

Bygg- och miljönämnden

Tid / Aika 17.04.2024 kl. / klo 16:30 - 18:43

Plats / Paikka Stadshuset, Styrhytten och distans

§		
§ 40	Konstatera sammanträdes laglighet och beslutförhet	5
§ 41	Val av protokolljusterare	6
§ 42	Godkännande av föredragningslistan	7
§ 43	Ta del av tjänsteinnehavarbeslut	8
§ 44	Anmälningssärenden	9
§ 45	Aktuella frågor	12
§ 46	Utlåtande om utkastet till regeringens proposition om ändring av bygglagen	13
§ 47	Åläggande om rivning av båthus på Nötö och föreläggande av hot om tvångsutförande	14
§ 48	Ledigförklara tjänsten som granskningsingenjör på byggnadstillsynen, Korpo	17
§ 49	Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol med anledning av besvär över bygg- och miljönämndens beslut 31.1.2024 § 9	19
§ 50	Utlåtande om inrättande av ett naturskyddsområde på flera olika fastigheter på Önsholm i Pargas	22
§ 51	Utlåtande om inrättande av ett naturskyddsområde på en del av fastigheten (Namnlös) 445-661-1-8 i Houtskär	24
§ 52	Stranddetaljplan för Timmerholmen i Granvik i Pargas	26
§ 53	Ändring av detaljplan på tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu	29
§ 54	Förnyande av arrendeavtal för Kittuis camping	36
§ 55	Förnyande av arrendeavtal för varv i Lillmälö, Lillmälö Båt Ab	38
§ 56	Förnyande av lov för infoskylt, Pargas-Nagu fiskeområde	40
§ 57	Fastställa överlåtelsepris för bostadstomter i kvarter 5 och 8 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel	41
§ 58	Tomtkampanj 2024	45
§ 59	Inköp av fastighet i Korpo	47
§ 60	Utlåtande om ansökan om fortsatt miljö- och vattenhushållningstillstånd till odling av fisk vid Patlot och Stenskär i Iniö; Oy Lyckans Fisk Ab	48
§ 61	Utlåtande om ansökan om fortsatt miljö- och vattenhushållningstillstånd till odling av fisk vid Österholm och vinterförvaring av fisk vid Lindö i Iniö; Oy Lyckans Fisk Ab	51
§ 62	Utlåtande om väsentliga frågor samt arbetsprogrammet för vattenvården på Kumo älvs-Skärgårdshavets-Bottenhavets vattenförvaltningsområde 2028 - 2033	54

Det justerade protokollet med tillhörande anvisningar för begäran om omprövning och besväransvisning hålls tillgängligt på stadens webbplats, www.pargas.fi, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna.

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus, pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.parainen.fi, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

24.04.2024

Ordförande / Puheenjohtaja Kurt Ekström

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 kl./klo 16:30 - 18:43

Närvarande / Läsnä

Ekström Kurt	ordförande	Stadshuset, Styrhytten
Adolfsson Mi	ledamot	Distans
Eriksson Anne	ledamot	Stadshuset, Styrhytten
Franzen Pontus	ersättare	Stadshuset, Styrhytten
Wickström Laura	ledamot	Distans
Fellman Jacob-Hendrik	ersättare	Distans
Svahnström Sami	ledamot	Distans
Forssell Mia	ledamot	Stadshuset, Styrhytten
Routio Salla	ledamot	Distans
Lagerroos Christian	ledamot	Distans
Söderlund Aaro	ledamot	Distans, §40-44, 46-60

Frånvarande / Poissa

Strömborg Daniel	ledamot	Ersättaren Jacob-Henrik Fellman var närvarande
Kurvinen Kyösti	ledamot	Ersättaren Pontus Franzén var närvarande

Övriga / Muut

Karlsson Kaj-Johan	sst:s representant	Distans
Saaristo-Levin Heidi	föredragande	Planläggningschef, Stadshuset, Styrhytten
Backman Daniel	föredragande	Stadsgeodet, Stadshuset, Styrhytten
Simonen Sanna	föredragande	Ledande byggnadsinspektör, distans §40-44, 46-48
Päivi Paavilainen	föredragande	Ledande miljövårdsinspektör, Stadshuset, Styrhytten
Östman Katarina	protokollförare	Stadshuset, Styrhytten

Underskrifter

Allekirjoitukset

Kurt Ekström ordförande / puheenjohtaja	Katarina Östman protokollförare / pöytäkirjanpitäjä
--	--

Behandlade ärenden

Käsitellyt asiat 40 - 62

Protokolljustering
Pöytäkirjan tarkastus

Pargas stad Paraisten kaupunki	23.4.2024
Mia Forssell har justerat protokollet elektroniskt on tarkastanut pöytäkirjan sähköisesti	Mi Adolfsson har justerat protokollet elektroniskt on tarkastanut pöytäkirjan sähköisesti

Protokollet har varit
framlagt
Pöytäkirja on ollut
nähtävänä

Pargas stad Paraisten kaupunki	24.04.2024
Intygar / Todistaa	Katarina Östman

Bygg- och miljönämnden

§ 40

17.04.2024

Konstatera sammanrådets laglighet och beslutförhet

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 40

Beslut

Sammanträdet konstaterades vara lagligen sammankallat och beslutfört.

Bygg- och miljönämnden

§ 41

17.04.2024

Val av protokolljusterare

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 41

Beslut

Till protokolljusterare valdes Mia Forssell och Mi Adolfsson.

Bygg- och miljönämnden

§ 42

17.04.2024

Godkännande av föredragningslistan

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 42

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslöt att godkänna föredragningslistan.
Ordförande föreslog att § 45 Aktuella frågor behandlas sist.

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 43

17.04.2024

Ta del av tjänsteinnehavarbeslut

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 43

Stadsgeodeten:

11/20.3.2024: Beslut om förnyande av arrenderingsbeslut, tomt 21-4 Ljusudda (35) stadsdel.

12/20.3.2024: Beslutat arrendera tomt nro 8 i kvarter 1 Norrbystrand (32) stadsdel.

13/20.3.2024: Fastställt adressnumrering, december 2023.

14/20.3.2024: Fastställt adressnumrering, januari 2024.

15/20.3.2024: Fastställt adressnumrering, februari 2024.

16/20.3.2024: Godkänt Turun Eläkkeensaajat ry:s anhållan om att få ordna metetävlingar vid sundet 2024.

17/8.4.2024: Beslutat att sälja tomt nr 1 i kvarter 274 i Klockarbergen, Nagu.

Planläggningschefen:

14/7.3.2024: Beslut om upphandling av naturutredningar till bakgrundsmaterial för detaljplaner i Pargas.

Ledande byggnadsinspektör:

2/21.3.2024: Valt FM Noora Salmela till miljöplanerare för tiden 2.4-30.9.2024.

3/4.4.2024: Beslut om utbetalning av ersättning åt civiltjänstgörare för perioden 2.4-28.12.2024.

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden antecknar att den tagit del av följande beslut samt beslutar att det inte finns orsak att ta något av besluten till behandling.

Beslut

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 44

17.04.2024

Anmälningsärenden

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 44

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden antecknar att den tagit del av följande handlingar:

- 1) Åbo förvaltningsdomstol
8.3.2024: Beslutat att upphäva och återkalla bygg- och miljönämndens beslut 5.4.2023 § 56 i ett åtgärdstillståndsärende. Tillståndsingenjörens åtgärdstillstånd förblir således i kraft.
- 2) Vasa förvaltningsdomstol
26.3.2024: Förkastat besvärerna i ett tillståndsärende som är föremål för gemensam behandling enligt miljöskyddslagen och vattenlagen. Regionförvaltningsverket har beviljat Haverön Lohi Oy ett tidsbestämt tillstånd att hålla nätkassar i havet för fiskodling på enheterna vid Kläppen och Österholm och till vinterförvaring i Sommarö by i Notgrund i Sommarö fiskelags vattenområde.
- 3) NTM-centralen i Egentliga Finland
19.3.2024: Beslut om att inrätta ett naturskyddsområde, Flåtskär naturskyddsområde, Houtskär.
- 4) Regionförvaltningsverket
13.3.2024: Förkastat [REDACTED] ansökan om administrativt tvång för att ta bort en bank och återställa området.
14.3.2024: Godkänt Nord Stream AG:s begäran om att justera fiskeriförpliktelse i regionförvaltningsverkets beslut nr 83/2018/2 för att förlänga den fastslagna tidsperioden till 2028.
19.3.2024: Beviljat Caruna Ab tillstånd att dra en kabel på havsbotten mellan Skofatt-Bonäs och Norrnäs-Lempersö i enlighet med ansökan.
- 5) Åbo stad
2/2024: Luftkvaliteten i Åbo stadsregion, september-december 2023; periodrapport 3/2023.
- 6) Sitowise Group Oyj
2/2024: CO2-rapport Pargas.
- 7) Polisnrättningen i Sydvästra Finland
18.3.2024: Beslutat att förundersökning inte inleds, [REDACTED]

Bygg- och miljönämnden

§ 44

17.04.2024

- 8) Forststyrelsen
3.4.2024: Beviljat Traficom undantag enligt naturvårdslagen att röra sig och utföra mätningar på Trunsö, Borstö och Sandholm samt i begränsningsområdena på Grimsörarna i Skärgårdshavets nationalpark samt Grimsörarnas sälskyddsområde i maj-november 2024.
- 9) Lounais-Suomen vesi- ja ympäristötutkimus Oy
29.2.2024: Kontrollundersökning av avloppsreningsverket vid Heimons Kala Oy:s fiskrenseri i Houtskär, årsrapport 2023.
5.3.2024: Kontrollundersökning av avloppsreningsverket i Airisto Sandviken, årsrapport 2023.
13.3.2024: Kontrollundersökning av Pargas stads avloppsreningsverk i Houtskär, årsrapport 2023.
13.3.2024: Kontrollundersökning av Pargas stads avloppsreningsverk i Korpo, årsrapport 2023.
14.3.2024: Kontrollundersökning av Pargas stads avloppsreningsverk i Nagu, årsrapport 2023.
20.3.2024: Kontrollundersökning av Pargas stads avloppsreningsverk, årsrapport 2023.
26.3.2024: Kontrollundersökning av havsområdet utanför Åbo i mars 2024.
4.4.2024: Recipientkontrollundersökning vid avloppsreningsverket i Korpo, årsrapport 2023.
5.4.2024: Avloppsreningsverket i Airisto Sandviken, undersökning 1/2024: reningsverket fungerade ganska dåligt.
9.4.2024: Pargas stads avloppsreningsverk, undersökning 3/2024: reningsverket fungerade någorlunda bra.
- 10) Planläggningsenheten, Pargas stad
Planläggningsöversikt 2024.
- Planläggningschefens beslut om undantag och särskilda förutsättningar för byggande, Pargas stad
12/16.2.2024: Beviljat undantag för ändringar inne i en byggnad på fastigheten Onnela 445-15-16-3 i Skräbböle stadsdel i Pargas.
13/29.2.2024: Beviljat undantag med villkor för ändring av användningsändamål från fritidsbostad till egnahemshus på fastigheten Famnvedsberget 445-645-1-88 i Wattrast i Korpo.
15/22.3.2024: Beviljat undantag för ändring av fritidsbostad till permanent bostad på en del av fastigheten Peräairisto 445-501-1-51 i Stormälö i Pargas.
16/3.4.2024: Beslutat att de i 137 § i MBL uppräknade särskilda förutsättningarna för beviljande av ett bygglov för ett egnahemshus och ett garage på det outbrutna området 445-426-1-90 M603 i Gunnarsnäs i Pargas föreligger.
17/4.4.2024: Beviljat undantag för ändring av användningsändamål från skyddstak för bil till ekonomibyggnad på fastigheten Furuviik 445-573-2-12 i Prestgården by i Nagu.
- 11) Ledande miljövårdsinspektörens beslut enligt miljöskyddslagen och sjötrafiklagen samt utlåtanden

Bygg- och miljönämnden

§ 44

17.04.2024

2/7.3.2024: Beslut med anledning av 118 § i miljöskyddslagen, Saaristo Poker Run 2024.

3/27.3.2024: Beslut i ett ärende enligt 106 § i sjötrafiklagen, Saaristo Poker Run 2024 ruttkörning.

28.3.2024: Utlåtande om skyddet av förekomstplatsen för en art som kräver särskilt skydd i Mustfinn i Pargas.

- 12) Ledande byggnadsinspektören har med stöd av § 74, byggnadsinspektören med stöd av § 75 och tillståndsingenjören samt granskningsingenjören med stöd av § 76 i förvaltningsstadgan beslutat om följande lov och anmälningar, se kompletterande material. Handlingarna finns till påseende hos byggnadstillsynen och med förhands begäran vid sammanträdet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 45

17.04.2024

Aktuella frågor

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 45

Bygg- och miljönämnden

§ 46

17.04.2024

Utlåtande om utkastet till regeringens proposition om ändring av bygglagen

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 46
303/10.03.00/2024

Beredare

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Ledande byggnadsinspektören har gett ett utlåtande i enlighet med bilagan om regeringens proposition om ändring av bygglagen. Begäran om utlåtande VN34558/2023.

Bygglagen träder i kraft från och med 1.1.2025 och den har flera konsekvenser för byggnadstillsynens verksamhet och dokument som ska uppdateras (byggnadsordningen, taxan och förvaltningsstadgan) samt ekonomiska konsekvenser för byggnadstillsynens utgifter och inkomster samt möjligen fastighetskatteintäkter.

Bilaga

Utlåtandet

Föredragande

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen antecknar utlåtandet för kännedom.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Stadsstyrelsen

Bygg- och miljönämnden

§ 47

17.04.2024

Åläggande om rivning av båthus på Nötö och föreläggande av hot om tvångsutförande

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 47
226/10.03.00/2024

Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas stad har 12.6.2020 och 4.10.2020 tagit emot två skriftliga klagomål med bilder gällande ett båthus som är i mycket dåligt skick i vattendraget framför fastigheten Grannas 445-578-1-7. Fastigheten Grannas belastas av ett båtplatsservitut 000-2011-K10829 till förmån för fastigheten Klevas 445-578-3-6. Fastigheten Klevas och båthuset framför fastigheten Grannas ägs av [REDACTED].

15.10.2020 har byggnadsinspektör Joakim Nyström och miljövårdsinspektör Tomas Kull skickat en gemensam uppmaning till [REDACTED] där hon uppmanades att senast 30.11.2020 städa upp området och ansöka om bygglov för att reparera båthuset eller lämna in en rivningsanmälan för att riva det.

[REDACTED] svarade 28.10.2020 per e-post att hon inte har några möjligheter [REDACTED] att utföra de åtgärder hon uppmanats att utföra. Hon skriver vidare att staden kan göra vad staden vill, [REDACTED].

På hösten 2023 har byggnadstillsynen igen blivit kontaktad i samma ärende och nu kräver man att båthuset ska rivas.

Eftersom [REDACTED] inte ännu i december 2023 hörsammat uppmaningen måste ärendet gå vidare. Byggnadsinspektör Nyström skickade 22.12.2023 ett hörandebrev till [REDACTED]. Hörandet gällde både huvudförpliktelsen, d.v.s. åläggandet om att antingen riva eller reparera båthuset och städa upp området och föreläggandet av hot om tvångsutförande.

[REDACTED] svarade på hörandet och gav sin förklaring per e-post 20.2.2024. Svaret var att hon inte kan åtgärda saken p.g.a. [REDACTED].

Hot om tvångsutförande föreläggs enligt viteslagen 3 kap. 14 § så att parten åläggs att uppfylla huvudförpliktelsen vid äventyr att det som parten har lämnat ogjort utförs på partens bekostnad.

Den myndighet som har beslutat om tvångsutförande, i detta fall byggnadstillsynsmyndigheten, kan enligt viteslagen 3 kap. 16 § svara för tvångsutförandet genom att själv vidta de åtgärder som behövs eller genom att låta någon annan myndighet eller en enskild person vidta åtgärderna.

Kostnaderna för tvångsutförande betalas enligt viteslagen 3 kap. 17 § i förskott av kommunens medel och indrivs hos den förpliktade enligt vad som stadgas om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg.

Bygg- och miljönämnden

§ 47

17.04.2024

En byggnad och dess omgivning skall enligt markanvändnings- och bygglagen 166 § hållas i sådant skick att den hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen. Om skyldigheten att underhålla byggnaden försummas, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att byggnaden skall repareras eller dess omgivning snyggas upp. Om byggnaden utgör en uppenbar fara för säkerheten, skall det bestämmas att byggnaden skall rivas eller användningen av den förbjudas.

Vidtar någon åtgärder som strider mot bestämmelser som ingår i markanvändnings- och bygglagen eller som utfärdats eller meddelats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet i enlighet med 182 § i markanvändnings- och bygglagen, genom sitt beslut ålägga den som tredskas att inom utsatt tid rätta till det som gjorts eller försummats. Ett förbud eller förordnande som myndigheten utfärdat kan förenas med vite eller hot om att den åtgärd som inte vidtagits utförs på den försumliges bekostnad.

Har en huvudförpliktelse som gäller fast eller lös egendom förenats med hot om tvångsutförande, skall den förpliktade enligt viteslagen 4 kap. 18 §, om han överlåter egendomen eller upplåter nyttjanderätt till den lämna förvärvaren uppgift om huvudförpliktelsen och om det vite eller hot som har förelagts. Den förpliktade skall dessutom lämna den myndighet som har förelagt vitet eller hotet uppgift om förvärvarens namn och adress.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall enligt markanvändnings- och bygglagen 186 § efter att ha konstaterat en gärning eller försummelse som förutsätter att byggnadsarbetet avbryts eller att vite eller hot om tvångsutförande används anmäla saken till polisen för förundersökning. Anmälan behöver inte göras, om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna skall betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kan anses kräva att åtal väcks.

Det mest ändamålsenliga är nu att ålägga [REDACTED] att riva båthuset som är i mycket dåligt skick eftersom det förutom att det inte fyller kraven på säkerhet och användbarhet, även förfular miljön. Båthuset utgör en risk för någon att bli skadad om det rasar samman. Bräder och annat trämaterial som hamnar i vattnet då byggnaden långsamt faller sönder utgör även fara för sjötrafiken. Byggnaden bör således så fort som möjligt rivas, rivningsavfallet föras bort och området städas upp. Om [REDACTED] lämnar arbetet ogjort utförs rivnings- och städarbetet på hennes bekostnad.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall enligt markanvändnings- och bygglagen 127 §, om rivningen inte kräver tillstånd, underrättas skriftligen om rivningen av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (rivningsanmälan). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd skall sökas.

Bygg- och miljönämnden

§ 47

17.04.2024

Den myndighet som har förelagt ett vite eller hot som gäller en huvudförpliktelse i fråga om fastighet ska enligt viteslagen 4 kap. 19 § sända uppgift om förpliktelsen samt om vitet eller hotet till Lantmäteriverket för införande i registret över inteckningar.

Bilaga

Foton

Föredragande

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar ålägga [REDACTED] att senast 31.8.2024

- riva det förfallna båthuset i vattendraget framför fastigheten Grannas 445-578-1-7,
- föra bort rivningsavfallet och de föremål, skrot och skräp som finns i båthuset,
- städa bort bräder, stockar och andra föremål som härstammar från båthuset och som hamnat i naturen samt
- i övrigt städa upp området, vid äventyr att det som har lämnats ogjort utförs på [REDACTED] bekostnad.

En rivningsanmälan ska lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten 30 dagar innan rivningsarbetet inleds.

Bygg- och miljönämnden beslutar anmäla saken till polisen för förundersökning.

Uppgifter om förpliktelsen och hotet i detta beslut sänds till lantmäteriverket för införande i registret över inteckningar.

Om fastigheten Klevas 445-578-3-6 överlåts är [REDACTED] skyldig att bevisligen informera förvärvaren om huvudförpliktelsen och hotet om tvångsutförandet. Förvärvarens namn och adressuppgifter ska även lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten.

Avgift för detta beslut tas ut på basen av Pargas stads byggnadstillsynstaxa 2024 § 23 enligt följande:

- 300 € för nämndens beslut om att inom utsatt tid rätta till det som gjorts eller försummats och
- 300 € för beslut om föreläggande av hot om tvångsutförande.

Avgifterna för syner tas ut separat.

Ändring angående avgifterna får sökas i enlighet med vad som föreskrivs i kommunallagen (först begäran om omprövning, sedan kommunalbesvär).

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

[REDACTED] (bevislig delgivning), byggnadstillsynen, lantmäteriverket, polisen

Bygg- och miljönämnden

§ 48

17.04.2024

Ledigförklara tjänsten som granskningsingenjör på byggnadstillsynen, Korpo

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 48
241/01.01.01/2024

Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Granskningsingenjören som har varit placerad på byggnadstillsynens kontor på områdeskontoret i Korpo lämnade sin tjänst 18.2.2024. Behovet av granskningsingenjör finns fortfarande och därmed behöver tjänsten nu ledigförklaras så att rekryteringen kan påbörjas.

Granskningsingenjören kommer fortfarande att vara placerad vid skärgårdskontoret i Korpo och det huvudsakliga verksamhetsområdet kommer att vara Nagu och Korpo kommunområden. Det kan också bli aktuellt med arbetsuppgifter i andra delar av kommunen.

Bygg och miljönämnden har 20.9.2017 § 49 fastställt behörighetsvillkoren för tjänsten till lämplig högskoleexamen inom byggnadsbranschen eller byggnadsingenjörsexamen vid yrkesinstitut eller tekniskt institut, samt tillräcklig erfarenhet av uppgifter i anslutning till projektering av byggnader och utförande av byggnadsarbete. Språkraven var då enligt förvaltningsstadgan god förmåga att i tal och skrift använda svenska och finska språket. Språkraven är de samma i nuvarande förvaltningsstadga. Av tjänsteinnehavare i s.k. självständiga sakkunniguppgifter krävs det enligt § 75 goda muntliga och skriftliga kunskaper i svenska och finska språket.

Enligt Pargas stads förvaltningsstadga § 54 väljer bygg- och miljönämnden granskningsingenjör. Enligt § 53 ledigförklaras tjänsten av den myndighet som fattar beslut om anställning. Enligt § 52 ska beslut om behörighetsvillkor och tjänstebenämning alltid fattas innan ett tjänsteförhållande förklaras ledigt att sökas, ifall det föreligger behov att ändra behörighetsvillkoren eller tjänstebenämningen. Det kollegiala organ som anställer en tjänsteinnehavare är behörigt att besluta om behörighetsvillkor och tjänstebenämningar. Det föreligger inget behov av att ändra på vare sig behörighetsvillkor eller tjänstebenämning.

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg och miljönämnden beslutar ledigförklara tjänsten som granskningsingenjör (placering på områdeskontoret i Korpo) med tidigare fastställda behörighetsvillkor och språkrav enligt förvaltningsstadgan.

Beslut

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 48

17.04.2024

Delgivning

ledande byggnadsinspektören, avtalssekreteraren, personalchefen

Bygg- och miljönämnden

§ 49

17.04.2024

Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol med anledning av besvär över bygg- och miljönämndens beslut 31.1.2024 § 9

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 49
676/10.03.00/2023

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Åbo förvaltningsdomstol har begärt ett utlåtande av bygg- och miljönämnden i Pargas stad med anledning av besvär som anförts av Kiinteistö Oy Burger-Talot över nämndens beslut 31.1.2024 § 9. Nämnden beslutade att förkasta rättelseyrkandet som bolaget anförde med anledning av planläggningschefens nekande beslut om undantag 8.12.2023 § 56/2023. Beslutet om undantag gällde byggande av en reklampylon i strid med den gällande detaljplanen. Åbo förvaltningsdomstol begär att utlåtandet lämnas senast 25.4.2024.

Kiinteistö Oy Burger-Talot har yrkat på att Åbo förvaltningsdomstol upphäver stadens beslut i ärendet och beviljar undantag för byggande av reklampylonen.

Som motivering för sina besvär anger Kiinteistö Oy Burger-Talot att bolaget inte har rätt att placera sin egen reklam i pylonen som byggts på grannfastigheten (445-14-24-4), vilket enligt bolaget inte heller skulle betjäna bolagets affärslokal på grund av pylonens läge. En till motivering som bolaget framför är att pylonen på grannfastigheten är högre än den pylon som bolaget ansökt om. Dessutom anser bolaget att det undantag som tidigare beviljats i kvarteret inte får kränka bolagets rätt att placera en andra pylon på önskad plats i ett område som är i bolagets ägo. Bolaget anser att platsen för en pylon som anges i detaljplanen är omöjlig att genomföra med beaktande av trafiken på tomten. I sina besvär framför bolaget att det inte finns skäl att förbjuda byggande i strid med detaljplanen med hänvisning till 171 § i markanvändnings- och bygglagen och att tillståndsmyndigheten borde ha avvägt intressen till bolagets fördel. Ändringssökanden framför att företagets affärskoncept förutsätter byggande av en reklampylon, eftersom pylonen förbättrar hamburgerrestaurangens synlighet, underlättar att kunderna hittar till affärslokalen och förbättrar på så sätt trafiksäkerheten.

Tomten som ansökan gäller ligger intill en huvudväg i Pargas stadskärna. Tomten avgränsas av korsningen av en huvudväg och en huvudgata där en cirkulationsplats dessutom fungerar som landmärke. Cirkulationsplatsen är känd för seglen i mitten av den. På tomten byggs som bäst en snabbmatsrestaurang i enlighet med den gällande detaljplanen så att byggnadens långsida och fasad byggs längs med vägen. När man anländer från Åbohället finns det en infart till restaurangtomten både före och efter restaurangbyggnaden. Tomten har styckats från fastigheten 445-14-24-4 år 2021.

Sökanden har ansökt om undantag för att få placera restaurangens reklampylon utanför den planliga byggnadsyta som reserverats för ett reklamtorn. Reklampylonen som avses i ansökan avviker från detaljplanen på tre sätt: 1.

Bygg- och miljönämnden

§ 49

17.04.2024

beträffande läget, 2. beträffande höjden och 3. i och med att det i detaljplanen endast har anvisats en plats för ett reklamtorn i affärskvarteret och ett sådant redan har uppförts.

I beredningen av ärendet har grunderna för beslutet om undantag framförts på ett detaljerat och grundligt sätt och motiveringen till varför undantag för byggande av en andra reklampylon i strid med den gällande detaljplanen inte kan beviljas har framförts. Beviljandet av undantag enligt ansökan skulle orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen och annan reglering av områdesanvändningen. Förutsättningar för beviljande av undantag i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen föreligger således inte.

Bolaget har i sina besvär hänvisat till företagets affärskoncept och framfört att affärskonceptet förutsätter uppförande av en hög, i detta fall självständig, reklampylon. Ett företags affärskoncept är dock enligt stadens syn inte ett sådant särskilt skäl som avses i markanvändnings- och bygglagen och som skulle tillåta avvikelser från den gällande detaljplanen (171 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen). Åtgärder som hänför sig till skyltning för verksamheten och tjänsterna kan sökanden fortfarande genomföra till exempel på fasaderna eller med hjälp av övriga reklamanordningar (som flaggstängerna som ses i arkitektens visualisering av objektet).

För byggande av en andra hög reklampylon i ett stadsbildsmässigt och byggnationsmässigt enhetligt affärskvarter som i detaljplanen anvisats som ett område som ska planteras och för en trädrad har inte framförts särskilda skäl som avses i 171 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Planbestämmelsen för området som ska planteras lyder: *“Områdesdel där en helhet med enhetlig stadsbild ska skapas med hjälp av planteringar och låga staket-/murkonstruktioner mot Skärgårdsvägen och Vapparvägen. Planteringarna ska omfatta träd- och buskgrupper. Vid placering av staketkonstruktioner och planteringar ska det beaktas att de inte får ge upphov till sikthinder mot korsningsområdena.”*

Att uppföra reklampylonen skulle leda till ett stadsbildsmässigt dåligt slutresultat och äventyra fungerande och säkra arrangemang för gång- och cykeltrafik i ett avsevärt livligt trafikerat område där olika färdmedel går om varandra och betydelsen av frisiktsområden accentueras. Tomten ligger inte på ett ställe där en hög reklampylon är en nödvändig vägvisare med tanke på trafiken, vilket kan vara fallet till exempel intill motorvägar där passering av en anslutning kan orsaka en bilist en lång omväg.

I beredningen och avgörandet av beslutet om undantag har staden iakttagit principer för god förvaltning, jämlikhet och lika behandling. Sökandens projekt avviker till sitt innehåll (bland annat läge och höjd) från projektet i affärskvarteret som år 2019 avgjorts genom beslut om undantag och som sökanden hänvisar till i sitt rättelseyrkande. Att bevilja undantag enligt ansökan skulle äventyra jämlik behandling av markägarna, eftersom det motsvarande affärskvarteret i närheten i centrum också beviljats endast en reklampylon per kvarter.

Bygg- och miljönämnden

§ 49

17.04.2024

Ändringssökanden har enligt stadens syn inte i sina besvär framfört något sådant som föranleder att planläggningschefens beslut 8.12.2023 (§ 56/2023) behöver ändras. Förutsättningar för beviljande av undantag i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen föreligger inte.

Bilaga

Begäran om utlåtande och besvären
Bygg- och miljönämndens beslut 31.1.2024 § 9
Beslutet om undantag 8.12.2023 § 56/2023

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden ger ovanstående som sitt utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol och föreslår att Åbo förvaltningsdomstol förkastar besvären som Kiinteistö Oy Burger-Talot anfört.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Åbo förvaltningsdomstol, planläggningschefen, ledande byggnadsinspektören

Bygg- och miljönämnden

§ 50

17.04.2024

Utlåtande om inrättande av ett naturskyddsområde på flera olika fastigheter på Önsholm i Pargas

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 50
293/11.02.05/2024

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

NTM-centralen i Egentliga Finland har begärt ett utlåtande av Pargas stad angående inrättande av ett privat naturskyddsområde på följande fastigheter eller en del av dem:

445-445-15-155 Tammirinne II
445-445-15-148 Tammimäki
445-445-15-149 Tammirinne
445-445-15-150 Ainola
445-445-15-151 Annika
445-445-15-158 Havukallio
445-445-15-153 Havumetsä
445-445-15-160 Önsholm
445-445-15-147 Aurinkoinen

Avsikten är att inom ramen för METSO-programmet skydda ett 24,6 hektar stort område på Önsholm i Pargas.

Enligt NTM-centralen har området en ytterst mångsidig livsmiljö. I de ljung- och lavbevuxna bergiga områdena och branterna i östra och västra delen av ön förekommer bland sköldbarkstallarna rikligt med en och lövträd, som bland annat ek, björk och rönn. Utöver rams som växer i fläckar växer det liljekonvalje i mattor på flera ställen, även i de frodigare sluttningarna. Resten av området varierar mellan ung och lundaktig moskog och lund. Trädbeståndet i hela området, med undantag av åkrar som planterats med gran, är i naturtillstånd och ställvis snårigt. Andelen lövträd är stor och består bland annat av grov ek, asp, björk, hägg, rönn och sälg. I buskskiktet växer rikligt med måbär och även skogstry. I en lund i en sluttning i södra delen av området växer rikligt med ek och där förekommer även bland annat skogsknipprot. I objektet förekommer även kulturpåverkade arter, som backglim. Ställvis förekommer rikligt med rötträd och således även tickor. Området har en historia som betesmark.

Det planerade skyddsområdet är enligt den gällande delgeneralplanen för Kirjalaön i huvudsak jord- och skogsbruksområde (M-3). I de inre delarna av ön finns sex hittills obebyggda byggplatser för fritidsbostäder i kvartersområden för fritidsbostäder (RA-4) som föreslås ingå i skyddsområdet. Skyddsområdet sträcker sig ställvis ända till stranden i de östra och norra delarna av ön. Enligt de föreslagna fridlysningsbestämmelserna är det förbjudet att bygga byggnader, konstruktioner, anordningar, vägar och stigar i naturskyddsområdet. I detta avseende har inrättandet av skyddsområdet direkta konsekvenser för genomförandet av generalplanen på fastigheterna i fråga.

Bygg- och miljönämnden

§ 50

17.04.2024

NTM-centralen och markägaren har kommit överens om inrättandet av naturskyddsområdet och den ersättning som betalas för det. Markägaren har samtyckt till att delar av de byggplatser som anvisats i generalplanen ersätts till sitt skogsbruksmässiga värde. Skyddsområdet förblir i den nuvarande markägarens ägo.

Pargas stad konstaterar att inrättande av naturskyddsområdet och att lämna de inre delarna av ön fria från byggande är en idé som i sig är värd att understödjas, men att lösningen är problematisk med tanke på planen. Byggplatserna försvinner inte från generalplanen. Staden kommer inte att göra ändringar i delgeneralplanen för Kirjalaön som godkändes år 31.5.1999 på basis av ett skyddsbeslut. Generalplanen styr byggande direkt och bygglov för byggplatserna i fråga skulle även i fortsättningen kunna beviljas på basis av planen.

Pargas stad förordar inrättandet av naturskyddsområdet, men konstaterar att byggplatserna fortfarande finns i delgeneralplanen för Kirjalaön som styr byggandet.

Kompletterande material

Begäran om utlåtande med kartbilaga
Utdrag ur delgeneralplanen för Kirjalaön och teckenförklaringarna

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att avge ovanstående som sitt utlåtande till NTM-centralen i Egentliga Finland. Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning

NTM-centralen i Egentliga Finland, planläggningsenheten, byggnadstillsynen,
miljövårdsenheten

Bygg- och miljönämnden

§ 51

17.04.2024

Utlåtande om inrättande av ett naturskyddsområde på en del av fastigheten (Namnlös) 445-661-1-8 i Houtskär

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 51
190/11.02.05/2024

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

NTM-centralen i Egentliga Finland har begärt ett utlåtande av Pargas stad angående inrättande av ett privat naturskyddsområde på en del av fastigheten 445-661-1-8 på öarna Lempnäs och Bergskär i Houtskär. Avsikten är att inom ramen för METSO-programmet skydda ett 6,2 hektar stort område av fastigheten. I området på Lempnäs växer moskog vars trädbestånd är gammalt och av varierande slag. I området finns dessutom lundar och ängar. Bergskär har ett gammalt trädbestånd som är talldominerat och delvis karg moskog på den bergiga kobben.

Det planerade skyddsområdet är enligt generalplanen för Houtskär till största delen jordbruksområde (M) och jordbruksområde med landskapsvärde (MU). I planen anvisas det inte byggrikt i M- och MU-områdena. En liten del av det planerade skyddsområdet på Lempnäs har anvisats som bostadsområde (A), men det är tills vidare obebyggt. Generalplanen för Houtskär styr inte byggande i bostadsområdet med tillräcklig precision, men denna fastighet kan i och med ett avgörande som gäller planeringsbehov ha kvar potential för byggande. Enligt de föreslagna fridlysningsbestämmelserna är det förbjudet att bygga byggnader, konstruktioner, anordningar, vägar och stigar i naturskyddsområdet. I detta avseende kan inrättandet av skyddsområdet ha direkta konsekvenser för genomförandet av generalplanen på fastigheten i fråga.

NTM-centralen och markägaren har kommit överens om inrättandet av naturskyddsområdet och den ersättning som betalas för det. Markägaren har samtyckt till att avstå från den potential för byggande som eventuellt återstår i bostadsområdet enligt generalplanen så att endast det skogsbruksmässiga värdet ersätts. Skyddsområdet förblir i den nuvarande markägarens ägo.

Pargas stad konstaterar att inrättande av naturskyddsområdet och att lämna det fritt från byggande är en idé som i sig är värd att understödjas, men att lösningen är problematisk med tanke på planen. Den eventuella potentialen för byggande försvinner inte från generalplanen, fastän den nuvarande markägaren avstår från den frivilligt. Staden kommer inte att göra ändringar i generalplanen för Houtskär som godkändes år 2000 på basis av ett skyddsbeslut. Risken är att alla parter i framtiden inte är medvetna om att markägaren avstått från den eventuella potentialen för byggande frivilligt.

Pargas stad förordar inrättandet av naturskyddsområdet, men konstaterar att den eventuella potentialen för byggande i bostadsområdet som markägaren avstår från i och med att skyddsområdet inrättas fortfarande finns i generalplanen.

Bygg- och miljönämnden

§ 51

17.04.2024

Kompletterande material

Begäran om utlåtande med kartbilaga
Utdrag ur generalplanen och teckenförklaringarna

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att avge ovanstående som sitt utlåtande till
NTM-centralen i Egentliga Finland. Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning

NTM-centralen i Egentliga Finland, planläggningsenheten, byggnadstillsynen,
miljövårdsenheten

Bygg- och miljönämnden

§ 52

17.04.2024

Stranddetaljplan för Timmerholmen i Granvik i Pargas

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 52
311/10.02.04/2023

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

Uppgörande av en stranddetaljplan för fastigheten [Timmerholm 445-421-1-1](#) i Granvik i Pargas har inletts på initiativ av markägarna. Planområdet omfattar den ca tre hektar stora ön Timmerholmen där en lotsstation verkat från slutet av 1800-talet till 1986. Ön ligger i havsområdet mellan Stortervolandet och Heisala, fågelvägen ca 14 kilometer från Pargas centrum. Ön har en ca 0,7 km lång strandlinje. På ön finns byggnader som hänför sig till lots- och färjeverksamhet, som till exempel en lotsstationsbyggnad, en vaktstuga, ett strandskjul och andra ekonomibyggnader.

Målet med stranddetaljplaneprojektet är att ändra ön som fungerat som lotsstation till ett område för fritidsbebyggelse. Staten har år 2005 överlåtit Timmerholmen i privat ägo i en bytesaffär för ett Naturaområde i Bjärnä. Havsområdet som omger ön ägs fortfarande av Forststyrelsen och det är en del av ett område som är ämnat att bli naturskyddsområde.

I landskapsplanen har Timmerholmen anvisats som rekreationsområde (V). Ön ändrades 2021 till rekreationsområde i etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser. Tidigare var den ett jord- och skogsbruks-/friluftskområde (MRV).

För området som ska planläggas gäller strandgeneralplanen för Pargas södra skärgård från 1983. I den anvisas Timmerholmen som friluftskområde (VR). Dimensioneringen i stranddetaljplanen följer dimensioneringsprinciperna och dimensioneringstabellen i strandgeneralplanen, enligt vilka det är möjligt att anvisa två byggplatser på Timmerholmen.

I stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med två byggplatser i södra delen av ön. Norra delen av ön anvisas som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY). Området kring bryggan och båtskjulet på södra stranden anvisas som småbåtshamn för samnyttjobruk (LV/yk).

En naturutredning har utarbetats för planen. I området observerades inga naturobjekt eller hotade eller fridlysta växtarter enligt naturvårdslagen, skogslagen eller vattenlagen. Alla beaktansvärda naturobjekt ligger utanför de områden som anvisats för byggande.

Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet har varit framlagda från och med 20.4.2023. Om inledandet av planläggningen och möjligheten att framföra åsikter om beredningsmaterialet för planen meddelades

Bygg- och miljönämnden

§ 52

17.04.2024

i tidningen och på stadens webbplats. Myndigheter informerades separat. Inga åsikter om beredningsmaterialet inkom.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland gav ett utlåtande om beredningsmaterialet. Museet konstaterade att den byggda miljön i området bör inventeras. Den byggda kulturmiljön bör vid behov anvisas tillräckliga skyddsbebyggelser och -bestämmelser i planen. Vid styrningen av nybyggen bör strandlandskapet beaktas till exempel genom att förutsätta bevarande av trädbeståndet vid stranden.

En byggnadsinventering har inte utarbetats i detta sammanhang, men som bakgrundsmaterial till planen finns verket Meriväylien rakennusperintö som Museiverket publicerat 2009. I boken presenteras på basis av byggnadsinventeringar åren 1996–2000 fastställda objekt med byggnadsarv som hänför sig till sjöfart, som till exempel sjömärken och lotsplatser. I verket konstateras att utformningen av huvudbyggnaden på Timmerholmens lotsstation har förändrats väsentligt från den ursprungliga som ett resultat av flera utbyggnader. Huvudbyggnaden har även renoverats invändigt. Enligt verket är den byggnadshistoriska betydelsen av Timmerholmen obetydlig, men ön är ett intressant exempel på långvarig verksamhet på små lotsstationer.

Planeraren har gett sitt bemötande av det regionala ansvarsmuseets utlåtande. Enligt bemötandet har museet meddelat planeraren att en ny inventering inte är nödvändig. Museets utlåtande finns som bakgrundsmaterial till planen och planerarens bemötande som bilaga till planbeskrivningen.

Planförslaget är nu färdigt. Behövliga myndighetsutlåtanden om planförslaget begärs in under den tid planförslaget är framlagt. Växelveckan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga

Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser)
Planbeskrivningen med bilagor

Kompletterande material

Naturutredningen
Meriväylien rakennusperintö (Museiverket 2009)
Det regionala ansvarsmuseets utlåtande

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till stranddetaljplan för fastigheten Timmerholm 445-421-1-1 i Granvik i Pargas.

Vidare föreslår bygg- och miljönämnden för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att planförslaget ska godkännas, ifall det under den tid förslaget är offentligt framlagt inte lämnas anmärkningar mot planförslaget eller sådana myndighetsutlåtanden som skulle ge upphov till ändringar i förslaget.

Bygg- och miljönämnden

§ 52

17.04.2024

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen, planeraren

Bygg- och miljönämnden	§ 76	03.05.2023
Stadsstyrelsen	§ 154	15.05.2023
Bygg- och miljönämnden	§ 11	31.01.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 53	17.04.2024

Ändring av detaljplan på tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu

Bygg- och miljönämnden 03.05.2023 § 76

Beredare

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Markägaren har 18.4.2023 tagit kontakt med staden angående en ansökan om en detaljplaneändring som gäller affärsbyggnadstomt 1 i kvarter 230 i Nagu centrum intill Skärgårdsvägen mitt emot kyrkan. Enligt den gällande detaljplanen har tomten 650 m² vy byggrätt för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Målet med detaljplaneändringen är att öka byggrätten på tomten och möjliggöra bryggeri- och restaurangverksamhet samt tillhörande funktioner på tomten. Till ansökan om planändring har bifogats långt gående planskisser av vilka det eftersträvade slutresultatet framgår. Genom detaljplaneändringen utreds och avgörs bland annat tomtens nya användningsändamål, våningsyta, infarts- och parkeringsarrangemang och byggande i fler än en våning.

För tomten beviljades i april 2022 undantag som möjliggör ansökan och beviljande av bygglov för att genomföra den första fasen av projektet redan innan detaljplaneändringen utarbetats och godkänts. De följande faserna i projektet, alltså att utvidga helheten med separata restaurang- och lagerbyggnader, förutsätter en detaljplaneändring.

Eftersom målet är en betydlig ökning av byggrätten genom att ändra detaljplanen, är det nödvändigt att göra ett markanvändningsavtal mellan markägaren och staden. På basis av preliminära diskussioner är det möjligt att komma överens om upprättandet av planen med den som påbörjar projektet så att planen kan upprättas antingen i stadens regi eller av en konsult under ledning av staden. Förfarandet som väljs beaktas när markanvändningsavtalet görs upp.

Ändringen av detaljplanen ingår inte i planläggningsprogrammet för år 2023. Enligt § 18 i stadens förvaltningsstadga beslutar stadsstyrelsen om godkännande av stadens planläggningsprogram. Stadsstyrelsen kan även besluta om att en plan ska utarbetas eller ändras (punkt 8 g).

Bilaga

Ansökan med bilagor

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att ändringen av detaljplanen för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu inleds och att beredningsmaterialet när det blir färdigt framläggs offentligt i samband med kungörandet av planen.

Bygg- och miljönämnden	§ 76	03.05.2023
Stadsstyrelsen	§ 154	15.05.2023
Bygg- och miljönämnden	§ 11	31.01.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 53	17.04.2024

Beslut Förslaget godkändes.

**Delgivning efter
Stadsstyrelsens beslut**

Planläggningen, mätningen, byggnadstillsynen, tekniska stödtjänster, näringslivstjänster, förvaltningstjänster, skärgårdsnämnden

Stadsstyrelsen 15.05.2023 § 154

Beredare Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bilaga Ansökan med bilagor

Föredragande Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Stadsstyrelsen beslutar att ändringen av detaljplanen för tomt 1 i kvarter 230 i Klokarbergens (102) stadsdel i Nagu inleds och att beredningsmaterialet när det blir färdigt framläggs offentligt i samband med kungörandet av planen.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Sökande, planläggningsenheten

Bygg- och miljönämnden 31.01.2024 § 11

Beredare Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Efter beslutet om att inleda en detaljplaneändring kom planläggningen i Pargas stad i samförstånd med markägaren överens om att detaljplaneändringen ska upprättas av staden.

Inledandet av arbetet med detaljplaneändringen har meddelats i Pargas Kungörelser 8.6.2023. Information om beredningsmaterialet har skickats för kännedom till stadens olika förvaltningar och behöriga myndigheter.

Det lämnades inte in några åsikter med anledning av beredningsmaterialet.

Bygg- och miljönämnden	§ 76	03.05.2023
Stadsstyrelsen	§ 154	15.05.2023
Bygg- och miljönämnden	§ 11	31.01.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 53	17.04.2024

Caruna Ab gav ett utlåtande om beredningsmaterialet. Enligt utlåtandet har Caruna Ab ett eldistributionsnät i planområdet och företaget gör behövliga flyttningar av ledningar och transformatorer på beställarens bekostnad. Då ledningar flyttas krävs det att det ordnas en ny bestående placering för dem.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland gav ett utlåtande om beredningsmaterialet. Enligt utlåtandet ska läget av planområdet på en med tanke på bybildens ytterst centrala plats nära kyrkan, intill ett RKY-område beaktas i planeringen. Närområdet är i huvudsak lågt bebyggt, högst i en eller två våningar. Det regionala ansvarsmuseet anser att byggandet som detaljplanen möjliggör till sin höjd och övriga särdrag ska anpassas till miljön och således kan byggande i högst två våningar anvisas i planen. Att styra byggandet också på andra sätt, som genom planbestämmelser, är särskilt viktigt. Planens konsekvenser för bybildens och den byggda kulturmiljön bör bedömas. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland som ska höras när planeringen fortskrider ska läggas till som intressent i planen för deltagande och bedömning.

NTM-centralen i Egentliga Finland gav inget utlåtande men kommenterade beredningsmaterialet enligt följande: planeringsområdet ligger intill en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY), Nagu kyrka med omgivning, på en mycket central plats i Nagu kyrkby, vilket ska beaktas i planeringen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid fastställande av byggrätt och styrning av byggande så att de anpassas till miljön. NTM-centralen omfattar det som det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland framförde i sitt utlåtande, att byggande i högst två våningar är lämpligt i området. Det skulle vara bra att räkna upp de centrala konsekvenserna som bedöms i programmet för deltagande och bedömning. Särskilt konsekvenserna för den byggda kulturmiljön framstår i detta planprojekt på grund av områdets läge. Även planprojektets konsekvenser för klimatet ska ingå i konsekvensbedömningen. Konsekvenserna för klimatet skulle vara nyttigast att bedöma redan i utkastskedet så att planlösningen på basis av bedömningen kunde göras mer klimathållbar. Det är bra att styra byggandet i en klimathållbar riktning genom planbestämmelser.

Staden antecknar Caruna Ab:s utlåtande för kännedom. Utlåtandet från det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och kommentarerna från NTM-centralen i Egentliga Finland har beaktats i upprättandet av planförslaget.

Planförslaget är nu färdigt. Ändringen av detaljplanen möjliggör byggande av verksamhetsbyggnader på tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel i Nagu. Detaljplaneändringen har upprättats utifrån en referensplan som utarbetats av markägaren och hans arkitekt. 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. Kravet på antalet bilplatser på tomten ändras i enlighet med verksamheten. På

Bygg- och miljönämnden	§ 76	03.05.2023
Stadsstyrelsen	§ 154	15.05.2023
Bygg- och miljönämnden	§ 11	31.01.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 53	17.04.2024

tomten anvisas en större byggnadsyta än i den gällande detaljplanen och en större byggrätt, 650 -> 2 000 m² vy. Det största tillåtna våningsantalet för nybyggen ändras från en till två.

Under den tid planförslaget är framlagt kommer tillbörliga myndighetsutlåtanden att inhämtas om förslaget. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning. Staden ingår ett markanvändningsavtal med markägaren.

Bilaga Planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Planbeskrivningen med bilagor

Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till detaljplaneändring för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (102) stadsdel och begära in behövliga myndighetsutlåtanden.

Bygg- och miljönämnden föreslår samtidigt att stadsstyrelsen godkänner planen, om det inte under tiden då planförslaget är framlagt inkommer anmärkningar eller utlåtanden som kräver ändringar i förslaget eller som föranleder ändringar.

Beslutet justeras genast.

Beslut Antecknades att stadsstyrelsens representant Kaj-Johan Karlsson inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av jäv till följd av anställnings- eller uppdragsförhållande enligt § 28 i förvaltningslagen.

Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning Planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 53
366/10.02.03/2023

Beredare Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till detaljplaneändring för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens stadsdel har varit framlagt 9.2–11.3.2024. Samtidigt begärdes utlåtanden om förslaget av berörda myndigheter.

Bygg- och miljönämnden	§ 76	03.05.2023
Stadsstyrelsen	§ 154	15.05.2023
Bygg- och miljönämnden	§ 11	31.01.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 53	17.04.2024

Det kom in tre utlåtanden om och en anmärkning mot planförslaget. Ett sammandrag av utlåtandena och anmärkningen samt planläggningens bemötanden av dem finns som separat bilaga.

Egentliga Finlands förbund gav inget utlåtande om planförslaget, eftersom förbundet inte har något att anmärka på, planen inte står i strid med vare sig landskapsplanläggningen eller annan planering i Egentliga Finland.

Egentliga Finlands räddningsverk hade inget att yttra om planförslaget.

NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland fäste båda uppmärksamhet vid samma sak i planförslaget: mängden byggande som planen möjliggör på tomten är stor och skulle vara bra att delas upp. Att byggnadsmassan delas upp och anpassas till miljön är bra att säkerställa genom planbestämmelser. Av den anledningen har till planbestämmelserna lagts till en bestämmelse, enligt vilken den byggrätt i kvadratmeter våningsyta som anvisas i planen ska delas upp på minst tre separata mindre byggnader. Byggnaderna kan kopplas till varandra med en separat förbindelsegång. På så sätt säkerställs byggande i enlighet med planbeskrivningens referensplan på tomten.

Caruna Ab konstaterade i sitt utlåtande och sin anmärkning mot beredningsmaterialet att Caruna Ab har ett eldistributionsnät i planområdet och företaget gör behövliga flyttningar av ledningar och transformatorer på beställarens bekostnad. Då ledningar flyttas krävs det att det ordnas en ny bestående placering för dem. I norra kanten av planområdet söder om Skärgårdsvägen i ett allmänt vägområde som ägs av staten finns en jordkabel på 20 kV som leder till ett kabelskåp i planområdet längs med tomtens rålinje 203–37. Från kabelskåpet fortsätter nergrävda lågspänningskablar på 0,4 kV till flera intilliggande tomter. Staden tar del av Caruna Ab:s utlåtande om planförslaget och konstaterar att utlåtandet ska beaktas när det byggs på tomten.

Ägaren av grannfastigheten lämnade en omfattande och mångsidig anmärkning mot planförslaget. Största delen av anmärkningen gäller saker som inte hänför sig till planen och som det inte är ändamålsenligt att bemöta i detta sammanhang. Anmärkningen är delvis sekretessbelagd så dess innehåll kan inte beskrivas i sin helhet här. Anmärkaren framför följande orosmoment som faktiskt gäller ändringen av detaljplan:

- tillräckligheten av hushållsvatten i området
- behandlingskapaciteten av avloppsvatten i området
- lämpligheten av den planerade verksamheten i planområdet i närheten av centrumfunktioner och bostäder samt verksamhetens effekt på hälsa och säkerhet

Syftet med detaljplaneändringen är att utveckla tomten i centrumområdet genom att anvisa den ett nytt användningsändamål som är lämpligt för Nagu centrum, men som inte orsakar olägenheter för boende eller övriga

Bygg- och miljönämnden	§ 76	03.05.2023
Stadsstyrelsen	§ 154	15.05.2023
Bygg- och miljönämnden	§ 11	31.01.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 53	17.04.2024

centrumfunktioner. Eftersom området ligger mitt i kyrkbyn, förändras miljön oundvikligen. I planlösningen har terräng- och landskapsförhållandena i området beaktats och mängden planerat byggande har omsorgsfullt anpassats till miljön. Enligt konsekvensbedömningen som bifogats till planbeskrivningen (bilaga 7) orsakar verksamheten på fastigheten inte följande olägenheter i större utsträckning än normalt:

- luktolägenheter
- avfallsmängd
- buller
- ljusföroreningar
- trafik
- vattenförbrukning
- belastning på behandling av avloppsvatten

Planförslaget behöver inte ändras med anledning av anmärkningen.

Kompletteringen som gjorts i en planbestämmelse med anledning av utlåtandena från NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland är obetydlig till sin natur och planförslaget behöver inte framläggas på nytt. Markägaren har hörts med anledning av kompletteringen. Detaljplaneändringen kan godkännas när parterna har undertecknat markanvändningsavtalet i anslutning till projektet.

Bilaga Det justerade planförslaget med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Den justerade och kompletterade planbeskrivningen med bilagor
Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar och bemötanden av dem

Kompletterande material Utlåtanden om planförslaget (5 st.)

Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att stadsfullmäktige
1. ger ovanstående som sitt bemötande av och som stadens välmotiverade ställningstagande till de inkomna åsikterna och
2. godkänner det justerade planförslaget till detaljplaneändring för tomt 1 i kvarter 230 i Klockarbergens (2) stadsdel.

Beslut Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden	§ 76	03.05.2023
Stadsstyrelsen	§ 154	15.05.2023
Bygg- och miljönämnden	§ 11	31.01.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 53	17.04.2024

Delgivning

NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Caruna Ab, Egentliga Finlands räddningsverk och den intressent som lämnat in en anmärkning

Bygg- och miljönämnden

§ 54

17.04.2024

Förnyande av arrendeavtal för Kittuis camping

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 54
157/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Elda Interactive har ansökt om att man förnyar arrendeavtalet för Kittuis camping, fastigheten [Kittuis Stranden 445-659-5-1 i Houtskär](#). Främsta orsaken för förnyandet är att man vill förlänga arrendetiden till 20 - 30 år och att området skulle motsvara fastighetens nya utsträckning.

Nuvarande arrendeavtal har Houtskärs kommun ingått åt 2001 med den tidigare näringsidkaren och avtal löper fram till 31.12.2031. Elda Interactive har tagit över campingverksamheten från 1.3.2023. Den främsta användning är campingverksamhet med kortvarig övernattningsverksamhet i fritidsstugor, caravanare, tält och dylikt. I nuvarande avtal krävs förutom campingverksamhet också det att arrendetagaren håller gästhamn på området. En egentlig sådan har aldrig funnits där, en liten brygga dock. I nuvarande avtal finns också krav om att arrendetagaren ska ha en kiosk på området. Den nya näringsidkaren har haft en kiosk, som även har varit öppen för icke övernattare t.ex. de som står och väntar i färjekön. Området har sommarvatten och öppethållningstiden var sommarmånaderna under deras första säsong, men näringsidkarna siktar på att öppna i år i samband med öppningen av Skärgårdens ringväg.

Fastigheten köpte Houtskärs kommun av vägverket år 1998. Staten har hållit kvar en fastighetsbit närmaste landsvägen utfall att färjfastet nån gång i framtiden skulle utvidgas eller flyttas. I affären ingick en bastubyggnad som har använts i campingverksamheten. Bastubyggnaden är i dåligt skick och det vore skäl för staden att samtidigt överlåta bastun som man undertecknar det nya arrendeavtalet. För överlåtelsen krävs ett skilt beslut.

Fastighet Kittuis stranden har under fjolårets höst förstörats med ca 6 000 m². Delvis genom inlösning av ca 5 600 m² tilländningar i fastighetens västra ända och genom Bygg- och miljönämndens beslut 08.11.2023 § 167 att köpa 10 st mindre holmar vars sammanlagda areal uppgår till 400 m² av Svenska Litteratursällskapet i Finland r.f. (SLS). Den nya fastighetsarealen är ca 1,5 ha. Av det är största delen, ca 1,3 ha, planerat till fritidsstugby (RM). Längst ut på västra udden är ca 2 300 m² planerat som Landsbygdsnäringsområde med landskapsvärden (MU). Det finns inte skild fastställd byggrätt för området i planen. Byggrätten är 10 % av områdets yta, enligt byggnadsordningens bestämmelser om byggande på generalplaneområden punkt 13.3, Näringsidkande och företagsverksamhet. Söder om udden finns beteckning LV (småbåtshamn) vilket skulle kunna ge möjlighet att starta gästhamn förutsatt att arrendatorn skulle arrendera behövt fiskevattnet av fiskelaget.

När det inte har varit gästhamn på området tidigare föreslås det att man i arrendeavtalet inte skulle kräva det mera men man skulle tillåta att man bedriver

Bygg- och miljönämnden

§ 54

17.04.2024

sådan. Huvudändamålet är som tidigare campingplats med förbud att ha säsong- eller årsuthyrning av stugor eller ställplatser. Arrendetagaren får uppföra nödvändiga byggnader för verksamheten. Annan verksamhet som stöder turism är tillåten. De har också rätt att erbjuda service och tjänster för icke övernattare. Öppethållningstiderna skulle vara bundna till Skärgårdens ringvägs öppethållningstider dock så att man inte behöver ha full verksamhet igång under de lugnare tiderna.

Nuvarande årsarrendeavgift var år 2023 ca 1 100 €. Staden har begärt in en värdering för Kittuisstranden av en oberoende auktoriserad AKA-värderare. Skulle ett skäligt marknadsvärde för byggplatsen vara 40 000 € och årsarrendeavgiften kunde utgå från 5 % av det 2 000 € / per år. Motiveringar till värdet är det att verksamheten är säsongsbetonad och det sätts samhälleliga krav på verksamheten. Avtalslängden föreslås vara 30 år dock så att staden har rätt att kontrollera arrendenivån vart tionde år.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen förnyar avtalet med Elda Interactive för fastigheten Kittuis Stranden 445-659-5-1 enligt bifogat avtal.

Arrendetiden är 30 år med början från 1.7.2024

Den indexbundna arrendeavgiften utgår från 2 000 € / år. Arrendegivaren har rätt att granska arrendenivån vart tionde år så att den motsvarar dåvarande marknadspris.

Avtalet undertecknas samtidigt med överlåtelsen av bastubyggnaden men senast 30.9.2024.

Ansvarsområdet Mätning ges rätt att komplettera avtalet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Elda Interactive, avtalssekreteraren, teknisk chef MJ, granskningsingenjör Greger Brinkén

Bygg- och miljönämnden

§ 55

17.04.2024

Förnyande av arrendeavtal för varv i Lillmälö, Lillmälö Båt Ab

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 55
78/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Oy Lillmälö Båt Ab har ansökt om att få förnyat deras nuvarande arrendeavtal med 10 år. Det är frågan om ett ca 2,43 ha stort hamnområde på stadens ägda fastighet Vikingshamn 445-457-1-92, [vid tidigare Viking lines terminal vid Skagsudden invid färjefästet vid Lillmälö](#). Deras nuvarande avtal har ingåtts 1.8.1994 och det går ut den sista juli detta år.

Oy Lillmälö Båt Ab med säte i Pargas har haft sin verksamhet på platsen sedan år 1983. Verksamheten är nu i andra generation. Förutom stadens fastighet har de även arrenderat grannfastigheten 445-457-1-71 tillsvidare så länge bolaget har avtal med staden. Området används för båtförvaring, -reparation och -underhållsverksamhet. Tidigare har det funnits byggnader på fastigheten som varit i stadens ägo men de har ersatts med bolagets egna hallar. I avtalet finns också en klausul om att staden har inlösningsrätt för verksamheten ifall området skulle behövas för hamnverksamhet. Klausulen har varit till större färjetrafik skulle återupptas. Det är inte aktuellt med att det skulle hända, men klausulen hålls kvar som sådan.

Vid Skagsudden finns en uppdaterad strandgeneralplan från år 1989. Området har planebeteckningen LV/TY -1. Som är område för vattentrafik eller område för icke miljöförstörande industri. Om det är industri skall den var baserad på vattentrafik. I det östra hörnet på en liten del av det av staden arrenderade område, finns en annan beteckning. Den delen har beteckningen LV-3 som är område för vattentrafik. På området får man bygga bryggor och ha förvaringsverksamhet. Det finns inte skild fastställd byggrätt i planen. Byggrätten är således 10 % av områdets yta, enligt byggnadsordningens bestämmelser om byggande på generalplaneområden punkt 13.3, Näringsidkande och företagsverksamhet. Det betyder för arrendeområdet arrenderat av staden en byggrätt om ca 2 430 m²vy. Bolaget har två stora hallar i sin besittning, en som är 2 983 m² vy stor och en mindre som är 393 m²vy. Totalt sett överstiger det byggrätten som fås från stadens fastighet. Bolaget har således behov av att arrendera hela fastigheten och man kan inte minska på arrendeområdet.

Bolaget har ett gammalt avtal som är bundet till levnadskostnadsindex. Vanligen sackar långa avtal efter i prisutveckling för att markpriset har stigit snabbare än inflationen de senaste 30 åren. År 2023 var årsarrendet för bolagets område 4 768,11 €, vilket genom direktavkastning med 5 % avkastningskrav ger ett nuvärde för tomten på ca 95 368,2 €, vilket motsvarar ca 3,67 € / m². Det är lägre än prissättning för industritomterna i Finbydal, som är värderade till 4,5 € / m². Lövnäs och Norrbys industritomter är värderade högre, priserna ca 8 - 10 € / m². Varvet i Lillmälö ligger inte lika centralt som Lövnäs och Norrby samt har inte lika hög byggrätt men det är en värdefull plats med tanke på att området till landsväg

Bygg- och miljönämnden

§ 55

17.04.2024

och har direkt kontakt till strand samt Erstan. Med samma beräkningssätt som övriga industritomter skulle markpriset som arrendeavgiften utgå från 7 € / m² (grundvärde för marken samma som Norrby/Lövnäs 5 € / m² och 2 € / m² mer för byggrätten 10 % av 20 € / m²vy). Ett sådant markpris skulle betyda att årsarrende från den 1.8.2024 skulle utgå från 9 159,15 €/år.

Andra liknande objekt är Pargas varv Ab vars arrendeavtal Bygg- och miljönämnden 14.10.2020 § 158 förnyade för ett ca 2,3 ha stort arrendeområde med likande byggrätt. De har också tillgång till strand men en mer industriell verksamhet med huvudinriktning reparationsvarv med slip. År 2019 var det 5 % av markvärdet 10,9 € / m². Nämnden beslöt fortsätta från samma nivå och med indexkorrigeringar är det teoretiska markvärdet där som årsarrendet utgår från 12,65 € /m². Om arrendenivån skulle läggas på samma nivå som fastställdes för Pargas varv Ab år 2020, skulle betyda att årsarrende från den 1.8.2024 skulle utgå från 14 262,11 €/år. Verksamheten på Lillmälö är mer begränsad till båtförvaring och reparation av båtar som inte får förorsaka buller eller annat men för omgivningen. I Korpo sålde bygg- och miljönämnden 10.6.2020 §102 ett ca 1 400 m² stort tilläggsområde till Korpo Marine Service som har samma verksamhet som Lillmälö båt ab. Det var tilläggsområde uppe på land och priset var 4 € /m². Där utgick man från industritomternas allmänna värderingsprinciper, med ett grundvärde om 2 € / m² + 2 € / m² för byggrätten.

Med beaktande av att verksamheten är mer lik den i Korpo Österreitas och att det är mer begränsad användning än Pargas varv vore det skäligt att arrendet utgår från den allmänna industritomtsvärderingen 7 € / m²eller 9159,15 € / år.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden besluter förnya arrendeavtalet för en ca 2,43 ha stor del av fastigheten Vikingshamn 445-457-1-92 med Lillmälö Båt Ab enligt bifogat avtal.

Det indexbundna årsarrendet utgår från 9 160 €.

Avtalet undertecknas senaste den 30.6.2024

Ansvarsområdet Mätning ges rätt att komplettera avtalet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Lillmälö Båt Ab, avtalssekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 56

17.04.2024

Förnyande av lov för infoskylt, Pargas-Nagu fiskeområde

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 56
184/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas fiskeområde har sedan år 2002 haft en infoskylt om på stadens område i [Kyrkäng intill Skärgårdsvägen](#). Skylten informerar dem som kommer från Åbohållet om det statliga fiskekortet. Fiskeområdet anhåller om att förnya tillståndet att hålla skylten på samma plats i ytterligare i tio år.

Markägarens, stadens, givna tillstånd att hålla skylten förnyades senast av Miljönämnden 9.4.2014 § 58 och går ut nu i vår. Fiskeområdet har ett ikraftvarande lov av NTM-centralen att hålla skylten där. Skylten i sig behöver förnyas för att fiskekortet säljs nuförtiden av Fortstyrelsen på nätet, på sidan eraluvat.fi. Infon som finns nu på tavlan hänvisar till en fysisk butik.

Vanligen tillåter staden inte skyltar på sina områden utan hänvisar till den bildväxlande skärmen i Norrbybacken. Fiskeområdets skylt är befintlig och den är av informativ natur vilket är motiveringen till skylten har hållits länge på platsen. För att man fortfarande kunde hålla den där innebär ett samarbete mellan staden och fiskeriområdet. När staden gör undantag och ger avgiftsfritt tillstånd för skylten är det skäligt att stadens marknadsföringssida ska få ha krav på utformningen. Detta arrangemang har accepterats av fiskeområdet.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar förlänga rätten för Pargas-Nagu fiskeområde att disponera över område för informationsskylt i befintligt omfattning i tio års tid. Stadens marknadsföring bidrar och godkänner text samt utformning för skylten.

Tillståndet förfaller om skylten avlägsnas eller NTM-centralen drar tillbaka sitt tillstånd för skylten.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökande, marknadsföringsassistenten, avtalsekreteraren, gis-planeraren

Stadsstyrelsen	§ 77	25.03.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 57	17.04.2024

Fastställa överlåtelsepris för bostadstomter i kvarter 5 och 8 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel

Stadsstyrelsen 25.03.2024 § 77

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Försäljningspris behöver fastställas för tomterna i kvarter åtta och för två tomter i kvarter fem i [Kyrksundsstrandens stadsdel](#). Nya tomtindelningar har gjorts i området och det har inte fastställts överlåtelsepris för de nybildade tomterna.

När tomter prissätts behöver beaktas stadsfullmäktiges 3.4.2012 § 41 fastställda prisgaffeln för AO- och AP-tomter och i området redan prissatta tomter. I Kyrksundsstranden utgår priset från byggrätten och gaffeln är 80–250 €/m²vy. Då det är frågan om tomter och tomtdelar, som kan anses exceptionella på grund av sitt läge, ex. invid strand eller speciell utsikt, kan priset vara upp till 200 % av ovannämnda. Samtidigt beslöt stadsfullmäktige att tomter kan säljas genom anbudsförfarande, där utgångspriset fastställs inom givna ramar medan slutpriset kan bli högre.

I den första delen av Solbågens område har tomterna haft ett försäljningspris som varierar mellan 20 000–30 000 €. Tomterna där är mellan 327 m² och 547 m² stora och byggrätten per byggplats varierar mellan 150–250 m²vy. Där var överlåtelseprisen mellan 125–143 €/m²vy. Tomternas storlek gör att kvadratmeterpriset är i högre ändan runt 45–55 €/m². Det är motiverat på grund av det centrala läget och den täta byggnationen. Det är också samma prisnivå som i Kyrkomalm.

Kvarteret 8 bestod av en stor tomt med sju byggplatser, som skulle förverkligas som en helhet av byggföretaget Godai. Det projektet gick inte i mål. I detaljplaneringsskedet hölls möjligheten öppen att dela upp kvarterets byggplatser i enskilda tomter. Kvarteret 8 har nu delats i sju stycken tomter med en byggplats var. Tomternas storlek varierar mellan 541–654 m². Varje byggplats har en 220 m²vy stor byggrätt för huvudbyggnad plus en byggrätt för 40 m²vy ekonomibygnader. Det är samma storlek på byggrätten som grannkvarterets 5 tomter 20–21, vars tomtstorlek är 653 m² respektive 616 m². De tomterna prissattes till 31 500 € vardera, genom bygg- och miljönämnden 7.9.2022 § 118 beslut. Den ena av dem är nu såld och den andra är ännu ledig för reservering.

Kvarter 8:s tomter är lite större till ytan än de som ingick i den första delen av Solbågen och har förhållandevis stor byggrätt. Men de är till största delen mindre till omfånget än tomterna nr 20 och 21 i kvarter 5 vars försäljningspris var 31 500 €.

I prissättningen av kvarter 8 har man utgått från tomterna nr 20 och 21s prissättning 31 500 € och därifrån prissatt tomterna inbördes med beaktande av storlek och inbördes placering.

Stadsstyrelsen
Bygg- och miljönämnden

§ 77 25.03.2024
§ 57 17.04.2024

I kvarter 5 har tomt 22 förstorats så att det blir den största tomten i området med 150 m²vy byggrätt. Tomten är utarrenderad sedan december 2020 och legotagaren är den som initierat ändringen. Det tidigare utgångspriset för tomten har varit 20 000 € och det indexkorrigerade inlösningspriset för tomten idag vore ca 23 400 €. Byggrätten ökar inte och i och med ändringen har tomten blivit större och mer ändamålsenlig att använda. Om man tillämpar samma kvadratmeterpris som nuvarande inlösningspris blir överlåtelsepriset för den nybildade tomten ca 27 000 €, vilket kan anses vara skäligt. Den andra tomten i kvarter 5 får två byggrätter à 150 m² och en storlek om 613 m². Det krävs dock bara att den ena byggrutan bebyggs för att uppfylla byggnadsskyldigheten. Med beaktande av storleken och byggrätten som är större än för alla andra tomter borde tomtens överlåtelsepris vara högre än de övriga. Förslaget är 33 000 €. Med en sådan prissättning blir totala överlåtelsepriset 60 000 € för den här delen av kvarter 5. Det är samma summa som före tomtindelningen när det var tre tomter à 20 000 €.

Det föreslås att tomterna läggs ut i första hand till anbudsgivning i över två månaders tid så att överlåtelsepriset är minimipriset. Tomterna som inte överläts i anbudsgivningen går till sedvanlig försäljning efter att anbudstiden har gått ut. På det sättet beaktar man kommunallagens 130 § krav om överlåtande av stadens mark. Undantaget är tomt 5-22 som redan delvist är utarrenderad. Arrendeavtalet för den tomten förnyas.

Bilaga

Karta

Föredragande

Tf. stadsdirektör Hanna-Maria Grandell, tfn 050 473 9910
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar fastställa överlåtelseprisen för följande småhustomter i Kyrksundsstrandens stadsdel enligt nedanstående tabell:

Reg.nr	Areal m ²	Byggrätt m ² vy	€/m ² vy	€/m ²	Överlåtelsepris €
445-34-8-2	541	220	136	55	30 000
445-34-8-3	555	220	130	51	28 500
445-34-8-4	565	220	125	49	27 500
445-34-8-5	618	220	136	49	30 000
445-34-8-6	572	220	136	52	30 000
445-34-8-7	654	220	143	48	31 500
445-34-8-8	582	220	132	50	29 000
445-34-5-22	580	150	180	47	27 000
445-34-5-23	613	300	110	54	33 000

Tomt 445-34-5-23s byggskyldighet är uppfylld när en av två bostadsbyggplatser är bebyggd enligt villkoren i överlåtelsehandlingen.

Stadsstyrelsen	§ 77	25.03.2024
Bygg- och miljönämnden	§ 57	17.04.2024

Tomterna läggs ut till försäljning via anbudsgivning, förutom tomt 445-34-5-22 vars arrendeavtal förnyas med nuvarande arrendeavtalsinnehavaren för tomt 445-34-5-12.

Beslut Ärendet återvisas till bygg- och miljönämnden för behandling eftersom nämnden är det behöriga organet att behandla ärendet genom stadsfullmäktiges beslut 18.3.2024 § 27 "Förvaltningsstadgan från och med 1.1.2023".

Delgivning Lantmäterisekreterare AJ, avtalssekreterare JH, stadsgeodet DB, markanvändningsingenjör PL

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 57
1193/10.00.02/2022

Beredare Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bilaga Karta

Föredragande Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden beslutar fastställa överlåtelseprisen för följande småhustomter i Kyrksundsstrandens stadsdel enligt nedanstående tabell:

Reg.nr	Areal m ²	Bygg rätt m ² vy	€ /m ² vy	€ / m ²	Överlåtelsepris €
445-34-8-2	541	220	136	55	30000
445-34-8-3	555	220	130	51	28500
445-34-8-4	565	220	125	49	27500
445-34-8-5	618	220	136	49	30000
445-34-8-6	572	220	136	52	30000
445-34-8-7	654	220	143	48	31500
445-34-8-8	582	220	132	50	29000
445-34-5-22	580	150	180	47	27000
445-34-5-23	613	300	110	54	33000

Tomt 445-34-5-23s byggskyldighet är uppfylld när en av två bostadsbyggplatser är bebyggd enligt villkoren i överlåtelsehandlingen.

Tomterna läggs ut till försäljning via anbudsgivning, förutom tomt 445-34-5-22

Stadsstyrelsen
Bygg- och miljönämnden

§ 77 25.03.2024
§ 57 17.04.2024

vars arrendeavtal förnyas med nuvarande arrendeavtalsinnehavaren för tomt 445-34-5-12.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Lantmäterisekreterare AJ, avtalssekreterare JH, stadsgeodet DB,
markanvändningsingenjör PL

Bygg- och miljönämnden

§ 58

17.04.2024

Tomtkampanj 2024

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 58
304/10.00.02/2024

Beredare

Markanvändningsingenjör Peter Lindgren,
tfn 050 5662 943 fornamn.efternamn@pargas.fi

Bygg- och miljönämnden gjorde beslut (Bygg- och miljönämnden 06.10.2021 § 163) om en tomtkampanj som genomfördes i slutet av 2021. Kampanjen väckte mindre intresse och aktivitet än vad som hoppats på men minst 1 tomtaffär gjordes som en följd av kampanjen.

Detaljplanen i Nagu Klockarbergen har trätt ikraft hösten 2022 och gatuplanen godkändes kort därefter vilket gav möjlighet till att byggandet av kommunal teknik och förverkligandet av detaljplanens gatunät i snabb takt kan verkställas. Byggandet av kommunal tekniken påbörjades hösten 2023 och enligt avtalet skall kommunal tekniken vara färdig byggd senast 30.4.2024. På det nya planeområdet finns 8 nya egnahemshustomter vilka för tillfället finns ute till försäljning.

I stadsdelen Kyrksundsstranden (Solbågen) har nya tomtindelningar gjorts vilket möjliggör en försäljning av 8 nya tomter. Tomterna sätts ut till försäljning under våren 2024.

I samband med försäljningen av de nya tomterna så föreslås en kampanj där en del av tidigare planerade tomter, vilka under mera än 5 års tid funnits på försäljningslistan men ännu är osålda, säljs till ett nedsatt pris. Med kampanjen strävar man till att väcka intresset för dessa tomter.

Undantaget skulle då gälla tomterna vid Strandbrinken i Norrby strand, Nordanvinden och Sunnanvinden tomterna i Ljusudda stadsdel, Lövstrandsgränd i Klockarbergen samt också tomterna vid Solbågen i Kyrksundsstrand stadsdel.

Kampanjen kunde gälla för reserveringar gjorda från 1.4.2024 fram till 31.12.24. Överlåtelsen av kampanjtomterna skulle ske senast den 30.4.2025.

Försäljningspriset kunde förslagsvis vara nedsatt med 20% från nuvarande fastställda försäljningspris, enligt samma princip som vid tidigare tomtkampanj. Ifall av arrendeavtal räknas årshyran enligt det nedsatta försäljningspriset.

Prisgaffeln för stadens egnahemstomter i Pargas och Nagu fastställdes av stadsfullmäktige 3.4.2012 §41 till 12 - 40 €/m² och för tomterna i Korpo och Houtskär till 4 - 20 €/m².

Några av tomterna (12 st.) har ett försäljningspris vilket redan nu ligger i den lägsta delen av prisgaffeln och en sänkning med 20% skulle understiga den av fullmäktige fastslagna prisgaffeln. I de fall där försäljningspriset, nedsatt med 20% understiger prisgaffeln kunde tomterna säljas enligt den lägsta prisgaffeln.

Bygg- och miljönämnden

§ 58

17.04.2024

Kompletterande material Lista över aktuella tomter

Föredragande Stadsgeodet Daniel Backman,
tfn 040 488 6066 fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden beslutar om en kampanj där försäljningspriserna på tomter, vilka varit till salu under längre tid än 5 år och vilka reserverats från 1.4.2024 fram till 31.12.24 säljs till ett 20% nedsatt pris. Samtidigt beslutar man att i fall där försäljningspriset nedsatt med 20% understiger prisgaffeln, säljs tomterna enligt den lägsta prisgaffeln för området. Vid arrende utgår man från det nedsatta försäljningspriset. Köpbreven eller arrendeavtal undertecknas senast fyra månader från undertecknandet av reserveringsblanketten. Överlåtelse senast den 30.4.2025.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Markanvändningsingenjören, avtalssekreteraren, lantmäterisekreteraren, stadsgeodeten

Bygg- och miljönämnden

§ 59

17.04.2024

Inköp av fastighet i Korpo

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 59
308/10.00.01/2024

Beredare

Markanvändningsingenjör Peter Lindgren, tfn 050 566 2943
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas stad har diskuterat möjligheten att förvärva fastigheten Kuggvik II (445-630-1-15) vilken ägs av Väståbolands Skogsvårdsföreningen r.f. Detta förvärv gäller en del av en i detaljplanen anvisade AP-tomt vilken utgör en viktig komponent för vårt befintliga fastighetsbestånd av kopplade småhus. Pargas stad äger en mindre del av AP-tomten i Korpo näset och genom förvärvet kan den planerliga tomten styckas, säljas vidare och bebyggas. Byggrätten på AP-tomten är 750 m². Fastigheten omfattas även av en del av en AO-tomt.

En dialog har förts med skogsvårdsföreningens representant, vilken har varit konstruktiv och givande. Under dessa samtal har vi kunnat konstatera att förvärvet av den aktuella fastigheten skulle vara till fördel för både oss som köpare och för skogsvårdsföreningen. På fastigheten finns en gammal rivningsduglig ekonomibyggnad utan värde vilken ingår i köpet.

Fastighetens areal är 3685 m² och försäljningspriset som förhandlats fram är 6000€.

Bilaga

Kartutdrag

Föredragande

Kaupungeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar köpa fastigheten Kuggvik II (445-630-1-15) inklusive byggnader, anläggningar och anslutningar av Väståbolands Skogsvårdsföreningen r.f. Köpesumman är 6000€. Köpet slutförs inom innevarande år och staden uppgör köpebrev och står för köpvittneskostnaderna.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Väståbolands skogsvårdsförening r.f., markanvändningsingenjören,
lantmäterisekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 60

17.04.2024

Utlåtande om ansökan om fortsatt miljö- och vattenhushållningstillstånd till odling av fisk vid Patlot och Stenskar i Iniö; Oy Lyckans Fisk Ab

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 60
158/11.01.00/2024

Beredare

Miljöförvaltningsinspektör Tomas Kull, tfn 040 488 5970
fornamn.efternamn@pargas.fi

Oy Lyckans Fisk Ab har hos Regionförvaltningsverket i Södra Finland ansökt om fortsatt miljö- och vattenhushållningstillstånd till odling av fisk i nätbassänger på Iniö Söderby samfällda vattenområde 445-672-876-1 norr om Patlot och Stenskar. Regionförvaltningsverket har begärt Pargas stads, Pargas stads miljöförvaltningsmyndighets och Pargas stads hälsoskyddsmyndighets utlåtande om ansökan (ESAVI/39751/2023) senast 2.4.2024. Tilläggstid har begärts till 25.4.2024.

Odling av fisk vid Patlot och Stenskar inleddes i slutet av 1980-talet. Enligt det befintliga miljö- och vattenhushållningstillståndet som Regionförvaltningsverket i Södra Finland beviljat 8.4.2014 (ESAVI/246/04.08/2011) får fodret som används vid de två anläggningarna sammanlagt innehålla högst 1 700 kg fosfor och högst 13 000 kg kväve per år. Tillståndet är giltigt t.o.m. 31.12.2024 eller tills ett nytt tillståndsärende har avgjorts genom ett laga kraft vunnet beslut ifall en förnyad ansökan inlämnas senast 31.10.2023, förutsatt att sökanden genom arrendeavtal har nyttjanderätt till vattenområdet.

Allmänt

Vid anläggningen vid Patlot odlas regnbågslox och sik i sju flytande nätbassänger med en sammanlagd storlek på högst 2 000 m². Vid anläggningen vid Stenskar odlas regnbågslox i sex flytande nätbassänger med en sammanlagd storlek på högst 2 000 m². Nätkassarnas djup varierar från tre till sju meter. Den uppskattade tillväxten vid Patlot är ca 90 ton fisk per år och vid Stenskar ca 109 ton fisk per år. Vinterförvaring av fisk sker i 10 - 12 nätkassar i sundet mellan Lindö och Tallklobben. Vinterförvaringsplatsen får vara i användning 1.11 - 15.5 och ingår i miljö- och vattenhushållningstillståndet för odlingsanläggningen vid Österholm. Fisken rensas vid sökandens renseri i Iniö Söderby.

Den sammanlagda tillväxten vid de två anläggningarna har under perioden 2018 - 2022 varit i genomsnitt 199 ton fisk per år, medan den sammanlagda näringsbelastningen på vattendraget under samma period varit i genomsnitt 719 kg fosfor och 7 427 kg kväve per år (tabell 1). Som jämförelse kan nämnas att den genomsnittliga näringsbelastningen på vattendraget under perioden 2006 - 2011 sammanlagt var 1 000 kg fosfor och 7 500 kg kväve per år.

Bygg- och miljönämnden

§ 60

17.04.2024

Tabell 1. Tillväxt samt näringsämnesbelastningen på vattendraget under perioden 2018 - 2022

Årtal	Tillväxt (kg/år)	Belastning fosfor (kg/år)	Belastning kväve (kg/år)
2018	192 740	776	7 584
2019	197 761	675	7 362
2020	196 005	726	7 589
2021	198 776	713	7 490
2022	211 549	703	7 108
I genomsnitt:	199 366	719	7 427

Enligt de vattendragsundersökningar som har gjorts har verksamheten tidvis haft en lindrig eutrofierande effekt på vattenkvaliteten. Havsområdets ekologiska status är tillfredsställande.

Foder

Vid anläggningen vid Patlot används 93 ton torrfoder per år. Fodret innehåller 700 kg fosfor och 5 900 kg kväve. Vid anläggningen vid Stenskar används 116 ton torrfoder per år. Fodret innehåller 835 kg fosfor och 7 100 kg kväve. I verksamheten används enbart Östersjöfoder som är tillverkat av fisk och andra råvaror från Östersjöområdet. Utfodringen sker med datorstyrda pendelautomater.

Avfall

Avfall som uppkommer i verksamheten utgörs av döda fiskar, 5 000 kg/år, och fodersäckar, 630 kg/år. Döda fiskar levereras till en biogasanläggning medan fodersäckarna levereras till en avfallscentral.

Kemikalier

Nätbassängerna behandlas med Flexguard-antifouling, 1 500 liter/år, för att förhindra påväxt.

Planläggning

För området finns landskapsplan och generalplan. I generalplanen för Iniö (godkänd 18.9.2000) finns anvisade områden för fritidsbostäder på Stenskar, samt på ett flertal holmar i närområdet.

Närmiljön

Patlot och Stenskar är obebyggda och Stenskar ligger i en arkipelag mellan Mossalafjärden och Perkalafjärden. Närmaste fritidshus finns på Långholm på ca 450 m avstånd från odlingsanläggningen vid Patlot och på ca 1 km avstånd från odlingsanläggningen vid Stenskar. Närmaste naturskyddsområden finns på Salmis, Leham, Keistiö och Kvelot på över 1,8 km avstånd. Närmaste Naturaområden finns på Salmis (Iniö öar FI0200047), Leham (Hallonnäs FI0200169), samt på Keistiö och Helgö (Keistiö flador FI0200071). Verksamhet har ingen verkan på fågeldirektivens arter eller på Salmis hassellundar och lövängar. Helgö glo har redan avskilt från havet.

Bygg- och miljönämnden

§ 60

17.04.2024

Kontroll av verksamheten

Verksamhetens inverkan på vattenmiljön följs upp genom den samordnade recipientkontrollen för Gustavs och Iniö havsområden. Undersökningarna utförs av Sydvästra Finlands vatten- och miljöundersökning Ab i enlighet med en av tillsynsmyndigheten (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland) godkänd kontrollplan.

Kompletterande material Länk till ansökningshandlingarna: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2591084>

Konsekvensanalys Odling av fisk i nätbassänger medför utsläpp av näringsämnen (kväve, fosfor) och syreförbrukande ämnen till vattendragen. I Skärgårdshavet står fiskodlingen för 4 % av den antropogena fosforbelastningen och 2 % av kvävebelastningen. Sett till hela havsområdet är belastningen 2 % respektive 1 %. Jämfört med början av 1990-talet har fosforbelastningen från fiskodling minskat med 74 % och kvävebelastningen med 64 % tack vare förbättrade odlingsmetoder och bättre foder. Nationellt har utsläppen av näringsämnen från fiskodling i dagsläget ingen större betydelse. Lokalt kan utsläppen däremot orsaka problem med övergödning. Hur mycket näringshalten i vattnet ökar och vilka följderna av den blir beror på hur stor belastningen är i förhållande till de rådande utspädningsförhållandena. De nu aktuella odlingsplatserna vid Patlot och Stenskär har goda utspädningsförhållanden. Enligt de vattendragsundersökningar som har gjorts har verksamheten tidvis haft en lindrig eutrofierande effekt på vattenkvaliteten.

Fiskodling bidrar till att trygga den inhemska livsmedelsproduktionen, samt skapar betydelsefulla arbetsplatser i skärgården.

Föredragande Ledande miljövårdsinspektör Päivi Paavilainen, tfn 040 6277 470
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden beslutar ge följande utlåtande i ärendet (ESAVI/39751/2023):

Bygg- och miljönämnden anser att Oy Lyckans Fisk Ab kan beviljas miljö- och vattenhushållningstillstånd till odling av fisk vid Patlot och Stenskär i enlighet med ansökan. Vid utfärdande av tillståndsbestämmelser bör verksamhetens inverkan på de i generalplanen anvisade områdena för fritidsbostäder beaktas.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Regionförvaltningsverket i Södra Finland
Stadsstyrelsen (till kännedom)
Miljöhälsovården i Lundo kommun (till kännedom)

Bygg- och miljönämnden

§ 61

17.04.2024

Utlåtande om ansökan om fortsatt miljö- och vattenhushållningstillstånd till odling av fisk vid Österholm och vinterförvaring av fisk vid Lindö i Iniö; Oy Lyckans Fisk Ab

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 61
159/11.01.00/2024

Beredare

Miljövrårdsinspektör Tomas Kull, tfn 040 488 5970
fornamn.efternamn@pargas.fi

Oy Lyckans Fisk Ab har hos Regionförvaltningsverket i Södra Finland ansökt om fortsatt miljö- och vattenhushållningstillstånd till odling av fisk i nätbassänger på Iniö Söderby samfällda vattenområde 445-672-876-1 nordväst om Österholm, samt vinterförvaring av fisk i sundet mellan Lindö och Talkklobben. Regionförvaltningsverket har begärt Pargas stads, Pargas stads miljövrårdsmyndighets och Pargas stads hälsoskyddsmyndighets utlåtande om ansökan (ESAVI/39748/2023) senast 2.4.2024. Tilläggstid har begärts till 25.4.2024.

Odling av fisk vid Österholm inleddes på 1990-talet. Enligt det befintliga miljö- och vattenhushållningstillståndet som Regionförvaltningsverket i Södra Finland beviljat 8.4.2014 (ESAVI/247/04.08/2011) får fodret som används vid anläggningen vid Österholm innehålla högst 970 kg fosfor och högst 7 300 kg kväve per år, medan fodret som används vid vinterförvaringen får innehålla högst 100 kg fosfor och högst 700 kg kväve per år. Tillståndet är giltigt t.o.m. 31.12.2024 eller tills ett nytt tillståndsärende har avgjorts genom ett laga kraft vunnet beslut ifall en förnyad ansökan inlämnas senast 31.10.2023, förutsatt att sökanden genom arrendeavtal har nyttjanderätt till vattenområdet.

Allmänt

Vid anläggningen vid Österholm odlas regnbågslax i sex flytande nätbassänger med en sammanlagd storlek på högst 2 300 m². Nätkassarnas djup är sju meter. Den uppskattade tillväxten är ca 111 ton fisk per år. Vid vinterförvaringsplatsen hålls sammanlagt ca 150 ton fisk i 10 - 12 flytande nätbassänger med en sammanlagd storlek på högst 3 800 m². Till vinterförvaringen hämtas fisk förutom från anläggningen vid Österholm även från sökandens anläggningar vid Patlot och Stenskar. Vinterförvaringsplatsen får vara i användning 1.11 - 15.5. Fisken rensas vid sökandens renseri i Iniö Söderby.

Tillväxten har under perioden 2018 - 2022 varit i genomsnitt 111 ton fisk per år, medan näringsbelastningen på vattendraget under samma period varit i genomsnitt 390 kg fosfor och 4 232 kg kväve per år (tabell 1). Som jämförelse kan nämnas att den genomsnittliga näringsbelastningen på vattendraget under perioden 2006 - 2011 var 520 kg fosfor och 4 200 kg kväve per år.

Bygg- och miljönämnden

§ 61

17.04.2024

Tabell 1. Tillväxt samt näringsämnesbelastningen på vattendraget under perioden 2018 – 2022.

Årtal	Tillväxt (kg/år)	Belastning fosfor (kg/år)	Belastning kväve (kg/år)
2018	96 515	456	4 632
2019	110 572	381	4 239
2020	116 530	371	4 086
2021	113 022	376	4 191
2022	118 430	365	4 013
I genomsnitt:	111 014	390	4 232

Enligt de vattendragsundersökningar som har gjorts har verksamheten haft en lindrig eutrofierande effekt på vattenkvaliteten. Havsområdets ekologiska status är tillfredsställande.

Foder

Vid anläggningen vid Österholm används 121 ton torrfoder per år. Fodret innehåller 835 kg fosfor och 7 300 kg kväve. Vid vinterförvaringen används 11 ton torrfoder per år. Fodret innehåller 100 kg fosfor och 700 kg kväve. I verksamheten används enbart Östersjöfoder som är tillverkat av fisk och andra råvaror från Östersjöområdet. Utfodringen sker med datorstyrda pendelautomater.

Avfall

Avfall som uppkommer i verksamheten utgörs av döda fiskar, 2 500 kg/år, och fodersäckar, 375 kg/år. Döda fiskar levereras till en biogasanläggning medan fodersäckarna levereras till en avfallscentral.

Kemikalier

Nätbassängerna behandlas med Flexguard-antifouling, 900 liter/år, för att förhindra påväxt.

Planläggning

För området finns landskapsplan och generalplan. I generalplanen för Iniö (godkänd 18.9.2000) finns anvisade områden för fritidsbostäder på Österholm och intilliggande Medelholmen, samt på Lindö, Tallklobben och Vitskär.

Närmiljön

Österholm och intilliggande Medelholmen är obebyggda. Närmaste fritidshus finns på Hummelskären på ca 1,3 km avstånd från odlingsanläggningen och på Lindö på ca 400 m avstånd från vinterförvaringsplatsen. Söder om Österholm öppnar sig Mossalafjärden och norr om Österholm ligger Salmisfjärden och Perkalafjärden. Närmaste naturskyddsområden finns på Salmis, Leham och Kvelot på över 2,3 km avstånd. Närmaste Naturaområden finns på Salmis (Iniö öar FIO200047), Leham (Hallonnäs FIO200169) och Helgö (Keistiö flador FIO200071) på över 2,3 km avstånd. Verksamhet har ingen verkan på fågeldirektivens arter eller på Salmis hassellundar och lövängar. Helgö glo har redan avskilts från havet.

Bygg- och miljönämnden

§ 61

17.04.2024

Kontroll av verksamheten

Verksamhetens inverkan på vattenmiljön följs upp genom den samordnade recipientkontrollen för Gustavs och Iniö havsområden. Undersökningarna utförs av Sydvästra Finlands vatten- och miljöundersökning Ab i enlighet med en av tillsynsmyndigheten (Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland) godkänd kontrollplan.

Kompletterande material

Länk till ansökningshandlingarna: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2591077>

Konsekvensanalys

Odling av fisk i nätbassänger medför utsläpp av näringsämnen (kväve, fosfor) och syreförbrukande ämnen till vattendragen. I Skärgårdshavet står fiskodlingen för 4 % av den antropogena fosforbelastningen och 2 % av kvävebelastningen. Sett till hela havsområdet är belastningen 2 % respektive 1 %. Jämfört med början av 1990-talet har fosforbelastningen från fiskodling minskat med 74 % och kvävebelastningen med 64 % tack vare förbättrade odlingsmetoder och bättre foder. Nationellt har utsläppen av näringsämnen från fiskodling i dagsläget ingen större betydelse. Lokalt kan utsläppen däremot orsaka problem med övergödning. Hur mycket näringshalten i vattnet ökar och vilka följderna av den blir beror på hur stor belastningen är i förhållande till de rådande utspädningsförhållandena. Den nu aktuella odlingsplatsen vid Österholm har goda utspädningsförhållanden och enligt de vattendragsundersökningar som har gjorts har verksamheten haft en lindrig eutrofierande effekt på vattenkvaliteten.

Fiskodling bidrar till att trygga den inhemska livsmedelsproduktionen, samt skapar betydelsefulla arbetsplatser i skärgården.

Föredragande

Ledande miljövårdsinspektör Päivi Paavilainen, tfn 040 6277 470
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar ge följande utlåtande i ärendet (ESAVI/39748/2023):

Bygg- och miljönämnden anser att Oy Lyckans Fisk Ab kan beviljas miljö- och vattenhushållningstillstånd till odling av fisk vid Österholm och vinterförvaring av fisk vid Lindö i enlighet med ansökan. Vid utfärdande av tillståndsbestämmelser bör verksamhetens inverkan på de i generalplanen anvisade områdena för fritidsbostäder beaktas.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Regionförvaltningsverket i Södra Finland
Stadsstyrelsen (till kännedom)
Miljöhälsovården i Lundo kommun (till kännedom)

Bygg- och miljönämnden

§ 62

17.04.2024

Utlåtande om väsentliga frågor samt arbetsprogrammet för vattenvården på Kumo älvs-Skärgårdshavets-Bottenhavets vattenförvaltningsområde 2028 - 2033

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 62
1067/11.05.03/2023

Beredare

Miljövrårdsinspektör Marie Hentula, tfn 050 470 7860

fornamn.efternamn@pargas.fi

Miljövrårdsinspektör Tomas Kull, tfn 040 488 5970

fornamn.efternamn@pargas.fi

Ett samråd som gäller planeringen av arbetsprogrammet för vattenförvaltningsplanen 2028 - 2033 och centrala frågor inom vattenvården samt om utarbetandet av förvaltningsplanens miljörapport pågår 15.12.2023 - 17.6.2024. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten har med anledning av det pågående samrådet begärt Pargas stads utlåtande i ärendet.

I samrådsdokumentet *Väsentliga frågor samt arbetsprogrammet för vattenvården på Kumo älvs-Skärgårdshavets-Bottenhavets vattenförvaltningsområde 2028-2033* behandlas centrala frågeställningar som hänför sig till en förbättring av statusen i sjöar, åar och älvar, grundvatten och kustområden i Kumo älvs-Skärgårdshavets-Bottenhavets vattenförvaltningsområde. Följande fyra huvudteman har bedömts vara centrala och kommer att betonas i översynen av förvaltningsplanen samt i det praktiska arbetet för att förbättra vattnens status:

- Effektivisering och inriktning av genomförandet av vattenvårdsåtgärderna
- Hantering av vatten och belastning utgående från avrinningsområdet i ett föränderligt klimat
- Avlägsnande av vandringshinder och iståndsättning av vattenlivsmiljöer
- Främjande av samarbetet inom vattenvården

I samrådsdokumentet förklaras ingående varför dessa huvudteman är centrala och vad som fördröjer uppnåendet av målen. I dokumentet ges även exempel på vad som redan har gjorts, t.ex. gipsbehandling av 100 000 hektar åkermark under perioden 2020 – 2025, kartläggning av möjligheterna att hålla kvar vatten i ett stort avrinningsområde i Österbotten, samt avlägsnandet av små vandringshinder i Birkaland.

Målet med vattenvården är att hindra att tillståndet i vattendragen, sjöarna och kustvattnen försämras och att sträva efter att alla vatten uppnår åtminstone god status. I slutet av 2021 godkände statsrådet vattenförvaltningsplanerna för hela Finland fram till 2027. Nu görs en översyn av vattenförvaltningsplanerna för vårdperioden 2028–2033. Uppdateringen av vattenförvaltningsplanerna och översynen av åtgärdsprogrammen för vårdperioden 2028 -2033 framskrider stegvis inom de tidsfrister som anges i vatten- och havsvårdsförvaltningslagen. En tidtabell för planeringen av vattenvården fram till slutet av 2027 presenteras på s. 22 i samrådsdokumentet.

Bygg- och miljönämnden

§ 62

17.04.2024

Målet med vattenförvaltningen är att förhindra försämring av tillståndet i strömmande vatten, sjöar och kustvatten samt grundvatten och att sträva efter åtminstone god status för alla vatten. Vattenförvaltningsplaneringen i Finland regleras av lagen om vattenvårds- och havsvårdsförvaltningen (1299/2004) och statsrådets förordning om vattenvårdsförvaltningen (1040/2006). Vattenvårdsplaneringen sker inom vattenförvaltningsområden, som definieras utifrån indelningen av avrinningsområden i statsrådets förordning om vattenförvaltningsområden (1303/2004). Pargas omfattas av Kumo älv – Skärgårdshavet - Bottenhavets vattenförvaltningsområde.

Vattenförvaltningsplaner upprättas för vattenförvaltningsområdena, som presenterar de övergripande riktlinjerna för vattenförvaltningen och definierar mål och åtgärder för det vattenvårdsarbete som bedrivs inom vattenförvaltningsområdet. Planen upprättas för sex år i taget. Vattenförvaltningsplanerna fram till 2027 har godkänts av regeringen 2021.

Kompletterande material

På finska:

<https://www.ymparisto.fi/fi/osallistu-ja-vaikuta/kommentoi-vesienhoidon-suunnitelmia>

[Vesien ja merenhoidon suunnitteluvaiheet ja toimijat/Kokemäenjoen-Saaristomeren-Selkämeren-vesienhoitoalue](#)

På svenska:

[Väsentliga frågor samt arbetsprogrammet för vattenvården på Kumo älv-Skärgårdshavets-Bottenhavets vattenförvaltningsområde](#)

<https://www.ymparisto.fi/sv/medverka/kommentera-planeringen-av-vattenvarden>

Föredragande

Ledande miljövårdsinspektör Päivi Paavilainen, tfn 040 6277 470
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att Pargas stad ger följande utlåtande i ärendet:

Materialet är omfattande och väl sammanställt, likaså de framtagna centrala frågorna:

- Effektivering och inriktning av genomförandet av vattenvårdsåtgärderna
- Avlägsnande av vandringshinder och iståndsättning av vattenlivsmiljöer
- Hantering av vatten och belastning utgående från avrinningsområdet i ett föränderligt klimat
- Främjande av samarbetet inom vattenvården

Speciellt inriktningen av genomförandet av vattenvårdsåtgärder, hantering av vatten från avrinningsområdet samt främjande av samarbete mellan berörda parter är centrala i vårt område. Effekterna av åtgärderna bör utredas för att kunna se var det är mest lönsamt att inrikta dem. Informationen gällande vattnens status, faktorer som påverkar den och inverkan av planerade samt genomförda åtgärder borde vara lättillgänglig för alla.

Bygg- och miljönämnden

§ 62

17.04.2024

Mer effektivt än att åtgärda eutrofieringen i det mottagande Skärgårdshavet skulle vara att satsa på förebyggande åtgärder för eutrofieringen genom att säkerställa jordmånens goda kvalitet på avrinningsområdet samt effektivisering av hanteringen av ytavrinningen. Att kontrollera ytavrinningen genom att lagra vatten samt balansera flöden inverkar positivt på vattnen genom att minska belastningen, dvs transport av näringsämnen, skadliga ämnen samt sediment. Förbättring av vattenhushållningen och jordmånens kondition hjälper till exempel jordbrukarna att anpassa sig till klimatförändringen och att tåla både torka och kraftiga regn bättre. Det stärker även hela landets försörjningsberedskap, då skördarna inte är lika utsatta för vädrets påverkan.

I stora städer där det finns mycket bebyggt område med ogenomträngligt ytmaterial, bör man lägga märke till hanteringen av dagvatten. Dagvattnet bör fördröjas i stället för att släppas ut orenat i vattendrag. Att kombinera hantering av dagvatten med hållbar stadsplanering kan möjliggöra en trivsammare livsmiljö, med utrymme att öka naturens mångfald.

Restaurering av vattendrag, anpassning till klimatförändringen, minskning av näringsbelastningen samt en positiv inverkan på den biologiska mångfalden kan uppnås med kolbindande jordbruk. Det kolbindande jordbruket gynnar vattenhushållningen, näringsbalansen samt mikrobverksamheten. Markens goda kondition förbättrar förutom skörden också anpassningen till klimatförändringen.

Att främja samarbetet mellan olika aktörer är en grundsten för en fungerande vattenvård. Upplevelsen om att vara medveten om behovet av vattenvården samt att man själv kan påverka saken bör vara en grund för verksamheten. Intresset för frivilligt utförda vattenvårdsåtgärder förstärks, när det finns tydliga anvisningar och information på vad man kan göra på den egna gården, vad det kostar samt hur det inverkar på miljön. Att redan från början göra markägare delaktiga i planeringen angående vattenvården är centralt. När den lokala befolkningen får delta i planeringen och beslutstagandet angående vattenvård är implementeringen och uppföljningen av åtgärderna mer meningsfulla. De lokala invånarna känner bäst till de lokala förhållandena.

Stadsstyrelsen har inga invändningar mot arbetsprogrammet och tidtabellen för översyn av vattenförvaltningsplanen.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Efter slutlig behandling i stadsstyrelsen:
lausuntopalvelu.fi (diarienummer: EPOELY/3145/2023)

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 60, § 61, § 62

Besvärsförbud

Enligt 136 § i kommunallagen får inte omprövning begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 47

BESVÄRSANVISNING

I detta beslut söks ändring genom förvaltningsbesvär.

Besvärsrätt

Besvär över detta beslut får anföras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet samt av den som har besvärsrätt enligt särskilda bestämmelser i lag. En myndighet får även anföras besvär över beslutet om överklagandet är behövligt med anledning av det allmänna intresse som myndigheten ska bevaka.

Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

En part anses ha fått del av beslutet den dag då beslutet har överlämnats till parten eller hans eller hennes lagliga företrädare. Om en handling har skickats per post mot mottagningsbevis anses parten ha fått del av handlingen vid den tidpunkt som anges på mottagningsbeviset.

Vid bevislig elektronisk delgivning används anses beslutet vara delgivet då handlingen har hämtats från en av myndigheten anvisad server, databas eller någon annan fil.

Dagen för delfåendet räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföras besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvärsmyndighet

Besvär anförs hos Åbo förvaltningsdomstol.

Postadress: PB 32, 20101 Åbo
Besöksadress: Lasarettsgatan 2-4, Åbo
E-postadress: turku.hao(at)oikeus.fi
Faxnummer: 029 56 42414
Telefonnummer: 029 56 42400

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (*yrkandena*),
- 3) grunderna för yrkandena,
- 4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besvärsanvisning,
- 2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Pargas stads registratur.
Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, e-postadress: pargas[a]pargas.fi.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 55, § 56, § 57, § 58, § 59

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till Pargas stads registratur senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En *part* anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Bygg- och miljönämnden

Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, pargas[a]pargas.fi, tfn 02 458 5700

Registraturen är öppen måndag–fredag kl. 9.00–14.00.

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Pargas stads registratur.

Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, pargas[a]pargas.fi, tfn 02 458 5700

Protokollet har gjorts tillgängligt i det allmänna datanätet 24.04.2024.

Beslutet har delgetts parten genom ett brev som avsändes

Beslutet har delgetts parten genom ett e-postmeddelande som avsändes