

PARGAS

BYÄNGSUDDEN STRANDETALJPLAN



PLANBESKRIVNING

Lantmätare Öhman
2024

BEHANDLINGSSKEDEN

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts 20.4.2023.
 Byggnads- och miljönämnden 21.8.2024.
 Förslaget till påseende (MBF 27 §) 13.9-14.10.2024.
 Planförslaget godkänt i stadsstyrelsen xxxx.
 Godkänt av stadsfullmäktige xxxx.

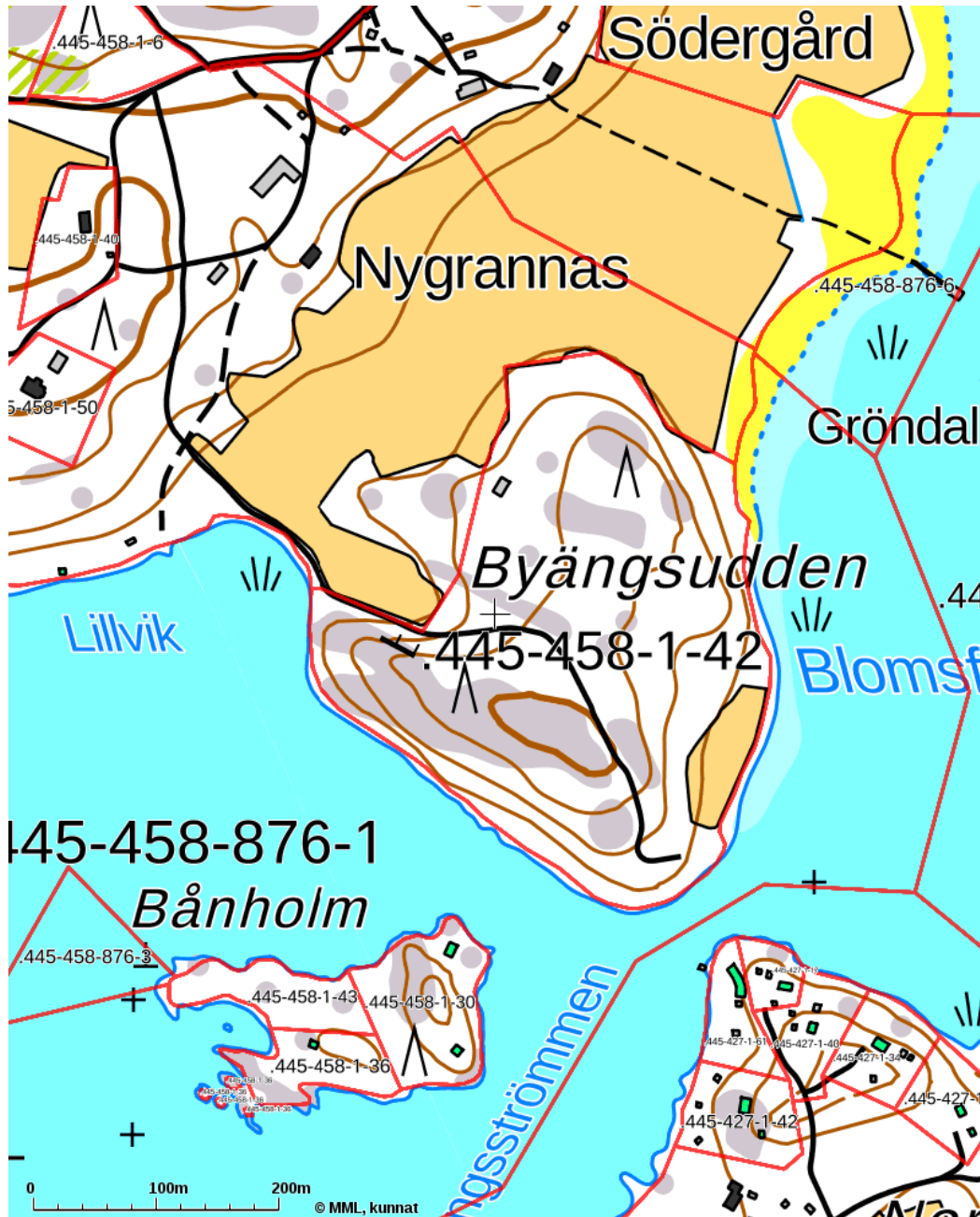
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Området omfattar fastigheten Byängsudden RNr 1:42 (445-458-1-42) på Lilltervo i Pargas. Fastigheten och planområdets areal uppgår till 10,192 hektar. Strandlinjen uppgår till ca 800 meter.



Byängsuddens stranddetaljplaneområde finns på Lilltervo (röd ring nere till vänster).



Planområdets gränser (röda linjer) för fastigheten Byängsudden 445-458-1-42. Se även pärmbilden.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Byängsudden stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa tre byggplatser för fritidsbebyggelse.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Planen för deltagande och bedömning kungjordes i Pargas Kungörelser 20.4.2023.

Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls framlagt 13.9-14.10.2024.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Med stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med tre byggplatser. Kvartersområdet omfattar den sydvästra stranden av fastigheten. Det befintliga området för båtplatser anvisas som småbåtshamn för samnyttjande (LV/yk). Övriga områden anvisas som jord- och skogsbruksområde (MY).

2.3 Genomförande

Genomförandet av planen är markägarens sak.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet omfattar området Byängsudden bestående av fastigheten med samma namn. Fastigheten är utstyckad från Nygrannas år 1993 och är med undantag av en lada intill åkrarna i norr obebyggd. Fastighetsgränserna framgår av kartutdraget ovan. Området är dels bergigt men i sin helhet mer eller mindre skogsbevuxet med blandskog. Stränderna mot sydväst är rätt branta och djupa. Stranden mot öster är i huvudsak vassbevuxen och har ett mindre djup än annorstädes. Strandlandskapet är väl täckt. Området har färdigt tillfartsväg. I ändan av vägen utnyttjas strandområdet som småbåtsp plats dels av delägarna, men båtplatser finns även för utomstående användare. På pärm bilden är området flygfotograferat av Lantmäteriverket.



Googles satellitbild över området.

3.2 Specifika naturförhållanden

För stranddetaljplanen är uppgjort en naturutredning, Byängsuddenin ranta-asemakaavan luontoselvitys, Ekotony Ky/Jari Hietaranta 2023. Till utredningen är fogat utredarens bemötande med anledning av NTM-centralens utlåtande. Områdets naturförhållanden är ingående beskrivna i naturutredningen, som ansluter sig till stranddetaljplanens plandokument. Naturutredningens bildmaterial är i huvudsak från de områden som i stranddetaljplanen anvisas som jord- och skogsbruksområde med miljövärden. Bilderna 3, 4, 5 och 9 är tagna från det sydvästra strandområdet, där RA-kvarteret i planen är placerat.

Nedan några kompletterande bilder.



Bild 1. Tättbevuxen snårskog innanför vassen norr om ängen vid områdets östra strand.



Bild 2. Vy mot sydväst från RA-kvarterets mittersta tomt.



Bild 3-4. Bilder från den inre delen av RA-kvarteret..



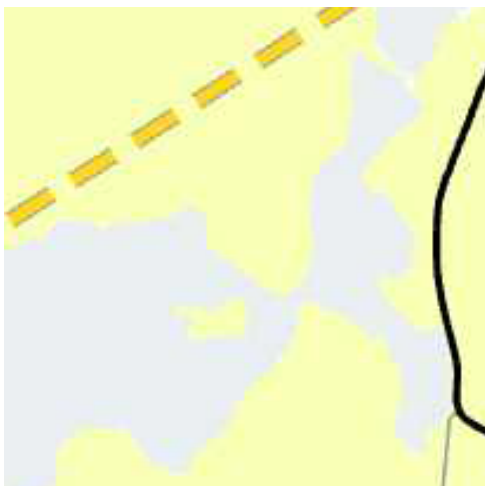
Bild 5. Byggnadsytan på tomt 1 i RA-kvarteret.

3.3 Planeringssituation

Landskapsplan

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. För Byängsuddens del finns i landskapsplanen inga speciella beteckningar. För området gäller den allmänna beteckningen jord- och skogsbruks- /frilufts- /rekreationsområde.

Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik har godkänts i landskapsfullmäktige 11.6.2018. Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser har godkänts av landskapsfullmäktige 14.5.2021.



Utdrag ur landskapsplanen. Byängsudden ligger mitt i bilden.

Generalplan

Den sydvästra skärgården av tidigare Pargas stad inkluderande Lilltervo har ingen generalplanen.

Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 26.5.2025.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterad med en meters höjdkurvor konverterade från laserskanning. Baskartan är godkänd av Pargas stadsgeodet 5.7.2024.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är startad på markägarens initiativ.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts i Pargas Kungörelser 20.4.2023.

Byggnads- och miljönämnden godkände förslaget till stranddetaljplan att läggas fram offentligt 21.8.2024.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § till påseende 13.9-14.10.2024.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

4.3 Strandedetaljplanens målsättningar

Målet med strandedetaljplanen är att anvisa tre byggplatser för fritidsbebyggelse.

5 BESKIVNING AV STRANDETALJPLANEN

Planens dimensionering

Eftersom planområdet inte har någon gällande generalplanen är det i det närmaste landskapsplanen som styr uppgörandet av strandedetaljplan. För Byängsudden gäller i landskapsplanen dimensioneringsområde 1, vilket möjliggör en dimensionering på 7-10 fritidsbostäder/dimensionerande strandlinjekilometer. Den obebyggda stranden ska uppgå till minst 40 % av områdets totala strandlinje. I stadens gällande strandbaserade generalplanerna som ligger närmast Lilltervo kan man dra slutsatsen att stranddimensioneringen uppgår till minst 5 fritidsbostäder per strandkilometer.

I strandedetaljplanens dimensionering innebär 3 byggplatser för själva planområdet en dimensionering på (800 m för 3 byggplatser) 3,75 byggplatser/km. Andelen obebyggd strand uppgår till ca 60 %. För den arealbaserade dimensioneringen i stadens generalplaner har på motsvarande områden tillämpats en dimensionering på 3-4 byggplatser för ett 10 hektar stort markområde. Strandedetaljplaneområdets areal på drygt 10 ha motsvarar således den arealdimensionering som tillämpats i motsvarande generalplanesammanhang.

Nedan framgår stomlägenhetsgranskningen för planområdets stomlägenhet Nygrannas i tabellform jämte karta, där de utnyttjade byggrätterna framgår och hur de är belägna.

Byängsudden

Stomlähenshetsgranskning

Basår 1969

Stomlähenshet Nygrannas 573-458-1-21

Registrerad 23.5.1966

Strandlinje 2,12 km

Utstyckade strandbyggrättstomter

Fastighet	Registrerad
445-458-1-30	30.1.1980
445-458-1-31	30.1.1980
445-458-1-32	30.1.1980
445-458-1-36	10.9.1986
445-458-1-38	7.9.1988
445-458-1-39	7.9.1988
445-458-1-50	15.8.2012

Stamfastighetens byggrätt

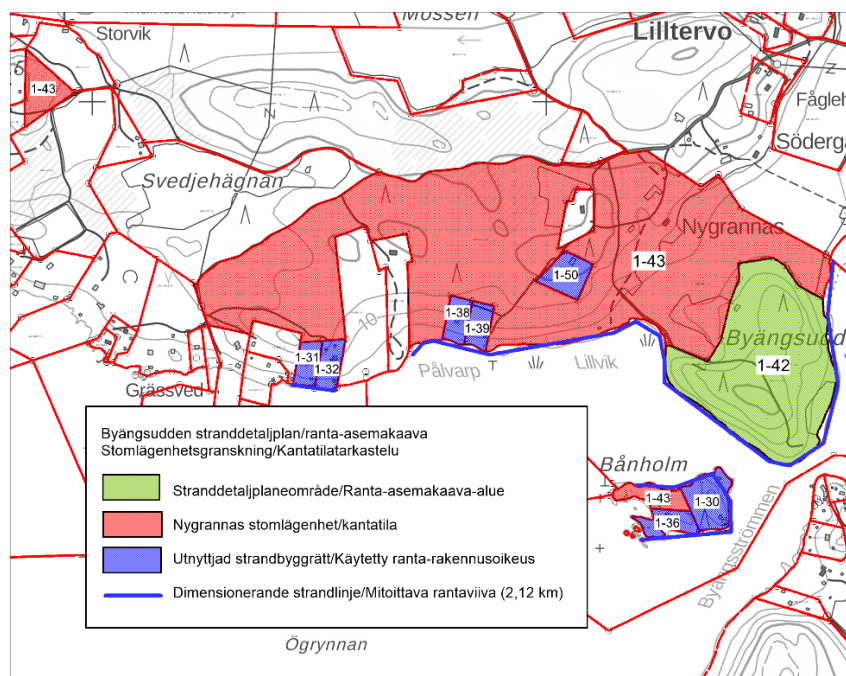
2,12 km x 6 byggrätter/km = 12,7 byggrätter

Utnyttjade byggrätter sammanlagt 7 stycken

Återstår outnyttjade strandbyggrätter på stomlähensheten 1-43

och

Byängsudden 1-42 sammanlagt 12,7 - 7 = 5,7 byggrätter



Tabell och karta som beskriver den utnyttjade byggrätten för Byängsuddens stamfastighet Nygrannas.

Enligt planområdets areal, strandlinje och dimensioneringstal blir helhetsdimensioneringen tre byggplatser.

Områdesreserveringar

På området anvisas ett **kvartersområde för fritidsbostäder (RA)** med tre byggplatser

På varje byggplats får uppföras

- en högst 200 kvadratmeter våningsyta stor fritidsbostad,
- en högst 30 kvadratmeter våningsyta stor bastubyggnad,
- en högst 25 kvadratmeter våningsyta stor gäststuga och
- ekonomibyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta är högst 80 kvadratmeter våningsyta.

Byggplatsernas våningsytor följer byggnadsordningens bestämmelser.

Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnaderna bör ha åstak. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen samt till form, dimensioner, material och färg uppföras så, att landskapsbilden inte försämras.

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljövärdsmyndigheterna godkänt sätt.

Byggnadsplatsernas trädbestånd och övrig vegetation samt terrängformationerna ska bevaras möjligast naturliga. Byggnaderna ska placeras så, att det mellan byggnaderna och stranden alltid finns träd eller annat tillräckligt exponeringsskydd.

Byggplatsernas arealer uppgår till 8170 m² (1), 10600 m² (2) och 7830 m² (3).

På stranddetaljplaneområdet gäller åtgärdsbegränsning i enlighet med 53 § byggnadslagen.

För kvartersområdets gemensamma bruk har anvisats en **småbåtshamn (LV/yk)**. Båthamnen används även av fastigheter utanför planområdet. Planen inverkar inte på dessa rättigheter.

Övriga områden anvisas som **jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY)**.

På området finns en gammal lada som för tillfället används som lager för gamla lantbruksredskap.

I naturinventeringen noteras vissa delområden som värdefulla i den bemärkelsen att man rekommenderar att områdena förblir obebyggda. I planen har dock i naturinventering noterade figurer 1 och 2, strandlund, och figur 3, lövträdsförekomst, anvisats som värdefulla områden som ska lämnas i naturtillstånd (s).

6. PLANENS KONSEKVENSER

Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De nya riksomfattande målen har trätt i kraft 1.4.2018.

Stranddetaljplanen har inga strukturella, sociala eller därmed jämförbara konsekvenser. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Trafik och vattenförsörjning

Avloppsvattnet från fastigheterna ska hanteras på ett av miljövärdsmyndigheterna godkänt sätt. Till området finns färdigt byggd tillfartsväg.

Inverkan på naturmiljön och landskapet

På områden, som i planen anvisar byggande, finns inte utrotningshotade arter eller andra betydande naturvärden.

I enlighet med Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum har med tanke på landskapet ett skyddande trädbestånd lämnats utanför byggande och med tanke på täckningen sträcker det sig

tillräckligt nära stranden. Byggnadsytorna är avgränsade så, att byggnaderna kan placeras i tillräckligt landskapsmässigt skydd bakom strandvegetationen.

Inverkan på klimatet

Ny byggnation är anvisas för en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och någon obetydlig lagerbyggnad på tre byggplatser. Trädfällning kommer i fråga för ett område på ca 300-500 m² per byggplats. Tillväxten för trädbeståndet som tas ner på grund av planens genomförande är försumbar. Planlösningen inverkar möjligast litet på klimatet. De tre tomternas trafikmängd kan inte styras med plan. Nya vägar, infarterna till tomterna frånräknat, behöver inte byggas. Planen tillkomst och genomförande snarare minskar än ökar behovet av trädavverkning. Klimatkonsekvenserna i anslutning till byggandet styrs av byggnadslagstiftningen via bygglov. Byggandets volym på tomterna är av standardomfattning.

Planen inverkan på klimatet är minimalt.

Raseborg, 19.1.2025; korrigerad 19.10.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sten Öhman', followed by a horizontal line.

Sten Öhman
dipl.ing.

Byängsudden stranddetaljplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



10.3.2023

Lantmätare Öhman

BYÄNGSUDDEN STRANDEDETALJPLAN

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.pargas.fi och www.parainen.fi samt på planeringsenheten, Strandvägen 28, 21600 Pargas under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Enligt MBL 74 § har markägare rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sitt strandområde.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

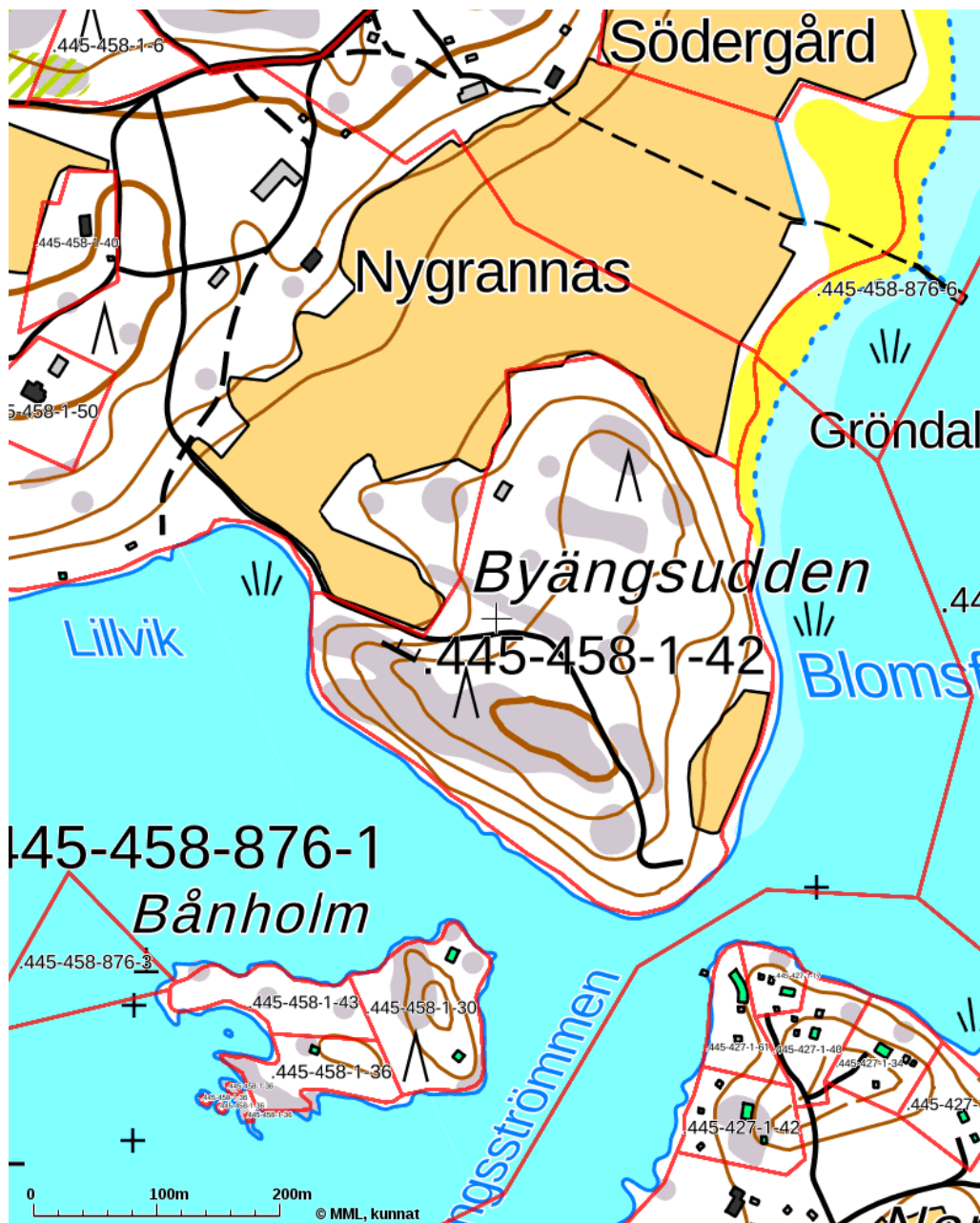
Området omfattar fastigheten Byängsudden RNr 1:42 (445-458-1-42) på Lilltervo i Pargas. Fastigheten och planområdets areal uppgår till 10,192 hektar. Strandlinjen uppgår till ca 800 meter.



Byängsuddens stranddetaljplaneområde finns på Lilltervo (röd ring nere till vänster).

3.2 Beskrivning av planeringsområde

Planområdet omfattar området Byängsudden bestående av fastigheten med samma namn. Fastigheten är utstyckad från Södergård år 1993 och är med undantag av en lada intill åkrarna i norr obebyggd. Fastighetsgränserna framgår av kartutdraget nedan. Området är dels bergigt men i sin helhet mer eller mindre skogsbevuxet med blandskog. Stränderna mot sydväst är rätt branta och djupa. Stranden mot öster är i huvudsak vassbevuxen och har ett mindre djup än annorstädes. Strandlandskapet är väl täckt. På pärm bilden är området satellitfotografera och flygfotot nedan har levererats av Lantmäteriverket.



Planområdets gränser (röda linjer) för fastigheten Byängsudden 445-458-1-42.



Lantmäteriverkets flygfoto över Byängsudden.

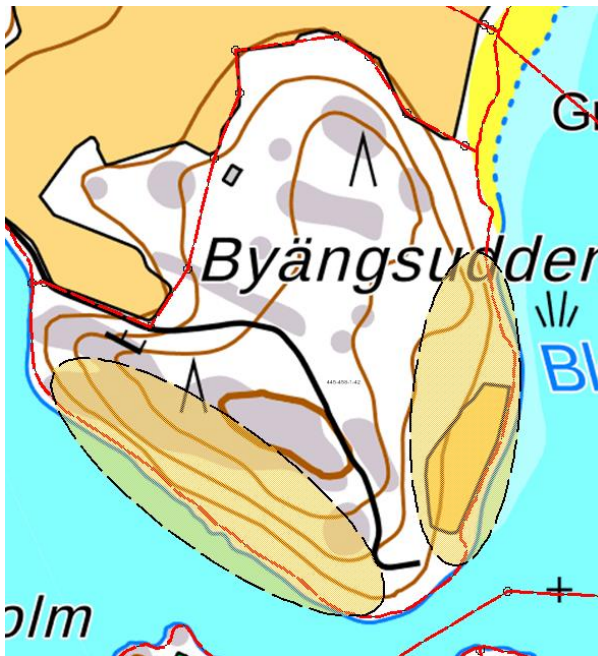
3.3 Markägförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

4. Målsättningar

Målet med stranddetaljplanen är att anvisa ett antal fritidsbostäder för fastigheten Byängsudden i enlighet med de dimensioneringsgrunder som tillämpas i Pargas stad.

Fritidsbostädernas byggnadsplatser är avsedda att placeras som strandtomter inom de gula avgränsningarna som framgår av kartan nedan.



5. Planeringens utgångsläge

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

5.2 Landskapsplanering

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. För Byängsuddens del finns i landskapsplanen inga speciella beteckningar.

5.3 Generalplanering

Den sydvästra delen av del av tidigare Pargas stad inkluderande Lilltervo har ingen generalplanen. Strandgeneralplanen för Pargas södra skärgård, som är fastställd 27.4.1983, torde ett visst utgångsläge för dimensioneringen och planeringsprinciperna på de områden som i dåvarande södra Pargas inte ingick i strandgeneralplanen.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

5.5 Byggnadsordningen

Pargas stads byggnadsordning har godkänts 12.5.2020.

5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

6.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Därtill vid bedömningen av konsekvenserna på strandområdena måste man iaktta MBL 73 §:s särskilda krav; när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om detaljplan ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenskydd och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena

6.2 Utredningar

På området görs en naturutredning innan det egentliga planeringsarbetet vidtar. Behovet av eventuella andra utredningen bedöms under planeringens gång.

6.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängkarta kompletterad med en meters höjdkurvor.

7. Intressenter

Intressenter är områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (MBL 62 §).

Intressenter är

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare
- Myndigheter
- Egentliga Finlands NTM-central (miljö och naturresurser)
- Egentliga Finlands förbund

8. Myndighetssamarbete och tidtabell

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer. Staden informerar om PDB.
 - Planförslag utarbetas under sommaren och hösten 2023.
 - Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.
- Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger myndighetssamråd (MBL 66 §, MBF 26 §).

9. Information

Planen kungörs anhängig samt till slut dess godkännande. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress www.pargas.fi. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i Pargas Kungörelser.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs till påseende på stadens hemsida under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på Pargas stads hemsidor, adress www.pargas.fi. Planmaterialet finns även tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.

10. Växelspeglar med intressenter

Intressenterna kan kontakta plankonsulten under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planlägningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

11. Kontaktinformation

Mera information om planeringen fås av:

Planläggare Sten Öhman

LANTMÄTARE ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB

Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs

Tfn 0442530464

sten.ohman@netsten.fi

Kommentarer om planen för deltagande och bedömning

Planen för deltagande och bedömning kan underställas NTM-centralen för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning kan rekvideras från Pargas stads miljöavdelning eller planläggaren.