

Stranddetaljplan för Byängsudden i Lilltervo i Pargas

Bygg- och miljönämnden 21.08.2024 § 102

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

Upprättande av en stranddetaljplan för fastigheten [Byängsudden 445-458-1-42](#) i Lilltervo i Pargas har inletts på initiativ av markägarna. Området ligger på en udde i sydöstra delen av ön Lilltervo ca 10 kilometer sydväst om Pargas centrum fågelvägen. Arealen av planområdet är 10,2 ha och längden av strandlinjen är ca 800 meter. Området är för tillfället obebyggt förutom en ladugård vid kanten av en åker inlands. Målet med stranddetaljplaneprojektet är att anvisa tre byggplatser för fritidsbostäder med egen strand.

Området som planläggs har ingen gällande generalplan. I landskapsplanen har området anvisats som jord- och skogsbruks-, frilufts- och rekreationsområde (MRV). Utöver jord- och skogsbruk kan områden även anvisas för bland annat fritidsboende och för turism- och friluftsverksamhet. Området ingår i dimensioneringszon 1 för fritidsboende som tillåter 7–10 byggplatser per strandkilometer, men andelen fri strand ska vara minst 40 %.

I planbeskrivningen konstateras det att stranddimensioneringen i de gällande generalplanerna närmast Lilltervo är minst fem fritidsbostäder per strandkilometer. Denna dimensionering används även i stranddetaljplanen för Byängsudden. Stomlägenheten har en 2,12 kilometer lång dimensioneringsstrandlinje och när strandbyggplatserna på stomlägenheten tas bort från dimensioneringsberäkningen kan tre strandbyggplatser anvisas på Byängsudden.

I förslaget till stranddetaljplan anvisas på västra stranden av Byängsudden ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med tre byggplatser. I utkastet i beredningsskedet hade två byggplatser anvisats på östra stranden, men nu har alla byggplatser flyttats till samma kvarter. Vid ett befintligt servitut för en småbåtshamn på spetsen av udden anvisas en småbåtshamn för samnyttjningsbruk (LV/yk). Resten av området anvisas som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

En naturutredning har utarbetats för planen. I området observerades inga naturobjekt enligt naturvårdslagen, skogslagen eller vattenlagen. Alla beaktansvärda naturobjekt ligger på östra stranden av udden, utanför de områden som anvisats för byggande. Det klibbalsdominerade, lundaktiga skogsbeståndet på södra spetsen av udden ligger delvis i området som anvisats som småbåtshamn, men ingen byggrätt har anvisats i detta område.

Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet har varit framlagda från och med 20.4.2023. Om inledandet av planläggningen och möjligheten att framföra åsikter om beredningsmaterialet för planen meddelades i tidningen och på stadens webbplats. Myndigheter informerades separat. Inga åsikter om beredningsmaterialet inkom.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland gav ett utlåtande om beredningsmaterialet. Museet konstaterade att planutkastet verkar preliminärt

och generellt. Utöver det konstaterade museet att anpassning av byggandet till strandlandskapet bör beaktas i styrningen av fritidsbebyggelse genom att fastställa byggnadsytor och våningstal som lämpar sig för karaktären av miljön. I planen bör också tilläggas planbestämmelser som stävjar konsekvenserna för landskapet, till exempel bestämmelser om trädbestånd som ska bevaras i strandområdet.

Planen har preciserats efter beredningsskedet så att det som ansvarsmuseet påpekat har beaktats. Planeraren konstaterar i planbeskrivningen att byggnadstorna anvisas så att det skyddande trädbeståndet blir utanför byggandet och att byggnader placeras bakom strandväxtlighet så att de ligger tillräckligt skyddat med tanke på landskapet. I planbestämmelsen för RA-området bestäms bland annat att byggnader bör placeras och uppföras så att landskapsbilden inte försämras.

Planförslaget är nu färdigt. Behövliga myndighetsutlåtanden om planförslaget begärs in under den tid planförslaget är framlagt. Växelvekan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser)
Planbeskrivningen

Kompletterande material Naturutredningen

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

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till stranddetaljplan för Byängsudden, fastigheten 445-458-1-42 i Lilltervo i Pargas.

Vidare föreslår bygg- och miljönämnden för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att planförslaget ska godkännas, ifall det under den tid förslaget är offentligt framlagt inte lämnas anmärkningar mot planförslaget eller sådana myndighetsutlåtanden som skulle ge upphov till ändringar i förslaget.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Markägarens konsult, planläggningsenheten

Stadsutvecklingsnämnden 24.03.2026
312/10.02.04/2023

Beredare Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till stranddetaljplan för [Byängsudden](#) var offentligt framlagt under tiden 13.9–14.10.2024. Det lämnades inte in några anmärkningar mot planförslaget. Det begärdes in utlåtanden av myndigheter i samband med framläggandet av planförslaget. NTM-centralen i Egentliga Finland och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland avgav utlåtanden. Egentliga Finlands förbund konstaterade att det inte finns någon anledning att avge ett utlåtande.

NTM-centralen i Egentliga Finland kommenterade bland annat följande i sitt utlåtande:

- Planbestämmelserna samt utredningarna och konsekvensanalysen i anslutning till planen är bristfälliga.
- Kraven på innehållet av en generalplan ska beaktas i stranddetaljplanen, eftersom det inte finns en styrande generalplan.
- Ingen dimensioneringskalkyl har presenterats.
- Vägen som leder till området ligger i ett område med risk för översvämning och borde sträckas på nytt.
- Udden ligger på en synlig plats och är ett av få strandobjekt som kan användas fritt för rekreation i närområdet. Planens konsekvenser för landskapet och rekreation ska bedömas.
- Byggplatserna är stora och placerade på dominerande ställen i landskapet. För att bevara rekreations- och landskapsvärdena är det skäl att minska byggplatsernas bredd till hälften och flytta dem längre bort från spetsen av udden samt minska mängden byggrätt.
- Att strandlandskapet bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt ska säkerställas. Ett sätt att säkerställa detta är att förutsätta tillstånd för miljöåtgärder. I planen ingår ingen bestämmelse som skulle säkerställa att trädbeståndet vid stranden bevaras.
- Landskaps- och naturvärdena i MY-området ska säkerställas genom en planbestämmelse.
- Planen ska bearbetas i en mer hållbar riktning med tanke på klimatet.
- Naturutredningen som utarbetats för planen är delvis bristfällig och den uppfyller inte dagens standarder. Naturutredningen ska kompletteras. I utredningen har inte kartlagts arter i bilagorna II och IV till naturdirektivet.
- Naturutredningen baserar sig på endast ett terrängbesök som genomförts under en kort tid. Således kan naturvärdena inte anses ha utretts på ett tillförlitligt sätt. Särskilt fågelutredningen ska utföras under flera dagar.
- I planförslaget har inte till alla delar beaktats de naturvärden som framkommit i naturutredningen, till exempel lundområden.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland kommenterade bland annat följande i sitt utlåtande:

- Planbestämmelserna är allmänna och styr inte nödvändigtvis byggandet så att värdena i strandlandskapet beaktas.
- Bestämmelserna ska kompletteras så att de är mer konkreta och bevarandet av skyddande träd vid stranden säkerställs.
- Bedömningen av konsekvenserna för landskapet ska kompletteras för att planen ska kunna ändras så att landskapet beaktas bättre till exempel genom att byggnadsytorna placeras på lägre ställen.

Den som utarbetat planen har kompletterat materialet efter att planförslaget varit framlagt. Materialet har lämnats till staden i januari–februari 2026. De beaktansvärda naturobjekt som identifierats i naturutredningen, bland annat lundarna i MY-området på östra stranden, har avgränsats på plankartan så att de ingår i ett värdefullt område som ska lämnas i naturtillstånd (s). I planen har tillagts allmänna bestämmelser och i dem har bland annat inkluderats ett krav på att vegetationen på byggplatserna och terrängformerna ska bevaras möjligast naturliga och att byggnaderna ska placeras så att det mellan byggnaderna och stranden alltid finns träd eller annat tillräckligt exponeringsskydd. I de allmänna bestämmelserna har även tillagts en åtgärdsbegränsning enligt 53 § i bygglagen så att sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd

för miljöåtgärder av kommunen. Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller dimensioneringskalkyl och bedömning av klimatpåverkan.

I sina bemötanden av myndighetsutlåtandena framför den som utarbetat planen sitt eget perspektiv och motiverar lösningarna i planen (bilaga). Enligt den som utarbetat planen är utredningarna och konsekvensbedömningen tillräckliga och storleken på byggplatserna och mängden byggrätt på dem är sedvanliga. Byggplatserna är avgränsade så att det möjliggör en optimal placering av de olika byggnaderna med beaktande av landskapet beroende på deras arkitektoniska lösningar. Enligt den som utarbetat planen beaktar planlösningen områdets egenskaper och enhetlig fri strand har lämnats i tillräcklig utsträckning för fri rekreationsanvändning. Vägen i området med risk för översvämning kan vid behov höjas. Den som utarbetat planen konstaterar att han själv varit på plats när naturutredningen utarbetats och enligt honom gjordes utredningen med en precision som är standard i stranddetaljplaneprojekt. De byggplatser som anvisats i planen konstaterades både när det gäller byggförhållandena och landskapet vara lämpliga för ändamålet.

Den som utarbetat naturutredningen har lämnat sitt eget bemötande i anslutning till naturutredningen (som bilaga). Enligt dennes syn fick man under terrängbesöket en tillräckligt bra bild av fågelbeståndet och naturvärdena i området som planläggs. Även kartläggningen av naturtyper har enligt den som utarbetat planen gjorts med tillräcklig precision och den ger en tillräcklig uppfattning om naturtyper i området som planläggs. Efter att planförslaget varit framlagt har naturutredningen kompletterats bland annat genom att nämna att arter i bilagorna II och IV till naturdirektivet inte är kända i området och att dessa arter inte observerats i området. Enligt den som utarbetat naturutredningen är de värdefulla naturobjekten i området objekt som stödjer biologisk mångfald, inte faktiska naturtyper enligt naturvårdslagen.

Dimensioneringskalkylen i planen har ändrats en aning efter att planförslaget varit framlagt och kalkylen presenteras i planbeskrivningen. Dimensioneringen är nu 6 fritidsbostäder per strandkilometer efter att tidigare ha varit 5 per strandkilometer. Siffran är fortfarande under 7–10 fritidsbostäder per strandkilometer som möjliggörs av landskapsplanen. Mängden byggplatser i planen ändras inte i och med ändringen. Ändringen har gjorts, eftersom det samtidigt utarbetas en annan stranddetaljplan för strandområdet på stomlägenheten och dimensioneringen med tanke på jämlikt bemötande av markägarna ska vara densamma i båda planer. Med den tidigare dimensioneringen skulle det inte bli tillräckligt med strandbyggrätt kvar för stomlägenheten för att kunna anvisa nya byggplatser i den andra stranddetaljplanen.

De kompletteringar som gjorts i planmaterialet är till sin natur sådana att planförslaget inte behöver framläggas offentligt på nytt på grund av dem. Stranddetaljplanen för Byängsudden är färdig och kan godkännas.

Bilaga

Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser)
Planbeskrivningen med bilagor
Bemötande från den som utarbetat planen och bemötande från den som utarbetat naturutredningen

Kompletterande material

Utlåtanden om planförslaget
Kompletterad naturutredning

Föredragande

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

Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden föreslår för stadsstyrelsen att den föreslår för fullmäktige att fullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Byängsudden.

Beslut**Delgivning efter fullmäktiges beslut**

Enheterna planläggning, bygg- och miljötjänster och markanvändning samt markägar- och myndighetsdelgivning (dessutom vid behov de som lämnat utlåtande och/eller anmärkning)
