
PLANBESKRIVNING

**PARGAS STAD
STRANDETALJPLAN FÖR TAMMO**

FASTIGHETEN 445-485-1-12 SAMT DEL AV FASTIGHETEN TAMMOVATTNET 445-485-2-344

ARBETSNUMMER: 20602085

DATUM: 30.1.2026

Sweco Finland Oy



Bild: Området som ska planläggas.

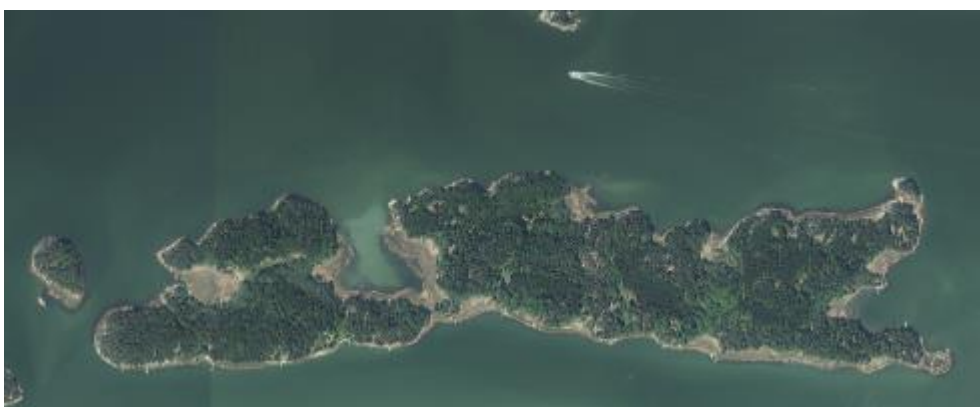


Bild: Flygfoto över planområdet.

2 SAMMANFATTNING

2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

2.1.1 Planeringsstart

- Planläggningen startades på initiativ av markägaren hösten 2018. Utgångsdata för planen samlades till ett preliminärt program för deltagande och bedömning (PDF). Programmet utgjorde underlag för förhandlingarna mellan plankonsulten och markägaren om att börja utarbeta planen.
- Ett program för deltagande och bedömning (PDB) upprättades i januari 2019 i enlighet med OAL 63 §.
- Ett myndighetssamråd mellan myndigheterna, markägaren och plankonsulten i enlighet med OAL 66 § och MBF 26 § hölls 17.4.2019.
- Planarbetet fortsatte på basis av nämnda myndighetssamråd.

2.1.2 Utkastskedet

- Det preliminära planutkastet var klart 2.6.2021. Markägaren beslöt att man skulle återkomma till det fortsatta planarbetet senare. Planutkastet bearbetades vidare och var klart 24.8.2022.
- Markägaren godkände planutkastet.
- Det s.k. hörandet under beredningsskedet (OAL 62 §) anordnades genom att lägga fram planutkastet offentligt för tiden 21.9.2023.
- Myndighetsutlåtanden begärs om planförslaget.
- Vid behov hålls samråd med myndigheterna.

2.1.3 Förslagsskedet

- Planförslaget var klart 21.11.2025.
- Markägaren godkänner planförslaget
- Bygg- och miljönämnden beslutar om framläggandet av planförslaget.
- Planförslaget är offentligt framlagt i 30 dagar. Under denna tid har kommunmedlemmar och intressenter rätt att göra skriftliga anmärkningar om förslaget (OAL 65 §, MBF 27 §).
- Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.
- Bemötanden av eventuella utlåtanden och anmärkningar
- Eventuella justeringar av planen.

2.1.4 Godkännande

- Bygg- och miljönämnden förelägger stadsstyrelsen och -fullmäktige ändringen av stranddetaljplanen för godkännande.
- Stadsstyrelsen förelägger stadsfullmäktige ändringen av stranddetaljplanen för godkännande
- Stadsfullmäktige godkänner ändringen av stranddetaljplanen.
- Kungörelse om planens ikraftträdande.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området som ska planläggas ligger på ön Tammo nordost om Pargas centrum. Avståndet till Pargas centrum är cirka nio kilometer. Ön Tammo är belägen mellan huvudön i Pargas, dvs. Ålön och Kaksकर्ता, som hör till Åbo.

Planen utarbetas för del av fastigheten Tammo 445-485-1-12 och för markområdet av fastigheten Tammovattnet 445-485-2-344. Ön Tammo är området som ska planläggas.

Området har en areal på ca 41 hektar. Den naturliga strandlinjen runt ön mäter cirka 5100 meter.

3.1.2 Naturmiljö

Planområdet, dvs. ön och stränderna går till största delen i västlig-östlig riktning. Sluttningarna, backarna och stränderna i området och dess närområden går likaså i samma riktning, vilket ger området en egen struktur och framtoning i landskapet.

Stränderna består till största delen av kuperade sluttningar. De högsta topparna ligger på en höjd av cirka 10–15 meter. Det finns knappt om flacka och låglänta områden på stränderna och i terrängen. Vassruggarna och de sankaställena på stranden är smala. Jordarten på ytan av sluttningarna är främst berg och ställvis sandmorän. På de låglänta ställena är ytjordarten lera. Med hänsyn till vattenområdet är planområdet beläget i omedelbar anslutning till Erstan. På stranden blir vattnet snabbt djupt, ända ner till 10–15 meter. Havsbotten består främst av hårda jordarter. I de grunda och låglänta delarna av stranden består havsbotten av mjuka jordarter.

På 2000-talet har ett flertal naturinventeringar gjorts på Tammo. År 2004 gjordes en naturinventering som syftade till att fungera som basutredning för utarbetandet av stranddetaljplanen. I denna inventering konstateras som en allmän beskrivning av området:

Det har funnits två gårdsbruksenheter på ön Tammo: Rantakari i väster och Heinola på södra stranden. Gårdsplanerna kring de obebodda husen smälter in i landskapet så att deras exakta gränser inte kan urskiljas i terrängen. Gårdsbruksenheternas f.d. åkrar är i dag i huvudsak täta planterade granbestånd.

Norra halvan av Tammo har bevarats obebyggd. Skogarna i norr är emellertid nästan helt och hållet ekonomiskogar som varit i effektivt skogsbruk. Endast på de smala klipporna på stranden trädbeståndet bevarats som relativt naturliga bestånd av bergstallar. Direkt bakom dessa består skogarna av planbestånd och avverkade ytor i fröträdsställning.

Södra delarna av Tammo är beträffande beståndsstrukturen nästan i sin helhet väl bevarade hagmarker där det fortfarande finns rikligt med beaktansvärda kärlväxter som företräder vårdbiotoper. Gamla ekbestånd växer på en stor del av markerna. Förutom hagmarkerna finns det intill de låga kullarna några ängs- och fältfigurer som är frodiga i utkanterna. Trots eutrofieringen har rikligt med beaktansvärda växtarter bevarats på ängarna och fälten. Hagarna, ängs- och fältfigurerna samt de f.d. ängarna och åkrarna som beskogsats med gran bildar en sammanhängande, representativ vårdbiotop som täcker hela södra delen av ön.

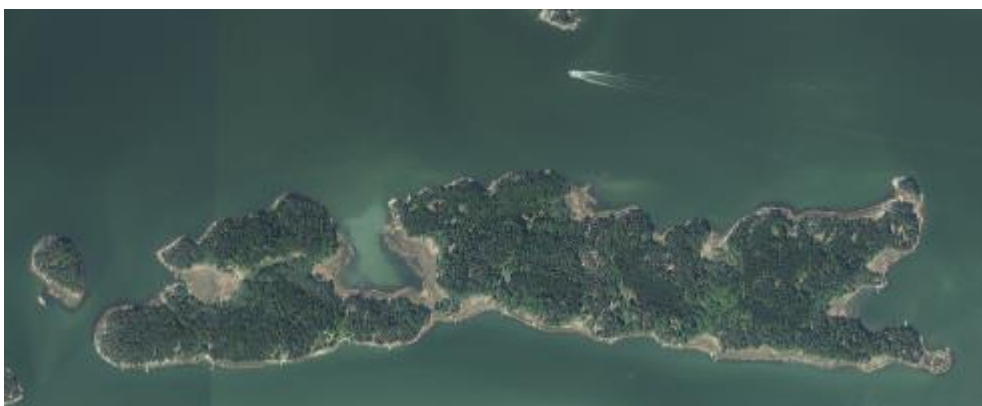


Bild: Flygfoto över planområdet.

I området finns ett naturskyddsområde som inrättats på privat mark (Tammo naturskyddsområde, YSA207775).

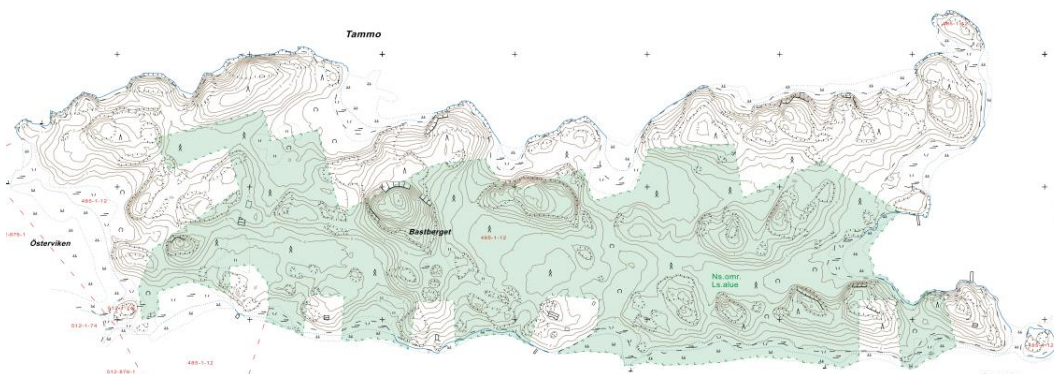


Bild: Naturskyddsområdets gräns.

Material 1: Naturinventering, Tammo, Pargas, 2004

Material 2: Naturinventering, Tammo, Pargas 2011

Material 3: Utredning om förekomsten av liten apollofjäril, Tammo, 2012, Pargas stad

Material 4: Basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet, Tammo, 2019

Material 4.1: Komplettering av basutredningen 2019 utifrån NTM-centralens myndighetsutlåtande om planutkastet 2024, Suomen Luontotieto Oy

Material 6: Skötselplan för naturskyddsområdet

3.1.3 Den bebyggda miljön

Det har funnits två gårdsbruksenheter på ön Tammo: Rantakari i väster och Heinola på södra stranden.

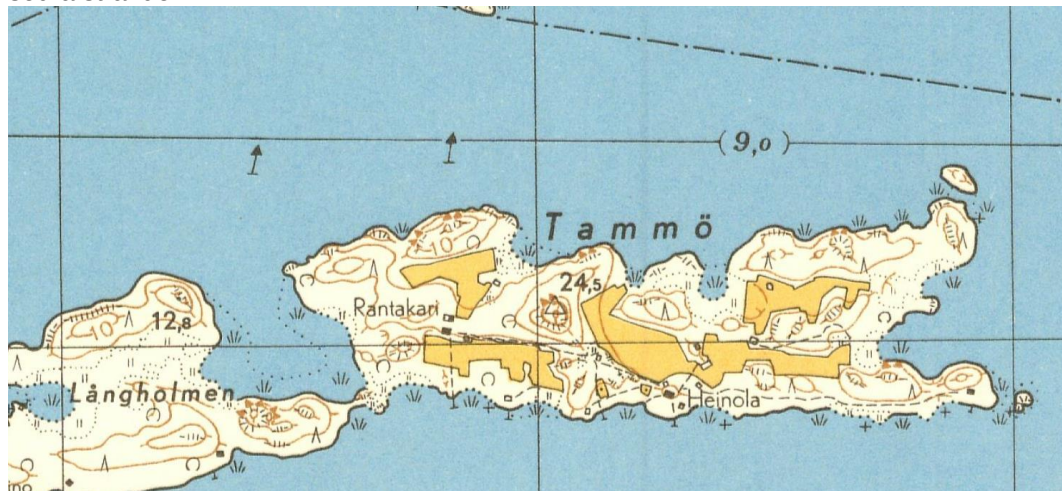


Bild: Gårdarna Rantakari och Heinola på Lantmäteriverkets grundkarta år 1955.

Ön har varit ett rekreationsområde för Parteks personal.

På södra stranden finns några gamla byggnader i dåligt skick. I östra delen finns två iståndsatta bryggor. Byggnaderna behandlas i byggnadsinventerings- och konditionsgranskningsrapporterna som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Material 7: Byggnadsinventering

Material 8: Konditionsgranskning av byggnaderna.

3.1.4 Samhällsteknik

Det finns inget kommunalt vatten- och avloppsnät i området. Vattenförsörjningen har ordnats specifikt för varje byggnad.

Enligt Trafikverkets nedladdnings- och visningstjänst går det ledningar och rörlinjer till vattenområdet nära planområdet enligt bilden nedan.



Bild: Ledningar och rörlinjer i vattenområdet.

3.1.5 Trafik

Planområdet är på en ö där det inte finns något vägnät. Norra stranden av Ålön ligger på ett avstånd av cirka 500 meter söderut. Till denna strand finns det en vägförbindelse.

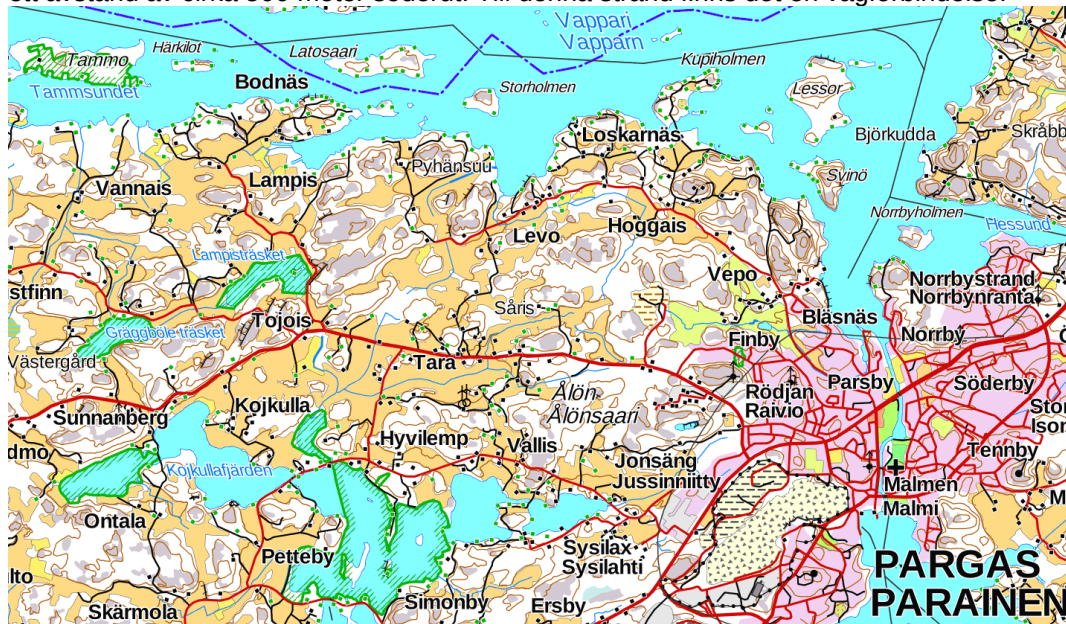


Bild: Vägar från Pargas centrum till stranden av Ålön, som finns söder om ön Tammo.

Vid de nuvarande strandbyggplatserna kan man ta i land specifikt för varje byggplats. Till den befintliga byggnaden i den bakomliggande terrängen går en stig från den sydligaste bryggan i östra delen av området. I områdets östra del finns två iståndsatta bryggor.

På norra sidan går en farled (Erstan-Vapparn-Pargas, farledsklass; VL3: Grund farled för nyttotrafik). Bilden nedan visar farlederna enligt Trafikledsverkets nedladdnings- och visningstjänst.

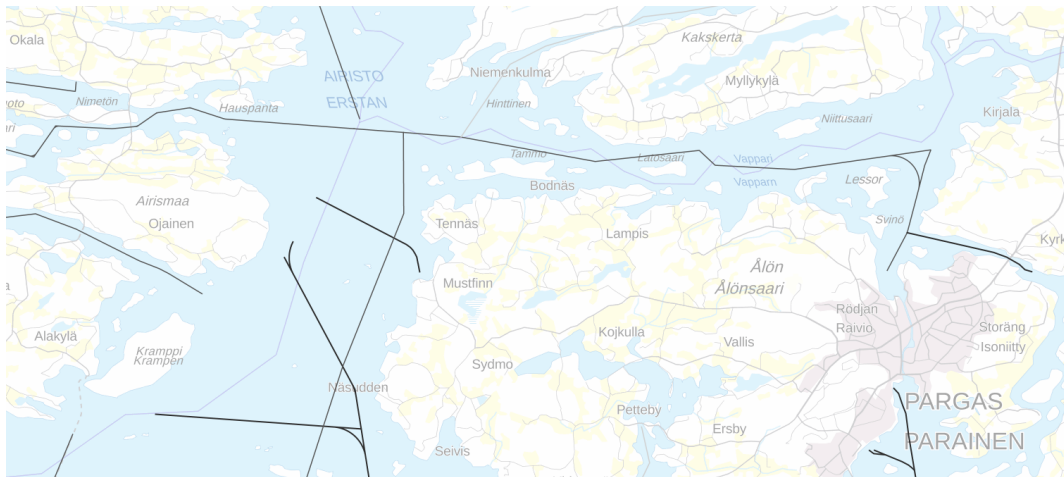


Bild: Farleder för sjötrafiken.

Planeringsområdet ligger inom ett vidsträckt fritidsbostadsområde samt ett område med livlig fritidsbåttrafik. Det finns rikligt med båtplatser i omgivningen kring planeringsområdet.

3.1.6 Service

Avståndet till Pargas centrum är ca 13 längs vägen via Ålön samt längs farleden.

3.1.7 Befolkning och arbetsplatser

Det finns ingen fast bosättning och inga arbetsplatser i planläggningsområdet.

3.1.8 Markägoförhållanden

Fastigheterna i planområdet ägs av Wihanto Oy.

3.1.9 BASKARTA

En baskarta över området började tas fram hösten 2018. Baskartan utarbetades av Suuntakartta Oy. Den myndighet i Pargas stad som godkänner baskartor har godkänt arbetsplanen för utarbetandet av baskartan. Baskartan har godkänts av myndigheten 21.10.2019 (Nr / Nro 52).

3.2 PLANERINGSSITUATION

3.2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

Landskapsplanering

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen i Pargas.

Egentliga Finlands landskapsplan godkändes av landskapsfullmäktige 10.12.2010. Miljöministeriet fastställde landskapsplanen 20.3.2013.

I landskapsplanen har planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/friluft-/rekreationsområde (MRV).

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 1, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 7–10 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 40 %.

Följande planeringsbestämmelse gäller dimensioneringen av fritidsbebyggelsen:
För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

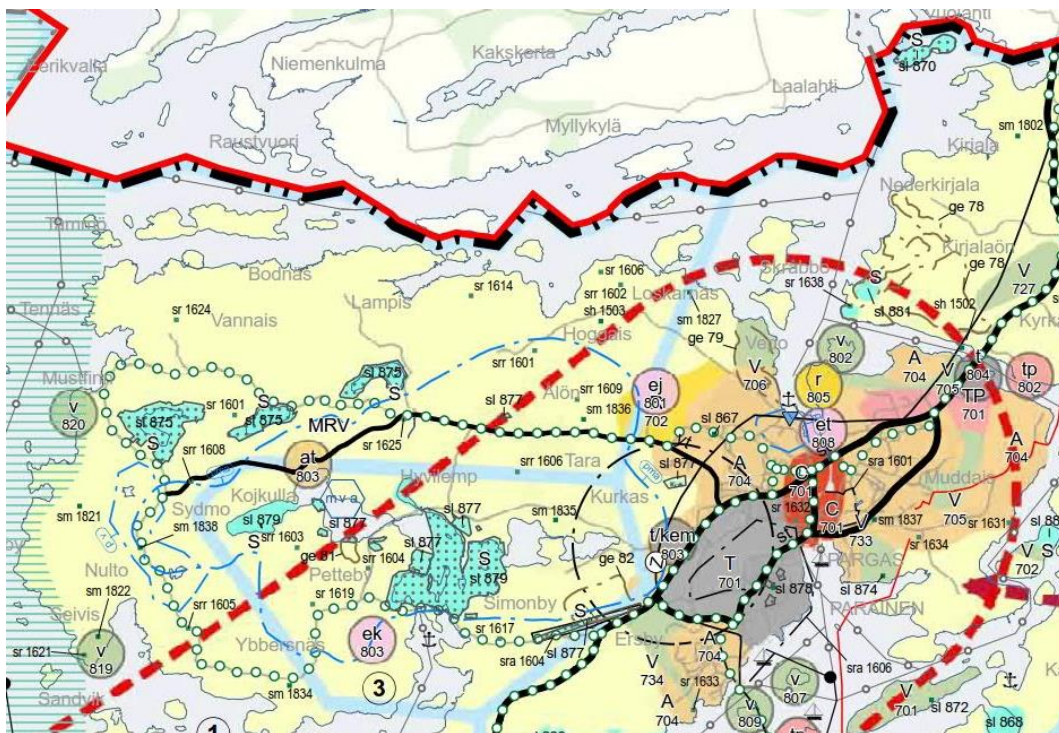


Bild: Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplan.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för vindkraft, som godkändes av landskapsfullmäktige 10.6.2013, fastställdes av miljöministeriet 9.9.2014 och vann laga kraft 29.1.2016, är i kraft i området. I planen har inga beteckningar anvisats i stranddetaljplaneområdet.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik, som godkändes av landskapsfullmäktige 11.6.2018, är i kraft i området. I planen har inga beteckningar anvisats i stranddetaljplaneområdet.

Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. På sitt sammanträde 13.9.2021 bestämde landskapsstyrelsen att planen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen. I planen har planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/friluft-/rekreationsområde (MRV). Dessutom har naturskyddsområdet på ön anvisats som ett skyddsområde (S, området visas med turkos på bilden nedan).

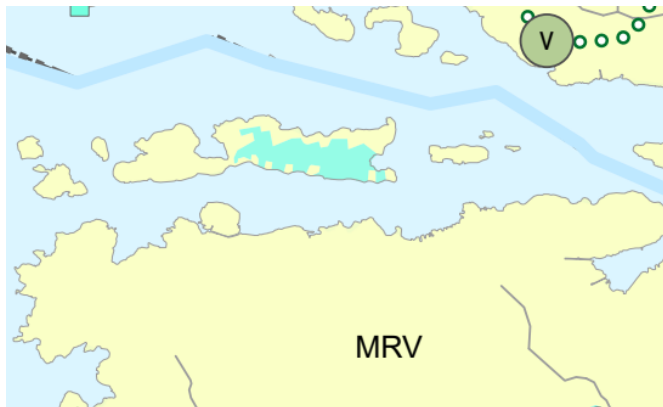


Bild: Utdrag ur Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser.

MRV	JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE 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.
S	SKYDDSSOMRÅDE/-OBJEKT På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande naturskyddsområden och områden som ska skyddas för sina naturvärden. För andra än områden som skyddats eller avsetts att skyddas med stöd av naturvårdslagen avgörs skyddsbehovet och sättet att genomföra skyddet av området i den mera detaljerade planeringen. SKYDDSBESTÄMMELSE: Planerna och åtgärderna på området ska vara sådana att de tryggar och främjar naturvärden.

Bild: Utdrag ur planbeteckningarna och -bestämmelserna i Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser.

Landskapsfullmäktige beslutade vid sitt möte 10.6.2024 att inleda en revidering av landskapsplanen för Egentliga Finland. Planen kommer att uppdateras i form av etapplandskapsplaner. I den första etappen fokuserar man på två teman: ren energi och vattenvård. Etapplandskapsplanen omfattar landskapet Egentliga Finland som helhet till de delar styrningen av markanvändningen inte i betydande grad är förknippad med annan styrning förutom landskapsplanen. Landskapsstyrelsen i Egentliga Finland beslöt 27.1.2025 att anhängiggöra etapplandskapsplanen för vattenvård och energi och att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) offentligt (OAL 63 § och MBF 30 §). Programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt under tiden 22.2.–23.3.2025 på Egentliga Finlands förbunds och kommunernas webbplatser.

Generalplanering

Det finns ingen gällande generalplan i området.

Området ingår i delgeneralplanen för Ålön som godkändes 9.12.2014. Åbo förvaltningsdomstol upphävde beslutet om godkännande 3.11.2015. Pargas stad har överklagat förvaltningsdomstolens avgörande. Högsta förvaltningsdomstolen har förkastat besvären.

I enlighet med dimensioneringsgrunderna i den upphävda delgeneralplanen har sammanlagt 12 byggplatser för en fritidsbostad (RA-1) anvisats på fastigheten i planeringsområdet. Utöver dessa byggplatser har delgeneralplanen anvisat naturskyddsområde (SL-1) och jord- och skogsbruksområde (M-2). Dimensioneringen i nämnda, upphävda delgeneralplan har grundat sig på fastighetens areal.

Dimensioneringsnormen har varit 1 byggplats för varje 4 hektar eller 1 byggplats för varje 6 hektar. På ön Tammo har dimensioneringen varit 1 byggplats för varje 6 hektar. Därmed har byggrätten på ön bestått av 7 fritidsbostadsenheter. Därtill har i den upphävda planen anvisats 5 byggplatser på ön som flyttats från en annan enhet för jordägarerätt som tillhört den dåvarande markägaren.

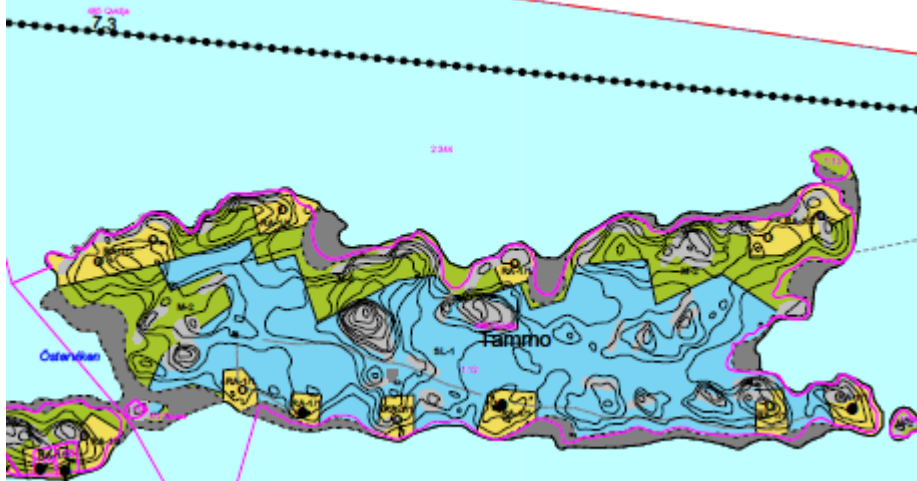


Bild: Utdrag ur den upphävda delgeneralplanen för Ålön.

Detaljplanering

Ingen detaljplan har utarbetats för området.

Stranddetaljplanering

Ingen stranddetaljplan har utarbetats för området.

Den tidigare markägaren i området började låta utarbete en stranddetaljplan i slutet av 1990-talet. Planen var anhängig i stadens planläggningsöversikt fram till slutet av år 2003. Efter bytet av markägare meddelade man staden i juni 2004 att utarbetandet av planen fortsätter. Då upprättades ett PDB och hölls ett samråd med myndigheterna 24.8.2004. Därefter finns inga uppgifter om att planläggningen skulle ha fortskridit.

3.2.2 Utredningar

Tidigare gjorda inventeringar och utredningar har samlats som utgångsmaterial för utarbetandet av planen. Utredningarna har utarbetats på finska. En sammanfattning av utredningarna och hur de har använts i detta planarbete har skrivits på finska och svenska. Sammanfattningen finns som bilaga 3 till denna planbeskrivning.

Vid utarbetandet av planen beaktas de skyddsområden och -objekt som tagits upp i landskapsplanerna för Egentliga Finland. Stranddetaljplanen grundar sig vidare på basutredningarna inför den upphävda delgeneralplanen för Ålön, andra kända utredningar samt uppgifter från miljöförvaltningens, landskapsmuseets och Museiverkets tjänster. Under planläggningens gång kommer inventeringar och utredningar att göras och kompletteras efter behov. Jyrki Matikainen gjorde våren och försommaren 2019 en basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet och denna inventering har kompletterats utifrån NTM-centralens myndighetsutlåtande om planutkastet.

Följande naturinventeringar har utarbetats över området:

- Naturinventering av öarna kring Ålön samt delar av Ålön, 10.11.1999
- Pargas stad, delgeneralplan för Ålön, naturinventering, 9.3.2000
- Naturinventering, Tammo, Pargas, 2004

- Naturinventering, Tammo, Pargas 2011
- Utredning om förekomsten av liten apollofjäril, Tammo, 2012, Pargas stad
- Basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet, Tammo, Pargas, 2019, Suomen Luontotieto Oy
- Komplettering av basutredningen 2019 utifrån NTM-centralens myndighetsutlåtande om planutkastet 2024, Suomen Luontotieto Oy

Enligt uppgifter i karttjänsten KARPALO, som ingår i Finlands miljöcentralers tjänst för öppen information, finns det på fastigheten Tammo 445-485-1-12 ett naturskyddsområde på privat mark (Tammo naturskyddsområde, YSA207775). Forststyrelsens Naturtjänster har åren 2021–2022 kartlagt naturtyperna och arterna på det privata naturskyddsområdet. Utifrån kartläggningarna har man upprättat en plan över de naturvårdsåtgärder som bör vidtas i området i syfte att trygga bevarandet av skyddsvärdena. I planen granskas nuläget i naturskyddsområdet och ges vårdrekommendationer som bidrar till att uppnå målen i planen.

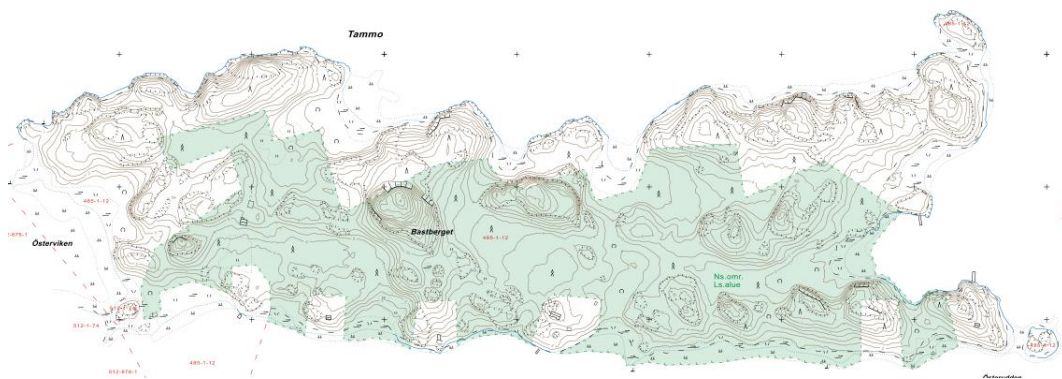


Bild: Naturskyddsområdets gräns.

Material 1: Naturinventering, Tammo, Pargas, 2004

Material 2: Naturinventering, Tammo, Pargas 2011

Material 3: Utredning om förekomsten av liten apollofjäril, Tammo, 2012, Pargas stad

Material 4: Basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet, Tammo, 2019

Material 4.1: Komplettering av basutredningen 2019 utifrån NTM-centralens myndighetsutlåtande om planutkastet 2024

Material 6: Skötselplan för naturskyddsområdet

Utifrån myndigheternas samråd i planläggningens startskede har andelslaget Arkebuusi/Jouko Pukkila gjort en arkeologisk inventering i området hösten 2019.

Material 5: Arkeologisk inventering 2019

En byggnadsinventering och en konditionsgranskning av byggnaderna har gjorts på basis av myndighetsutlåtandena om planutkastet.

Material 7: Byggnadsinventering 2024

Material 8: Konditionsgranskning av byggnaderna 2024

3.2.3 Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning trädde i kraft 2020-06-26.

I Pargas stads byggnadsordning konstateras följande om byggrätten för en byggplats för en fritidsbostad:

Den totala våningsytan på en byggplats i den inre skärgården får vara högst 335 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m², utgör byggrätten 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.

Bygg- och miljönämnden har 11.12.2024 godkänt utkastet till Pargas stads byggnadsordning 2025. Åsikter om utkastet kunde lämnas in fram till 17.1.2025. Efter utkastet utarbetas ett förslag till byggnadsordning. Bygg- och miljönämnden lägger fram förslaget offentligt i början av 2025, varvid utlåtanden begärs av aktörer utanför kommunen.

3.2.4 Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planeringsområdet.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN

4.1 BEHOV AV EN STRANDETALJPLAN

Planläggningen har startat med utgångspunkt i markägarnas initiativ och målsättningar.

4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT

Planarbetet har startat utifrån markägarens mål att med beaktande av naturvärdena anvisa byggplatser för fritidsboende på fastigheten Tammo.

4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1 Intressenter

Utifrån en preliminär granskning är intressenterna följande:

Markägare, invånare, föreningar, företag:

- invånare och markägare i området och i grannfastigheterna
- övriga invånare och markägare i närområdena, efter behov

Stadens förvaltningar:

- tillbörliga nämnder

- stadsstyrelsen
- stadsfullmäktige

myndigheter:

- Myndigheterna i Pargas stad med ansvar för planläggning, kartor och byggnadsärenden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (markanvändning, naturskydd)
- Egentliga Finlands förbund (landskapsplanering)
- Det regionala ansvarsmuseet i Egentliga Finland (byggnadsskydd, kulturarv)
- NTM-centralernas verksamhet upphörde vid utgången av år 2025. Det rikstäckande Tillstånds- och tillsynsverket samt Livskraftscentralen i Sydvästra Finland inledde verksamheten 1.1.2026.
- Försvarmakten

Samhällsteknik:

- vattenförsörjning och avlopp
- el- och telefonbolag

Listan på intressenter kompletteras efter behov.

4.3.2 Anhängiggörande

Bygg- och miljönämnden beslöt att göra planen anhängig __.__.____ (§ ____). En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla. __.__.____.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planeringsstart

- Planläggningen startades på initiativ av markägaren hösten 2018. Utgångsdata för planen samlades till ett preliminärt program för deltagande och bedömning (PDF). Programmet utgjorde underlag för förhandlingarna mellan plankonsulten och markägaren om att börja utarbeta planen.
- Ett program för deltagande och bedömning (PDB) upprättades i januari 2019 i enlighet med OAL 63 §.
- Ett myndighetssamråd mellan myndigheterna, markägaren och plankonsulten i enlighet med OAL 66 § och MBF 26 § hölls 17.4.2019.
- Planarbetet fortsatte på basis av nämnda myndighetssamråd.

Utkastskedet

- Planutkastet var klart 2.1.2021. Markägaren beslöt att man skulle återkomma till det fortsatta planarbetet senare. Planutkastet bearbetades vidare och var klart 24.8.2022.
- Markägaren godkände planutkastet.
- Handlingarna i anslutning till det av markägaren godkända planutkastet lämnades in till Pargas stad (planläggningschefen) för godkännande innan planen gjordes anhängig.
- Staden publicerade 21.09.2023 en kungörelse om att ändringen av stranddetaljplanen har inletts.
- Det s.k. hörandet under beredningsskedet (OAL 62 §) anordnades genom att lägga fram planutkastet offentligt för tiden 21.9.2023.
- Om planutkastet begärdes myndighetsutlåtanden.

Bilaga 2: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

Förslagsskedet

- Planförslaget var klart 12.11.2025.
- Markägaren godkände planförslaget
- Bygg- och miljönämnden beslutar om framläggandet av planförslaget.
- Planförslaget är offentligt framlagt i 30 dagar. Under denna tid har kommunmedlemmar och intressenter rätt att göra skriftliga anmärkningar om förslaget (OAL 65 §, MBF 27 §).
- Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.
- Bemötanden av eventuella utlåtanden och anmärkningar
- Eventuella justeringar av planen.

Godkännande

- Bygg- och miljönämnden förelägger stadsstyrelsen och -fullmäktige ändringen av stranddetaljplanen för godkännande.
- Stadsstyrelsen förelägger stadsfullmäktige ändringen av stranddetaljplanen för godkännande
- Stadsfullmäktige godkänner ändringen av stranddetaljplanen.
- Kungörelse om planens ikraftträdande.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Ett myndighetssamråd mellan myndigheterna, markägaren och plankonsulten i enlighet med OAL 66 § och MBF 26 § hölls 17.4.2019.

Planutkastet utarbetas i samarbete mellan markägaren och plankonsulten med beaktande av myndigheternas samråd i startskedet.

Om planutkastet begärdes utlåtanden av myndigheter och nämnder.

Utifrån byggnadsinventeringen hölls ett möte 24.10.2025 med inventeraren, markägaren och Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum. Vid samråd med ansvarsmuseet värderade museet byggnaderna på följande sätt: Lokalt värdefulla är två sommarstugor (byggn. 3 och 9) samt en jordbruksbyggnad (6), de övriga är landskapsmässigt (7,9) och historiskt (4) värdefulla. Utgående från uppgifter om konditionsgranskning av byggnaderna och tidigare uppgifter om byggnadernas skick är byggnaderna inte anvisade med skyddsbe-teckningar eller -bestämmelser i planen. Detta har motiverats i planbeskrivningen.

Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.

Myndigheternas samråd anordnas vid behov när utlåtanden har inkommit och plankonsulten har gett bemötanden till dem.

Kompletteras allteftersom utarbetandet av planen fortskrider.

4.4 STRANDETALJPLANENS MÅL

4.4.1 Markägarens mål

Målet är att ta fram en stranddetaljplan som detaljerat anvisar den högsta tillåtna bygggrätten och byggnadsytor för olika byggnader på fastigheten Tammo 445-485-1-12.

Enligt planeringssituationen i området är det den gällande landskapsplanen som styr dimensioneringen av fritidsbebyggelsen.

Byggandet enligt strandbyggrätten anvisas som byggplatser med egen strand. Under planarbetet utreds behovet av att anvisa så kallade kombinerbara byggplatser som anvisas med egen bygggrätt. Områden som är avsedda att samnyttjas anvisas efter behov och enligt planlösningen.

Byggplatserna anvisas med beaktande av användningen, byggbarheten, den fastighetsspecifika vattenförsörjningen, terrängen, terrängformerna, naturen, landskapet, strandens kvalitet samt uppkomsten av fri strand i enlighet med de allmänna planeringsprinciperna för markanvändningen på stränder.

Områdets naturvärden beaktas i utarbetandet av planen med områdes- och delområdesreserveringar samt planbestämmelser. Avsikten är att man med hjälp av planbestämmelser och fritidsbebyggelsen ska kunna upprätthålla och främja bevarandet av de särskilda naturvärdena i de områden där naturvärdenas representativitet är som bäst.

Områdets kulturhistoriska värden beaktas utifrån den arkeologiska inventeringen, byggnadsinventeringen samt konditionsgranskningen av byggnaderna. I lagen om områdesanvändning föreskrivs om skydd av byggnadsarvet. Enligt utredningarna är byggnaderna i området i dåligt skick och för närvarande obrukbara. Utan reparationer kommer byggnaderna på byggplatsen i planen att orsaka fara för hälsan och säkerheten. Reparationer orsakar markägaren betydande kostnader. Det ovan nämnda tas i beaktande vid utarbetandet av planen.

4.5 DIMENSIONERING

4.5.1 Stamfastighetsgranskning

Strandbyggrätten beräknas per fastighet enligt den så kallade stamfastighetsprincipen. De strandbyggplatser som bildats efter år 1969 (15.10.1969) förbrukar stamfastighetens återstående bygggrätt. År 1969 används som ett så kallat stamfastighetsår eftersom bestämmelserna om stranddetaljplanering då infördes i byggnadslagen.

Enligt stamfastighetsgranskningen är den 16.6.1961 registrerade fastigheten Tammö 573-485-1-12 stamfastighet för fastigheten Tammö 445-485-1-12 (registrerad 1.1.2009) Enligt ett fastighetsregisterutdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem har en ändring av fastighetsbeteckningen för Tammö 445-485-1-12 skett i samband med kommunsammanslagningen 1.1.2009. Därmed är fastigheten Tammö 445-485-1-12 densamma som stamfastigheten Tammö 573-485-1-12.

4.5.2 Dimensioneringsgrunder och bygggrätt

Enligt planeringssituationen i området är det den gällande landskapsplanen som styr dimensioneringen av fritidsbebyggelsen.

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 1, där dimensioneringsnormen för strandbygga är 7–10 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 40 %.

Följande planeringsbestämmelse gäller dimensioneringen av fritidsbebyggelsen:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

4.5.3 Dimensionerande strandlinje och byggrätt

Den strandlinje som bestämmer dimensioneringen mäts på baskartan med hjälp av en 50 m bruten linje. Detta förfarande gör att små strandformationer och en del av de mycket smala uddarna och vikarna gallras bort. Av dessa bildas således inte lika mycket dimensionerande strandlinje som av den verkliga, terrängbaserade strandlinjen.

Vid beräkningen av den dimensionerande strandlinjen används följande minskande koefficienter:

- bredden på en udde, ett näs eller en holme är under 50 m -> ingen dimensionerande strandlinje (koefficienten är 0)
- bredden på en udde, ett näs eller en holme är 50-100 m -> den minskande koefficienten är 0,5
- bredden på en udde, ett näs eller en holme är 100-150 m -> den minskande koefficienten är 0,75
- bredden på en vik eller ett sund är mindre än 100 m -> den minskande koefficienten är 0,25
- bredden på en vik eller ett sund är 100-200 m -> den minskande koefficienten är 0,5
- bredden på en vik eller ett sund är 200-300 m -> den minskande koefficienten är 0,75

Omfattningen av den dimensionerande strandlinjen på fastigheten Tammö uppkommer enligt ovan nämnda mätgrunder såsom visas på kartan nedan:

Del 1 av stranden:

130 m x 0,75 (minskande koefficient på den motsatta stranden) = 100 m

Del 2 av stranden:

200 m x 0,5 (minskande koefficient på den motsatta stranden) = 100 m

Del 3 av stranden:

1 490 m

Del 4 av stranden:

100 km x 0,75 (smal ö) = 75 m

Del 5 av stranden:

(smal ö) = 0 m

Del 6 av stranden:

170 km x 0,75 (smal ö) = 130 m

Del 7 av stranden:

60 m

Del 8 av stranden:

590 m x 0,5 (smal ö, minskande koefficient på den motsatta stranden) = 300 m

Del 9 av stranden:

1 220 m

Del 10 av stranden:
0 m

På ovan nämnda grunder är fastighetens dimensionerande strandlinje **3 475 meter**.

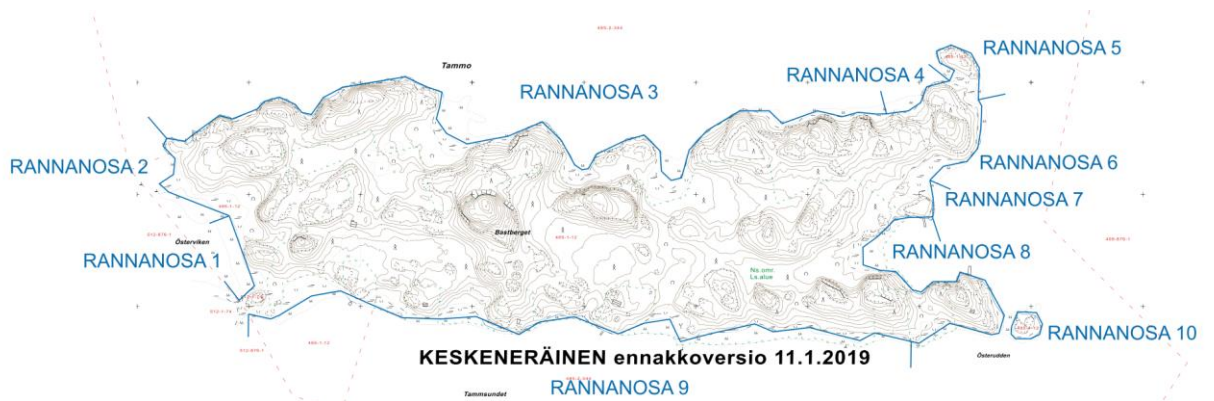


Bild: Delar av stranden längs den dimensionerande strandlinjen.

Enligt ovan nämnda dimensionerande strandlinje och dimensioneringsnormen i landskapsplanen är fastighetens strandbyggrätt:

- 3,475 km x 7 fbe/km = **24,3 fritidsbostadsenheter** (fbe)
- 3,475 km x 10 fbe/km = **34,8 fritidsbostadsenheter** (fbe)

Den naturliga strandlinjen runt ön mäter cirka 5 100 meter.

4.6 BEAKTANDE AV ÅSIKTER

4.6.1 Beredningsskedet

Det som konstaterades på samrådet i startskedet 17.4.2019 har beaktats i beredningsskedet.

Myndighetsutlåtanden och berörda parter åsikter om planutkastet har tagits i beaktande i enlighet med planutarbetarens bemötande.

Bilaga 2: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet)

4.6.2 Förslagsskedet

Kompletteras allteftersom utarbetandet av planen fortskrider.

5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 PLANENS STRUKTUR

5.1.1 Centralt innehåll och grunder

I stranddetaljplanen anvisas en total byggrätt för fastigheten Tammo 445-485-1-12. Dimensioneringen av byggrätten grundar sig på dimensioneringsgrunderna och -normerna i den gällande landskapsplanen. Vid dimensioneringen och placeringen av byggplatserna har man beaktat strandens kvalitet, byggbarheten samt den fria strandens omfattning. Byggnadsytorna har anvisats specifikt för varje byggplats med beaktande av

terrängformerna. Strandlinjen enligt baskartan är 5 100 meter. Den strandlinje på kartan som faller utanför byggplatserna är 2 104 meter. Således utgör den fria strandlinjen på kartan 41 % av strandlinjen i hela planområdet. Figuren nedan visar omfattningen av den fria stranden på kartan.

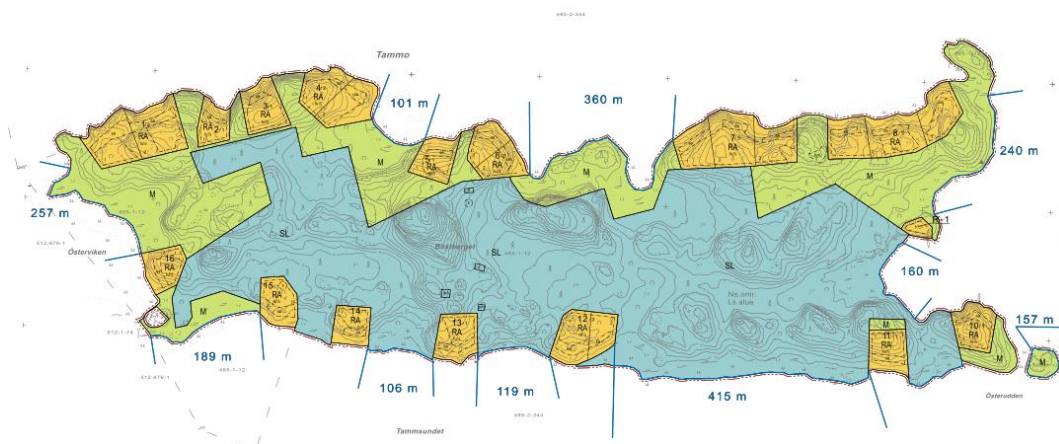


Bild: Strandavsnitt som bevaras fria från byggande.

Naturskyddsområdet om inrättats på privat mark (Tammon naturskyddsområde, YSA207775) har noterats i planen. Under planarbetet har Forststyrelsen tagit fram en skötselplan för naturskyddsområdet. Skötselplanen kommer att justeras och kompletteras efter behov under planarbetets gång.

Särskilda naturvärden utanför naturskyddsområdet har märkts ut på plankartan med planbestämmelser.

Utifrån naturinventeringen som gjorts under planarbetets gång har områden som har viktiga naturvärden anvisats på kartan och försetts med bestämmelser om bevarandet av värdena. De områden som är viktiga med tanke på naturvärdena har beaktats vid placeringen av byggplatserna.

Utifrån den arkeologiska inventeringen som gjorts under planarbetets gång har områden som har viktiga kulturhistoriska värden anvisats på kartan och försetts med bestämmelser om bevarandet av värdena.

En byggnadsinventering och en konditionsgranskning av byggnaderna har gjorts under utarbetandet av planen. I båda utredningarna konstateras att byggnaderna länge varit oanvända och i dåligt skick. Skadorna på byggnaderna har uppkommit under en lång tid. I lagen om områdesanvändning föreskrivs om skydd av byggnadsarvet. Utarbetandet av detaljplanen grundar sig på tillräckliga utredningar enligt vad som konstaterats ovan. Utifrån utredningarna kan man konstateras att de befintliga byggnaderna på byggplatsen enligt planen medför fara för hälsan och säkerheten om de inte sätts i skick. Enligt lagen om områdesanvändning ska det inte tillåtas med hänsyn till kraven på en byggplats. Om man ser till byggnadernas skick kan det fastslås att kravet på att iståndsätta byggnaderna är orimligt för markägaren. Att iståndsätta byggnaderna till den ursprungliga stilen förutsätter betydande ekonomiska satsningar i synnerhet då byggnaderna inte ens efter en iståndsättning uppfyller dagens krav på fritidsboende, utan utöver de gamla byggnaderna bör man uppföra separata byggnader för det egentliga fritidsboendet. Byggnaderna har lokala, landskapsmässiga och historiska värden. Planområdet är

beläget på en privatägd ö. Det finns värdefulla naturvärden i området. Byggnadernas skick och läge på ön leder till att byggnaderna inte företräder de konstaterade värdena så bra. Byggnaderna är svåra att nå för en stor skara. Det finns ingen gällande generalplan i området, men en generalplan har utarbetats och godkänts av Pargas stad men beslutet har emellertid upphävts. Utifrån de utredningar som gjordes under framtagandet av generalplanen i fråga anvisades inte heller några byggnader som värdefulla objekt och efter det har byggnadernas skick blivit ännu sämre enligt de skador som konstaterades vid konditionsgranskningen. Vid myndighetssamrådet i inledningsskedet av utarbetandet av stranddetaljplanen konstaterade stadens planläggningsmyndighet att byggnaderna i samband med utarbetandet av generalplanen hade inventerats och konstaterats vara i dåligt skick, på basis av vilket de inte beaktats som värdefulla objekt vid utarbetandet av generalplanen. Med ovan nämnda motiveringar anvisas inga byggnader i området som värdefulla objekt i bebyggd miljö.

Material 7: Byggnadsinventering

Material 8: Konditionsgranskning av byggnaderna.

5.1.2 Övriga grunder

Byggandet har anvisats så sammanhängande som möjligt med beaktande av landskapet och terrängformerna, varvid även avsnitten med fri strand är så långa som möjligt. Uttryckligen på grund av terrängformerna har byggplatserna inte kunnat placeras helt sammanhängande, men placeringen är väl motiverad med hänsyn till landskapet. För landskapet viktiga, klippiga strandslutningar har bevarats utanför de områden som får bebyggas.

Beräknat enligt dimensioneringsnormen i landskapsplanen är den kalkylmässiga strandbyggrätten 24,3–34,8 fritidsbostadsenheter. På grund av terrängformerna är placeringen av byggplatserna inte helt sammanhängande och därför har antalet byggplatser anvisats nära den kalkylmässiga nedre gränsen för byggrätt. På det sättet har man i planen kunnat beakta den fria strandens omfattning och hur den uppkommer.

En central tanke i planläggningen är att naturskyddsområdet ger ägarna av byggplatserna en värdefull naturomgivning där de fritidsboende på ön genom sina handlingar kan främja bevarandet av de värdefulla naturvärdena.

5.1.3 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade rikstäckande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. De ersätter de reviderade rikstäckande målen för områdesanvändningen som statsrådet beslöt om 30.11.2000 och som trädde i kraft 1.3.2009.

Enligt OAL 24 § 2 mom. ska man vid områdesplaneringen beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Denna skyldighet är juridiskt bindande för all planläggning.

Bland vissa punkter som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen kan man plocka ut sådana där planen kan konstateras verkställa målen, även om inga egentliga riksomfattande intressen riktar sig till området.

Planen bidrar till främjandet av en sund och säker livsmiljö.

I närheten av byggområdena har tillräckligt med fria områden bevarats med tanke på naturarvet och rekreationsbruket.

Områdets natur- och kulturhistoriska värden har beaktats i planen och kommer att främjas med hjälp av anvisningar om anvisningen och värden av området.

5.1.4 Planens förhållande till landskapsplanen

Enligt planeringssituationen i området är det den gällande landskapsplanen som styr dimensioneringen av fritidsbebyggelsen.

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 1, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 7–10 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 40 %.

Enligt den dimensionerande strandlinjen och dimensioneringsnormen i landskapsplanen är strandbyggrätten på fastigheten 24,3 – 34,8 fritidsbostadsenheter. Enligt en planeringsbestämmelse i landskapsplanen ska det slutliga antalet byggplatser bestämmas i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna. På grundval av strandens kvalitet och byggbarhet samt en tillräcklig omfattning av fri strand och naturvärdena i området har i stranddetaljplanen anvisats ett antal byggplatser som följer den nedre gränsen enligt landskapsplanens dimensioneringsnormer.

Strandlinjen enligt baskartan är 5 100 meter. Den strandlinje på kartan som faller utanför byggplatserna är 2 104 meter. Således utgör den fria strandlinjen på kartan 41 % av strandlinjen i hela planområdet. Figuren nedan visar omfattningen av den fria stranden på kartan. Vid beräkningen av den fria stranden ingår inte stranddelar som är mindre än 100 meter långa och som tolkas som slutna stranddelar.

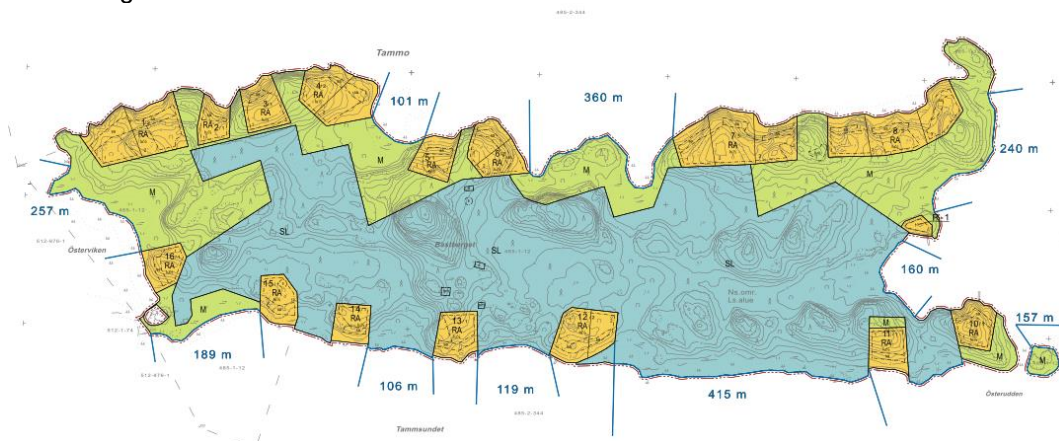


Bild: Strandavsnitt som bevaras fria från byggande.

Om man granskar planutkastets plankarta kan man konstatera att det blir användbar obebyggd strandlinje kvar på planområdets stränder överallt kring ön. De obebyggda delarna av stranden står i förbindelse med öns vidsträckt natur-skyddsområde. I beräkningen av mängden fri strand ingår inte de strandavsnitt som är mindre än 100 meter och som enligt planeringsanvisningarna för markanvändning vid allmänna stränder inte ska räknas som fri strand utan då anses stranden vara sluten. Med slutenhet bedöms mängden strand som lämpar sig för rekreation. Sluten strand kan dock användas enligt allemansrätten, fastän slutenhet begränsar omfattande användning av området för rekreation. Om man beaktar det här, kan man konstatera att planområdet har tillräckligt

med landstigningsplatser, enhetlig strandlinje och strandområde som är avsett och lämpar sig för rekreation.

I landskapsplanens planbeskrivning styrs planeringen av strandområdena med följande planeringsrekommendationer:

"Djupet av det strandavsnitt som anvisas som obebyggt ska vara minst 200 m och till det ska höra minst en del av stranden som lämpar sig för att ta i land."

Ön Tammos bredd i nord-sydlig riktning varierar mellan cirka 250 och 400 meter. Öns längd i öst-västlig riktning är cirka 1 400 meter. Byggplatserna enligt planen finns på den södra och norra stranden. Byggplatsernas djup från stranden är cirka 80 meter. Utgående från detta kan man konstatera att det bakom öns strandområde i nordlig-sydlig riktning återstår ett över 200 meter brett område och i öst-västlig riktning ett område som är lika långt som ön, det är obebyggt och har värdefulla naturvärden och kan därför användas för rekreation. Dessutom kan det konstateras att det går att ta i land från alla nämnda väderstreck på en över 200 meter lång fri strand. Därför kan man konstatera att planen motsvarar landskapsplanens planeringsanvisning och dess krav på fri strand.

Enligt ovanstående bild kan man konstatera hur planen ger utrymme för fri strand som kan utnyttjas enligt allemansrätten samt hur det uppstår ett vidsträckt område för rekreation och att området kan nås från alla väderstreck.

Utöver det som nämnts ovan kan ytterligare följande fakta konstateras angående dimensioneringen av byggplatser, mängden fri strand och användning av området för rekreation samt grunderna för dimensionering av fritidsboende i landskapsplanen:

- Förutom delarna med fri strand i beräkningen finns det byggnadsfri strand som är över 100 meter lång eller som är en del av helheten av en lång fri strand. Dessa stränder har lämnats bort från beräkningen, eftersom de ligger på ett smalt strandavsnitt nära byggnation. Om de här stranddelarna räknas med blir längden fri strand på området 2 660 meter. De här stränderna utgör dock en del av ett vidsträckt enhetligt rekreativt område och kan användas med stöd av allemansrätten. Med tanke på planeringsprinciperna för markanvändning på allmänna stränder, de allmänna tolkningsprinciperna för dimensioneringsnormerna i landskapsplanen och de genomförda planerna kan man konstatera att även de här områdena kan anses utgöra kalkylmässig fri strand, varvid planområdets fria strand utgör 52,2 %.

5.1.5 Planens förhållande till generalplanen

Det finns ingen gällande generalplan i området.

5.1.6 Planens förhållande till andra planer

Stranddetaljplanen har ingen inverkan på andra stranddetaljplaneområden.

5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR

5.2.1 Kvartersområden

Sammanlagt 23 tomter med egen strand har anvisats som **kvartersområden för fritidsbostäder (RA)**.

Byggrätten på varje byggplats har anvisats i enlighet med Pargas stads byggnadsordning: På en byggplats får en fritidsbostad bestå av en bostad på högst 200 vy-m² uppföras. Därutöver tillåts en högst 30 vy-m² stor bastubyggnad och en 25 m² stor gäststuga samt ekonomibyggnader som tjänar boende på högst 80 vy-m².

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 335 vy-m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats.

Byggplatserna och byggnadsytorna har övervägts noggrant med beaktande av byggbarheten, landskapet och naturvärdena.

RA-kvartersområdenas sammanlagda areal är 9,36 hektar, vilket motsvarar 19,2 % av planområdets areal.

Gemensamma planbestämmelser för kvartersområdena

- Tomtindelningen är riktgivande.
- Vid byggandet ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, fasadmaterial och färgsättning.
- Nybyggnader ska inpassas omsorgsfullt i landskapet och anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet.
- Material och nyanser, gärna mörka, som smälter in så bra som möjligt i naturen, ska användas på byggnadernas fasader. Färggranna och glänsande taktäckningsmaterial får inte användas på byggnaderna.
- På byggplatsen ska vegetationen i strandzonen i huvudsak bevaras.
- Byggnadens höjd ska anpassas till den befintliga miljön så att landskapet bevaras naturenligt i den mån det är möjligt.
- Lägsta rekommenderade bygghöjd är +2,40 meter i N2000-systemet. Inne i långa och grunda vikar måste man räkna med tilläggshöjd gå grund av vattenytans lutning. Om inga exaktare beräkningar finns tillämpas värdet 30 cm. Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den nivå under vilken konstruktioner som skadas av vata inte ska placeras. Beroende på byggnadens användningsändamål kan man avvika från det ovan nämnda.
- Avloppsvatten ska behandlas i enlighet med miljöskyddsföreskrifter och miljöskyddsmyndighetens anvisningar.
- Detaljerade anvisningar om hur fastighetens avfallshantering ska ordnas på fastigheten ges i de kommunala föreskrifterna.

5.2.2 Fritidsområde

Som **fritidsområde (R-1)** anvisas ett område i den östra delen av ön. Området är 1 056 m² stort. Området är avsett för byggnader med anknytning till vårdnaden av planområdet och naturskyddsområdet. Området ligger på stranden, på en plats där det finns en brygga som redan i dag används vid underhållsåtgärder.

Ekonomi-/servicebyggnader som betjänar underhållet av naturskyddsområdet får uppföras i en omfattning av högst 60 vy-m². Inom nämnda totala bygggräns får man bygga bastu- och tvättutrymmen samt paus- och övernattningslokaler. Antalet byggnader får vara högst tre.

5.2.3 Jord- och skogsbruksråden

Områden utanför naturskyddsområdet som förblir obebyggda har anvisats som **jord- och skogsbruksområden (M)**. I M-områdena finns ingen bygggräns.

M-området är 12,67 hektar stort, vilket motsvarar 25,7 % av planområdets areal.

5.2.4 Skydd

Naturskyddsområdet som inrättats på privat mark (Tammo naturskyddsområde, YSA207775) har anvisats som ett **naturskyddsområde (SL)**.

SL-området är 27,14 hektar stort, vilket motsvarar 55,1 % av planområdets areal.

Som en **del av Luo-området** anvisas en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 i skogslagen (kala klippor).

Som en **del av sm-området** anvisas de fornlämningar som konstaterades vid den arkeologiska inventeringen. Följande planbestämmelse gäller delområdet:

Fornminnesobjekt.

Fast fornlämning som är fredad med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt rubba objektet. Om planer och åtgärder som berör objektet ska utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet.

Följande inventerade objekt (bilaga 5) har anvisats med beteckningen sm:

- kapitel 4.3 Fornåkrar, objekt 3
- kapitel 4.4 Andra konstruktioner, objekt 3

Som en **del av s-området** anvisas andra kulturarvsobjekt som konstaterades vid den arkeologiska inventeringen. Följande planbestämmelse gäller delområdet:

Bosättningshistoriska konstruktioner ska bevaras. Om större planer som berör objektet ska förhandlas med regionala ansvarsmuseet.

Följande inventerade objekt (bilaga 5) har anvisats med beteckningen s:

- kapitel 4.3 Fornåkrar, objekt 2
- kapitel 4.3 Fornåkrar, objekt 1
- kapitel 4.2 Råmärken och diken, objekt 2
- kapitel 4.2 Råmärken och diken, objekt 4

Material 5: Arkeologisk inventering 2019

5.2.5 Trafik

Planområdet är på en ö där det inte finns några vägar. Till byggplatserna färdas man via de egna stränderna. På väg till naturskyddsområdet kan man ta i land via de strandavsnitt som förblir fria från byggande. I R-1-området på östra stranden av ön finns en brygga som har en förbindelse till naturskyddsområdet.

5.2.6 Service

Planen omfattar inga reserveringar för service. Den närmaste kommersiella och övriga servicen för fritidsboende finns i Pargas centrum.

5.2.7 Samhällsteknisk försörjning

Avfallshanteringen på byggplatserna ordnas specifikt för varje fastighet.

Avloppsvatten får inte avledas i havet, utan det ska behandlas på det sätt som fastställts av den kommunala miljövårdsmyndigheten. Byggande av en vattenklosett eller ett avloppsvattensystem som förutsätter kommunal sugtömning är förbjudet.

Detaljerade anvisningar om hur fastighetens avfallshantering ska ordnas på fastigheten ges i de kommunala föreskrifterna.

5.3 PLANENS KONSEKVENSER

5.3.1 Miljökonsekvenser

Genomförandet av planen innebär 23 nya byggplatser för fritidsbostäder och ett område för byggnader med anknytning till vården av planområdet och naturskyddsområdet. Byggplatserna har anvisats med beaktande av byggbarheten, användningen, terrängen, jordmånen, strandens kvalitet och den fria strandens omfattning. Enligt den dimensionerande strandlinjen och dimensioneringsnormen i landskapsplanen är strandbyggrätten på fastigheten 24,3 – 34,8 fritidsbostadsenheter. Med anledning av bl.a. strandens kvalitet och den återstående andelen obebyggd strand (landskapsplanens planeringsbestämmelse) anvisas antalet byggplatser enligt ovan nämnda nedre gräns vid dimensioneringen av byggrätten.

Den belastning som byggplatserna orsakar sjösystemet är inte betydande eftersom vattenförsörjningar som är förenliga med förordningen förutsätts i området.

Båttrafiken ökar i viss mån. Med beaktande av den övergripande byggsituationen i näromgivningen är ökningen i antalet byggplatser för fritidshus inte särskilt stor.

Naturskyddsområdet på privat mark har i planen anvisats som ett naturskyddsområde. För detta område har man under planarbetets gång tagit fram en skötselplan som kan kompletteras och justeras ytterligare.

I fråga om stor nunneört, som är en livsviktig art för små apollofjärilar, konstateras följande i rapporten över naturinventeringen 2019: Stor nunneört, som är livsviktig för små apollofjärilar, förekommer på ön åtminstone i lika stor omfattning som i inventeringen som gjordes 2012. Arten växer nästan överallt i öns södra delar och på hela ön finns det flera bestånd som omfattar hundratals exemplar. Små förekomster finns även på tomterna 1-2, 3, 5, 6-8, 21 och 22. Dessa växter företräder bara några procent av hela öns population av stor nunneört. Att tomterna bebyggs utgör inget hot för livsvillkoren för stor nunneört, som ger näring åt larver av liten apollofjäril.

Utifrån det ovan fastställda kan det konstateras att miljövärdena har beaktats i placeringen av byggplatserna under utarbetandet av planen. Förekomster av stor nunneört på tomter kan beaktas vid placeringen av byggnaderna i planerings- och bygglovsskedet.

Att ön delvis tas i bruk för fritidsboende kan också främja bevarandet av naturvärdena. De som bor på ön på fritiden kan värna om naturvärdena t.ex. med stöd av särskilda anvisningar för naturhänsyn.

5.3.2 Konsekvenser för klimatet

Man kan tänka sig att koldioxidavtrycket av fritidsboendet uppkommer när bostaden byggs, utrustas, används samt när man reser till och från fritidsbostaden.

I planen anvisas byggplatser för 23 fritidsbostäder på en ö som för närvarande är obebyggd. Koldioxidavtrycket ökar varje gång ett obebyggt område börjar bebyggas. I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 1, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 7–10 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 40 %. Enligt nämnda dimensioneringsnorm är strandbyggrätten på fastigheten 24–35 fritidsbostadsenheter. Således strävar man med planen inte efter att anvisa största möjliga omfattning på byggandet enligt dimensioneringsnormen.

Vid byggande orsakas alltid en topp i koldioxidutsläppen. Byggandet kommer att genomföras enligt efterfrågan och kan sträcka sig ut över en lång period. Å andra sidan

kan området i och med planläggningen utvecklas och byggas delvis eller som en helhet, varvid utsläppen under byggnadstiden per byggplats kan minskas.

Planen gör det möjligt att använda miljövänliga byggmaterial genom att man vid tillverkningen väljer lågutsläppsmaterial som också är hållbara och vars byte och reparation dem minskar utsläppen. Detta sker mest effektivt genom den lagstiftning som berör byggande, god byggnadsplanering och styrning i bygglovsskedet.

Fritidsbostadens användning och utrustningsnivå har betydande effekter på utsläppen från fritidsboendet. Det är något som man inte kan påverka genom planläggning.

Planområdets areal är ca 49 hektar, varav ca 10 ha har anvisats som område som ska bebyggas och 39 hektar är skogsområde som förblir i naturligt tillstånd. Om byggandet har en planbestämmelse utfärdats om att vegetationen i strandzonen av en byggplats i huvudsak ska bevaras. Detta bidrar till att minska klimatkonsekvenserna. Genom planen anvisas ett ca 27 hektar stort naturskyddsområde varvid planen också bidrar till bevarandet av den biologiska mångfalden.

Planbestämmelserna styr och gör det möjligt att bygga och använda området med beaktande av miljökonsekvenserna.

Vid anvisandet av byggplatserna har man tagit hänsyn till markgrund och terrängformer så att terrängen inte behöver beredas i onödan. Detta har tagits upp även i planbestämmelserna. Byggnaderna kan också placeras med hänsyn till mikroklimatet så att klimatkonsekvenserna förblir så små som möjligt.

Planområdet ligger på en ö. Till de byggplatser som anvisas i planen färdas man med båt från fastlandet. Man kan ta i land på de strandavsnitt som hör till den egna byggplatsen. Området ligger i Erstan i skärgården kring Åbo, Pargas, Nådendal och S:t Karins nära nämnda städers centrum och i det vidsträckta fritids- och rekreationsområdet i skärgården. Med tanke på ovan nämnda utgångspunkter ligger området mitt bland goda trafikleder och den trafik som planen medför orsakar ingen betydande ökning av skärgårdstrafiken eller trafikutsläppen. Området ansluter sig till ett vidsträckt fritidsområde i skärgården nära stadscentrum och service.

5.3.3 Konsekvenser för närområdena

De nya byggplatserna har placerats så att de inte finns intill befintliga fritidsbostäder på grannfastigheterna eller i deras influensområde.

5.3.4 Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen

Planområdet är på en ö där det inte finns några vägar. Till byggplatserna färdas man med båt via de egna stränderna. Detta ökar något behovet av båtförvaringsplatser på fastlandet. I detta hänseende stöder sig området på utbudet och servicen i Pargas och Åbo.

Planeringsområdet ligger inom ett vidsträckt fritidsbostadsområde i skärgården samt ett område med livlig fritidsbåtstrafik. Det finns rikligt med båtplatser i omgivningen kring planeringsområdet. I omgivningen finns det ett stort utbud av båtplatser. De som tillhandahåller båtplatser följer förändringarna i efterfrågan och utvecklar sina tjänster efter behov. I delgeneralplanen för Ålö, som förkastades av Åbo förvaltningsdomstol 3.11.2015, hade en småbåtshamn för privat bruk anvisats på södra sidan av ön Tammo. Områdesreserveringen finns på ett gemensamt markområde. Framför småbåtshamnen anvisas ett delområde där man enligt planbestämmelsen får placera anordningar och

konstruktioner som hör till småbåtshamnens verksamhet. I detta område får båtplatser genomföras.

Tammo ligger i ett vidsträckt skärgårdsområde som hör till en populär region för fritid, turism och rekreation. Det antal byggplatser som anvisats genom planen medför ingen betydande ökning i omfattningen av det totala byggandet i omgivningen. När man ser till den totala trafikmängden i fritids-, turism- och rekreationsområdet i skärgården kommer de nya byggplatserna inte att nämnvärt öka trafiken.

5.3.5 Ekonomiska konsekvenser

Under byggnadstiden ökar efterfrågan på lokala bygg-, underhålls- och andra tjänster i viss grad. Kommunens fastighetsskatteinkomster ökar i och med den 24 nya byggplatserna för fritidsbostäder.

För markägaren i planområdet innebär utarbetandet av planen att området kan utvecklas till ett område för fritidsboende där hänsyn tas till viktiga naturvärden. Under den tidigare markägarens tid har området använts för fritidsboende och rekreation. Nuvarande markägaren har investerat i framtagandet av planen och i utvecklingen av naturskyddsområdet. Markägaren får inkomster av försäljningen av tomterna i planen. Istandsättning av byggnaderna inom planområdet till användbart skick eller skydd av byggnaderna genom planen skulle innebära betydande ekonomiska kostnader för områdets nuvarande markägare eller ägare av en tomt enligt planen, vilka skulle vara oskäliga med hänsyn till områdets läge och byggnadernas värden. Av den anledningen har inga särskilda värden anvisats för byggnaderna i planen.

5.3.6 Övriga konsekvenser

En byggnadsinventering och en konditionsgranskning av byggnaderna har gjorts under utarbetandet av planen. I båda utredningarna konstateras att byggnaderna länge varit oanvända och i dåligt skick. Skadorna på byggnaderna har uppkommit under en lång tid. I lagen om områdesanvändning föreskrivs om skydd av byggnadsarvet. Utarbetandet av stranddetaljplanen grundar sig på tillräckliga utredningar enligt vad som konstaterats ovan. Utifrån utredningarna kan man konstateras att de befintliga byggnaderna på byggplatsen enligt planen medför fara för hälsan och säkerheten om de inte sätts i skick. Enligt lagen om områdesanvändning ska det inte tillåtas. Om man ser till byggnadernas skick kan det fastslås att kravet på att istandsätta byggnaderna är orimligt för markägaren. Att istandsätta byggnaderna till den ursprungliga stilen förutsätter betydande ekonomiska satsningar i synnerhet då byggnaderna inte ens efter en istandsättning uppfyller dagens krav på fritidsboende, utan utöver de gamla byggnaderna bör man uppföra separata byggnader för det egentliga fritidsboendet. Byggnaderna har lokala, landskapsmässiga och historiska värden. Planområdet är beläget på en privatägd ö. Det finns värdefulla naturvärden i området. Byggnadernas skick och läge på ön leder till att byggnaderna inte företräder de konstaterade värdena så bra. Byggnaderna är svåra att nå för en stor skara. Det finns ingen gällande generalplan i området, men en generalplan har utarbetats och godkänts av Pargas stad men beslutet har emellertid upphävts. Under framtagandet av den upphävda generalplanen i fråga gjordes utredningar som inte visade på några värdefulla byggnadsobjekt i planområdet. Vid myndighetssamrådet i inledningsskedet av utarbetandet av stranddetaljplanen konstaterade stadens planläggningsmyndighet att byggnaderna i samband med utarbetandet av generalplanen hade inventerats och konstaterats vara i dåligt skick, på basis av vilket de inte beaktats som värdefulla objekt vid utarbetandet av generalplanen. Med ovan nämnda motiveringar anvisas inga byggnader i området som värdefulla objekt i bebyggd miljö. På basis av det

ovan sagda fastslås vidare att planen inte har några konsekvenser för landskapet, kulturarvet eller den byggda miljön.

Material 7: Byggnadsinventering

Material 8: Konditionsgranskning av byggnaderna.

I och med genomförandet av planen och naturskyddsprogrammet erbjuder området en naturnära och trivsamt livsmiljö i Åbo skärgård nära flera stadscentrum. I området finns det också tillräckligt med strand som är avsedd för var mans bruk och som ansluter till ett rätt vårdat och använt naturskyddsområde.

Planen kan inte anses ha några andra konsekvenser.

5.4 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och -bestämmelserna anges på plankartan. Inga särskilda anvisningar om byggsättet har utarbetats.

5.5 NAMNBESTÅND

Namnbeståndet grundar sig på namnen i den gällande planen och på namn som finns i lantmäteriverkets fastighetsdataregister och terrängkarta.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET

Under planarbetets gång har markägaren till fastigheten Tammo utrett och utreder samt planerar alltså frågor i anslutning till byggandet av tomterna. Fastighetsägaren har utrett och utreder vidare hur framtagandet av en skötselplan för de områden som är fria för byggande ska delges och formas till anvisningar för de kommande tomtägarna.

6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Efter att planen godkänts kommer den att genomföras enligt markägarnas tidtabell och mål.

Åbo 2.6.2021, 23.11.2022, 20.1.2026, 30.1.2026
Sweco Finland Oy

Petri Hautala
lantmätteriingenjör

7 BILAGOR OCH BAKGRUNDSMATERIAL

Bilagor:

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2: Planutarbetarens bemötande (utkastskedet).

Bilaga 3: Sammanfattning av bakgrundsmaterialet.

Bakgrundsmaterial:

Material 1: Naturinventering, Tammo, Pargas, 2004

Material 2: Naturinventering, Tammo, Pargas 2011

Material 3: Utredning om förekomsten av liten apollofjäril, Tammo, 2012, Pargas stad

Material 4: Basutredning om naturvärdena i stranddetaljplaneområdet, Tammo, 2019

Material 4.1: Komplettering av basutredningen 2019 utifrån NTM-centralens myndighetsutlåtande om planutkastet 2024, Suomen Luontotieto Oy

Material 5: Arkeologisk inventering 2019

Material 6: Skötselplan för naturskyddsområdet

Material 7: Byggnadsinventering

Material 8: Konditionsgranskning av byggnaderna.