

PARGAS STAD

ÄNDRING AV STRANDETALJPLANEN FÖR SANDÖ

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.0



9.8.2024

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1.1.	Identifikationsuppgifter	5
1.2.	Planområdets läge	5
1.3.	Planens syfte	5
1.4.	Detaljplanens framställningssätt.....	6
2.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
	Allmän beskrivning av området	7
	Naturmiljön	7
	Den byggda miljön.....	11
	Byggd kulturmiljö och fornlämningar.....	13
	Markägoförhållanden	13
2.2.	Planeringssituation.....	13
	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	13
	Landskapsplan	14
	Generalplan	16
	Stranddetaljplanen.....	17
	Byggnadsordning	19
	Naturinventering	20
	Moderfastighetsutredning	22
	Planens baskarta	22
	Byggförbud	22
3.1.	Behovet av en detaljplan och planeringsstarten	23
3.2.	Deltagande och samarbete	23
	Myndighetssamarbete	23
	Program för deltagande och bedömning	23
	Intressenter, anhängiggörande samt planutkast	23
	Planförslag	24
	Godkännande av planen	24
4.1.	Planens struktur	25
	Dimensionering	26
	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	26
4.2.	Områdesreserveringar	26
	Kvartersområden.....	27

	Trafikområden.....	27
	Jord- och skogsbruksområden	27
	Övriga områden	27
4.3.	Stranddetaljplanens konsekvenser.....	27
	Konsekvenser för den byggda miljön.....	27
	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	29
	Ekonomiska konsekvenser	31
	Klimatkonsekvenser	31
5.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	32
5.2.	Genomförande och tidtabell.....	32
5.3.	Uppföljning av genomförandet	32

BILAGOR

- 1) Uppföljningsblankett för detaljplanen (tillställs i godkännandeskedet)
- 2) Program för deltagande och bedömning
- 3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
- 4) Naturinventering
- 5) Utlåtanden om planutkastet
- 6) Bemötande av utlåtandena i utkastskedet

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	18.3.2024	Kungjordens anhängig och lades fram offentligt 21.3.2024 (planläggningsenheten)
1.0	Planförslag	9.8.2024	Behandlat i byggnads- och miljönämnden __.__.2024 § —

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

PARGAS

ÄNDRING AV STRANDEDETALJPLANEN FÖR SANDÖ

Ändringen av stranddetaljplanen gäller:

Kvarter 21–24, jord- och skogsbruksområden, vattenområden och ett område för småbåtshamn.

Fastigheterna 445-590-1-12 Vesala, 445-590-1-14 Sandis, 445-590-1-89 Nauvo, 445-590-1-16 Sandöstrand I samt 445-590-1-22 Sandöstrand II.

Genom ändringen av stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 21–25, jord- och skogsbruksområden, vattenområden och ett område för småbåtshamn.

Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy har ansvarat för utarbetandet av stranddetaljplanen.

Behandlingskedan

Planarbetet kungjordes anhängigt	21.3.2024
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var offentligt framlagda	fr.o.m. 21.3.2024
Planförslaget var framlagt	___.__. - ___.__.2024
Stadsfullmäktige godkände planen	___.__.2024

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger på Sandö i Nagu, Pargas, ca 12 km fågelvägen från Nagu tätort mot öster och ca 17 km från Pargas centrum mot sydväst. Det finns en fast vägförbindelse till planeringsområdet. Mellan Lillandet och Ön går en färja över Bergö ström.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

1.3. Planens syfte

Syftet med planarbetet är att flytta byggplats nr 1 för fritidsbostad i kvarter 24 i den gällande stranddetaljplanen, från norra sidan av den konstgjorda sjön, till området för småbåtshamn och delvis till

jord- och skogsbruksområdet i planområdets västra del. Byggplatsens strandområde sträcker sig ända ut till sjön och lämpar sig inte för byggande på grund av branten i området. Ett mål är också att flytta byggplats för fritidsboende nr 1 i kvarter 21 i den gällande stranddetaljplanen något längre söderut med anledning av fartyget Östern som finns på stranden av byggplatsen. Stranden vid byggplatsen lämpar sig för närvarande inte för fritidsbostadsbruk.

I samband med planarbete ses kvartersområdenas och byggplatsernas gränser över i hela planområdet. Dessutom görs en ny prövning av de totala byggrätterna per byggplats i de gällande stranddetaljplanerna i förhållande till den byggnadsordning som Pargas stadsfullmäktige godkände 12.5.2020.

Genomförandet av stranddetaljplaneändringen har inga konsekvenser på riksnivå och inga betydande konsekvenser på landskapsnivå.

1.4. Detaljplanens framställningssätt

Stranddetaljplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 55 § i markanvändnings- och bygglagen före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämelsen kan den tidigare utformning av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet består av fastigheterna 445-590-1-12 Vesala, 445-590-1-14 Sandis, 445-590-1-89 Nauvo, 445-590-1-16 Sandöstrand I samt 445-590-1-22 Sandöstrand II. Ändringen av stranddetaljplanen berör de gällande kvarteren 21–24 för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområden, vattenområden samt ett område för en småbåtshamn.

Planeringsområdet har en strandlinje mot havet på ca 1,3 km, varav den omräknade strandlinjen är ca 1,15 km. Strandlinjen kring den konstgjorda sjön i mitten av planeringsområdet är sammanlagt 1,7 km. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 40 hektar.

Naturmiljön

Nordvästra delen av planeringsområdet är i huvudsak en talldominerad hållmarksskog och i mitten av planeringsområdet finns ett konstgjord sjö som uppkommit i ett f.d. marktäktsovmråde. Ett näs som bara är ca 40 m brett skiljer sjön från havet.



Havsområdet och området för en småbåtshamn till höger på bilden samt vägen/körförbindelsen som leder till planeringsområdet. Den konstgjorda

sjön/sötvattenbassängen till vänster om vägen på bilden. Ett ca 40 m brett näs skiljer den konstgjorda vägen från havet. I bakgrunden syns Carunas 110 kV kraftledning i sydvästlig-nordöstlig riktning. Bilden är tagen från norr mot söder.



Område för småbåtshamn.



Konstgjord sjö/sötvattenbassäng. Bild från väster mot öster.



Terrängen reser sig tämligen brant på byggplatserna för fritidshus på norra stranden av den konstgjorda sjön.



Hällmark på stranden i nordvästra delen av planområdet.



Trädbestånd på stranden i planeringsområdets västra del.

I samband med tidigare detaljplaneområden har naturinventeringar utarbetats över planeringsområdet år 2011 och år 2015. Dessutom har en naturinventering gjorts inför den nu aktuella ändringen av stranddetaljplanen (30.6.2024, Nature). Inventeringen finns i bilaga 4 till planbeskrivningen. Enligt den nyaste inventeringen finns det i planeringsområdet inga representativa naturtyper eller hotade naturtyper i naturligt tillstånd, och inga hotade arter påträffades heller. Det konstaterade att utredningsområdet inte utgör någon potential för flygekorrar eller fladdermöss. Naturtyperna lämpar sig inte så bra för åkergrödor, och inom projektområdet finns inte heller några lämpliga föröknings- eller utbredningsområden för arten. Även för det häckande fågelbeståndet har området en svag potential. Enligt inventeringen kommer den nu aktuella planändringen inte att medföra några negativa konsekvenser för naturvärdena i området.

De små s.k. särbassängerna väster om kvarter 23, norr om kvarter 24 och söder om den konstgjorda sjön har i den gällande stranddetaljplanen (godk. 22.8.2017) anvisats som områden med värdefull natur (luo) i syfte att bevara den biologiska mångfalden. Tecken på förekomster av åkergroda i dessa bassänger påträffades dock varken i inventeringarna av åkergroda år 2015 eller i naturinventeringen år 2024.

I landskapsplanen har ett värdefullt åsområde *Sandö* anvisats i planeringsområdet, och det ingår i sin helhet i grundvattenområdet *Sandö* (0253303, klass 2: annat för vattenförsörjning lämpligt grundvattenområde).



Fritidsbostad på byggplats 2 i kvarter 23 på fastigheten 445-590-1-22 Sandöstrand II.



Transformator och 20 kV kraftledning i planområdets sydvästra del.



Landningsplats för helikopter.

På stranden av kvarter 21 för fritidsbostäder i den gällande stranddetaljplanen finns det gamla ångfartyget Östern, som byggdes om till motorfartyg på 1950-talet och som använts för reguljärtrafik bl.a. på Korpolinjen fram till år 1964. År 1965 såldes fartyget till Airiston Sora Oy för att användas som husbåt på Sandö, och där ligger skrovet fortfarande nedsjunket i sanden.

Byggd kulturmiljö och fornlämningar

Man känner inte till att det i planeringsområdet skulle finnas särskilda värdefulla kulturmiljöobjekt eller fornlämningar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda.

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Landskapsplan

Egentliga Finlands landskapsplan

Miljöministeriet fastställde *landskapsplanen för Egentliga Finland* 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Skyddsområdet/-gruppen/-objektet (sl 856) *Åsholmarna i Pargas* och det värdefulla åsområdet (ge 17) *Sandö* har anvisats med linjebeteckning. Åsholmarna i Pargas är ett område i nätverket Natura 2000 (FI0200111) och visas separat avgränsat (S-område i landskapsplanen). Inom planeringsområdet anvisas inga S-områden i landskapsplanen. Planeringsområdet ingår i sin helhet i ett grundvattenområde (pv) (Sandö 0253303, klass 2: annat för vattenförsörjning lämpligt grundvattenområde).

Planeringsområdet hör till delområde 3 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 3–5 fbe/km och 50 % fri strand.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser

Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände *etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser* på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). En värdefull geologisk formation och ett grundvattenområde har anvisats i planeringsområdet.

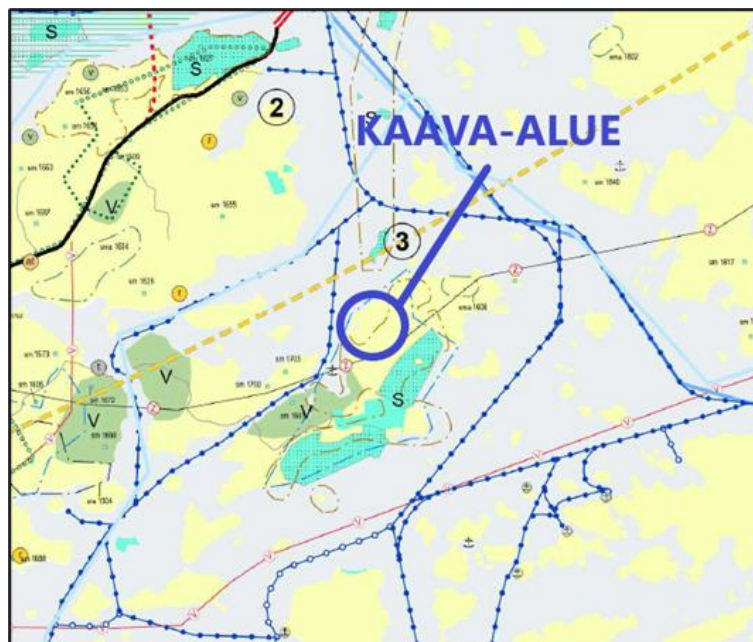
Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter bland annat beteckningarna för V, R, S, M, MRV-områdesreservering och

v, r, s-objekt, beteckningar för geologiskt värdefulla områden (ge) samt beteckningar för grundvattenområden (pv).

Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik


Landskapsfullmäktige godkände 11.6.2018 *Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik*. Planen trädde i kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.7.2020. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planeringsområdet.

Utdrag ur sammanställningen av Egentliga Finlands landskapsplaner:



Gällande landskapsplanebestämmelser:

- MRV** JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE (LAVMK)
 Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdslignande typ.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:
 Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreatjonsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.
-  VÄRDEFULL GEOLOGISK FORMATION (LAVMK)
 Med beteckningen anvisas geologiskt värdefulla ås-, bergs- och moränformationer, vind- och strandavlagringar samt stenfält

SKYDDSBESTÄMMELSE:
 Åtgärder som på ett skadligt sätt förändrar områdets särdrag är förbjudna. Särskilt avseende bör fästas vid att skydda och vårda den geologiskt värdefulla formationen som finns på området.

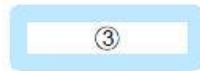


GRUNDVATTENOMRÅDE (LAVMK)
Grundvattenområden enligt klasser 1, 1E, 2, 2E och E

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

I planerna och åtgärderna på området ska skyddet av grundvatten beaktas sålunda, att dess användningsmöjligheter, kvalitet eller tillräcklighet inte äventyras. Vattenvårdsmyndigheterna ska i samband med planläggnings- och byggåtgärderna ges tillfälle att avge utlåtande.

Dimensionering av fritidsboende:



3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Allmänna bestämmelser i landskapsplanen:

Detaljerad planering av markanvändningen samt byggnadsåtgärder ska på hela det område som omfattas av landskapsplanen vara sådana att ekologiska förbindelser och enhetliga kontinuerliga naturzoner tryggas. Åtgärderna ska med avseende på sina konsekvenser vara sådana att de hindrar och minskar fragmentering av områden i naturtillstånd.

På rekreations- eller skyddsområden eller på områden som anvisats för nätverk eller området för trafik eller teknisk service gäller en villkorlig inskränkning av byggandet enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen. Bygginnskränkningen gäller inte riktgivande beteckningar eller beteckningar för förbindelsebehov.

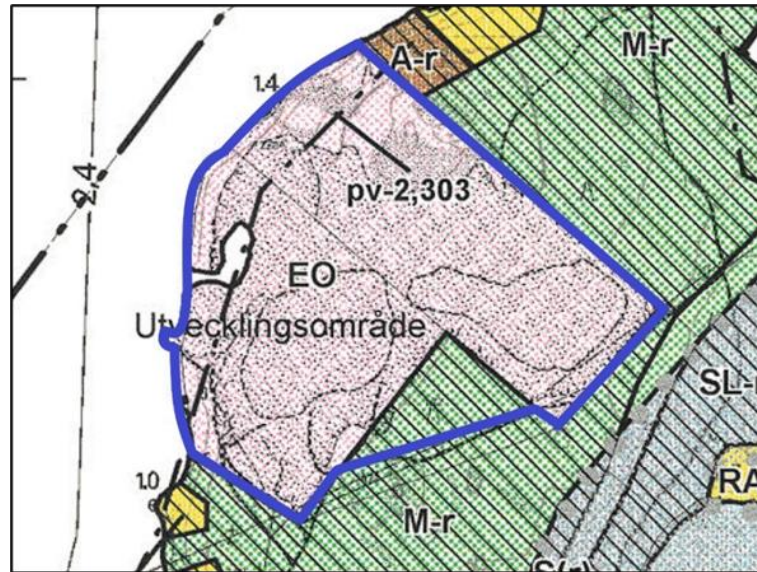
På hela det område som omfattas av landskapsplanen ska den detaljerade planeringen av markanvändningen samt byggåtgärderna främja vattenskyddsmålen. I med hänsyn till vattenskyddet särskilt känsliga, sluttande områden med svackor, samt erosions- och översvämningkänsliga avrinningsområden, ska markanvändningen och åtgärderna till sina konsekvenser vara sådana att de hindrar eller minskar urlakning av näringsämnen och andra skadliga ämnen i vattendragen.

Direkta eller indirekta konsekvenser för Natura-områden av projekt och planer ska i enlighet med 65 § i naturskyddslagen bedömas, om projektet eller planen sannolikt betydligt försämrar de naturvärden för vilkas skydd området har införlivats i nätverket Natura 2000.

Generalplan

Strandgeneralplanen för Sandö och delar av Källdinge, godkänd av Nagu kommunfullmäktige 9.1.2007 § 8, är i kraft i området. I den gällande generalplanen har planeringsområdet anvisats som ett tåktområde (EO) och ett jord- och skogsbruksområde (M). Tilläggsbeteckningen r anger att strandgeneralplanen anvisar en markanvändning som avviker från stranddetaljplanen. Dessutom har planeringsområdet anvisats som ett för vattenförsörjning lämpligt område (pv).

Planområdets ungefärliga läge i den gällande generalplanen:



EO TÄKTOMRÅDE.
MAA-AINESALUE.

M JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE.
MAA- JA METSÄTALOUSHALUE.

r, (r) OMRÅDE MED TILLÄGGSBETECKNINGEN -r ANGER ATT FÖR OMRÅDET GÄLLER STRANDETALJPLAN OCH DÄR ANFÖRDA BESTÄMMELSER. TILLÄGGSBETECKNINGEN (r) ANGER ATT I STRANDGENERALPLANEN ANVISAS EN MARKANVÄNDNING SOM AVVIKER FRÅN STRAND-DETALJPLANEN. LISÄMERKINNÄLLÄ -r OLEVA ALUE OSOITTAA, ETTÄ ALUEELLA ON VOIMASSA RANTA-ASEMAKAAVA JA SIINÄ ESITETTYT MÄÄRÄYKSET. LISÄMERKINTÄ (r) TARKOITTA, ETTÄ RANTAYLEISKAAVAAN ON OSOITETTU RANTA-ASEMAKAAVASTA POIKEAVA MAANKÄYTTÖ.

pv-2,303 FÖR VATTENANSKAFFNING LÄMPLIGT GRUNDVATTEN-OMRÅDE.
VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

På området kan miljöskyddslagen begränsa byggande och annan markanvändning.
På området är upplagring av kemikalier och avfall, som är skadliga med tanke på grundvattnet, förbjuden.
Olje- och kemikalier bör placeras i byggnadens inre utrymnen eller i skyddsbasäng, vars volym motsvarar minst den upplagrade oljans maximimängd. Infiltrering av avfallsvatten i jordmånen är förbjudet.
Byggnad, diken och markgrävning bör utföras så, att man inte förorsakar förändringar i grundvattnets kvalitet och inte bestående förändringar i grundvattnets höjd.
Rekommendation:
Området kommer i framtiden att användas för vattenanslagning. Huvudmål i områdets markanvändning är att trygga grundvattnets kvalitet och kvantitet.
Existerande behandlingsmetoder för avfallsvatten i gamla byggnader, konditionen hos oljeledningsystemen och cisterner för brännvätskor bör granskas och försättas i skick så, att de fyller kraven på modern miljöskydd.
Vid underhåll av vägar bör användas sådana ämnen och metoder, som inte förorsakar hot mot grundvattnets kvalitet. Nya vidsträckt marktäkter bör inte tillåtas.
På gamla täktområden bör marktäkten avslutas så fort som möjligt och områdenas landskap försättas i skick.
Siffran vid beteckningen hänvisar till objektbeskrivning i planbeskrivningen.
Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain määräykset. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.
Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät, öljymuunnosjärjestelmien ja polttonestesäiliöiden kunto tulee tarkastaa ja saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvuorokäytökset täyttäväksi.
Toiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoaluetta ei tule sallia.
Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maaisemoida.
Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohde-kuvaukseen.

Särskilda bestämmelser:

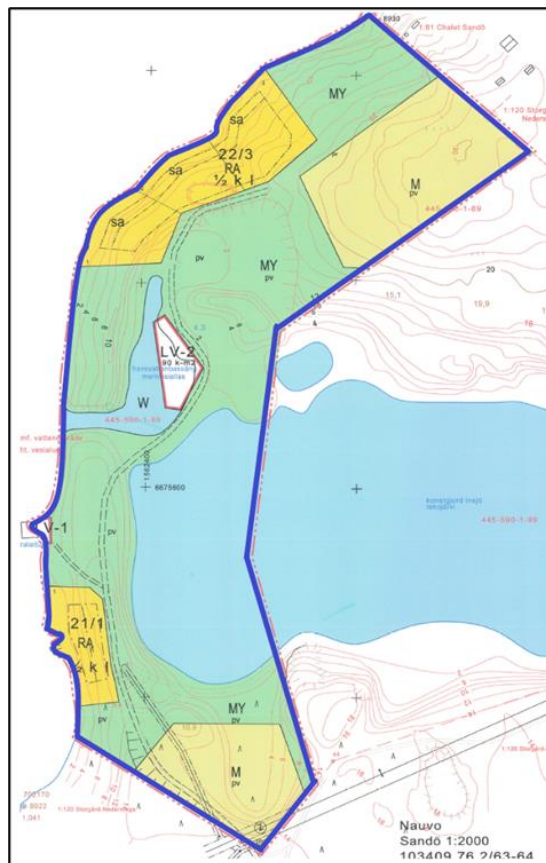
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:
ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Denna generalplan kan användas som grund för beviljande av bygglov för markanvändning som i planen anvisas på A-, AT-, LV-, T- och RA-områden. Oberoende av i stranddetaljplanen anvisad markanvändning får byggnad, som förstörts genom brand eller på annat motsvarande sätt återuppföras i sitt ursprungliga tillstånd.
Behandling av avfallsvatten får inte förorsaka fara för vattendrag eller grundvatten.
Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää sen osoittaman maankäytön mukaisen rakennusluvan myöntämisen perusteena A-, AT-, LV-, T- ja RA-alueilla.
Rantayleiskaavassa osoitetun maankäytön estämättä saadaan tulipalon takia tai muulla vastaavalla tavalla tuhoutunut rakennus rakentaa alkuperäiseen tilaan.
Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistöille eikä pohjavedelle.

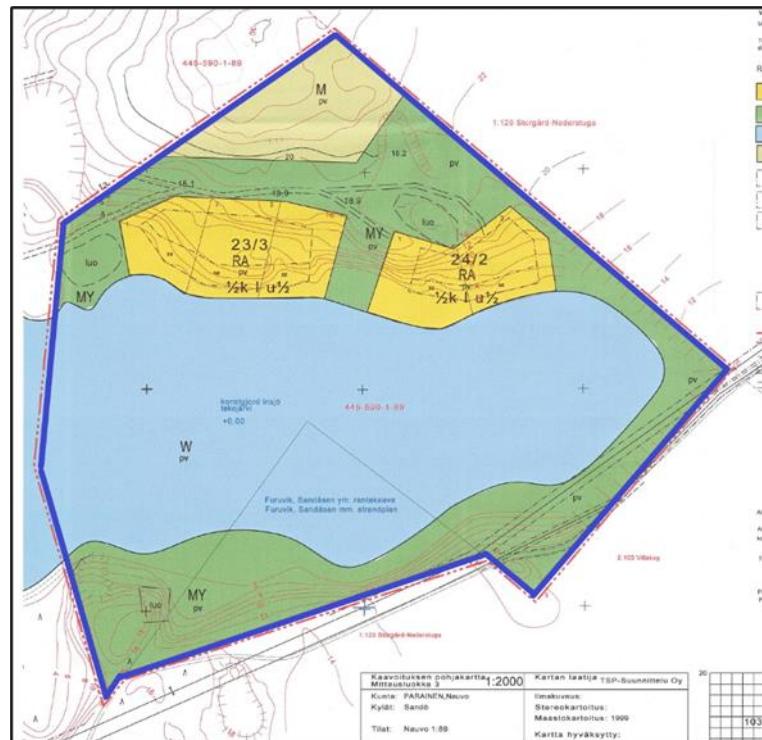
Stranddetaljplanen

I planområdets västra del gäller en stranddetaljplan som Pargas stadsfullmäktige godkände 17.6.2014. I stranddetaljplanen har

området anvisats som ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområde (M), jord- och skogsbruksområde med naturvärden (MY) samt en småbåtshamn (LV). Ett skyddsområde för grundvatten (pv) har också anvisats i planeringsområdet.



I planområdets östra del gäller en stranddetaljplan som Pargas stadsfullmäktige godkände 22.8.2017. I stranddetaljplanen har området anvisats som ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområde (M) samt jord- och skogsbruksområde med naturvärden (MY). Vidare har ett skyddsområde för grundvattnen (pv) och områden som har naturvärden (luo) anvisats i planeringsområdet.



- RA

Kvarterersområde för semesterbostäder.
På byggnadsplatsen får uppföras en semesterbostad (högst 100 vy-m²), 30 vy-m² bastu och 25 vy-m²:n ekonomibyggnad samt bilskjul, sammanlagt högst 200 vy-m².
- MY

Jord- och skogsbruksområde som har naturvärden.
Område har ingen byggnadsrätt.
- W

Vattenområde.
- M

Jord- och skogsbruksområde.
Område har ingen byggnadsrätt.
- pv

Skyddsområde för grundvatten.
Byggnad och annan markanvändning på området kan reduceras av miljöbestämmelser och vattenlag. Lagring av andra än hembehovskemikali eller av grundvattensskäl harmfula avfall är förbjudet på området. Infiltrering av avfallsvatten i jorden är förbjudet. Byggnad, diken och marktäck skall göras så att inga kvalitetsförändringar i grundvatten försakas eller permanenta förändringar i grundvattennivå sker.
Avfallsvatten bör också annars behandlas enligt Pargas stads miljöskyddsföreskrifter och byggnadsförordning samt Förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet (209/2011).
- luo

Område som har naturvärden.

Byggnadsordning

Pargas byggnadsordning godkändes i stadsfullmäktige 12.5.2020.

Enligt byggnadsordningen gäller följande:

Den totala våningsytan på en byggplats i den inre skärgården får vara högst 335 m². Då det är fråga om n byggplats som är mindre än 5 000 m², utgör bygggrätten högst 8 % av byggplatsens areal. Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 200 m², bastubyggnaden

30 m² och gäststugan 25 m² och därtill får det byggas ekonomibyggnader som betjänar boendet till högst 80 m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats. Den totala våningsytan på en byggplats i den yttre skärgården får vara högst 280 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m², utgör byggrätten högst 6 % av byggplatsens areal. Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 150 m², bastubyggnaden 25 m² och gäststugan 25 m² och därtill får det byggas ekonomibyggnader som betjänar boendet till högst 80 m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats.

Enligt lagen är byggnadsordningen inte i kraft vid utarbetande eller ändring av en stranddetaljplan.

Naturinventering

En naturinventering utarbetades över området 30.06.2024. Inventeringen gjordes av Jyrki Leskinen (Nature) och den finns som bilaga 4 till planbeskrivningen. Syftet med inventeringen var att ta fram en naturinventering över planändringsområdet, inventera landskapsmässiga värden, naturtyper, beaktansvärda kärlväxter, särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen och vattenlagen samt bedöma eventuella konsekvenser som planändringen kan medföra för naturen. Utredningsområdet är en trädbevuxen, torr moskog som ställvis är kargmark. Utredningsområdet omfattar tre fastigheter på f.d. strandbrinken vid den numera landskapsanpassade grusgropen, två fastigheter på havsstranden, den gamla grustäkten och dess utkanter samt den södra vällen av lagunen som är i förbindelse till havet och fungerar som småbåtshamn. Avsikten är att fylla den gamla grusgropen med marksubstans som tas från dess kanter och från vallarna vid småbåtshamnen. Ett separat tillstånd för miljöåtgärder har beviljats för fyllningen.

I naturinventeringen granskades nuläget beträffande de naturtyper som hade ingått i de tidigare naturinventeringarna som gjordes i samband med detaljplanearbeten åren 2011 och 2015. Vid behov lokaliserades utöver de naturtyper som ska skyddas enligt naturvårdslagen, särskilt värdefulla livsmiljöer enligt skogslagen och värdefulla naturtyper enligt vattenlagen även naturtyper som är hotade eller nära hotade. Kartläggningen av naturtyper gjordes så att man jämförde objekt i terrängen med de uppgifter som fanns i tidigare naturinventeringar och dokumenterade avvikelserna. Dessutom bedömdes naturtypernas representativitet.

Resultat

I bakgrundsmaterialet fanns inga uppgifter om värdefulla objekt såsom avses i naturvårdslagen eller vattenlagen eller särskilt värdefulla objekt såsom avses i skogslagen, och inga sådana påträffades heller i detta terrängarbete. Naturtypernas representativitet och naturtillstånd konstaterades vara dåliga, försämrade eller helt förändrade. Naturtyperna var förenliga med de tidigare naturinventeringarna (2011, 2015). I fråga om vegetationen lyfts några kärleväxter fram som har betydelse som näringsväxter för hotade insektsarter. Till dessa arter hör bl.a. gråbinka, ullört, strandråg och strandvial.

Vid inventeringen påträffades inga hotade gräshoppsarter och vattendragen i utredningsområdet (den konstgjorda sjön och den konstgjorda lagunen vid småbåtshamnen, samt strandavsnitten vid havet) är karga och lämpar sig illa för hotade trollsländor. Utifrån de beaktansvärda kärleväxter som fanns i området bedömdes bl.a. gråbinkevecklare, grå vitspetsgräsminerarmal, sandängsfly och strandärtmott vara potentiella hotade fjärilsarter. Man letade sådana arter som man vid tidpunkten för inventeringen skulle kunna observera som vuxna (eller de arter vars larver skulle kunna lämna ätspår) i närheten av bestånden av näringsväxter, på blommande kärleväxter och i terrängen. Dessa arter observerades dock inte vid inventeringen. Fågelbeståndet bedömdes bara på basis av naturtyperna.

Utredningsområdet lämpar sig illa som föröknings- och rastområde för fladdermöss och inom projektområdet finns bara ett fåtal platser som lämpar sig som dagsgömslen. Området lämpar sig inte för flygekorrar. Trädbeståndet består nästan uteslutet av tall och området saknar näringsväxter för flygekorrar. En kartläggning av åkergrödor gjordes vid naturinventeringen år 2015 och då påträffades arten inte alls. Naturtyperna lämpar sig inte så bra för åkergrödor, och inom projektområdet finns inte heller några lämpliga föröknings- eller utbredningsområden för arten.

Slutledningar och rekommendationer

Att grusgropen fylls med marksubstanser, för vilket ett tillstånd för miljöåtgärder har beviljats separat, har inga skadliga konsekvenser för naturen.

Inom området finns inga representativa naturtyper eller hotade naturtyper i naturtillstånd. Alla naturtyper i området har försämrats

och förändrats, mer eller mindre. På de orörda strandremsorna på norra och södra stranden av småbåtshamnen växte emellertid strandvial, som är en näringsväxt för den hotade arten strandärtmottens (EN) larver.

I området påträffades inga hotade organismer. För en del av de hotade organismerna gjordes en bedömning av förekomstpotentialen på basis av naturtyperna och vegetationen. Många av de bestånd av näringsväxter som de hotade organismerna kräver var små till ytan; detta gällde bl.a. strandråg.

Det konstaterade att utredningsområdet inte utgör någon potential för flygekorrar eller fladdermöss. Även för det häckande fågelbeståndet har området en svag potential – det är närmast nattskärror som kan tänkas förekomma inom eller nära området. Den sökta planändringen har inga skadliga konsekvenser för naturvärdena.

Moderfastighetsutredning

Ingen moderfastighetsutredning behöver göras i området eftersom antalet byggplatser är oförändrat vid planändringen.

Planens baskarta

Baskartan för stranddetaljplaneringen (skala 1:2000, mätklass 3) uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen (MBL 54 a §).

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startat på initiativ av fastighetsägarna.

3.2. Deltagande och samarbete

Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planutkastet har begärts av myndigheterna. Vid behov begärs utlåtanden av myndigheterna i planförslagsskedet.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen utarbetades 18.3.2024 och uppdaterades 9.8.2024.

Intressenter, anhängiggörande samt planutkast

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Anhängiggörandet av stranddetaljplanen och framläggningen av programmet för deltagande och bedömning samt av det 18.3.2024 daterade planutkastet kungjordes 21.3.2024 i stadens annonsorgan (PK-Mega) och på stadens webbplats. Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var offentligt framlagda från och med 21.3.2024.

Om planutkastet inkom två åsikter från intressenter, utlåtanden från Traficom, Museiverket, Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum och Caruna samt en kommentar från NTM-centralen i Egentliga Finland. Utlåtandena finns som bilaga 5 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av dem finns som bilaga 6.

Inför planförslagsskedet har smärre ändringar gjorts i det 18.3.2024 daterade planutkastet på basis av utlåtandena:

- Kvarterens och byggnadsytornas gränser har justerats i kvarteren 25 och 21 samt på byggplats 3 i kvarter 23.
- Sträckningen för körförbindelsen (ajo) har justerats på norra sidan av byggplats 3 i kvarter 23.
- Vägförbindelsen till planområdet har fått namnet Sandösjövägen (Sandöjärventie).

- Den befintliga grusplanen har anvisats som ett riktgivande område för motion i det fria (vu).
- Del av område (en) som reserverats för en parktransformator har lagts till i MY-området i planområdets sydvästra del.
- Omfattningen av den del av ett område som reserverats för en ledning har justerats i planområdets södra del.
- Planbestämmelsen om grundvattenområde (pv) har redigerats något: "Infiltrering av toalettvattnen i jorden är förbjudet." → "Infiltrering av avloppsvattnen i jorden är förbjudet".
- En bestämmelse om att bevara trädbeståndet på stranden har lagts till bland de allmänna bestämmelserna.

Ändringarna är små och den 9.8.2024 daterade planen går vidare till förslagsskedet.

Planförslag

Byggnads- och miljönämnden i Pargas har behandlat det 9.8.2024 daterade planförslaget __.__.2024 § __.

Planförslaget var offentligt framlagt __.__. - __.__.2024.

Godkännande av planen

(KOMPLETTERAS EFTER GODKÄNNANDET)

4. Beskrivning av stranddetaljplanen

4.1. Planens struktur

I planändringen har byggplatser för sammanlagt 9 fritidsbostäder anvisats i kvarteren 21–25. Antalet byggplatser ökar inte jämfört med de gällande stranddetaljplanerna, utan i enlighet med målen för ändringen har byggplats nr 1 för en fritidsbostad i kvarter 24 flyttats till västra delen av planområdet (som blivit kvarter 25 i planändringen), och byggplats nr 1 för en fritidsbostad i kvarter 21 har flyttats ett stycke mot söder jämfört med den gällande planen. På samma gång har LV-1-området i den gällande stranddetaljplanen i områdets västra del tagits bort, och LV-2-området i östra delen av den s.k. havsvattenlagunen har utvidgats något mot norr och anvisats med planbeteckningen LV. En del av jord- och skogsbruksområdet med särskilda miljövärden (MY) enligt den gällande stranddetaljplanen har i planändringen anvisats som ett jord- och skogsbruksområde (M). Ändringen gäller omgivningen kring den befintliga landningsplatsen för helikopter (LL) och grusplanen som i planändringen har anvisats som ett riktgivande område för motion i det fria (vu), där ändringen är befogad med beaktande av miljön och användningsändamålet.

I planändringen har den totala byggrätten på varje byggplats för fritidsbostad utökats för att motsvara stadens byggnadsordning, varvid byggrätten efter ändringen är 335 vy-m². På samma gång har kvarterens och byggnadsytornas gränser setts över jämfört med de gällande stranddetaljplanerna.

I planändringen har man beaktat de områden som är viktiga för naturens mångfald (luo) samt den befintliga servitutsvägen i planområdets södra del (Sandövägen, Sandöntie) som går till byggplatserna för fritidsbostad på planområdets östra sida (ajo). Vägförbindelsen till planområdet har i planändringen fått namnet Sandösjövägen (Sandöjärventie). I planändringen har dessutom anvisats ändamålsenliga riktgivande körförbindelser till byggplatserna i planområdet (ajo), byggnadsytor för bastu (sa) samt del av område som reserverats för en parktransformator (en). Planområdet är i sin helhet ett grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning. Detta har i planändringen beaktats med beteckningen pv och tillhörande planbestämmelse.

I planändringen anvisas kvartersområden för fritidsbostäder (RA-1), jord- och skogsbruksområden (M, MY), vattenområden (W) samt ett område för en småbåtshamn (LV).

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 39,7 hektar.

Kvartersområdena för fritidsbostäder (RA-1) utgör sammanlagt 5,9 ha, jord- och skogsbruksområdena (M, MY) sammanlagt 19,8 ha, vattenområdena (W) sammanlagt 13,6 ha och området för småbåtshamn sammanlagt 0,4 ha.

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1, tillställs i godkännandeskedet).

Våningsytor

I kvartersområdena för fritidsbostäder har sammanlagt 3 015 vy-m² (9 x 335 vy-m²) och i området för småbåtshamn 90 vy-m² anvisats i byggrätt.

I byggrätt har sammanlagt 3 105 vy-m² anvisats i planändringen. I planändringen ökar byggrättens omfattning med sammanlagt 1 215 vy-m² jämfört med den gällande stranddetaljplanen.

Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Stranddetaljplaneändringen splittrar inte den befintliga samhällsstrukturen. När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iakttas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planändringen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt tryggt uppkomsten av en sund och säker miljö.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

Kvartersområden

Kvarter 21-25



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På en byggplats får uppföras en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Fritidsbostaden får utgöra högst 200 vy-m², gäststugan högst 25 vy-m², bastubyggnaden högst 30 vy-m² och ekonomibyggnaderna högst 80 vy-m². Den totala byggrätten på en byggplats är 335 vy-m².

Trafikområden



Småbåtshamn/småbåtsplats.

Den totala byggrätten på området är 90 vy-m². På området får uppföras högst 3 st. båthus i storlek 30 vy-m² samt behövliga bryggor, konstruktioner, skjul etc.

Jord- och skogsbruksområden



Jord- och skogsbruksområde.

På området finns ingen byggrätt förutom på en särskilt anvisad byggnadsyta.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla alueilla.

En riktgivande körförbindelse (ajo), ett område för en landningsplats för helikopter (LL) och ett riktgivande område för motion i det fria (vu) har anvisats i området.



Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

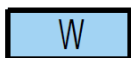
Området har ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

En körförbindelse (ajo), riktgivande körförbindelser), områden som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo) samt en del av ett område som reserverats för en parktransformator (en) har reserverats i området.

Övriga områden



Vattenområde.

Vesialue.

4.3. Stranddetaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

I planändringen bekräftas de inalles nio byggplatserna för fritidsbostäder i de gällande stranddetaljplanerna så, att den ena byggplatsen i kvarter 24 har flyttats till planområdets västra del och byggplatsen i kvarter 21 har flyttats ett stycke mot söder. Planområdet är obebyggt bortsett från byggplats nr 2 i kvarter 23.

Ingen fast bosättning uppkommer i området till följd av planändringen och därför har den inga direkta följder för befolkningsstrukturen och -utvecklingen i staden.

Samhällsstruktur

Planändringen bekräftar i huvudsak byggplatserna för fritidsbostäder i de gällande stranddetaljplanerna genom en smärre ökning i byggrätten för respektive byggplats. I näromgivningen kring planområdet finns det fritidsbebyggelse. Planändringen splittrar inte samhällsstrukturen.

Samhällsekonomi

Planändringen anses inte ha några direkta konsekvenser för samhällsekonomi. Planändringen bedöms i bästa fall ha positiva konsekvenser för kommunekonomi i form av skatteinkomster.

Service

Planen stöder sig på den befintliga servicen. Den närmaste servicen finns i tätorten Nagu ca 12 km från planområdet mot väster och i centrum av Pargas ca 17 km från planområdet mot nordost.

Trafik

Planändringen bedöms ha vissa konsekvenser för landsvägs- och vattentrafiken i och med att områdena för fritidshus och småbåtshamn bebyggs. Det finns en fast vägförbindelse till planområdet via Sandövägen. I planändringen har man beaktat servitutvägen som går söder om planområdet (Sandövägen) till byggplatserna på östra sidan samt ändamålsenliga riktgivande körförbindelser till byggplatserna i planändringsområdet.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det skulle finnas fasta fornlämningar eller värdeobjekt i den byggda kulturmiljön.

Rekreation

Planändringen har inga sådana konsekvenser för rekreationsområdet som vore större än ringa till sin omfattning. I planändringen har tillräckligt med fria stränder och områden för allmän rekreation anvisats.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Planändringen bedöms påverka landskapet i viss utsträckning i och med att byggplatserna för fritidsbostäder bebyggs. I planändringen anvisas sammanlagt 3 105 vy-m² i byggrätt, vilket är 1 215 vy-m² mer än vad som anvisats för fritidsboende i de gällande stranddetaljplanerna. Omfattningen på byggandet är förenlig med den gällande byggnadsordningen.

Byggplatserna i planområdet är obebyggda bortsett från byggplats nr 2 i kvarter 23. Byggandet kan anpassas till omgivningen och landskapet i kvarter 22 för fritidsbostäder i planområdets nordvästra del, där byggplatserna finns på ett relativt brant och klippigt men tämligen trädbevuxet strandområde.



Terrängen i nordvästra delen av planområdet.

Likaså kan byggandet tack vare tillräcklig skyddande trädbestånd och vegetation anpassas till landskapet i kvarter 21 samt på norra sidan av den konstgjorda sjön i kvarter 23.





Terräng i kvarter 23 för fritidsbostäder på norra sidan av den konstgjorda sjön/sötvattenbassängen. Den befintliga fritidsbostaden på byggplats nr 2 i kvarteret står i skydd av träden (översta bilden).

I kvarter 25 i planområdets västra del och i kvarter 24 på nordöstra sidan av den konstgjorda sjön är det svårare att anpassa byggnaderna till miljön och omgivningen eftersom det finns så knappt om skyddande trädbestånd och vegetation. I kvarter 25 har man strävat efter att placera byggnadsytan och byggnadsytan för en fristående bastu i skydd av de få träden och på ett tillräckligt långt avstånd från strandlinjen i syfte att minimera konsekvenserna för landskapet.



Trädfattig terräng i kvarter 24.

På det hela taget bedöms planändringen inte medföra några betydande negativa konsekvenser för naturen eller landskapet inom eller i näromgivningen kring planområdet. Enligt naturinventeringen finns det inga representativa naturtyper eller hotade naturtyper i naturtillstånd inom området. Vid inventeringen påträffades inte heller några hotade organismer. I inventeringen konstaterades vidare att fyllningen av den gamla grusgropen inte medför några skadliga konsekvenser för naturen eller landskapet. I marktäktområdet, nära slänten id grusgropen, växer det tallar, men här sträcker sig marktäkten bara ut till den gamla väggrunden och tallarna behöver inte avlägsnas. Slänten på småbåtshamnens södra sida har bearbetats redan tidigare när marktäkt bedrevs i området.

Grundvatten och mikroklimat

Att området ligger i ett grundvattenområde (pv) har beaktats i planändringen med tillbörliga planbestämmelser. Byggandet och markanvändningen i området begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten enligt 17 § i miljöskyddslagen samt av den allmänna tillståndsplikten för vattenhushållningsprojekt som kan försämra en grundvattenförekomsts kvalitet, kvantitet och användbarhet.

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i området.

Ekonomiska konsekvenser

Planändringen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna. Om planändringen genomförs bedöms det ha positiva konsekvenser för kommunekonomin i form av skatteinkomster.

Klimatkonsekvenser

De klimatkonsekvenser som ändringen av stranddetaljplanen orsakar hör främst samman med nybyggande som möjliggörs av den totala byggrätten på respektive byggplats. Merparten av de utsläpp som orsakas av byggnadsmaterial och -produkter uppkommer i tillverkningskedet och byggnadsmaterialen står för en betydande andel av alla utsläpp av växthusgaser under de nya byggnadernas livscykel. Enligt statsrådets redogörelse om den nationella klimat- och energistrategin (*Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia (6/2022 vp)*) orsakar byggnader och byggnader, granskat från konsumtionssidan, ungefär en tredje del av utsläppen av växthusgaser i Finland.

Stranddetaljplanens klimatkonsekvenser berör dessutom den ökning i bil- och båttrafiken som följer av byggandet. Enligt Egentliga Finlands klimatfärdplan 2030 är vägtrafiken den största utsläppskällan och står för 25 procent av de totala utsläppen. I stranddetaljplaneområdet blir man dessutom antagligen tvungen att inför byggandet i viss mån avlägsna träd och vegetation, vilket har en direkt minskande effekt på kolsänkorna.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

5.3. Uppföljning av genomförandet

Pargas stad ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo 9.8.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742