

Stranddetaljplan för Tammo

Bygg- och miljönämnden 07.06.2023 § 89

Beredare

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

Markägaren har kontaktat Pargas stad med avsikt att upprätta en stranddetaljplan för ön Tammo. Tammo ligger mellan Pargas huvudö, alltså Ålön, och ön Kakskerta i Åbo. Det finns ingen fast vägförbindelse eller annan kollektiv trafikförbindelse till Tammo. Avståndet från området till Pargas centrum är ca nio kilometer. Planen upprättas för en del av lägenheten 445-485-1-12 och markområdet av lägenheten Tammovattnet 445-485-2-344. Arealen av området är cirka 41 hektar. Ön Tammo har en naturlig strandlinje på ca 5 100 meter.

Markägaren har lämnat in ett omfattande beredningsmaterial för stranddetaljplanen till staden. Flera utredningar har utarbetats för området på Tammo och ett myndighetssamråd om planlösningarna har ordnats på förhand. Målet med stranddetaljplanläggningen är att upprätta en plan som med detaljerad planering anvisar den maximala bygggrätten för lägenheten Tammo 445-485-1-12 och byggnadsytor för olika byggnader.

Enligt planläggningsläget i området styrs dimensioneringen av fritidsboendet av gällande landskapsplan. I landskapsplanen har ön Tammo anvisats som jord- och skogsbruks-, friluft- och rekreationsområde (MRV). Utöver det har naturskyddsområdet på ön anvisats som skyddsområde (S). I regionplanen som föregick landskapsplanen hade ön Tammo anvisats som rekreationsområde för rekreationscentra.

Ön Tammo ingick i området för delgeneralplanen för Ålön, men delgeneralplanen vann inte laga kraft, eftersom högsta förvaltningsdomstolen upphävde beslutet att godkänna delgeneralplanen 15.12.2016. I enlighet med dimensioneringsprinciperna i den upphävda delgeneralplanen hade totalt tolv byggplatser anvisats på lägenheten i planeringsområdet. Dimensioneringen en byggplats per sex hektar som användes i delgeneralplanen som upphävdes gav fastigheten sju enheter för fritidsbostäder. Utöver detta hade i delgeneralplanen anvisats fem byggplatser på andra ställen i en annan lägenhet som ägdes av den dåvarande markägaren.

I utkastet till stranddetaljplan för Tammo har nu anvisats totalt 24 strandbyggplatser, varav fyra byggplatser har befintliga byggnader. Enligt dimensioneringsstrandlinjen och dimensioneringsnormen har strandbygggrätten på lägenheten uppgetts vara 24,3–34,8 enheter för fritidsbostäder. Bland annat på grund av strandtypen och mängden fri strand (planeringsbestämmelse i landskapsplanen) anvisas i planen byggplatser i enlighet med den ovan nämnda nedre gränsen för dimensionering av strandbygggrätt.

Byggande i enlighet med strandbygggrätten har anvisats som byggplatser med egen strand.

Planeraren har uppgett att man under upprättandet av planen utreder om det är nödvändigt att anvisa så kallade kombinerade byggplatser som anvisas med olika bygggrätt. Områden som är avsedda för gemensamt bruk anvisas vid behov utifrån planlösningen.

På ön Tammo finns flera särskilda naturvärden och i mitten av ön finns ett stort naturskyddsområde. Naturskyddsområdet har beaktats vid upprättandet av planutkastet.

Följande skede i planlägningsprocessen är att kungöra anhängiggörandet av stranddetaljplanen, framlägga beredningsmaterialet offentligt och begära in behövliga myndighetsutlåtanden om materialet.

Bilaga Planutkastet 24.8.2022
Planbeskrivningen 23.11.2022
Programmet för deltagande och bedömning 16.11.2022

Kompletterande material PM från myndighetssamrådet 17.4.2019

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

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden beslutar att
1. kungöra anhängiggörandet av stranddetaljplanen för ön Tammo
2. framlägga beredningsmaterialet offentligt
3. begära in behövliga myndighetsutlåtanden om materialet.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Ansvarsområdet planläggning

Stadsutvecklingsnämnden 10.02.2026 § 20
135/10.02.04/2023

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

Inledandet av stranddetaljplanen för [Tammo](#) samt framläggandet av det 16.11.2022 daterade programmet för deltagande och bedömning och det 24.8.2022 daterade planutkastet kungjordes 21.9.2023 i en tidning som staden annonserar i (PK-Mega) och på stadens webbplats. Programmet för deltagande och bedömning, planbeskrivningen, beredningsmaterialet och planutkastet har varit framlagda sedan dess.

Om planens beredningsmaterial inbegärdes myndighetsutlåtanden och det var möjligt att lämna åsikter om materialet. Egentliga Finlands förbund, NTM-centralen i Egentliga Finland, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och Caruna Ab avgav utlåtanden. Dessutom lämnades tre åsikter.

Caruna Ab meddelade i sitt utlåtande att det finns ett befintligt eldistributionsnät i området och att bolaget tar ställning till konsekvenserna för eldistributionen när planen preciseras. När elbehovet ökar är det eventuellt nödvändigt att genomföra nya transformator- och ledningsflyttar i området. Beställaren står för eventuella flyttkostnader. Förutsättningen är en ny permanent sträckning för ledningar och anordningar.

I Egentliga Finlands förbunds utlåtande konstateras det att detaljplaneringen av ön Tammo styrs av landskapsplanen, eftersom det inte finns en gällande generalplan för området. De 24 byggplatserna med egen strand i planutkastet följer dimensioneringsanvisningarna i landskapsplanen och är vid nedre gränsen i anvisningen. Antalet är dock så stort att planen, då den genomförs, kommer att belasta anslutningshamnar/landstigningsplatser och enskilda vägar till dem inom både Pargas och Åbo. I utlåtandet konstateras att i utkastet inte anvisats gemensamma småbåtplatser eller stigar som skulle styra dem som rör sig i naturskyddsområdet att hålla sig på de anvisade stråken. De egna bryggkonstruktionerna som genomförs vid varje byggplats orsakar muddring och bearbetning av stränderna. I utlåtandet konstateras att andelen naturlig strandlinje som presenteras i planutkastet inte i sin helhet uppfyller mättningsprinciperna och kvalitetsmålen för fri strand i landskapsplanebeskrivningen. Förbundet uppmanar att beräkningen av fri strand justeras i enlighet med bestämmelserna och anvisningarna i landskapsplanen och att bedömningen av konsekvenserna som orsakas av trafik och hur man rör sig i området kompletteras.

I utlåtandet från NTM-centralen i Egentliga Finland konstateras att byggnadsbeståndet i planeringsområdet ska inventeras och behovet av skydd bedömas. Byggnadsytorna på byggplatserna behöver fastställas noggrannare på grund av att området är så brant. NTM-centralen anser det vara ändamålsenligt att den lägsta dimensioneringen i landskapsplanen använts i utkastet med respekt för naturvärden. Dock konstateras att särskilt den norra stranden ställvis inte lämpar sig för byggande på grund av att den är så brant och fri strand ska också omfatta byggbar strand av god kvalitet. Byggplats 9/1 anses vara problematisk, eftersom dess läge gör det omöjligt att nå uddens spets. Det konstaterades att naturutredningarna inte är tidsenliga inom ramen av den nya naturvårdslagen och dagens standarder. Utredningen konstaterades vara bristfällig och som sådan otillräcklig för att trygga naturvärdena i området eller minska förlusten av biologisk mångfald. Konsekvenserna av planen ska bedömas i förhållande till biologisk mångfald, kolreserven och klimatet, och bedömningen ska läggas till i planbeskrivningen.

I utlåtandet från det regionala ansvarsmuseet i Egentliga Finland konstateras det att en byggnadsinventering över planområdet ska utarbetas och områdets byggnadshistoria utredas så att skyddsvärden kan bedömas. Ifall vissa byggnader bedöms vara rivningsfärdiga, ska det motiveras i planmaterialet. De arkeologiska objekten och övriga kulturarvsobjekt i planområdet ska kompletteras på plankartan med ändamålsenliga skyddsbeteckningar och -bestämmelser och de ska nämnas i planbeskrivningen.

I åsikterna begär författarna att man ska beakta att Tammo och omkringliggande vatten är ett viktigt naturobjekt där det ännu finns fri och lättåtkomlig strand för friluftsliv och fiske, författarna är särskilt oroliga över fiskevattnens framtid. Författarna hoppas att områdes bevaras likt ett naturskyddsområde och att dess gemensamma friluftslivs- och rekreationstjänster utvecklas. Dessutom konstateras det att byggrätten och antalet stugor är för stora i förhållande till närområdena och att detta har en negativ inverkan på de omgivande områdena och den unika ön Tammo. I ställningstagandena uttrycks oro över ökningen av båttrafik i sundet mellan Långholmen och Tennäs och önskas en hastighetsbegränsning i området. Författarna konstaterar också att det inte i Tennäs by finns båt- eller bilplatser som betjänar de nya byggplatserna på Tammo och motsätter sig en ökad användning av Mustfinn-Tennäs vägar. I

åsikterna framförs att inga nya byggnader borde uppföras på ön Tammo och att Pargas granskogar måste lämnas utanför avverkningar.

Konsulten som utarbetar planen skriver i sitt bemötande att planeringsområdet ligger i ett stort område för fritidsboende samt i ett område med livlig båttrafik. Sett till helheten kan inte antalet byggplatser anses vara stort. Dessutom erbjuds det rikligt med båtplatser i omgivningen av planeringsområdet. I bemötandet konstateras också att det är vanligt att anvisa fritidsbyggande som byggplatser med egen strand där man går i land vid byggplatsen. Planbeskrivningen har kompletterats i fråga om detta. Om mängden fri strand har presenterats en beräkning enligt vilken det i enlighet med planförslaget skulle bevaras 2 104 meter fri strand, vilket är 41 % av den totala mängden i hela planområdet. *”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.”* Vid beräkningen av mängden har planeringsrekommendationen i landskapsplanen beaktats och det kan konstateras att förslaget uppfyller kravet på fri strand på alla sidor av ön. Landstigning är möjligt med allemansrätt och vid behov kan också en landstigningsplats för gemensamt bruk anläggas. På grund av byggplatsernas karaktär blir mängden muddring antagligen liten. Forststyrelsen har utarbetat en skötselplan för naturskyddsområdet inom ramen för vilken en bruksanvisning kan utarbetas för de fritidsboende i området och till exempel stigar märkas ut i terrängen.

Vid anvisning av byggplatser har bland annat terrängformerna, markens beskaffenhet samt strandens art beaktats och detta har preciserats genom tomtspecifik planering av byggnadsytor. I samband med utarbetandet av planförslaget har en tomt i kvarter 9 och ett delområde (t) tagits bort från östra stranden av ön. Det senare har, intill den befintliga bryggan, ersatts genom att anvisa ett fritidsområde (R-1) där högst 60 m² vy stora byggnader som hänför sig till skötseln av planområdet och naturskyddsområde får placeras. Östra kanten av kvarter 4 har justerats en aning så att mängden strandlinje i kvarteret minskar.

Den som utarbetat naturutredningen har utarbetat en tilläggsutredning och sitt eget bemötande av utlåtandet och dessa har tillagts i naturutredningsmaterialet. Utredningen kompletterades på basis av myndighetsutlåtandet när det gäller åkergrödan, lilla apollofjärilen och fladdermöss. När det gäller kompletteringen kan det konstateras att planlösningen inte behöver ändras. Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller bedömning av klimatpåverkan och planens konsekvenser. Om planbestämmelserna konstaterar konsulten att planen möjliggör hållbart byggande och hållbar användning med tanke på klimatet och att den inte heller hindrar utnyttjande av nya aspekter i framtiden.

På basis av de inkomna utlåtandena har en byggnadsinventering och konditionsbedömning av byggnaderna utarbetats, och på basis av inventeringsuppgifterna har ett arbetssamråd hållits med ansvarsmuseet. Uppgifterna har beaktats i planförslaget. Arkeologiska objekt och övriga kulturarvsobjekt har kartlagts genom en inventering av det arkeologiska kulturarvet och kompletterats på plankartan och i planbeskrivningen genom beteckningarna sm och s, och planbestämmelser har utfärdats för att bevara värdena i fråga.

I konsultens bemötanden motiveras för dem som lämnat åsikter utvecklingen av planområdet i den riktning som framförs i förslaget genom att markägaren enligt markanvändnings- och bygglagen har rätt att utarbeta en stranddetaljplan för ett strandområde i dennes ägo. Förslaget har utarbetats med beaktande av

dimensioneringsnormerna och mängden fri strand i landskapsplanen. Eftersom området är ett populärt område för fritid, turism och rekreation, ökar inte mängden byggplatser nämnvärt det totala byggandet eller båttrafiken i skärgården. I planområdet finns ett naturskyddsområde som sköts enligt naturvårdslagen och en skötselplan som Forststyrelsen utarbetat. I områdena som anvisats som jord- och skogsbruksområden tillämpas skogslagen. Planen hindrar inte utvecklingen av rekreations- och friluftsliv i området. I denna plan kan man inte ta ställning till omständigheter utanför planområdet, såsom hastighetsbegränsningar i farleder, användning av enskilda vägar eller förvaring av båtar och bilar.

Utlåtandena och planerarens bemötanden presenteras i en separat bemötanderapport (bilaga 2).

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

Bilaga

Plankartan, teckenförklaringarna och planbestämmelserna
Planbeskrivningen
Programmet för deltagande och bedömning
Bemötanden av konsulten som utarbetar planen (utkastskedet)
Sammandrag av bakgrundsmaterialet

Kompletterande material

Naturinventering på Tammo i Pargas, 2004
Naturinventering på Tammo i Pargas, 2011
Inventering av liten apollofjäril på Tammo, 2012, Pargas stad
Basutredning av naturvärden på stranddetaljplaneområdet på Tammo 2019
Komplettering av basutredningen från 2019 utgående från NTM-centralens utlåtande om planutkastet 2024, Suomen Luontotieto Oy
Arkeologisk inventering 2019
Naturskyddsområdets naturvårdsplan
Byggnadsinventering
Konditionsbedömning av byggnaderna

Föredragande

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

Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till stranddetaljplan för Tammo i Pargas och begära in behövliga myndighetsutlåtanden. Stadsutvecklingsnämnden 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.

Delgivning

Markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen
