

## BEMÖTANDE

## PARGAS STAD

## ÄNDRING AV STRANDETALJPLANEN FÖR SANDÖ

Ändringen av stranddetaljplanen för Sandö har varit framlagd i form av ett planförslag 25.10 – 25.11.2024. Inga anmärkningar lämnades in av intressenterna under framläggningstiden. Om planförslaget inkom sammanlagt fyra utlåtanden. I egenskap av planens utarbetare har jag bemött dessa utlåtanden.

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p><b>NTM-centralen i Egentliga Finland (20.12.2024):</b></p> <p><b>Planändringens grad av betydelse</b></p> <p>I planbeskrivningen har konsekvenserna av planändringen bedömts vara ringa. I de gällande planerna är byggrätten sammanlagt 1 980 vy-m<sup>2</sup> och i planändringen skulle den stiga till 3 105 vy-m<sup>2</sup>, vilket kan medföra betydande konsekvenser. Eftersom området inte har börjat genomföras enligt de gällande stranddetaljplanerna bör konsekvenserna jämföras med nuläget.</p> <p><b>Klimathållbarhet</b></p> <p>I planbeskrivningen har klimatkonsekvenserna bedömts och byggande samt bil- och båttrafik identifierats som de mest betydande orsakerna till klimatutsläpp. Planförslaget omfattar dock ingen strävan att minska klimatpåverkan. Det är anledning att lägga till bestämmelser i planen</p>	<p>Inom planändringsområdet gäller två stranddetaljplaner som godkänts av Pargas stadsfullmäktige 17.6.2014 och 22.8.2017. I de gällande stranddetaljplanerna har för planområdet anvisats byggrätt på sammanlagt 1 890 vy-m<sup>2</sup>, varav för 9 st. RA-byggplatser sammanlagt 1 800 vy-m<sup>2</sup> och för båtplatsområdet 90 vy-m<sup>2</sup>. I planändringen anvisas byggrätt för samma 9 byggplatser för fritidshus sammanlagt 3 015 vy-m<sup>2</sup> och för båtplatsområdet 90 vy-m<sup>2</sup>. I och med planändringen ökar byggrätten på det totalt 39,7 ha stora planändringsområdet med 1 215 vy-m<sup>2</sup>.</p> <p>Enligt utlåtandet bör konsekvenserna bedömas i förhållande till nuläget i planområdet, eftersom byggandet på planområdet inte har genomförts i enlighet med gällande stranddetaljplaner. Detta är visserligen förståeligt och väsentligt, men innebär samtidigt att man utifrån utlåtandet i konsekvensbedömningen helt och hållet ska bortse från den byggrätt som för närvarande möjliggörs av fritidsbyggande på planområdet, oavsett om det har förverkligats eller inte. Därmed uppstår uppfattningen att man i planändringen på sätt och vis borde omvärdera också effekterna av gällande (och redan en gång av fullmäktige godkända) stranddetaljplaner, när konsekvenserna av planändringen bedöms i förhållande till en obebyggd eller s.k. "oplanerad" situation. Frågan uppstår hur en konsekvensanalys enligt denna princip skulle kunna genomföras i en situation där hälften av det byggande som den gällande stranddetaljplanen möjliggör har genomförts och hälften inte har genomförts. Därför bör konsekvenserna av planändringen absolut bedömas också i förhållande till den gällande plansituationen i området samt den i den gällande stranddetaljplanen anvisade mängden byggande, för att man ska kunna presentera motiveringar till utgångspunkterna för planändringen samt bedöma planändringens förhållande framför allt till den markanvändning och det byggande som den gällande planen möjliggör.</p> <p>Till planområdet på Sandö åker man i huvudsak sjövägen eller landsvägen från fastlandet. Det stämmer att man</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>för att främja hållbarheten i byggandet och boendet. Klimattåliggheten ska också bedömas med tanke på anpassningen till klimatförändringen och beredskapen inför extrema väderfenomen.</p> <p><b>Konsekvenser för landskapet och åsen</b></p> <p>I planens konsekvensanalys sägs att byggandet har en viss inverkan på landskapet, men att planändringen inte bedöms ha några nämnvärda negativa natur- eller landskapskonsekvenser. NTM-centralen anser, med beaktande av planeringsområdets geologiska, landskapsmässiga och naturvärden samt läget, att planen – om den genomförs – kan ha betydande konsekvenser för landskapsvärden, geologiska värden, landskapsbildens ekologiska karaktär, strandlandskap och rekreativvärden.</p> <p>Enligt bedömningen av landskapskonsekvenser i planförslaget ska byggandet med hjälp av skyddande trädbestånd anpassas till landskapet i kvarteren 21, 22 och 23. I bedömningen konstateras att kvarteren 24 och 25 är trädfattiga och därför är det en utmaning att anpassa byggandet till landskapet. De (flyttade) södra byggnadsplatserna 21 och 25 på havssidan sammanfaller med avgränsningen av ett geologiskt värdefullt område. Kvarteret 24 och halva kvarteret 23 vid den konstgjorda sjöns strand ligger i ett geologiskt värdefullt område. NTM-centralen anser att byggrätten på 335 vy-m<sup>2</sup> per byggplats är för stor med hänsyn till terrängen och värdena på området, särskilt på ett värdefullt åsområde. NTM-centralen anser att man i förslaget till byggplatser på det värdefulla åsområdet ytterligare bör undersöka bättre lägen.</p> <p>Genom noggrannare styrning av byggandet i planen skulle man kunna lindra landskapsolägenheterna och det skulle till och med vara möjligt att förbättra landskapets kvalitet på ett kraftigt bearbetat område. Det tillstånd för miljöåtgärder om förutsätts i planförslaget och den allmänna bestämmelsen om bevarande av trädbeståndet är enligt NTM-centralens uppfattning till fördel för landskapet. Det finns dock skäl att lägga till bestämmelser i planen för att säkerställa att terrängens former och växtligheten bevaras och utvecklas.</p> <p>Den klippiga backen i norra delen av planeringsområdet är en av de högsta punkterna på Sandö. Det är viktigt för</p>	<p>kan minska utsläppen från stugliv och fritidsboende till exempel genom att övergå till utsläppsnålare fordon, genom att minska reseprestationerna, genom att vid nybyggen välja material med låga utsläpp samt genom att fästa uppmärksamhet vid befintliga byggnaders energieffektivitet. Till dessa delar kan bedömningen av planändringens climateffekter och klimattåligghet kompletteras i planbeskrivningen. I fråga om de ovan nämnda åtgärderna för att minska konsekvenserna är det dock inte ändamålsenligt att i planen särskilt utfärda bindande bestämmelser.</p> <p>Byggplatserna i kvarteren 23 och 24 vid den konstgjorda sjön följer i stort sett gällande stranddetaljplan. Byggplatserna i kvarteren 23 och 24 har utvidgats något norrut och byggrätt per byggplats har anvisats enligt stadens byggnadsordning 335 vy-m<sup>2</sup>. Byggplatserna i kvarter 21 har flyttats något längre söderut jämfört med den gällande planen och den andra byggplatsen i kvarter 24 har flyttats till havsstranden i kvarter 25. I planändringen har inte anvisats fler byggplatser för området jämfört med gällande stranddetaljplaner. I planändringen har inte heller byggplatserna för de ovan nämnda kvarteren för fritidsboende utvidgats eller läget för byggplatserna med hänsyn till planområdet som helhet ändrats så mycket, att planändringen jämfört med de gällande stranddetaljplanerna skulle medföra en sådan betydande förändring i landskapet, terrängen eller rekreationen att placeringen av byggplatserna på som helhet borde ses över vid planändringen. Det bör vidare påpekas att det inom planområdet även för närvarande är möjligt att bygga enligt gällande stranddetaljplaner vid den konstgjorda sjöns norra strand samt vid havsstranden i planområdets västra del. I planområdet finns tillräckligt med områden och fri strand som lämpar sig för rekreation även efter planändringen.</p> <p>Enligt de planbeskrivningar för stranddetaljplaner som gäller i planområdet har grus och stenmaterial tagits från området med olika marktäktstillstånd åren 1980–2011 för sammanlagt ca 1 milj. m<sup>3</sup>, och området har efter att grustakten upphört landskapsanpassats åren 2010–2011 genom att göra slänterna flackare och fylla de branter som uppkommit vid bergsbrytning. Således har området bearbetats kraftigt redan innan de nu gällande stranddetaljplanerna trädde i kraft. Det byggande som anvisas i planändringen bedöms inte medföra sådana landskapsolägenheter eller konsekvenser för områdets terrängformer att det i planen skulle vara nödvändigt att utfärda tilläggsbestämmelser om saken. Enligt de allmänna bestämmelserna ska den obebbyggda delen av byggplatserna vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. Dessutom träder även en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i lagen om områdesanvändning i kraft i stranddetaljplaneområdet. Det är inte nödvändigt att i planen utfärda fler bestämmelser om hur växtligheten i planområdet ska sparas.</p> <p>Området är anvisat som jord- och skogsbruksområde enligt gällande stranddetaljplan, och området ingår inte i</p>

<p>Åslandskapet och strandlandskapet att backens gestalt och växtlighet bevaras orubbade. Det är skäl att ändra det skogsbruksområde som anvisas backen till ett MY-område och dessutom styra behandlingen av växtligheten i området genom en planbestämmelse så att de geologiska och landskapsmässiga värdena bevaras.</p> <p>I planen bör man beakta att terrängen i området är känslig för slitage och erosion. Det är skäl att styra terrängens utformning, marktäckningen och byggandet av terrasser i planen.</p> <p>Det är också skäl att i planen begränsa antalet bryggor, andra eventuella konstruktioner och båtplatser i båthamnen, så att konsekvenserna kan kontrolleras. Av samma skäl är det bra att ange vilka fastigheter småbåtshamnen eller -platsen är avsedd för.</p> <p>I området finns även en helikopterlandningsplats som anvisats i planförslaget. I planbeskrivningen är det bra att redogöra för helikopterflygplatsens betydelse och användning, så att även dess konsekvenser som en del av helheten kan bedömas.</p> <p>I beskrivningen sägs det att den gamla grustäktsgropen ska fyllas med marksubstanser från dess kanter och båthamnens invallningar och att den planerade fyllningen av den gamla grustäkten inte medför några skadliga konsekvenser för landskapet i området. I planmaterialet borde man på något sätt åskådliggöra hur man tänkt forma terrängen.</p> <p>Den värdefulla geologiska formationen på landskapsnivå bör betecknas i planen.</p>	<p>den områdesavgränsning som avser värdefull geologisk formation i landskapsplanen. Beteckningen för M-området behöver inte ändras vid planändringen.</p> <p>Det finns inget behov av att i planen genom separata planbestämmelser närmare styra byggandet av terrasser som placeras på byggnadsytorna på byggplatserna.</p> <p>Vid planändringen har man tagit bort båthamnsområdet (LV-2) i västra stranden enligt den gällande stranddetaljplanen, varför det återstående båthamnsområdet (LV-1) i viken i nordvästra delen av planområdet har utvidgats något söderut. För LV-1-området anvisas vid planändringen bygg rätt enligt gällande stranddetaljplan 90 vy-m<sup>2</sup> för byggande av högst tre 30 vy-m<sup>2</sup> stora båthus och dessutom får nödvändiga bryggor samt andra konstruktioner osv. byggas på området. Vid detaljplaneändringen anses det inte nödvändigt att separat utfärda tilläggsbestämmelser i anslutning till byggandet eller styrningen av användningen av LV-1-området.</p> <p>Landningsplatsen är avsedd för tillfällig flygtrafik på planområdet, varvid trafik är möjlig med markägarens tillstånd. I bemötandet av Traficoms utlåtande om planutkastet har det konstaterats att det inte finns planer på att grunda någon separat helikopterbas i området. Vid detaljplaneändringen bedöms konsekvenserna av tillfällig flygtrafik eller ett sandfält som reserverats för flygtrafik i sin helhet vara små.</p> <p>Grusgropen fylldes under sommaren och hösten 2024 som en separat tillståndsprocess (tillstånd för miljöåtgärder). I naturinventeringen som gjordes i samband med planändringen konstateras att schaktningsarbeten i anslutning till fyllningen av gropen inte har några negativa konsekvenser för områdets natur eller landskap.</p> <p>Enligt landskapsplanebestämmelsen om värdefulla geologiska formationer är 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. I de plankort som finns som följmaterial till etappplansplanen för naturvärden och -resurser beskrivs beteckningarnas innehåll och grunder mer ingående. I de plankort som berör området konstateras att beteckningen i princip inte har några följder för byggande eller för bedrivande av jord- och skogsbruk, men att områdets särdrag ska tas i beaktande i den detaljerade planeringen. Det byggande som anvisas i planändringen bedöms inte ha sådana betydande konsekvenser för det område som anvisas som en värdefull geologisk formation att beteckningen enligt landskapsplanen också bör anvisas i den stranddetaljplan som utarbetas för området, i synnerhet inte då byggandet enligt planändringen i huvudsak följer det byggande som anvisas i de stranddetaljplaner som gäller för området.</p>
--	---

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p><b>Bygghöjd</b></p> <p>I bygghöjden bör man ta hänsyn till marginalen för våg- bildning, varvid den rekommenderade bygghöjden på planeringsområdet är N2000+2,70 m. NTM-centralen anser att byggnadsytorna bör avgränsas ovanför denna höjd även för den konstgjorda sjöns del, eftersom havsvattnet kan svämma över näset. En tillräcklig byggnads- höjd är viktig för beredskapen inför extrema väderfeno- men och kan förbättra byggets anpassning till landskapet. Det är anledning att korrigera planförslaget.</p> <p><b>Naturskydd</b></p> <p>Naturinventeringen som gjorts inför planförslaget har på ett tillräckligt sätt i förhållande till planändringen utrett områdets naturvärden. Områdets naturvärden har också beaktats tillräckligt i planförslaget.</p>	<p>I stranddetaljplanen har man vid placeringen av bygg- nadsytorna beaktat den lägsta säkra byggnadshöjden.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p><b>Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseums utlå- tande (9.12.2024):</b></p> <p>Det regionala ansvarsmuseet har 10.5.2024 gett sitt ut- låtande i utkastskedet med fokus på bedömning och lind- ring av landskapskonsekvenser. I planbeskrivningen har bedömningen av landskapskonsekvenserna komplette- rats i förslagsskedet och följande bestämmelse har fogats till de allmänna bestämmelserna: "Den obebyggda delen av byggplatserna vårdas i naturligt tillstånd och trädbe- stånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna." Det bedöms att byggandet med hjälp av tillräckligt med skyddande trädbestånd och vegetation kan anpassas till landskapet i kvarteren 21, 22 och 23. Däremot bedöms det vara svårare att anpassa byggandet till landskapet i kvarteren 24 och 25 på grund av det glesa skyddande trädbeståndet.</p> <p>För att ytterligare mildra landskapseffekterna och bevara ett så enhetligt strandlandskap som möjligt är det skäl att i planen utfärda bestämmelser som styr byggandet i fråga om t.ex. färgsättning, terrasser och fönsteryornas om- fattning.</p>	<p>Det är inte nödvändigt att i planen utfärda separata be- stämmelser för att styra byggandet på byggplatserna.</p>
<p><b>Skärgårdsnämndens utlåtande (4.11.2024):</b></p> <p>Skärgårdsnämnden har hörts i ärendet. Nämnden har inget att anmärka på planerna.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p><b>Caruna Ab:s utlåtande (22.11.2024):</b></p> <p><b>Det nuvarande elnätet 110 kV / 20 kV / 0,4 kV</b></p> <p>Caruna Ab:s nuvarande elnät i planändringsområdena vi- sas i bilaga 1. 110 Kv-ledningarna visas med rött, 20 kV- ledningarna med blått och 0,4 kV-ledningarna med grönt. Luftledningarna visas med en sammanhängande linje och jordkablarna med en streckad linje.</p> <p>I planområdets södra del går vår 110 kV:s kraftledning, för vilken en inskränkning i nyttjanderätten har inlösts. Vi önskar att kraftledningen betecknas i planen som en "Del av område som reserverats för ledning". En tvärsektions- ritning av kraftledningen visas i figur 1. I ledningsområdet får inga byggnader eller konstruktioner på eller under marken placeras utan tillstånd från kraftledningens</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Carunas 110 kV kraftledning har anvisats på plankartan med beteckningen z och planbestämmelsen "Del av om- råde som reserverats för ledning" till de delar kraftled- ningen går innanför planområdet.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>ägare. Höjden på planteringar ska vara begränsad till högst två (2) meter under hela växtperioden.</p> <p>Om byggande i kraftledningsområdet eller dess närhet ska ett separat korsningsutlåtande begäras av Caruna. Korsningen kan vara en konstruktion, byggnad, väg eller gata som finns i närheten av kraftledningen. Ett korsningsutlåtande ska begäras även om en plan över korsningen skulle ha anvisats redan i detaljplanen. I korsningsutlåtandet behandlas de omständigheter och säkerhetsaspekter, som planeraren och genomföraren av projektet bör ta i beaktande med hänsyn i fråga om kraftledningen, mer detaljerat jämfört med utlåtandet om detaljplanen. Korsningsutlåtandet kan skickas med e-post till adressen alueverkko@caruna.fi.</p> <p><b>Planerade ändringar i eldistributionen i 110 kV kraftledningen</b></p> <p>Caruna Ab har planerat en ändring i 110 kV kraftledningen som går genom planeringsområdet. Vid ändringen ersätts kraftledningen med en konstruktion som omfattar två 110 kV kraftledningar i samma stolpkonstruktion. Om ändringen genomförs kommer den att utvidga ledningsområdet kring kraftledningen. Vi tackar att kraftledningsområdet har utvidgats i enlighet med figur 2.</p> <p><b>Konsekvenser för eldistributionen</b></p> <p>I och med att planområdet byggs kommer elförbrukningen att stiga och då behövs nya kablar för eldistributionen.</p> <p>I planområdet finns en parktransformator som har betecknats med en violett kvadrat i bilaga 1. Vi tackar att en yta för transformatorn i fråga har reserverats i området.</p> <p><b>Fördelning av flyttningskostnader</b></p> <p>Caruna utför eventuella behövliga flyttningar av ledningar och transformatorer. Den som beställer flyttningen svarar för kostnaderna. Flyttning av ledningar förutsätter att en ny permanent sträckning kan ordnas för dem.</p> <p><b>Annat att beakta</b></p> <p>Vi önskar bli underrättade när stranddetaljplanen har vunnit laga kraft.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

Åbo 6.2.2025

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ing. YKS 742