

PARGAS

BYÄNGSUDDEN STRANDEDETALJPLAN



PLANBESKRIVNING

BEHANDLINGSSKEDEN

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

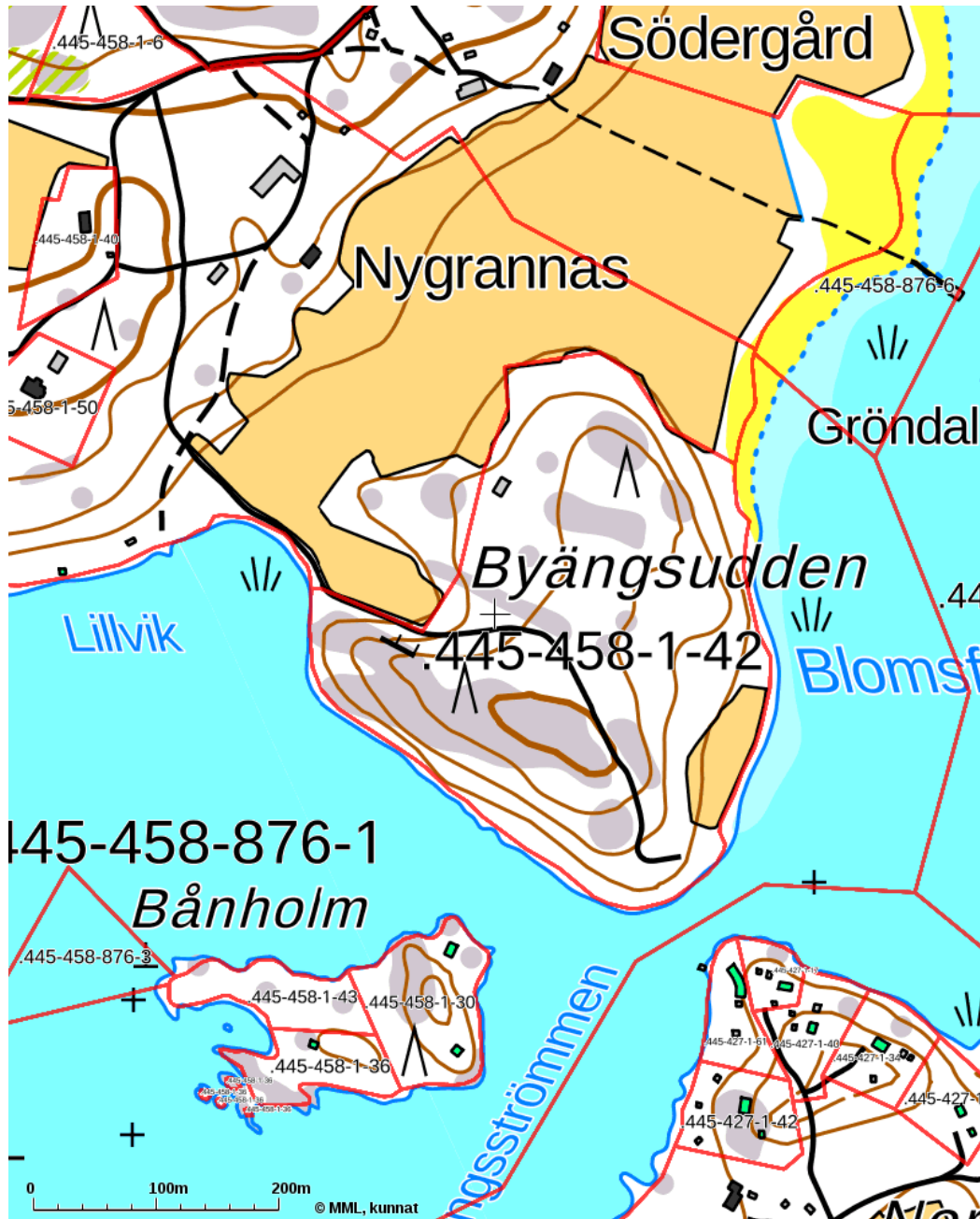
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

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 xxxx.
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 småbåtspplats dels av delägarna, men båtplatser finns även för utomstående användare. På pärmbilden 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. 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. Tätbevuxen 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..



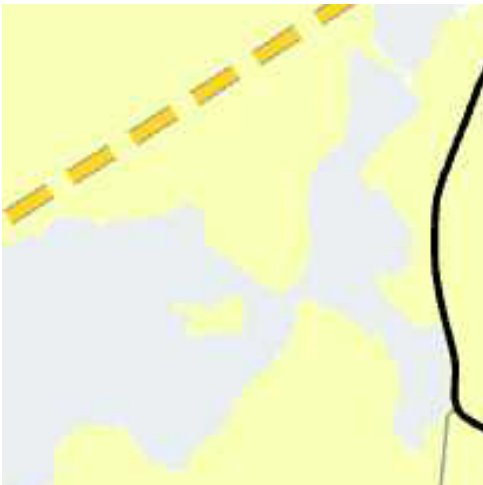
Bild 5. Byggnadsytan på tomt 1 i RA-kvarteret.

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- /friluftsv- /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 12.5.2020 och trätt i kraft 26.6.2020.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterad med en meters höjdkurvor konverterade från laserskanning. Baskartan godkänns av Pargas stad.

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 xxxx.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § till påseende xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsstyrelsen xxxx.

Planförslaget godkändes i stadsfullmäktige xxxx.

4.3 Stranddetaljplanens målsättningar

Målet med stranddetaljplanen 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 stranddetaljplan. 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 stranddetaljplanens 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. Stranddetaljplaneområdets 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

Stomlägenhetsgranskning

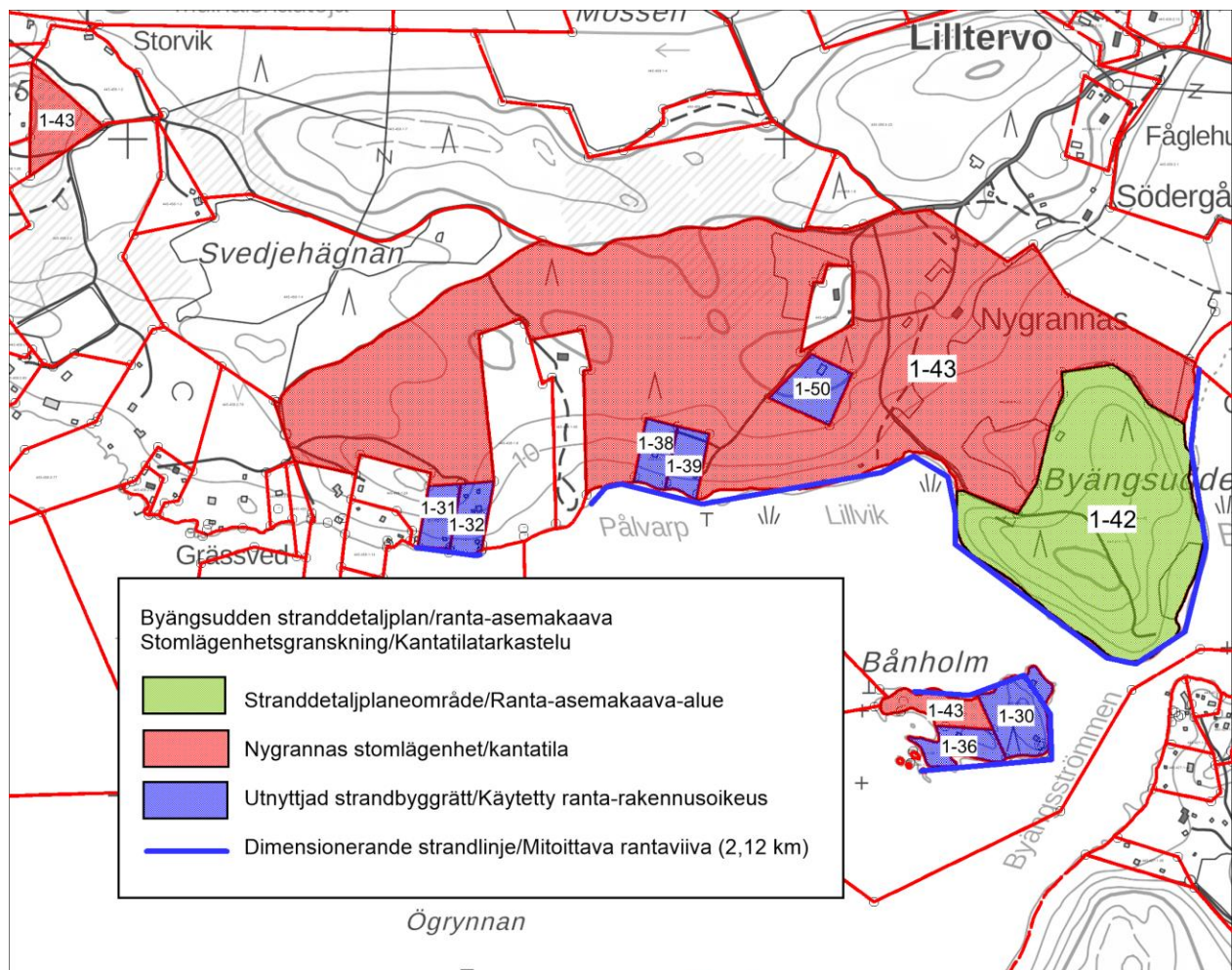
Basår 1969

Stomlägenhet Nygrannas 573-458-1-21

Registrerad 23.5.1966

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



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.

Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattenklosett får inte anläggas.

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

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. Man föreslår dock inte att särskilda skyddsbetäckningar ska anvisas i planen.

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

Avfallsvatten får inte ledas i havet, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt. Vattenklosett får inte anläggas.

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 ansvarsmuseun 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 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.

Raseborg, 26.11.2023

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

Sten Öhman
dipl.ing.