PARGAS

NYGRANNAS STRANDDETALJPLAN



PLANBESKRIVNING

Lantmätare Öhman
2025

BEHANDLINGSSKEDEN

Meddelande om inledande av planläggning kungjorts 15.5.2025.
Stadsutvecklingsnämnden xxxx.
Förslaget till påseende (MBF 27 §) 16.4-18.5.2026.
Planförslaget godkänt i stadsstyrelsen xxxx.
Godkänt av stadsfullmäktige xxxx.

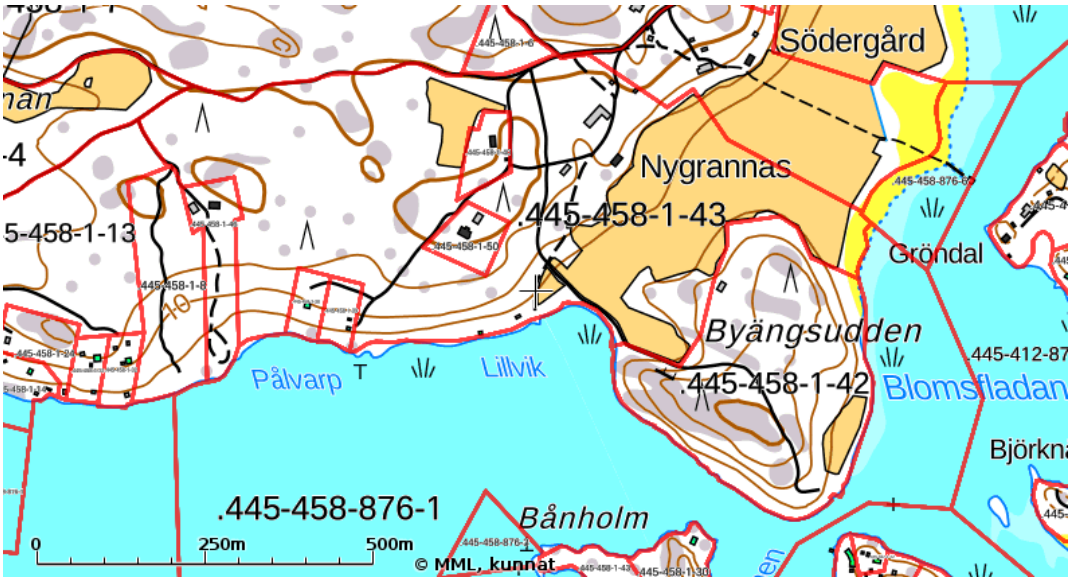
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

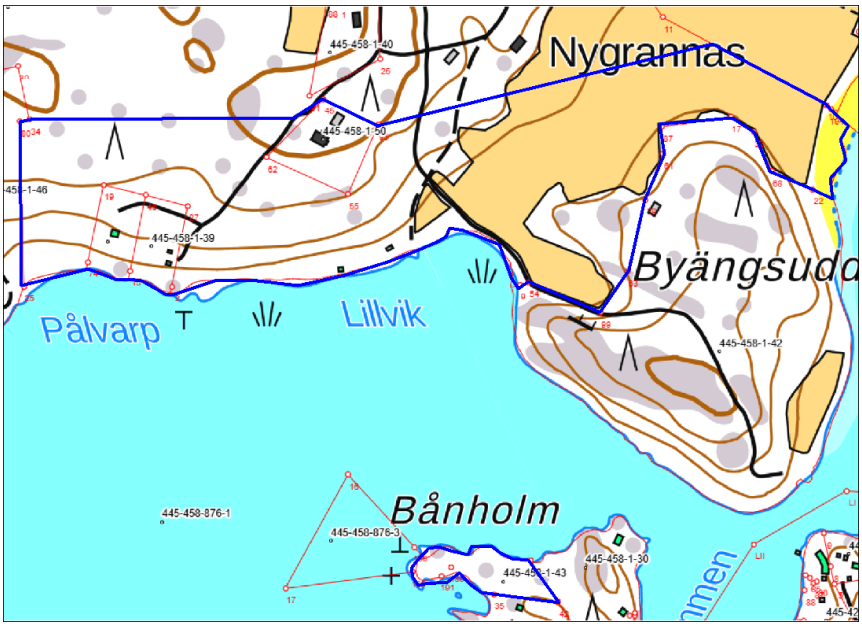
Området omfattar fastigheterna Malmberget 445-458-1-38, Perstorp 445-458-1-39 och Rickomberga 445-458-1-50 samt en del av fastigheten Nygrannas 445-458-1-43 på Lilltervo i Pargas. Planområdets areal uppgår till ca 17 hektar. Strandlinjen uppgår till ca 870 meter.



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



Planområdets fastighetsindelning.



Planområdet avgränsat med blått. Nygrannas 1-43 har även ett skifte på Bånholmen.

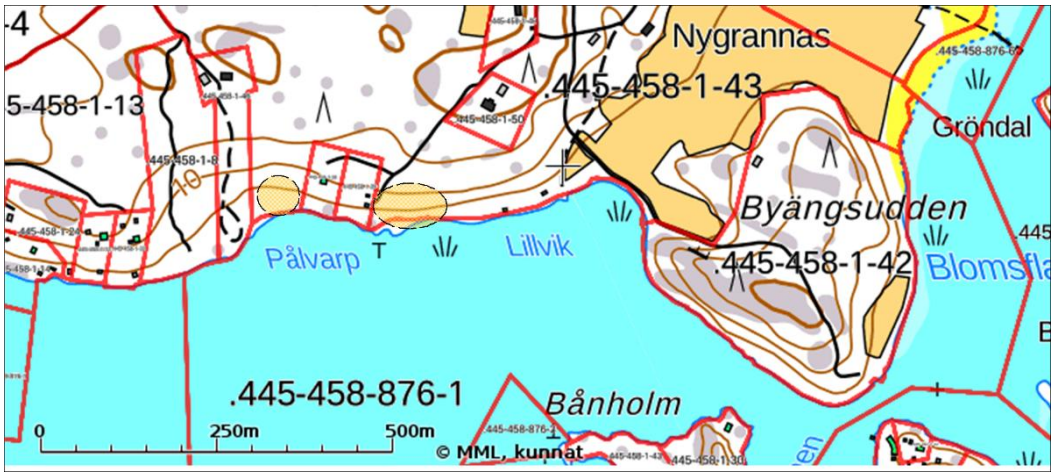
1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Nygrannas stranddetaljplan.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplanen är att förutom den befintliga bebyggelsen anvisa två nya byggplatser för fritidsbebyggelse på Nygrannas.



De nya byggplatserna enlig målsättningen är betecknade med gula cirklar.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.
Planen för deltagande och bedömning kungjordes i Pargas Kungörelser 15.5.2025.
Planförslaget i enlighet med MBF 27 § hölls framlagt 16.4-18.5.2026.
Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.
Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

2.2 Stranddetaljplan

Med stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA) med fyra byggplatser. Ytterligare anvisas ett kvartersområde med en byggplats för egnahemshus (AO). Gårdens befintliga brygga med strandbod anvisas som delområde för småbåtshamn och strandbastun med byggnadsyta för bastu. Övriga områden anvisas som jord- och skogsbruksområden (MY och M).

2.3 Genomförande

Genomförandet av planen är markägarens sak.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Nygrannas stränder jämte tre från fastigheten styckade andra fastigheter. De tre sistnämnda fastigheterna är bebyggda med egnahemshus eller fritidsbostäder. Vid Nygrannas strand finns gårdens bastu jämte strandbod. Området består av två åkerskiften som sträcker sig ner intill stranden på vardera sidan om Byängsudden. De övriga stränderna och det enskilda skiftet på Bånholmen är skogbevuxet med blandskog. Stränderna är ställvis vassbevuxna. Strandlandskapet vid skogsområdena är väl täckt. På pärmbilden är området satellitfotograferat och flygfotot nedan har levererats av Lantmäteriverket.



Lantmäteriverkets flygbild över området.

Följande bildserie illustreras den bebyggda miljön och naturmiljön på planområdet.



Bild 1. Flygbild av egnahemshuset och garaget på fastigheten Rickomberga 1-50. Byggnaderna är uppförda på 2010-talet.



Bild 2. Strandvegetationen på byggplats 1 i kvarter 2.



Bild 3. Stranden vid byggplats 1 i kvarter 2.



Bild 4. Stugan på byggplats 2 i kvarter 2, fastigheten Malmberget 1-38.



Bild 5. Stugan på byggplats 3 i kvarter 2, fastigheten Perstorp 1-39.


Bild 6. Stranden vid byggplats 4 i kvarter 2.


Bild 7. Nygrannas strandbastu betecknas i stranddetaljplanen på M-området som byggnadsyta sa/30.


Bild 8. Landskapsbild av Nygrannas skifte på Bånholmen. Skiftet förblir obebyggt.



Bilder 9 och 10. Nygrannas strandbod ligger inom lv-avgränsningen i stranddetaljplanen.



Bild 11. Strandvy över Nygrannas strandåker. Lv-området ligger alldeles till höger om bilden.



Bild 12. Fotografi av Nygrannas båthus, antagligen på 1950- eller 1960-talet.



Bild 13. Flygbild av Nygrannas strand med båthus 1950.



Bild 14. Fotografi från bryggan i dagsläge. Resterna av båthuset spretar upp genom vattenytan.

3.2 Specifika naturförhållanden

För stranddetaljplanen är uppgjort en naturutredning, Nygrannasin ranta-asemakaavan luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen 2025. Områdets naturförhållanden är ingående beskrivna i naturutredningen, som ansluter sig till stranddetaljplanens plandokument. I utredninngen är det häckande fågelbeståndet och åkergrodorna behandlats skilt.
På stranddetaljplaneområde finns enligt en sträng bedömning enligt 64 § naturvårdslagen eventuellt tre möjliga skyddsvärda naturtyper, av vilka figurerna 5 och 8 utgör små klibbalsbestånd och strandängen på figur 4 kan fylla definitionen för en skyddsvärd strandäng. Alla objekt är till arealen små, och inget av objekten är till sin artsammansättning representativ.

3.3 Planeringssituation

Landskapsplan
Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. För Nygrannas 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. Stranddetaljplaneområdet 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 godkänns av Pargas stad.

4 STRANDDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen är startad på markägarens initiativ.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

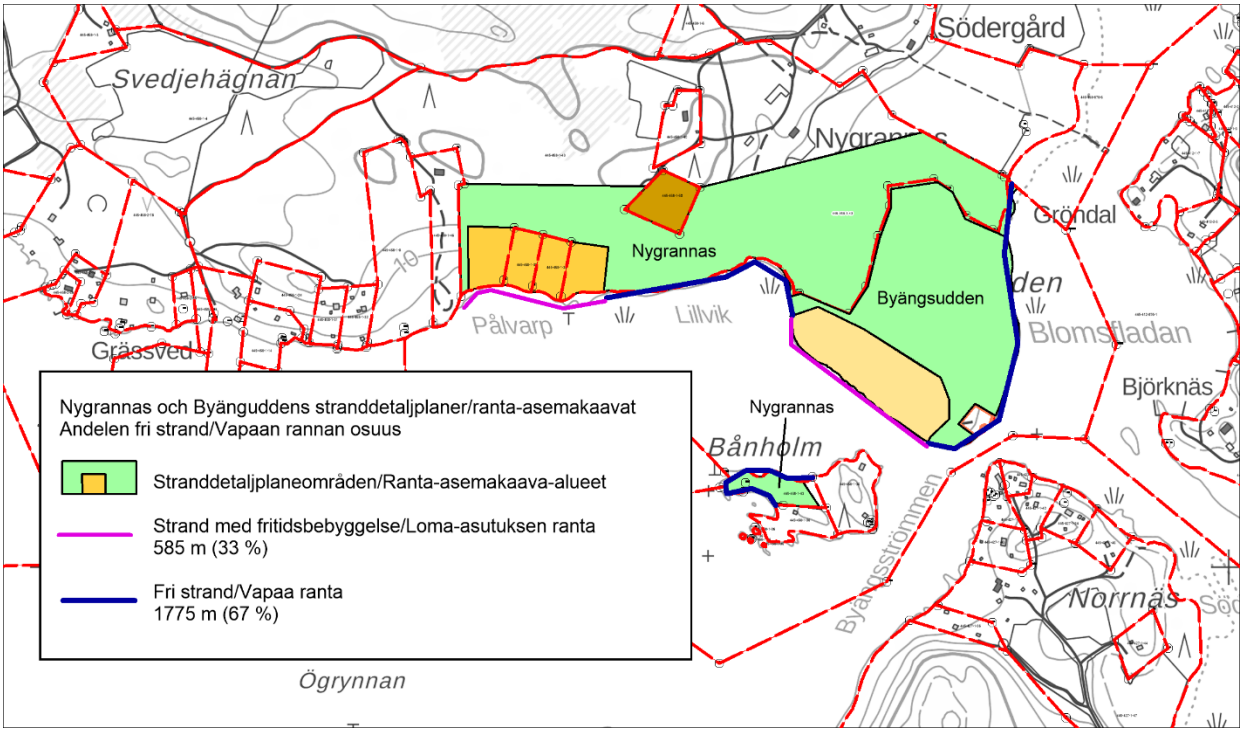
Meddelande om inledande av planläggning kungjorts i Pargas Kungörelser 15.5.2025.
Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § till påseende 16.4-18.5.2026.
Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.
Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

4.3 Stranddetaljplanens målsättningar

Målet med stranddetaljplanen är att förutom den befintliga bebyggelsen anvisa två nya byggplatser för fritidsbebyggelse på Nygrannas.

5 BESKIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

Planens dimensionering
Eftersom planområdet inte har någon gällande generalplanen är det i det närmaste landskapsplanen som styr uppgörandet av stranddetaljplan. För Nygrannas 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 stranddetaljplanens dimensionering innebär 4 byggplatser med egen strand för själva planområdet en dimensionering på (870 m för 4 byggplatser) 4,6 byggplatser/km. Inom strandzonen finns ytterligare en byggplats på ca 100 meters avstånd från stranden (kvarter 1). Andelen obebyggd strand uppgår för Nygrannas till ca 70 %. I nedanstående kartbetraktelse har även styckningslägenheten Byängsuddens andel av den fria stranden beaktats.



Andelen fri strand sammanräknat för Nygrannas och Byängsuddens stranddetaljplaneområden. Tolkningen av den fria stranden grundar sig på landskapsplanens principer, enligt vilka man som fri strand betraktar den strand som utgör annat än fritidsbebyggelse.

För den arealbaserade dimensioneringen i stadens generalplaner har på motsvarande områden tillämpats en dimensionering på 3-4 byggplatser för ett 10 hektar stort markområde. Stranddetaljplaneområdets areal på

drygt 17 ha motsvarar således minst den arealdimensionering som tillämpats i motsvarande generalplane-sammanhang.

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

Nygrannas

Stomlägenhetsgranskning

Basår 1969

Stomlägenhet Nygrannas 573-458-1-21

Registrerad 23.5.1966

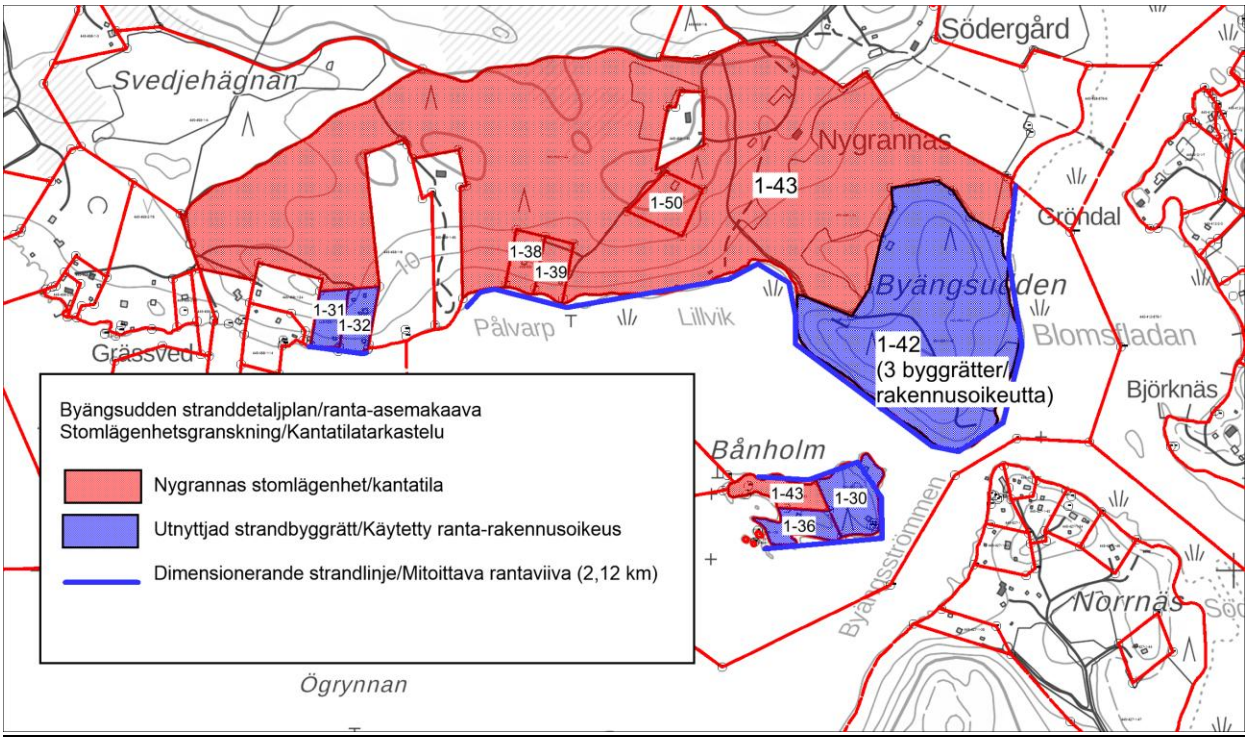
Strandlinje 2,12 km

Utnyttjade byggrätter 7 st

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
445-458-1-42 (3 byggrätter)	16.12.1993

Stranddetaljplanens dimensionering 5,66 fritidsbostäder/strandkm



Tabell och karta som beskriver den utnyttjade byggrätten för stamfastigheten Nygrannas.
Planområdets dimensioneringstal med beaktande av de utnyttjade byggrätterna uppgår till 5,66 fritidsbostäder/strandkm.

Områdesreserveringar
På planområdet anvisas ett **kvartersområde för fristående småhus**.
Byggrätten för kvartersområdets byggplats är 500 m2 våningsyta.

På området anvisas vidare ett **kvartersområde för fritidsbostäder (RA)** med fyra byggplatser
På varje RA-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.

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 miljövårdsmyndigheterna 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.

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

På M-området finns gården Nygrannas strandbastu (bild 7) och brygga. Gårdens driftscentrum ligger utanför planområdet ca 250 meter från stranden. Bastun är uppförd i början av 1970 talet. Den ursprungliga bryggan är av tidigare årgång och dess ålder saknas det uppgifter om. På samma plats har även gårdens båthus funnits. Enligt uppgift har båthuset tagits ner någon gång under perioden 1963-1968. Båthusets situation illustreras av bilderna 12-14. Fotografiet av båthuset (12) saknar tillförlitligt datum, men ännu på en flygbild från 1963 står det kvar. Intill gårdens brygga finns en strandbod (bilderna 9-10). I planen anvisas på M-området ett delområde för brygga och strandbyggnader (lv/110) i enlighet med områdets kulturhistoriska bakgrund. Avsikten speciellt med båthuset är att återskapa strandens värdefulla kulturlandskap. För gårdens befintliga bastu anvisas en egen våningsyta (sa/30).
Det skilda skiftets MY-beteckning på Bånholm avser holmens särskilda landskapsmässiga värden. Jordbyggnadsarbeten, fällning av träd eller annan härmed jämförbar åtgärd, som förändrar landskapsbilden, får inte utföras på stranddetaljplaneområdets andra än M-områden utan av stadens byggnadstillsynsmyndighet beviljat miljötillstånd.

6. PLANENS KONSEKVENSER

Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning
De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivån 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 vattenförsöjning
Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget 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. Områdena som noterats i naturutredningen är små och föga representativa och motiveras inte särskilda beteckningar i planen.

Byggnadsytorna bestäms att ska avgränsas i enlighet med byggnadsordningens bestämmelser 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 två byggplatser. Trädfällning kommer ifråga för ett område på ca 300-500 m2 per byggplats. Tillväxten för trädbeståndet som tas ner på grund av planens genomförande är försumbar. Planen inverkan på klimatet är minimalt. Vid byggande på området bör dock speciell uppmärksamhet fästas vid områdets klimatbeständighet.

Raseborg, 11.10.2026



Sten Öhman
dipl.ing.