

Ändring av stranddetaljplanen för Sandö i Nagu

Bygg- och miljönämnden 18.09.2024 § 120

Beredare

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

En markägare har vänt sig till staden med ett projekt som gäller ändring av en stranddetaljplan. Det privatägda planområdet ligger på ön [Sandö i Nagu](#), fågelvägen ca 12 km öster om Nagu tätort. Sydvästra delen av området är i huvudsak talldominerad hällmarksskog. I den mellersta delen har tidigare funnits ett marktäktsområde som ersatts av en konstgjord sjö som avskiljs från havsområdet av ett ca 40 meter brett näs. Området har anpassats till landskapet efter att marktäkten avslutats. Arealen av planområdet är ca 39,7 hektar.

Området har två gällande stranddetaljplaner, varav den för västra delen av området har godkänts 17.6.2014. I den har planeringsområdet anvisats som kvartersområde för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområde (M), jord- och skogsbruksområde som har naturvärden (MY) och småbåtshamn (LV). I planeringsområdet har anvisats ett skyddsområde för grundvatten (pv).

I östra delen av området gäller en stranddetaljplan som godkänts 22.8.2017 och där planeringsområdet anvisats som kvartersområde för semesterbostäder (RA), jord- och skogsbruksområde (M) och jord- och skogsbruksområde som har naturvärden (MY). I planeringsområdet har anvisats ett skyddsområde för grundvatten (pv) och ett område som har naturvärden (luo).

Man vill kungöra anhängiggörandet av förslaget till ändring av stranddetaljplan och framlägga beredningsmaterialet.

Enligt programmet för deltagande och bedömning är målet att flytta två byggplatser för fritidsbostäder (RA) till platser som lämpar sig bättre för byggande. Byggplats 1 för en fritidsbostad norr om den konstgjorda sjön i kvarter 24 enligt den gällande stranddetaljplanen flyttas till västra delen av planområdet, till havssidan, till småbåtshamnen och delvis till jord- och skogsbruksområdet. Byggplatsens strandområde som sträcker sig till sjön lämpar sig inte för byggande på grund av branten i området.

Byggplats 1 för en fritidsbostad i kvarter 21 flyttas en aning söderut på grund av fartyget Östern som sänkts i byggplatsens strandområde. Byggplatsens strandområde lämpar sig inte för tillfället för fritidsbostadsbruk. Målet är också att justera gränserna av kvarteren och byggplatserna för fritidsbostäder i hela planområdet. Utöver det har de totala bygggrätterna per byggplats utökats så att de motsvarar byggnadsordningen för Pargas stad (fullmäktige 12.5.2020).

De nuvarande småbåtshamnarna (LV-1 och LV-2) har slagits samman till en större helhet i östra delen av havsvattenbassängen (LV). En del av jord- och skogsbruksområdet som har naturvärden (MY) har anvisats som jord- och skogsbruksområde (M). Vattenområdet har beaktats med beteckningen W. Den befintliga landningsplatsen för helikoptrar har anvisats med beteckningen LL och den befintliga grusplanen har anvisats som ett riktgivande område för motion i det fria (vu). I enlighet med den gällande stranddetaljplanen anvisas områden

som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald med beteckningen luu och ett skyddsområde för grundvatten med beteckningen pv.

Inledandet av stranddetaljplaneändringen och framläggandet av programmet för deltagande och bedömning och det 18.3.2024 daterade planutkastet kungjordes 21.3.2024 i en tidning som staden annonserar i (PK-Mega) och på stadens webbplats. Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning har hållits framlagda från och med 21.3.2024.

Det begärdes in myndighetsutlåtanden om beredningsmaterialet under den tid det var framlagt. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Museiverket, Traficom och Caruna Ab avgav utlåtanden. Egentliga Finlands förbund meddelade att det inte avger ett utlåtande. Museiverket meddelade i sitt utlåtande att det inte har något att anmärka mot planutkastet, eftersom fartyget Östern som förts till området på 1960-talet och senare sänkts inte på basis av sin ålder uppfyller bestämmelsen om vrak som sjunkit för minst hundra år sedan i lagen om fornminnen. Således anses fartyget inte vara ett fornminne.

Det regionala ansvarsmuseet framförde i sitt utlåtande behov av justering särskilt i fråga om bedömningar av konsekvenser som gäller naturmiljön och landskapet. Bland annat våningsantalen och byggnadsytorna bör justeras så att byggandet smälter in i strandlandskapet så naturligt som möjligt. Ansvarsmuseet uppmanade att fästa särskild uppmärksamhet vid att bevara träden vid stranden.

Traficom framförde i sitt utlåtande att helikopterflygning är möjligt med markägarens tillstånd så länge verksamheten är tillfällig. I annat fall bör man överväga att göra flygplatsen officiell.

Caruna Ab meddelade i sitt utlåtande att kraftledningen i området ersätts med en kraftledningskonstruktion och kraftledningsområdet den behöver kommer således att utvidgas. Utöver det bör ett markområde för en parktransformator reserveras i området.

NTM-centralen i Egentliga Finland gav inget utlåtande, men konstaterade i sin kommentar att ändringen inte påverkar mängden fri strand, men att konsekvenserna av byggandet för strandlandskapet bör beaktas. Placeringen av byggplatserna ändras och mängden byggande ökar nämligen. De tidigare naturutredningarna som utarbetats 2011 och 2015 konstaterades vara otillräckliga enligt nuvarande standard och naturvärdena ska utredas närmare i områdena dit byggplatserna flyttas. När den totala byggrätten ökar blir området som bevaras i naturtillstånd på byggplatserna mindre, vilket är i strid med Finlands biodiversitetsstrategi. Ändringen av MY-området till M-område bör motiveras bättre i planändringen. Grundvattenområden ska beaktas närmare i planbestämmelsen.

Det inkom två åsikter om beredningsmaterialet. I åsikterna framfördes oro över möjligheterna till rekreationsbruk av planområdet och sötvattensjön på Sandö särskilt under säsongen för blågröna alger, bostadsbyggande i MY-området, utvidgning av området för båthamn och den allmänna säkerheten med tanke på helikopterfältet och den privata hamnen. Utlåtandena, kommentarerna, åsikterna och bemötandena av planläggaren presenteras i en separat bemötanderapport (bilaga 6 till beskrivningen).

Planförslaget är nu färdigt och i förslaget har det som framförts i både utlåtandena och styrningen av planlägningsarbetet till största delen beaktats. En

naturutredning har utarbetats för området i juni 2024. Under den tid planförslaget är framlagt kommer tillbörliga myndighetsutlåtanden att inhämtas om förslaget. Växelvekan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga	Plankartan, teckenförklaringarna och planbestämmelserna Planbeskrivningen Programmet för deltagande och bedömning Naturutredningen Bemötanden av utlåtandena, kommentarerna och åsikterna av konsulten som utarbetar planen
Kompletterande material	Utlåtanden, kommentarer och åsikter om planutkastet
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till stranddetaljplan för Sandö i Nagu 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	Förslaget godkändes. <hr/>
Delgivning	Markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen
Bygg- och miljönämnden 05.03.2025 § 33	
Beredare	Planläggare Jenni Tuuli, tfn 040 350 4515 fornamn.efternamn@pargas.fi Förslaget till stranddetaljplan för ändring av stranddetaljplanen för Sandö i Nagu var offentligt framlagt 25.10–25.11.2024. Det lämnades inte in några anmärkningar mot planförslaget. Det begärdes in utlåtanden av myndigheter i samband med framläggandet av planförslaget. Egentliga Finlands förbund och skärgårdsnämnden konstaterade att det inte finns någon anledning att ge ett utlåtande. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, NTM-centralen i Egentliga Finland och Caruna Ab avgav utlåtanden. NTM-centralen i Egentliga Finland konstaterade i sitt utlåtande att mängden bygg rätt ökar betydligt i och med planändringen och att konsekvenserna borde jämföras med den nuvarande situationen i området, eftersom de gällande stranddetaljplanerna inte genomförts. Planbestämmelser som förebygger klimatpåverkan och främjar hållbarhet inom byggande och boende borde utökas och bedömas med tanke på anpassningen till klimatförändringen och beredskap för extrema väderfenomen. NTM-centralen konstaterade att planändringen kan ha betydande konsekvenser för landskapsvärden, geologiska värden, naturligheten i landskapsbilden, strandlandskapet och rekreationsvärden. Bygg rätten per bygg plats som är 335 m ² vy är för stor med beaktande av terrängen och värdena i området. Särskilt i fråga om bygg platserna i det värdefulla åsområdet ska det utredas bättre placeringar och mängden bygg rätt

ska begränsas. Olägenheter för landskapet ska förebyggas genom planbestämmelser som säkerställer att formerna och växtligheten i terrängen bevaras. Den höga backen i norra delen av området ska i planen ändras till MY-område och den geologiska formationen som är värdefull på landskapsnivå ska ritas in i planen. Dessutom konstaterar NTM-centralen att man ska styra täckande av markytan och byggande av terrasser i planen. Mängden konstruktioner och båtplatser i anslutning till småbåtshamnen/-platsen bör begränsas och det bör anvisas för vilka fastigheters bruk den är ämnad. Betydelsen av landningsplatsen för helikopter ska beskrivas närmare i planbeskrivningen. Byggnadsytorna ska avgränsas ovanför bygghöjden N2000 +2,70 m också när det gäller den konstgjorda sjön för att beakta vågmarginalen, och till den delen bör planen korrigeras. Naturvärdena konstateras vara beaktade på ett tillräckligt sätt.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterade i sitt utlåtande att man för att förmildra konsekvenserna för landskapet och bevara ett enhetligt strandlandskap i planen bör utfärda bestämmelser som styr byggande till exempel i fråga om färg, terrasser och mängden fönsterytor.

Caruna Ab tackar i sitt utlåtande för att de ändringar som föreslagits i utkastskedet beaktats.

Planeraren har gett sitt bemötande av utlåtandena. Utlåtandena och planerarens bemötanden presenteras i en separat bemötanderapport och finns som bilaga. I sitt bemötande motiverar konsulten varför planändringen ska jämföras med markanvändningen och byggandet som möjliggörs i den gällande planen och konstaterar att byggrätten ökar med 1 215 m² vy i planändringsområdet. Bedömningen av klimatpåverkan och klimathållbarhet har kompletterats i planbeskrivningen. I bemötandet konstateras att byggplatserna till största delen hållits på samma plats eller endast flyttats en aning. Byggplatsen i kvarter 24 har flyttats från den geologiska formationen till havsstranden i kvarter 25 och således omfattar beteckningen i landskapsplanen endast sydvästra hörnet av byggplatsen. Mängden byggplatser är densamma och byggrätten är i enlighet med stadens byggnadsordning. Det återstår också områden som lämpar sig för rekreation samt fri strand i området efter planändringen.

Konsekvenserna för landskapsstrukturen har kompletterats i planbeskrivningen. Planeraren konstaterar att man i de allmänna bestämmelserna uppmanar till att vårda byggplatserna i naturligt tillstånd och bevara trädbestånd som är betydande för landskapet. Beteckningen för M-området behöver inte ändras, eftersom området inte är en del av den värdefulla geologiska formationen enligt landskapsplanen. Byggandet som anvisas i planändringen bedöms inte ha sådana betydande konsekvenser för området som anvisats som värdefull geologisk formation att beteckningen i landskapsplanen behöver anvisas i området också i stranddetaljplanen som nu utarbetas.

Landningsplatsen för helikoptern är ämnad för tillfällig flygtrafik. I stranddetaljplanen har den lägsta säkra bygghöjden beaktats vid placering av byggnadsytor.

Konsulten anser det inte vara nödvändigt att styra byggandet på byggplatserna eller LV-1-området med separata bestämmelser.

Sträckningen av den riktgivande körförbindelsen Sandösjövägen och samtidigt avgränsningen av byggnadsytan har justerats i östra delen av byggplatsen för en fritidsbostad 1 i kvarter 25. De preciseringar som gjorts i planmaterialet är till sin

natur sådana att planförslaget inte behöver framläggas offentligt på nytt.
Ändringen av stranddetaljplanen för Sandö i Nagu är färdig och kan godkännas.

Bilaga	Plankartan, teckenförklaringarna och planbestämmelserna Planbeskrivningen Programmet för deltagande och bedömning Bemötande av utlåtanden i utkastskedet Bemötande av utlåtanden i förslagsskedet
Kompletterande material	Utlåtanden om planutkastet Utlåtanden om planförslaget
Föredragande	Tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att fullmäktige 1. ger bemötandena från den som utarbetat planen som stadens välmotiverade ställningstagande till den inkomna responsen och 2. godkänner ändringen av stranddetaljplanen för Sandö i Nagu.
Beslut	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)
Stadsstyrelsen 24.03.2025 132/10.02.04/2024	
Beredare	Tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Bilaga	Plankartan, teckenförklaringarna och planbestämmelserna Planbeskrivningen Programmet för deltagande och bedömning Bemötande av utlåtanden i utkastskedet Bemötande av utlåtanden i förslagsskedet
Kompletterande material	Utlåtanden om planutkastet Utlåtanden om planförslaget
Föredragande	Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att fullmäktige 1. ger bemötandena från den som utarbetat planen som stadens välmotiverade ställningstagande till den inkomna responsen och 2. godkänner ändringen av stranddetaljplanen för Sandö i Nagu.
Beslut	

Delgivning

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