuterades och det konstaterades att byggande av verksamhetsbyggnader kommer att vara det huvudsakliga användningsändamålet för tomten och antalet bilplatser som anvisas för detta kunde vara mindre än antalet bilplatser som anvisas för kundlokalerna.

I slutet av 2023 har planförslaget bearbetats till en form som kan föras till behandling i bygg- och miljönämnden i början av 2024 för offentlig framläggning.

I och med den större byggrätten på tomten och det ändrade användningsändamålet blir ett markanvändningsavtal mellan markägaren och staden aktuellt och det förbereds för underskrift 2024.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEÄNDRINGEN

### 5.1 Planens struktur

Genom en ändring av detaljplanen möjliggörs byggande av en verksamhetsbyggnad. Antalet bilplatser ändras så att det motsvarar användningsändamålet och bilplatser ska kunna placeras på tomten. Trafikanslutningen till tomten förblir densamma som tidigare.

#### 5.1.1 Dimensionering

Arealen av ändringsområdet är 3 184 m<sup>2</sup>. I och med planändringen blir byggnadsytan som reserveras för byggande större. Dimensioneringen av bilplatser ändras enligt användningsändamålet 1 bp/50 m<sup>2</sup> (+ 1 bp/bst) -> 1 bp/300 m<sup>2</sup>/T + 1 bp/50 m<sup>2</sup>/K. Tomten har under olika tider ansamlat en våningsyta på ca 1 160 m<sup>2</sup> vy. I den gällande detaljplanen har på tomten anvisats 650 m<sup>2</sup> våningsyta. I planändringen anvisas 2 000 m<sup>2</sup> våningsyta för en verksamhetsbyggnad. Planändringen möjliggör byggande av verksamhetslokaler i två våningar i stället för i en våning som tidigare.

#### 5.1.2 Service

Tomten anvisas för verksamhetsbyggnader. Våningsytan som anvisas på tomten är ämnad för kontors-, industri-, förråds-, affärs-, mötes-, butiks-, café- och restaurangbyggnader samt övriga hjälputrymmen för ovannämnda lokaler.

### 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Tomten är belägen intill en byggd kulturmiljö av riksintresse. Med planändringen strävar man efter att kunna försäkra att det fästs särskild vikt vid byggnadens position i stadsbilden och dess förhållande till de omgivande byggnaderna i närmiljön samt vid



skyddsvärdena av den byggda miljön. Därför ska byggnaden beträffande sin utformning, sin höjd, sina öppningar, sina material och sin färgsättning anpassas till stadsbilden och detta ska redogöras för i bygglovshandlingarna. Bestämmelser har getts för höjdläget av yttertaketets högsta punkt, fasadmaterialen och den byggnadskonströrliga behandlingen av fasaden.

### 5.3 Områdesreserveringar

#### 5.3.1 Kvartersområden

På tomten anvisas en byggnadsyta där byggande av verksamhetsbyggnader tillåts i närheten av en byggd kulturmiljö av riksintresse. Det ska fästas särskild vikt vid byggnadens position i stadsbilden och dess förhållande till de omgivande byggnaderna i närmiljön samt skyddsvärdena av den byggda miljön.

Byggnaden ska beträffande sin utformning, sin höjd, sina öppningar, sina material och sin färgsättning anpassas till den byggda kulturmiljön av riksintresse och till stadsbilden. Fasaden i byggnaden ska vara av särskilt hög standard.

Byggnader ska ge ett enhetligt intryck av att vara ett stycke och även takfoten ska stödja detta. Det ska fästas särskild vikt vid planeringen av de synliga delarna på yttertaket i byggnaden. Yttertaket i byggnaden ska täckas med mörkgrå plåt.

#### Placering och höjd av byggnader

Byggnadsytan är ett område som följer kanterna av tomten. Byggnadsytan har placerats i samma linje med byggnadsytorna på granntomterna söder om Skärgårdsvägen. I planen finns en bestämmelse om ett höjdläge på +14,0 m för den högsta punkten av yttertaket på en byggnad. Söder om Skärgårdsvägen har affärslokaler uppförts i varierande höjder. Höjden av byggnaderna ökar när man rör sig västerut från det öppna torgområdet. Byggande i två våningar på den här tomten anpassar sig till den befintliga stadsstrukturen så att gatuområdet är enhetligt och kyrkans dominerande position i stadsbilden inte äventyras. I referensplanen har byggandet föreslagits i separata byggnadsmassor, varav den högsta delen ligger intill Skärgårdsvägen.

#### Byggnadens material och färgsättning

Bestämmelserna för affärsbyggnadens material och färgsättning är inte viktigare än att helheten som bildas av de separata byggnaderna i hela kvarteret och byggnadernas arkitektur är högklassig och fullbordad till sina detaljer och att den anpassas till sin värdefulla historiska miljö och kyrkolandskapet.

#### Bilplatser

På tomten måste byggas bilplatser i enlighet med våningsytan och användningsändamålet så att dimensioneringen för produktionslokalerna (industri- och förrådsbyggande) är 1 bilplats per 300 m<sup>2</sup> vy (1 bp/300 m<sup>2</sup>/T). För övriga lokaler (bl.a. affärs- och kontorsbyggande) är bilplatsdimensioneringen 1 bilplats per 50 m<sup>2</sup> vy (1 bp/50 m<sup>2</sup>/K). Av våningsytan enligt referensplanen (totalt 1 600 m<sup>2</sup> vy) är största delen anvisad för produktionsverksamhet och för den kan rimligtvis anvisas färre bilplatser än för de övriga funktionerna på tomten. Således skulle det enligt referensplanen och planbestämmelsen behöva byggas fyra bilplatser för produktionsverksamheten (1 160 m<sup>2</sup> vy) och 10 för övriga lokaler (470 m<sup>2</sup> vy), totalt 14.

#### Trafik

De omgivande trafikarrangemangen förblir till stora drag oförändrade. Infarten till parkeringsplatserna och för servicetrafik på tomten ordnas från Skärgårdsvägen, Viksvägen och Torgstigen enligt nuvarande arrangemang. Den allmänna leden för fotgängare intill Skärgårdsvägen blir kvar.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

#### Samhällsstruktur

Det blir möjligt genom planändringen att bygga en ny verksamhetslokal och affärslokal och på så sätt diversifiera serviceutbudet i centrumområdet.

#### Stadsbild

Genom nybyggnation kan stadsbilden bli bättre och mer sammanhängande då en centralt belägen byggnad i dåligt skick delvis repareras och delvis ersätts med nya verksamhets- och affärsbyggnader. Ändringen har konsekvenser för den byggda miljön, utsikterna och stadsbilden i centrumområdet.

Planändringen ändrar utsikten från Skärgårdsvägen så att den blir mera stadsmässig. Området uppfattas då som en allt tätare helhet.

#### Service

I och med att planen ändras blir det möjligt att utveckla och utöka de kommersiella tjänsterna i området.

#### Trafik

Planändringen kommer inte att ändra de nuvarande trafikarrangemangen på tomten. Tomten har körförbindelse från Skärgårdsvägen, Viksvägen och Torgstigen. Den allmänna leden för fotgängare intill Skärgårdsvägen på ett allmänt vägområde blir kvar.

I planeringen och genomförandet ska hänsyn tas till säkerheten och smidigheten av flera tomtinfarter och gång- och cykeltrafiken.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Ändringsområdet är redan nu en del av den byggda stadsmiljön, så konsekvenserna för naturen och naturmiljön är ringa.

### 5.4.3 Ekonomiska effekter

Värdet på fastigheten kommer att stiga i och med planändringen. Staden ingår ett markanvändningsavtal med markägaren.

### 5.4.4 Konsekvenser för klimatet

Planändringens och referensplanens styrkor är:

- minskning av behovet för trafik
- prioritering av hållbar fördelning av forskaffningsmedel
- beaktande av resurseffektivitet i infrastruktur och teknisk försörjning
- bevarande av kol i den befintliga och den nya byggnadskonstruktionen
- identifiering av sårbara värden och funktioner i området

Planändringsområdet ligger centralt och kompletterar och koncentrerar den befintliga stadsinfrastrukturen. Enligt referensplanen och det beviljade byggnadslovet ska största delen av den befintliga hallbyggnadens stomme bevaras och nybyggnation i framtiden ska uppföras i trä. Planändringsområdet har identifierats som en central och känslig byggd kulturmiljö av riksintresse.

Planändringens svagheter är:

- varken produktionspotentialen eller produktionsmöjligheterna för förnybar energi har utretts på tomten
- områdets energieffektivitet har inte beaktats

- särdrag som är sårbara för klimatrisker i området har inte beaktats

Det finns inga krav på till exempel utnyttjande eller ackumulerande av solenergi i planen. Enligt referensplanen finns det nog gott om takyta som ska byggas och placering av solpaneler på de planerade mörka plåttakytorna skulle vara möjligt utan att stadsbilden eller den bredvidliggande byggda kulturmiljö av riksintresse skulle äventyras. Dessutom har man ansökt bygglov för att sätta solpaneler på taket av den befintliga hallbyggnaden som ska renoveras. Planändringen och byggandet säkerställer inte egentligen kolsänkor eller kollager eftersom området är så tätt och urbant. Det är inte ändamålsenligt att anvisa till exempel planerade områden på tomten som är mycket liten. På tomten finns det inte heller växande befintliga träd som skulle fungera som kolreserv. Den befintliga stommen av den befintliga hallbyggnaden ska bevaras och kolreserven i den ska bli kvar. Dagvatten ska styras till det befintliga kommunala dagvattennätet eftersom det inte är möjligt att absorbera dagvatten på tomten.

#### 5.5 Störningsmoment i omgivningen

Det finns inte sådana störningsmoment i omgivningen som skulle ha en negativ inverkan på företagandet i området och som därmed borde tacklas genom planen.

#### 5.6 Planbeteckningarna och -bestämmelserna

Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns på plankartan.

#### 5.7 Namnbestånd

Det kommer inte att ges nya gatu- eller områdesnamn.

### 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Staden ingår ett markanvändningsavtal med markägaren. Staden är involverad i utförandet av planen genom bygglovsprocessen. Byggandet i området och genomförandet av planen ligger på enskilt ansvar.

Pargas 31.1.2024, 17.4.2024

Planläggningen  
Pargas stad

Bilaga /Liite 1  
PLANOMRÅDETS LÄGE  
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI  
Flygbild från år 2018  
Ilmakuva vuodelta 2018



 = PLANOMRÅDE / KAAVA-ALUE



 = PLANOMRÅDE / KAAVA-ALUE

 A OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområde, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närrökreation samt specialområden.

#### PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Områdets utveckling ska främjas genom en konsekvent planerinoch planläggning som kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.

Utvecklingen av områdets markanvändning, sammanjämkningen av de trafikmässiga lösningarna och servicen ska förenhetliga tätortsbilden och beakta särdragen i tätortsbilden.

#### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

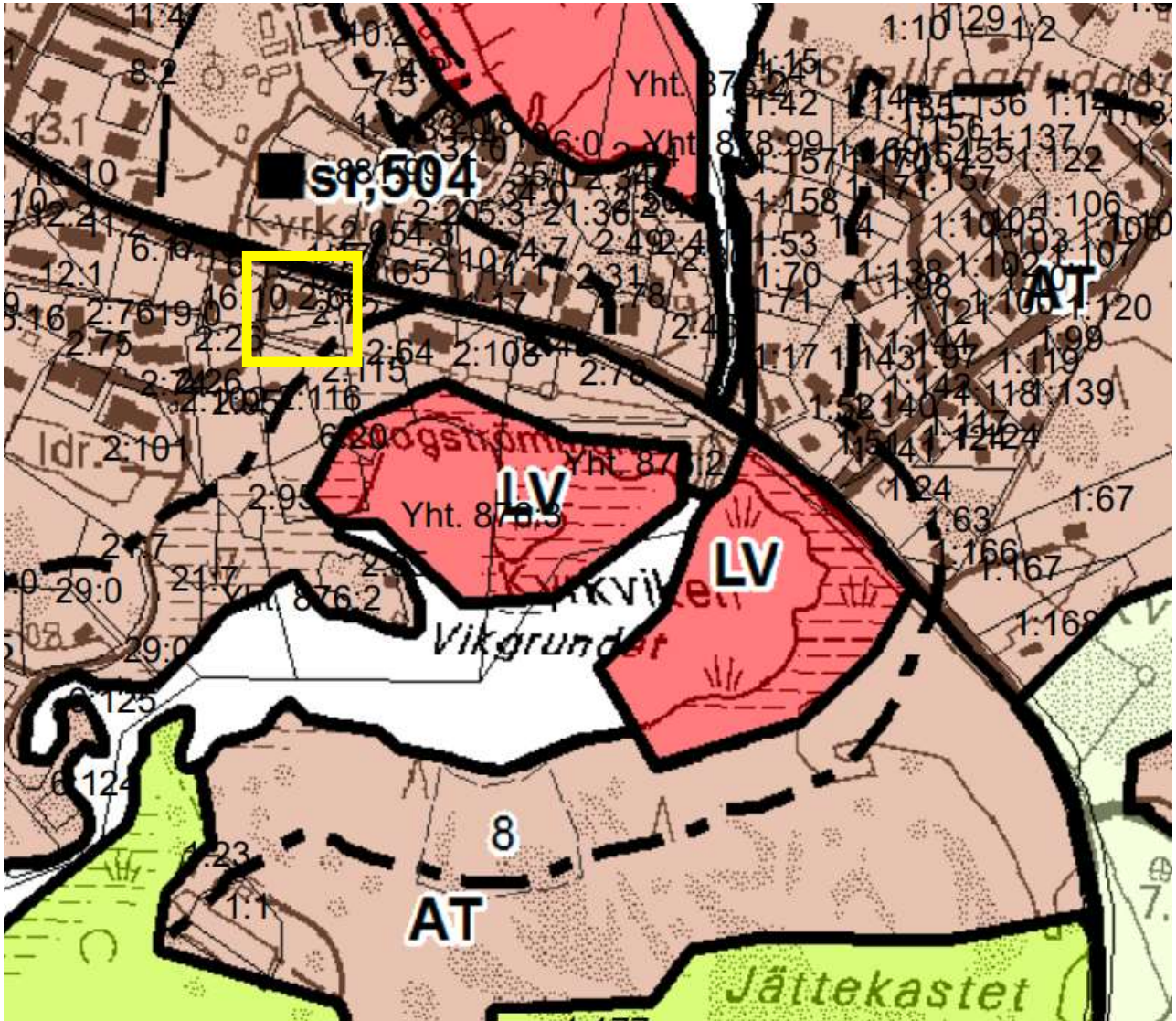
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

#### SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva ehyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.



= PLANOMRÅDE / KAAVA-ALUE

**BYOMRÅDE.**

Området är avsett i huvudsak för bosättning, service och idkande av sådan näringsverksamhet, som inte förorsakar men för boendet eller miljön.

Med /s betecknat område är kulturhistoriskt värdefullt. Byggnader eller andra åtgärder bör utföras så, att områdets kulturhistoriska värde inte försvagas. Byggnader på AT-området på Sjalö bör grunda sig på en skötsel- och dispositionsplan, där bevarandet av Naturavärdena är beaktat.

Fastigheternas strandbyggrätt finns anvisad i skild förteckning i planbeskrivningen.

**AT**

**KYLÄALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.

Merkinnällä /s osoitettu alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakentaminen tai muut toimenpiteet tulee suorittaa niin, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo heikenny. Sjalön AT-alueella rakentaminen tulee perustua hoito- ja käyttösuunnitelmaan, jossa Natura-arvojen säilyminen on huomioitu.

Kiinteistöjen rantarakennusoikeus on osoitettu erilliseen kaavaselistuksen luetteloon.

Bilaga /Liite 4  
UTDRAG UR GÄLLANDE DETALJPLAN  
OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA



 = PLANOMRÅDE / KAAVA-ALUE

PLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER  
KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.  
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Skärgårdsvägen västerut / Saaristotie länteen



Skärgårdsvägen österut / Saaristotie itään



Från Torgstigen / Toripoluta



## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### Ändring av detaljplan för kvarter 230 tomt 1 i Klockarbergen (102) stadsdel i Nagu

#### 1. Planområde

Det 3184 m<sup>2</sup> stora planområdet ligger i Nagu centrum vid Skärgårdsvägen. Planområdet gränsas i norr till kyrkogårdet, i öster och väster till kvartersområde för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader och i söder till bostadskvartersområdet. Området gränsas i norr till Skärgårdsvägens allmän vägområde, i väster till Vikvägens gatuområde och i söder till Torgstigen gatuområde.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

### Asemakaavan muutos korttelissa 230 tontilla 1 Klockarbergenin (102) kaupunginosassa Nauvossa

#### 1. Kaava-alue

3184 m<sup>2</sup> kokoinen kaava-alue sijaitsee Nauvon keskustassa Saaristotien varrella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa kirkkomaahan, idässä ja lännessä asuin- ja liike- ja toimistokortteleihin ja etelässä venesatama-alueeseen. Alue rajautuu pohjoisessa Saaristotien yleisen tien alueeseen, lännessä Lahdentien katualueeseen ja etelässä Toripolun katualueeseen.



#### 2. Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

#### 2. Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

### 3. Planändringens utgångspunkter och målsättning

Målet med detaljplaneändringen är att öka byggrätten på tomten och möjliggöra bryggeri- och restaurangverksamhet samt tillhörande funktioner på tomten. Genom detaljplaneändringen utreds och avgörs bland annat tomtens nya användningsändamål, våningsyta, infarts- och parkeringsarrangemang och byggande i fler än en våning.

### 4. Planläggningsläget

#### Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastställd 20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet i sin helhet anvisat som område för tätortsfunktioner (A).

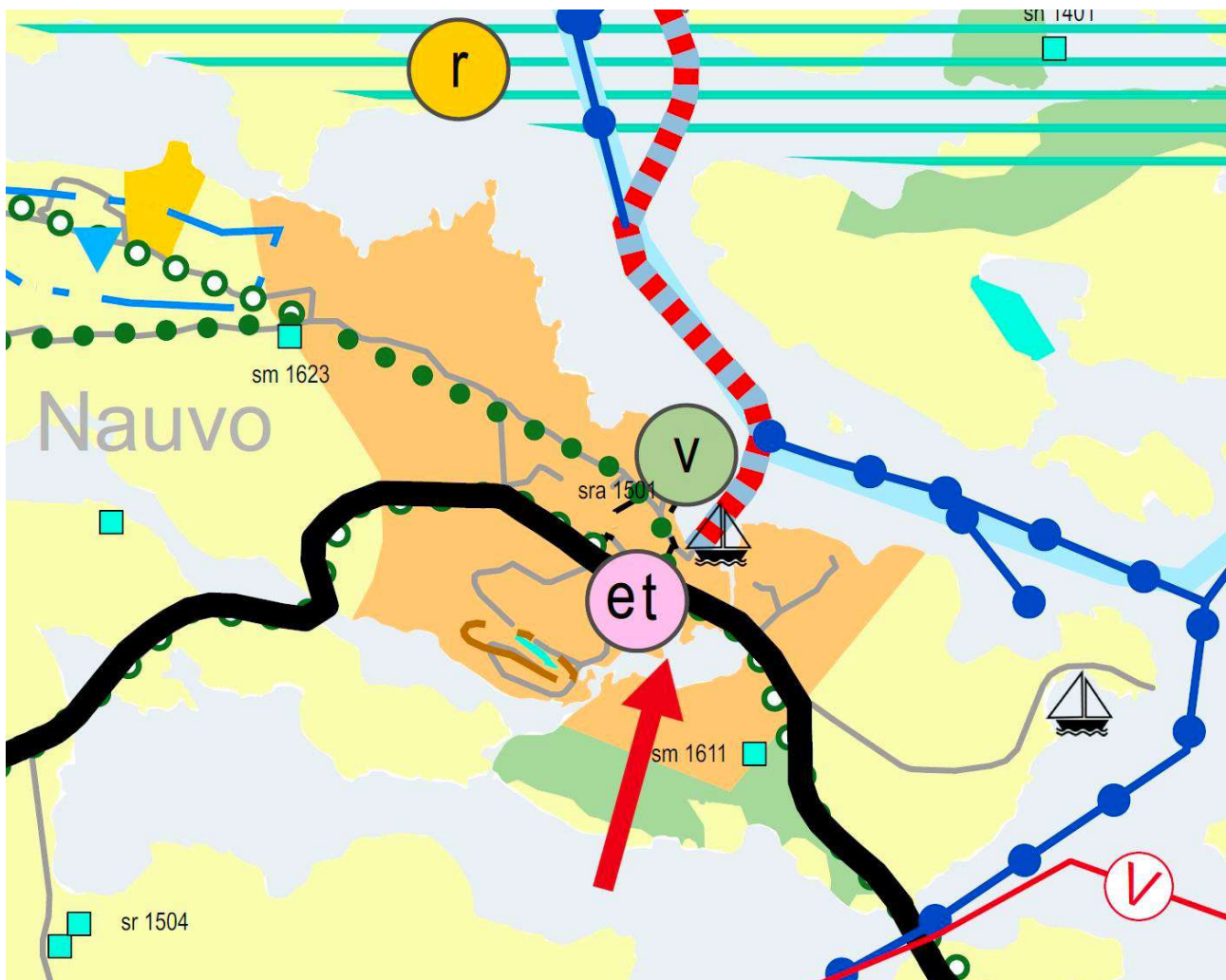
### 3. Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja mahdollistaa tontilla panimo- ja ravintolatoiminta sekä tähän liittyvät muut toiminnot. Asemakaavamuutoksella tutkitaan ja ratkaistaan muun muassa tontin uusi käyttötarkoitus, kerrosala, liittymä- ja pysäköintijärjestelyt ja rakentaminen useampaan kuin yhteen kerrokseen.

### 4. Kaavutilanne

#### Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

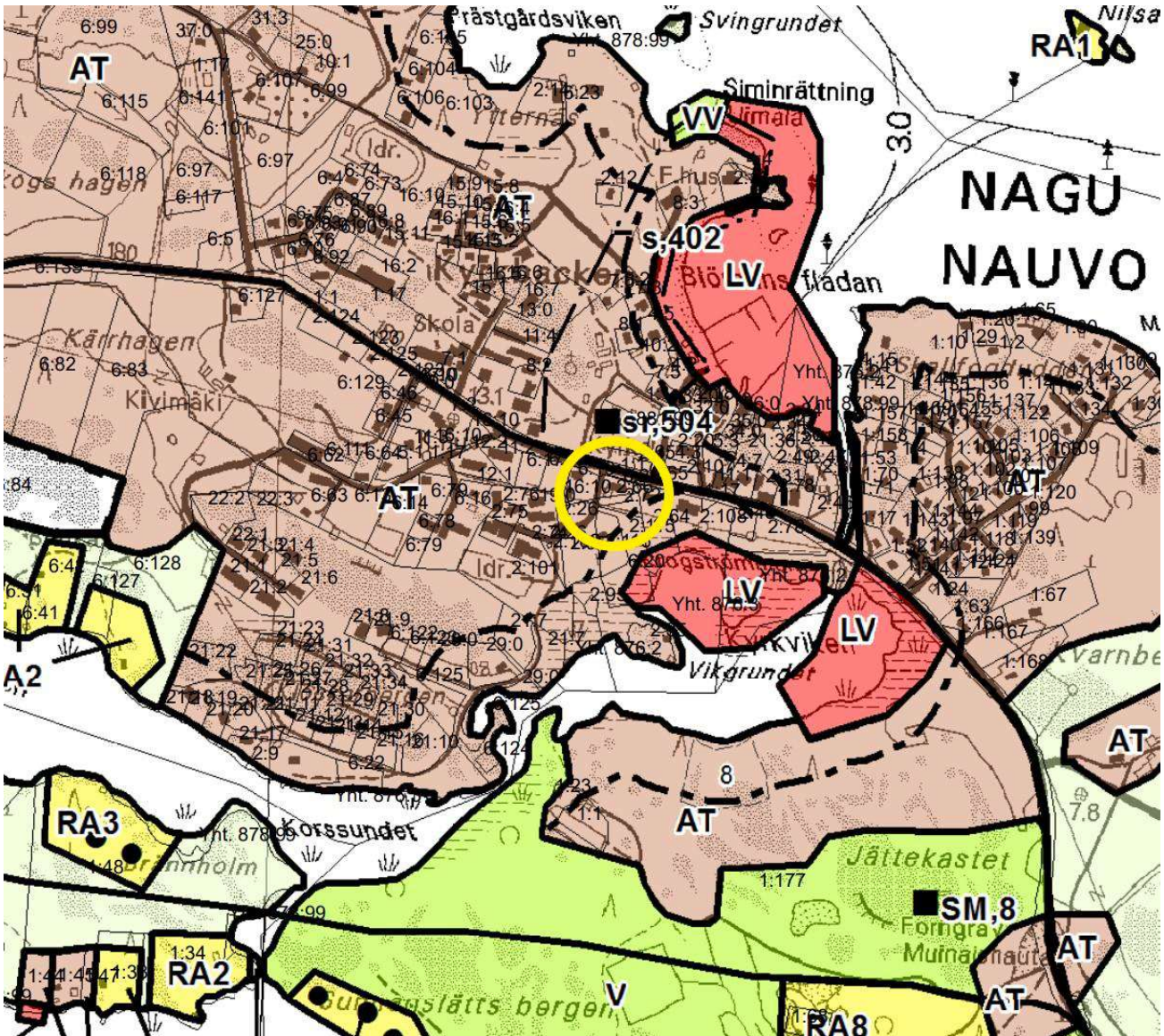


### Generalplan

I Nagu strandgeneralplan (godkänd 19.3.2007) är planområdet anvisat som ett byområde (AT).

### Yleiskaava

Nauvon rantayleiskaavassa (hyväksytty 19.3.2007) kaava-alue on osoitettu kyläalueeksi (AT).

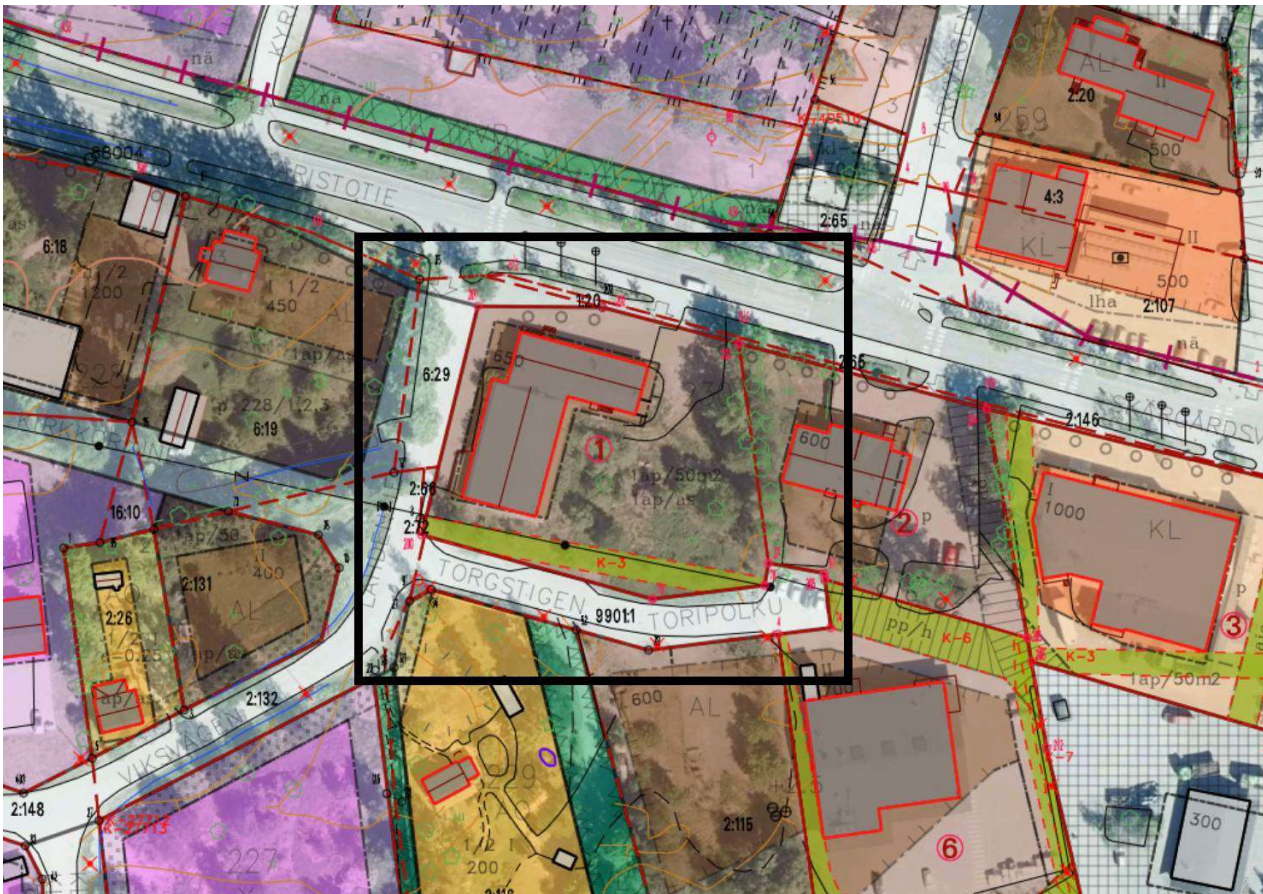


## Detaljplan

Enligt detaljplaneändring för kvarteren 230 och 231 godkänd den 1.9.2009 på planområdet finns det anvisade ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL).

## Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 1.9.2009 hyväksytty kortteiden 230 ja 231 asemakaavan muutos, jossa on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).



## 5. Utredningar

Markägaren har gjort en verksamhetsplan och tillhörande visionsbilder om projektet. Pargas stad gör ett markanvändningsavtal med markägaren.

## 6. Intressenter

Intressenter i detaljplaneändringen är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika förvaltningsenheter, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum, Egentliga Finlands förbund, vattentjänstverket, Caruna, det lokala telefonbolaget samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

## 5. Selvitykset

Maanomistaja on laatinut hankkeesta toimintasuunnitelman ja siihen liittyviä luonnoksia. Kaupunki tekee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.

## 6. Osalliset

Osallisina asemakaavamuutoksessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen liitto, vesihuoltolaitos, Caruna, paikallinen puhelinyhtiö sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.



## 7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningsskedet.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannonser. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid planen varit framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även myndigheterna informeras om att planen godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

## 8. Preliminär tidtabell

Detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2023. Planförslaget färdigställs och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige i början av året 2024.

## 9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som görs i samband med detaljplaneringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

## 10. Kontaktpersoner

Planändringen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

**Pasi Hyvärilä**, planläggningsarkitekt  
040 488 5918  
pasi.hyvarila@pargas.fi

**Heidi Saaristo-Levin**, planläggningschef  
040 488 5888  
heidi.saaristo-levin@pargas.fi

## 7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

## 8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2023. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan alkuvuodesta 2024.

## 9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu asemakaavan yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavan keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

## 10. Yhteyshenkilöt

Kaavamuutos laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

**Pasi Hyvärilä**, kaavoitusarkkitehti  
040 488 5918  
pasi.hyvarila@parainen.fi

**Heidi Saaristo-Levin**, kaavoituspäällikkö  
040 488 5888  
heidi.saaristo-levin@parainen.fi



## KONSEKVENSANALYS

03.02.2021

Oy Nagu Distillery Ab

FO nr: 0800766-1

Vikomvägen 130

21650 LILLANDET

Tel +358 40 559 6031

[www.nagudistillery.com](http://www.nagudistillery.com)

[info@nagudistillery.com](mailto:info@nagudistillery.com)

## Innehåll

Bakgrund .....	3
Fastigheten .....	3
Åtgärder.....	3
Undantagslov.....	4
Konsekvenser .....	4
Potentiellt positiva konsekvenser .....	4
Potentiellt negativa konsekvenser .....	5
Slutsats .....	5

## Bakgrund

Nagu Distillery är ett småskaligt destilleri som tillverkar premium alkoholprodukter i Nagu i Åbolands skärgård. Destilleriets historia sträcker sig tillbaka till 1996 då verksamheten inleddes i gästhamnen i centrum av Nagu. Verksamheten fortsatte i sina lokaler i centrum av Nagu fram till 2019 då den flyttade till den gamla flipperhallen i Vikom på Lillandet i Nagu. Där hade vi renoverat en hall som skulle kunna fungera med en lite större tillverkningsvolym. Hallen i Vikom har fungerat mycket bra under de åren som destilleriet varit verksam där. Vi har även dragit med oss flera företagare som nu är verksamma i Vikom och grannarna har varit mycket hjälpsamma och nöjda med att området snyggats upp och fått liv och rörelse igen.

Nya tider är dock framför oss och vi behöver nu en verksamhetslokal som kan bjuda på något som inte Vikom kan erbjuda i tillräcklig utsträckning. Synlighet. En fastighet på Kyrkbacken i Nagu har hittats och vi har ett avtal om köp med ägaren. Inom vår bransch, premium alkoholtillverkning, är synlighet och närhet till kunderna av största vikt. Vi är bundna av mycket regleringar och lagar angående till exempel marknadsföring och kan inte konkurrera med utländska aktörer som inte behöver följa finsk lag i samma omfattning. Att vara lokala och synas lokalt på ett ställe som kunder och intresserade lätt kan besöka är livsviktigt för oss, speciellt i dessa prövande tider.

## Fastigheten

Den tilltänkta fastigheten i Nagu centrum består av följande fastigheter:

445-573-6-29

445-573-2-66

445-573-2-72

Dessa fastigheter bildar tillsammans en helhet som i folkmun kallas Aaltos-butiken. På fastigheten har i tiderna bedrivits dagligvaruhandel och järn-och byggvaruhandel samt under en tid även antikhandel. Fastigheten har dock under de senaste åren stått tom och förfallit förfärligt. Fastigheten är nu en nagel i ögat på alla i Nagu och en skamfläck för Nagu centrum. Läget är dock centralt och kommer att passa vår verksamhet utmärkt.

## Åtgärder

Fastigheten på Kyrkbacken är som tidigare nämnt i bedrövligt skick och förfular hela Nagu Centrum. Vi är medvetna om att stora ingrepp i fastigheten är nödvändiga för att den ska bli tjänlig som destilleri + besökscentrum. Planen är att kunna hålla själva yttre strukturen av husen (affärslokal + tillverkningslokal med lager) dvs endast mindre ändringar i formen av utsidan men ytorna, taken, fönster osv skulle få sig ett rejält lyft. Vi kommer att anlita arkitekt för att hjälpa oss med detaljer, ritningar och konstruktioner. Gården kommer att snyggas upp men inga större planer för uteplanen är ännu aktuella.

På insidan av den nuvarande halldelen kommer vissa ingrepp i golv och ytor samt nydragnings av el, vatten och avlopp att ske. Vår verksamhet lyder under mycket reglering från flera myndigheter så speciell omtänksamhet kommer att läggas på bland annat ytmaterial. I affärsdelen (huset mot Skärgårdsvägen) kommer vi att inrätta ett besökscentrum med bland annat provsmakningslokal som består av en bar, sittplatser, kundtoaletter och annat nödvändigt för en bar verksamhet. I gaveln kommer vi att inrätta två skilda affärslokaler som är tänkta att hyras ut till företagare i Nagu. Det är stor brist på affärslokaler i centrum av Nagu



## Undantagslov

Vi har meddelats att vår verksamhet i den tilltänkta fastigheten kommer att behöva ett undantagslov eftersom destilleriverksamhet på platsen strider mot detaljplanen. Det rör sig dock om verkligt småskalig verksamhet och man har från Planläggningen låtit förstå att ett sådant undantagslov kunde vara möjligt efter utvärdering av en konsekvensanalys och verksamhetsbeskrivelse, därav denna skrivelse. Jag ber om ett förhandsutlåtande om undantagslov innan vi kan gå vidare med köp av fastigheten. Vi är dock måna om att så fort som möjligt komma vidare med (eller avsluta) köp och planeringen av fastigheten och ber därför att Planläggningen behandlar ärendet snabbast möjligt.

## Konsekvenser

Vår verksamhet är förutom väldigt småskalig och hårt reglerad, dessutom mycket ordningsfull och ren. Det ligger i vårt intresse att följa lagar och att det ser snyggt och prydligt ut runt hus och gårdsplan. Vi är trots allt inom turism/bespisningsbranschen och första intrycket av verksamheten är mycket viktigt. Vi kan inte identifiera några direkt negativa konsekvenser men listar dock sådana negativa konsekvenser av vår verksamhet som man kunde tänka sig och åtgärder för att förebygga eller hantera dessa. Positiva konsekvenser finns det dock en hel del som dessutom snabbt kunde realiseras.

### Potentiellt positiva konsekvenser

1. Uppsnuggande av en central fastighet på Kyrkbacken i Nagu. Många invånare, turister och företagare har i många år ondgjort sig över att det finns en tom, förfallen fastighet mitt i byn som sänker helhetsintrycket av Nagu.
2. Marknadsföring/Turism. Vår verksamhet är inte endast lokal utan vårt "bränd" sträcker sig genom hela landet och även internationellt. Nagu som ort är en viktig del i vår brändingstrategi och vi ser stora möjligheter till ökad turistström till Nagu.
3. Arbetsplatser. Förutom att renoveringen av fastigheten kommer att ge arbete till lokala byggare kommer även vår verksamhet i den nya lokalen att kräva nyanställningar och således nya arbetsplatser i Skärgården.
4. Värdehöjning på fastigheter i närheten. Alla kringliggande fastigheter kommer att öka i värde efter att det förfallna ödehuset i centrum snyggats upp. Åtminstone kommer det att se bättre ut med skötsamma grannar.
5. Extra affärslokaler i Nagu centrum. Nagu lider brist på affärslokaler i centrum och här kan vi även skapa möjligheter för nya arbetsplatser i Nagu.
6. Förlänger säsongen. Vi ordnar evenemang så som skolningar, rundturer, events under hela året. Detta kommer att förlänga den annars så korta men viktiga säsongen i Skärgården. Det kan leda till ökat behov av restaurangtjänster och övernattnig även under den lugnare tiden av året.
7. Samarbete med lokala företagare. Vi kommer i mån av möjlighet att anlita oss av lokala krafter vid renovering av fastigheten. Men även bespisning och övernattnig kommer att behövas i vår verksamhet. Vi använder oss dessutom i mån av möjlighet av lokala råvaror i vår tillverkning.

### Potentiellt negativa konsekvenser

1. Lukt. Storskalig destilleriverksamhet kan ibland medföra en doft av diverse kryddor, örter eller säd främst inne i lokalerna. Vi har dock en mycket småskalig verksamhet och har under de år vi varit verksamma aldrig erfarit någon störande lukt. Om ett sådant problem mot förmodan skulle uppstå kan det åtgärdas av filtrering i ventileringssystemet.
2. Avfallshantering. Man kan tänka att en storskalig destilleriverksamhet kan medföra stora mängder avfall. I vårt fall är det dock inte fallet. Vårt avfall består till största del av de saker vi konsumerar till lunch dvs vanligt hushållsavfall. Vi har även viss plast och paff-avfall då råvaror och övrigt material levereras till oss. Paffen förs till återvinning. Vi har på nuvarande fastighet i Vikom ett tömningsintervall på 1 gång i månaden och har aldrig ännu fyllt sopkärlet helt. Restprodukter vid tillverkningen är varmt vatten som går ut i avloppet samt förbrukade örter och kryddor som komposteras på Lilllandet.
3. Ljud. Verksamheten kan medföra viss ökning i ljud eftersom det på dagar då tillverkning är i gång kan höras ljud från ventilationssystemet. Vi tror dock inte att det kommer att höras mera än tex den närstående butikernas fläktar. Dessutom är vår ventilation endast igång vid behov och aldrig på natten. Vårt läge intill Skärgårdsvägen betyder också att en viss ljudförorening redan finns på området.
4. Ljus. Vi kommer inte att ha mer utomhusljus än vad som kan anses normalt.
5. Trafik. Vår verksamhet kan medföra en viss ökning av trafiken på fastigheten. Vi brukar få och skicka leveranser ca 2-4 gånger per månad. Även mängden kunder kan komma att öka speciellt sommartid, men med tanke på att det tidigare bedrivits verksamhet som säkert medförde betydligt större trafikmängd så bedömer vi inte det inte som störande. Vi är dessutom belägna intill den mest trafikerade vägen på Kyrkbacken.
6. Byggarbetsplats. Under renoveringstiden som uppskattas vara mindre än ett år kan det uppfattas som störande för grannar att ha en byggarbetsplats alldeles intill. Detta är dock endast under en byggnadsperiod som förhoppningsvis inte ska överstiga ett år.
7. Vatten och avlopp. Vi kommer att ansluta fastigheten till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Vår verksamhet är beroende av vatten men vi är inte, har det visat sig, storkonsumenter av vatten. Uppskattningsvis använder vi ca 30-50 kubik per år. Destilleriet kommer dessutom antagligen ha uppehåll i tillverkningen under högsäsongen i Nagu (Juni-Augusti) och då satsa på rundturer och turism.

### Slutsats

Vi anser i denna analys att vår verksamhet inte kommer att innebära några men för grannar och omgivning utan tvärtemot kan bidra till ökad trivsel och ett vackrare Nagu. Det är för vår fortsatta verksamhet enormt viktigt att flytta oss närmare kunden och kunna dra nytta av den turism och servicenivå som Nagu erbjuder, speciellt sommartid. Vi tror även att vår verksamhet kommer att ha en positiv påverkan i Nagu genom nationell och internationell marknadsföring, locka nya kunder och turister till regionen samt skapa nya arbetsplatser i Skärgården.

## Naguwhisky ska tillverkas i ny fastighet på Kyrkbacken – ”Vi har stora planer”



Anton Lindholm och Jonathan Smeds har köpt Nagu handels fastighet på Kyrkbacken. I framtiden ska den bli ett whiskydestilleri.

**Kim Lund 13.08.2021 15:55**

Nagu handels fastighet på Kyrkbacken i Nagu har stått tom och öde i många år.

Den gula byggnaden med flagande målarfärg på fasaden, en smutsig takkant som en gång har varit vit och en igenvuxen gård är ingen vacker syn där den står på paradplats mitt i centrum.

Men nu ska det bli en ändring.

Männen bakom Nagu Distillery, **Jonathan Smeds** och **Anton Lindholm**, har nyligen köpt fastigheten och ska göra den till ett whiskydestilleri med tillhörande aktiviteter.

– Platsen är perfekt och vi har stora planer. När allt är klart kommer det att ge ett jättelyft för Nagu, säger Smeds.

## Platsen blir mer än ett destilleri

Planerna sträcker sig mycket längre än till endast ett destilleri. Tanken är att stegvis utveckla verksamheten till ett slags besökscentrum där gästerna kan bekanta sig med produktionen och provsmaka olika whiskysorter.

En del av fastigheten är i så gott skick att den efter en del renoveringar kan användas, men husdelen på framsidan där ingången finns, ska rivas och ersättas av en ny och mera inbjudande byggnad som smälter in i miljön.

Fastigheten är också så pass stor att man kan tänka sig att hyra ut delar av den till olika slags affärsverksamhet. Och när produktionen väl är igång kommer det att behövas flera anställda som jobbar i destilleriet, säger Smeds.

– På det här sättet skapar vi nya arbetsplatser och ger folk en möjlighet att leva och bo i Nagu och skärgården.



Kim Lund

Här i det som en gång var en butik ska det bli både rundvandringar i det nya destilleriet och provsmakningar av olika whiskysorter, säger Jonathan Smeds.

I dag gör Nagu Distilleri sitt gin och sin akvavit i de före detta Flipperhallarna i Vikom. Här började man tillverka Nagugin för tre år sedan och redan då fanns tanken på att också tillverka whisky. Coronan försenade tidtabellen, men för ett halvt år sedan skaffade man en ny whiskypanna.



Kim Lund

I Vikom har man redan tillverkat små mängder whisky som man nu smakar på för att hitta den bästa blandningen. I botten på flaskorna finns små träflisor från olika tunnor som ger whiskyn dess speciella smak.

*Vi vill sprida Nagus goda anseende både nationellt och internationellt och göra en fin och dyr whisky.*

### **Jonathan Smeds**

Den röda tråden i all produktion är att slutprodukten är lokal och har en koppling till Nagu. Till exempel kornet som används i whiskyn kommer härifrån, säger Smeds.

– Man måste skilja sig från mängden och inte göra som alla andra, så varför gå över ån efter vatten då allting finns här? Vi är stolta över Nagu och namnet ska vara en del av vårt varumärke. Vi vill sprida Nagus goda anseende både nationellt och internationellt och göra en fin och dyr whisky.

## **Lokal förening hjälper destilleriet att komma igång**

**Destilleriet samarbetar med Korpo Whiskey Society** som hjälper Smeds och Lindholm att komma igång. För föreningen var det självklart att engagera sig i whiskyproduktionen, säger ordförande **Jan M. Koivurinta**.

– Vi har ett genuint intresse för skärgården och ett passionerat förhållande till whisky, så därför är det naturligt att vi är med. Dessutom är det här en möjlighet att öka skärgårdens dragningskraft och höja dess profil.



Kim Lund

Anton Lindholm, Jan M. Koivurinta och Jonathan Smeds satsar stort på att lansera Nagus egna whisky.

Nu hoppas trion att Pargas stad inte sätter käppar i hjulen och försinkar projektet genom onödig byråkrati.

– Vi utgår från att det finns politisk vilja och goodwill att föra projektet vidare. Om inte staden är med på noterna blir det ingenting av det här, säger Koivurinta.

De första kontakterna med staden är redan tagna och i höst ordnar man ett informationsmöte för tjänstemän och förtroendevalda där planerna presenteras i detalj.

Om allt går väl hoppas Smeds kunna sätta spaden i jorden i början av nästa år. Whiskyproduktionen kommer till en början att ske i Vikomhallarna, men redan nästa sommar räknar man med att ha någon form av verksamhet i den nya fastigheten för att sedan stegvis flytta också produktionen dit.

**Kim Lund**



## Beskrivning av verksamhet

18.04.2023

Oy Nagu Distillery Ab

FO nr: 0800766-1

Vikomvägen 130

21650 LILLANDET

Tel +358 40 559 6031

[www.nagudistillery.com](http://www.nagudistillery.com)

[info@nagudistillery.com](mailto:info@nagudistillery.com)

## Innehåll

Verksamheten .....	3
Fastigheten .....	3
Åtgärder.....	3
Ansökan om ändring av detaljplan .....	4
Konsekvenser.....	4
Potentiellt positiva konsekvenser .....	4
Potentiellt negativa konsekvenser .....	5
Avslutningsvis .....	5



## Verksamheten

Nagu Distillery är ett småskaligt destilleri som tillverkar premium alkoholprodukter i Nagu i Åbolands skärgård. Destilleriets historia sträcker sig tillbaka till 1996 då verksamheten inleddes i gästhamnen i centrum av Nagu. Verksamheten fortsatte i sina lokaler i centrum av Nagu fram till 2019 då den flyttade till den gamla flipperhallen i Vikom på Lillandet i Nagu. Där har hallen renoverats och fyller de krav som finns för vår verksamhet. Hallen i Vikom har fungerat bra under de åren som destilleriet varit verksam där. Våra grannar i Vikom har varit mycket hjälpsamma och nöjda med att området snyggats upp och fått liv och rörelse igen.

Vi har en önskan att utveckla vår verksamhet och vi behöver en verksamhetslokal som kan bjuda på något som inte Vikom kan erbjuda i tillräcklig utsträckning, synlighet. En fastighet på Kyrkbacken i Nagu har köpts år 2021 av fastighetsbolaget Bang & Olander Invest Ab. Nagu Distillery kommer efter att fastigheten har de möjligheter som krävs för utvecklingen av verksamheten att teckna ett långtids hyresavtal för fastigheten och bedriva sin verksamhet där.

Inom vår bransch, exklusiv alkoholtillverkning, är synlighet och närhet till kunderna av största vikt. Vår verksamhet är bunden av mycket regleringar och lagar angående bland annat marknadsföring och kan inte konkurrera med stora statliga sprittillverkare och utländska aktörer som inte behöver följa finsk lagstiftning i samma omfattning. Att synas och vara lokalt verksamma på ett centralt ställe, som kunder och intresserade lätt kan besöka, är livsviktigt för oss.

## Fastigheten

Den aktuella fastigheten i Nagu centrum har fastighetsbeteckningen:

445-102-230-1

Denna fastighet kallas ibland "Aaltos-butiken" eller senare "Korv och Spik". På fastigheten har i tiderna bedrivits dagligvaruhandel och järn- och byggvaruhandel samt under en tid även antikhandel. Fastigheten har dock under en längre tid stått tom och förfallit förfärligt. Fastigheten är nu en nagel i ögat på alla i Nagu och en skamfläck för Nagu centrum. Läget är dock centralt och kommer att passa vår verksamhet utmärkt.

## Åtgärder

Fastigheten på Kyrkbacken är som redan nämnts i bedrövligt skick och förfular hela Nagu Centrum. Vi är medvetna om att stora ingrepp i fastigheten är nödvändiga för att den ska bli tjänlig som destilleri, bryggeri samt besökscentrum. Vi har anlitat en arkitekt (Rickard Ramberg) och en byggnadsingenjör (Sven Sjöström) för att hjälpa oss med detaljer, ritningar och konstruktioner. Våra planer kan ses i bifogade filer: Bilaga 1 - 2 (Situationsplan och Visionsbilder).

Våra planer överskrider byggrätten som är fastställd på fastigheten och en ändring av detaljplanen blir nödvändig. Vi har dock blivit beviljade ett undantagslov att överskrida byggrätten som i dagens läge uppgår till 650 m<sup>2</sup>. Vår plan kommer att genomföras i tre faser. Fas 1 kan genast genomföras genom det beviljade undantagslovet under tiden vi väntar på en planändring vilket ska möjliggöra fas 2 och fas 3. Bygghusen kan ses i bilagorna.

## Ansökan om ändring av detaljplan

Vi ansöker härmed om en ändring i detaljplanen för fastigheten 445-102-230-1 så att byggrätten utökas till 1794 m<sup>2</sup> så att Nagu Distillery kan utveckla sin verksamhet på fastigheten och bygga de byggnader som behövs till detta. Bifogat finns föreslagna ändringar i form av situationsplan och skisser av planerade byggnader.

Den sökande är ägaren till fastigheten:

BANG & OLANDER INVEST AB  
FO- nummer: 3186540-2  
Postadress: c/o Jonathan Smeds  
Läkarstigen 1  
21660, NAGU

Kontaktperson: Jonathan Smeds (VD, Bang & Olander Invest Ab),  
tel: 040 559 6031, e-post: jonathan.smeds@gmail.com

## Konsekvenser

Vår verksamhet är förutom väldigt småskalig och hårt reglerad, dessutom mycket ordningsfull och ren. Det ligger i vårt intresse att följa lagar och att det ser snyggt och prydligt ut runt hus och gårdsplan. Vi är trots allt inom turism-/bar och restaurang-branschen och första intrycket av verksamheten är mycket viktigt. Vi kan inte identifiera några direkt negativa konsekvenser men listar dock sådana negativa konsekvenser av vår verksamhet som man kunde tänka sig och åtgärder för att förebygga eller hantera dessa. Positiva konsekvenser finns det dock en hel del som dessutom snabbt kunde realiseras.

## Potentiellt positiva konsekvenser

1. Uppsnyggande av en central fastighet på Kyrkbacken i Nagu. Många invånare, turister och företagare har i många år ondgjort sig över att det finns en tom, förfallen fastighet mitt i byn som sänker helhetsintrycket av Nagu.
2. Marknadsföring/Turism. Vår verksamhet är inte endast lokal utan vårt "bränd" sträcker sig genom hela landet och även internationellt. Nagu som ort är en viktig del i vår "bränding"-strategi och vi ser stora möjligheter till ökad turistström till Nagu.
3. Arbetsplatser. Förutom att renoveringen av fastigheten kommer att ge arbete till lokala byggare kommer även vår verksamhet i den nya lokalen att kräva nyanställningar och således nya arbetsplatser i Skärgården.
4. Värdehöjning på fastigheter i närheten. Alla kringliggande fastigheter kommer att öka i värde efter att det förfallna ödehuset i centrum snyggats upp. Åtminstone kommer det att se bättre ut med skötsamma grannar.
5. Extra affärslokaler i Nagu centrum. Nagu lider brist på affärslokaler i centrum och här kan vi även skapa möjligheter för nya arbetsplatser i Nagu.
6. Förlänger säsongen. Vi ordnar evenemang så som skolningar, rundturer, events under hela året. Detta kommer att förlänga den annars så korta men viktiga säsongen i Skärgården. Det kan leda till ökat behov av restaurangtjänster och övernattnig även under den lugnare tiden av året.
7. Samarbete med lokala företagare. Vi kommer i mån av möjlighet att anlita oss av lokala krafter vid renovering av fastigheten. Men även bespisning och övernattnig kommer att behövas i vår verksamhet. Vi använder oss dessutom i mån av möjlighet av lokala råvaror i vår tillverkning.

## Potentiellt negativa konsekvenser

1. Lukt. Storskalig destilleriverksamhet kan ibland medföra en doft av diverse kryddor, örter eller säd främst inne i lokalerna. Vi har dock en mycket småskalig verksamhet och har under de år vi varit verksamma aldrig erfarit någon störande lukt. Om ett sådant problem mot förmodan skulle uppstå kan det åtgärdas av filtrering i ventileringsystemet.
2. Avfallshantering. Man kan tänka att en storskalig destilleriverksamhet kan medföra stora mängder avfall. I vårt fall är det dock inte fallet. Vårt avfall består till största del av de saker vi konsumerar till lunch dvs vanligt hushållsavfall. Vi har även viss plast och paff-avfall då råvaror och övrigt material levereras till oss. Paffen förs till återvinning. Vi har på nuvarande fastighet i Vikom ett tömningsintervall på 1 gång i månaden och har aldrig ännu fyllt sopkärlet helt. Restprodukter vid tillverkningen är ljummet vatten som går ut i avloppet samt förbrukade örter och kryddor som komposteras.
3. Ljud. Verksamheten kan medföra viss ökning i ljud eftersom det på dagar då tillverkning är i gång kan höras ljud från ventilationssystemet. Vi tror dock inte att det kommer att höras mera än tex de närliggande butikernas fläktar. Dessutom är vår ventilation endast i gång vid behov och aldrig på natten. Vårt läge intill Skärgårdsvägen betyder också att en viss ljudförorening redan finns på området.
4. Ljus. Vi kommer inte att ha mer utomhusljus än vad som kan anses normalt.
5. Trafik. Vår verksamhet kan medföra en viss ökning av trafiken på fastigheten. Vi brukar få och skicka leveranser ca 2–4 gånger per månad. Även mängden kunder kan komma att öka speciellt sommartid, men med tanke på att det tidigare bedrivits verksamhet som säkert medförde betydligt större trafikmängd så bedömer vi inte det inte som störande. Vi är dessutom belägna intill den mest trafikerade vägen på Kyrkbacken.
6. Byggarbetsplats. Under renoveringstiden som uppskattas pågå under några år kan det uppfattas som störande för grannar att ha en byggarbetsplats alldeles intill. Detta är dock under en byggnadsperiod som förhoppningsvis inte ska överstiga tre år.
7. Vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Vår verksamhet är beroende av vatten men vi är inte, har det visat sig, storkonsumenter av vatten. Uppskattningsvis använder vi ca 100–200 kubik per år. Destilleriet kommer dessutom antagligen ha uppehåll i tillverkningen under högsäsongen i Nagu (Juni-Augusti) och då satsa på rundturer och turism.

## Avslutningsvis

Vi hävdar att vår verksamhet inte kommer att innebära några men för grannar och omgivning utan tvärtemot kan bidra till ökad trivsel och ett vackrare Nagu. För vår fortsatta verksamhet är det enormt viktigt att flytta oss närmare kunden och kunna dra nytta av den turism och servicenivå som Nagu erbjuder, speciellt sommartid. Vi tror även att vår verksamhet kommer att ha en positiv påverkan på Nagu och skärgården genom nationell och internationell marknadsföring, locka nya kunder och turister till regionen samt skapa nya arbetsplatser i Skärgården.

NAGU 18.04.2023

Jonathan Smeds

Nagu Distillery, Bang & Olander Invest

















