

Ändring och utvidgning av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Tammo i Pargas, Pargas Port

Bygg- och miljönämnden 06.11.2024 § 153

Beredare

Planläggare Jenni Tuuli, tfn 040 350 4515
fornamn.efternamn@pargas.fi

En privatperson har vänt sig till staden med ett projekt som gäller ändring av en stranddetaljplan. Planområdet som ägs av Pargas stad, staten och en stiftelse ligger [på Jermo i Pargas](#) ca 17,5 km söder om Pargas centrum fågelvägen. Området är i huvudsak klippig strand som sluttar mot sydväst och där det växer låga träd och vass. Längre bort från stranden är skogen tätare. I nordost stiger en klippa brant till 30 meter ovanför havsytan. Längs med södra kanten av området löper Attuvägen och i ändan av vägen finns företaget Pargas Port som driver en restaurang och erbjuder sommarbutikstjänster med tillhörande parkeringsområde. På stranden finns en färjeförbindelse till ön Sorpo och 135 säsongplatser för båtar och en gästhamn med bränsleförsäljning. I mitten av området finns ett jämnare område men en parkeringsplats som betjänar båthamnen. Arealen av planområdet är ca 3,7 hektar.

Området har en gällande stranddetaljplan som faststälts 28.4.1982. I stranddetaljplanen har planeringsområdet anvisats i huvudsak som område för båthamn och hamnanläggningar (LV), enligt bestämmelsen får i området anläggas båtbyggor och uppföras hamnbyggnader samt anläggas platser för båtförvaring och bilparkering. I området ska anvisas båt- och bilplatser för Tammo som ingår i planområdet och för att betjäna behoven av fem andra öar och närliggande öar. En del av området har anvisats som hamnområde som inlöses av kommunen (LSk) samt skogsbruksområde där kalhuggning och landskapsförvanskande åtgärder är förbjudna. Attuvägen har anvisats som allmän väg med tillhörande skydds- och frisiktsområden (LYS) och delen nedanför vägen som naturskyddsområde (SL) som ska bevaras i naturtillstånd. De allmänna bestämmelserna i planen styr placering av byggnader och anpassning till miljön med respekt för miljön. Bestämmelserna omfattar instruktioner för hantering av avloppsvatten och i fråga om byggnadernas material och färg eftersträvas harmoni.

Enligt programmet för deltagande och bedömning är syftet med planen att utveckla området med tilläggsbyggnader som stödjer den nuvarande verksamheten. Målet är att placera nytt byggande med beaktande av områdets marina natur och klippiga terräng samt så att en så stor del av trädbeståndet som möjligt kan bevaras, och det småskaliga nya byggandet placeras i terrängen så att bearbetning av marken kan undvikas.

Genom planändringen förtydligas området och möjliggörs utveckling av området som ett område för turism. Restaurangbyggnaden i området är placerad i ett eget kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-2) och dess parkeringsområde (LPA-2) har anvisats som kvartersområde för bilplatser. Färjbryggan som också inhyser bränsleförsäljning har anvisats som hamnområde (LS-1). I backområdet norr om Attuvägen har man placerat små byggnader i ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1). Byggnadernas storlek är begränsad så att byggnaderna kan placeras i området med beaktande av trädbeståndet och den känsliga terrängen. Parkeringen i området har anvisats till ett kvartersområde för bilplatser (LPA-1) i områden som för närvarande används

för parkering och som har bearbetats så att de fungerar bättre och kompletterats med nödvändiga servicebyggnader (t). Stranden som ligger nordost om hamnområdet är ett kvartersområde för småbåtsplatser (LV-1) där även en ekonomibyggning får uppföras (t). Resten av planområdet utgörs av jord- och skogsbruksområde (M-1) eller landsvägsområde (LT). En värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation har anvisats med beteckningen ge.

Inledandet av stranddetaljplaneändringen och framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och det 15.3.2024 daterade planutkastet kungjordes 18.4.2024 i en tidning som staden annonserar i (PK-Mega) och på stadens webbplats.

Programmet för deltagande och bedömning, beredningsmaterialet och utkastet till planändring har varit framlagda under tiden 18.4–20.5.2024.

Det begärdes in myndighetsutlåtanden om beredningsmaterialet under den tid det var framlagt. NTM-centralen i Egentliga Finland och Caruna Ab avgav utlåtanden. Egentliga Finlands förbund och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland meddelade att de inte avger något utlåtande.

Caruna Ab meddelade i sitt utlåtande att behovet av el ökar i området i och med detaljplaneändringen. För att möta behovet av el behöver nya kablar dras i området. Beställaren står för eventuella flyttkostnader. Förutsättningen är en ny permanent sträckning för ledningar och anordningar.

I NTM-centralens utlåtande nämns det att nuläget för markanvändningen i planeringsområdet till stora delar motsvarar det som föreslås i planutkastet och att turismverksamheten som utvecklas genom planändringen är i enlighet med general- och landskapsplanen. I utlåtandet anses mängden nytt byggande vara betydande sett till förhållandena i området och anmärks att detta oundvikligen kommer att ändra karaktären av landskapet i området. Det nya byggandet placeras på gränsen av ett värdefullt klippområde som anvisas i landskapsplanen. NTM-centralen uppmanar att komplettera planens konsekvensbedömning med konsekvenser för landskapet och möjligheter till att lindra dem. I fråga om mängden byggande förutsätter NTM-centralen kompletterande motiveringar genom dimensionering av fritidsbebyggelse och uppmanar att minska mängden byggande på basis av konsekvenserna för landskapet.

NTM-centralen anser att bestämmelserna om placering av byggande i området så att en så stor del av trädbeståndet som möjligt kan bevaras är bra. Även begränsningen av byggnadernas storlek, färg och material samt förbudet mot terrassering och kalhyggen anses vara ändamålsenliga.

Naturutredningen anses delvis vara en aning bristfällig och en kartläggning av åkergrödor har inte genomförts. I utredningen hänvisas till den gamla naturvårdslagen. I utlåtandet uppmanar NTM-centralen att naturutredningen kompletteras och att en bedömning av klimatpåverkan utarbetas. Att området är beroende av privatbilism och områdets läge i kanten av samhällsstrukturen anses vara dåligt med tanke på hållbar mobilitet. Å andra sidan anses läget av området för turism intill den befintliga färjeförbindelsen och restaurangen vara en faktor som talar för projektet. Skydds- och frisiktsområden för trafiken ska beaktas i planen. Utöver det kommenterade NTM-centralen att generalplanen ska beaktas när planen ändras.

Konsulten som utarbetar planändringen skriver i sitt bemötande att den totala mängden byggande (780 + 50) som i praktiken placeras i RM-1-området är liten, eftersom det fördelas på flera, 13–30 byggnader med liten

inkvarteringskapacitet. Byggnaderna kan således placeras med beaktande av terrängen och trädbeståndet med så lite ingripande i marken och växtligheten som möjligt och således är byggnadernas påverkan på landskapet ringa. Kvartersområdets exploateringstal är lågt: $e=0,08$. Bilplatserna ligger i ett eget kvartersområde, vilket minskar det totala exploateringstalet för områdena ännu mer. Konsulten som utarbetar planen konstaterar också att eftersom det är fråga om ett område/objekt för friluftsliv- och turismfunktioner med beteckningen r i landskapsplanen, på nationell, landskaps- eller regional nivå betydande område för friluftsliv och turism, behöver inte mängden nytt byggande i strandområdet motiveras genom dimensionering av fritidsbebyggelse.

I bemötandet konstateras att stranden har undersökts för åkergrödor i samband med det första terrängbesöket (16.5.2024) då området konstaterades vara en dålig livsmiljö för åkergrödor. Vassområdet är smalt och glest bevuxet och ändrar snabbt till moterräng som inte lämpar sig för arten. Det finns inget typiskt lek område. Dessutom ska den som utarbetar planen komplettera konsekvensbedömningen i fråga om klimatpåverkan, lägga till skydds- och frisiktsområdena för landsvägen på plankartan och komplettera programmet för deltagande och bedömning med uppgifter från strandgeneralplanen för södra skärgården (1983).

Utlåtandena och planerarens bemötanden presenteras i en separat bemötanderapport.

Planförslaget har nu blivit färdigt och det som framförts i utlåtandena har beaktats till behövliga delar i förslaget. Under den tid planförslaget är framlagt kommer tillbörliga myndighetsutlåtanden att inhämtas om förslaget. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga

Plankartan, teckenförklaringarna och planbestämmelserna
Planbeskrivningen
Illustration, havsfasad, analyskarta
Programmet för deltagande och bedömning
Naturutredningen
Bemötanden av utlåtandena av konsulten som utarbetar planen

Föredragande

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

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga ändringen och utvidgningen av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Tammo, Pargas Port, och begära in behövliga myndighetsutlåtanden. Bygg- och miljönämnden föreslår att planen godkänns, om det inte under tiden då planförslaget är framlagt inkommer anmärkningar eller utlåtanden som kräver ändringar i förslaget eller som föranleder ändringar.

Beslut

Antecknades att stadsstyrelsens representant Kaj-Johan Karlsson inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av partsjävn enligt § 28 i förvaltningslagen.

Förslaget godkändes.

Delgivning

Markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Beredare

Planläggare Jenni Tuuli, tfn 040 350 4515
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till stranddetaljplan för ändring och utvidgning av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Tammo i Pargas, [Pargas Port](#), var offentligt framlagt 29.11–30.12.2024. Det lämnades inte in några anmärkningar mot planförslaget. Det begärdes in utlåtanden av myndigheter i samband med framläggandet av planförslaget. Egentliga Finlands förbund och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterade att det inte finns någon anledning att avge ett utlåtande. Caruna Ab konstaterade att bolaget inte har något att tillägga till utlåtandet det gav i utkastskedet.

NTM-centralen i Egentliga Finland konstaterade i sitt utlåtande att mängden byggnader verkar stor med tanke på strandlandskapet och att mängden byggnader borde minskas. I utlåtandet konstateras det att naturvärdena utretts på ett tillräckligt sätt, om än konsekvenserna av planen för den geologiskt värdefulla formationen borde bedömas och beskrivas närmare. NTM-centralen konstaterade också att konsekvenserna av stranddetaljplanen för bekämpning av klimatförändringen och anpassning till den inte har bedömts på ett tillräckligt sätt och detta är något som borde kompletteras i planbeskrivningen. Särskilt förmildrande av negativ klimatpåverkan borde undersökas mer och styras noggrannare genom planbestämmelser. När det gäller trafik hade de anmärkningar som framförts i utkastskedet beaktats på ett tillräckligt sätt. Generellt ansåg NTM-centralen det vara en bra lösning att placera inkvarteringsstugorna i området i fråga, i anslutning till tjänster som stödjer området.

Planeraren har gett sitt bemötande av utlåtandet. Utlåtandet och planerarens bemötande presenteras i en separat bemötanderapport (bilaga 6 till beskrivningen). Konsulten motiverar mängden byggande som anvisats i planen med att fritidsbostäderna är små. För att illustrera storleken har man utarbetat en illustration från havet av vilken det framgår att maximiantalet byggnader som placeras i området kan anpassas väl till terrängen och landskapet, bland träden som bevaras. För RM-1-kvarteret i området har en bestämmelse om enhetligt byggnadssätt lagts till. Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller bedömning av klimatpåverkan. De allmänna bestämmelserna i planen har kompletterats så att byggandet av parkeringsområden styrs i mer hållbar riktning med tanke på klimatet.

De preciseringar som gjorts i planmaterialet är till sin natur sådana att planförslaget inte behöver framläggas offentligt på nytt. Ändring och utvidgning av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Tammo i Pargas, Pargas Port, är färdiga och kan godkännas.

Bilaga

Plankartan, teckenförklaringarna och planbestämmelserna
Planbeskrivningen
Illustration, havsfasad, analyskarta
Programmet för deltagande och bedömning
Bemötande av utlåtandet av konsulten som utarbetar planen

Föredragande

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

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att den föreslår för fullmäktige att fullmäktige godkänner ändringen och utvidgningen av en del av stranddetaljplanen för Jermo-Tammo, Pargas Port.

Beslut

Antecknades att stadsstyrelsens representant Kaj-Johan Karlsson inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av partsjäv enligt § 28 i förvaltningslagen.

Förslaget godkändes.

Delgivning

Efter fullmäktiges beslut enheterna: planläggning och trafik, bygg- och miljötjänster och markanvändning samt delgivning till markägare och myndigheter (dessutom vid behov de som avgett utlåtande och/eller lämnat anmärkning)