

KALKILA STRANDETALJPLAN

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 21.09.2020

Initiativ

Markägaren har initierat planen.

Planeringsområde



Planeringsområdena

Planeringsområdena är beläget på Lillmälö i Pargas, ligger ca 10 km sydväst om Pargas centrum. Strandedetaljplan för del av lägenheten 445-457-1-9, Pargas, Lillmälö. Planområdets areal är ca 8,30 ha.



Flygbild över områdena

Allmän beskrivning över planeområdet

Det finns ett stort egnahemshus i området, till samma gårdsområde hör även en strandbastu och en ekonomibyggnad med garage. Öster om huset ligger ett gammalt välbevarat torp från 1877 omgivet av ett gårdsområde. I anslutning till torpmiljön ligger ett åkerfält som bevarats som öppet landskap.

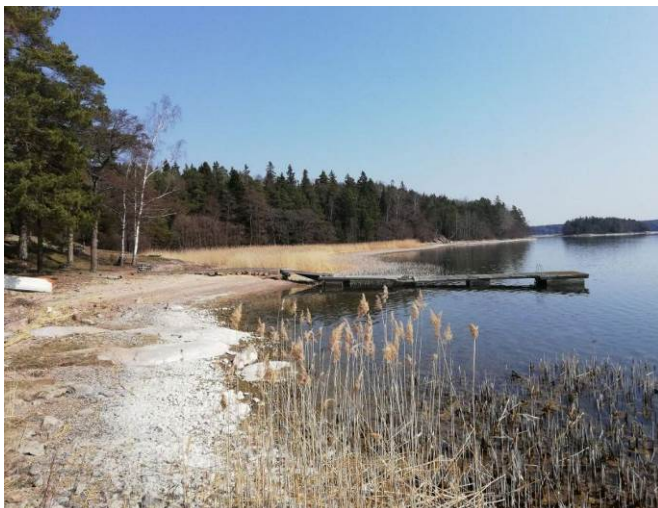


Berg och stenar på västra stranden



Bild från områdets södra spets mot västra stranden

I de västra och sydvästra delarna i planeringsområdet består stränderna av berg och stenar. I en del av området stiger berget brant ur havet, som högst ca +16 möh. De norra och östra delarna är kuperad skogsterräng.



Södra stranden



Utsikt från bryggan mot huvudbyggnaden

I södra delen är stranden låg och till en del vassbevuxen. Det finns en brygga och en liten sandstrand i området. Terrängen mellan bryggan och huvudbyggnaden är gles tallskog med berghällar. Undervegetationen består av torr moskog.



Bild från det gamla åkerfältet mot stranden



Vassen vid södra stranden

Den sydöstra delen av stranden är stenig, ca 10 meter från stranden höjer sig terrängen relativt brant till ett skogbevuxet berg som är som högst över +30 möh. Det växer klibbal vid stranden, medan vegetationen uppe på berget är grandominerad barrskog.



Huvudbyggnaden med den gamla torpmiljön i bakgrunden

Det stora egna hemshuset i området är byggt 1963, huset har ritats av arkitekt Olli Kestilä. Taket på huset har återställts till det ursprungliga med munk- och nunnelertegel. Torpet med gårdsbyggnader i närheten av huvudbyggnaden har renoverats bl.a. genom att laga taken på husen.



Skog i det kuperade området i norr

Planeläge

Landskapsplan



Utdrag ut landskapsplanen

EGENTLIGA FINLANDS LANDSKAPSPLAN

Lojoregionens, Åboregionens kranskommuner, Åboland och Vakka Suomis landskapsplaner, fastställt 20.03.2013.

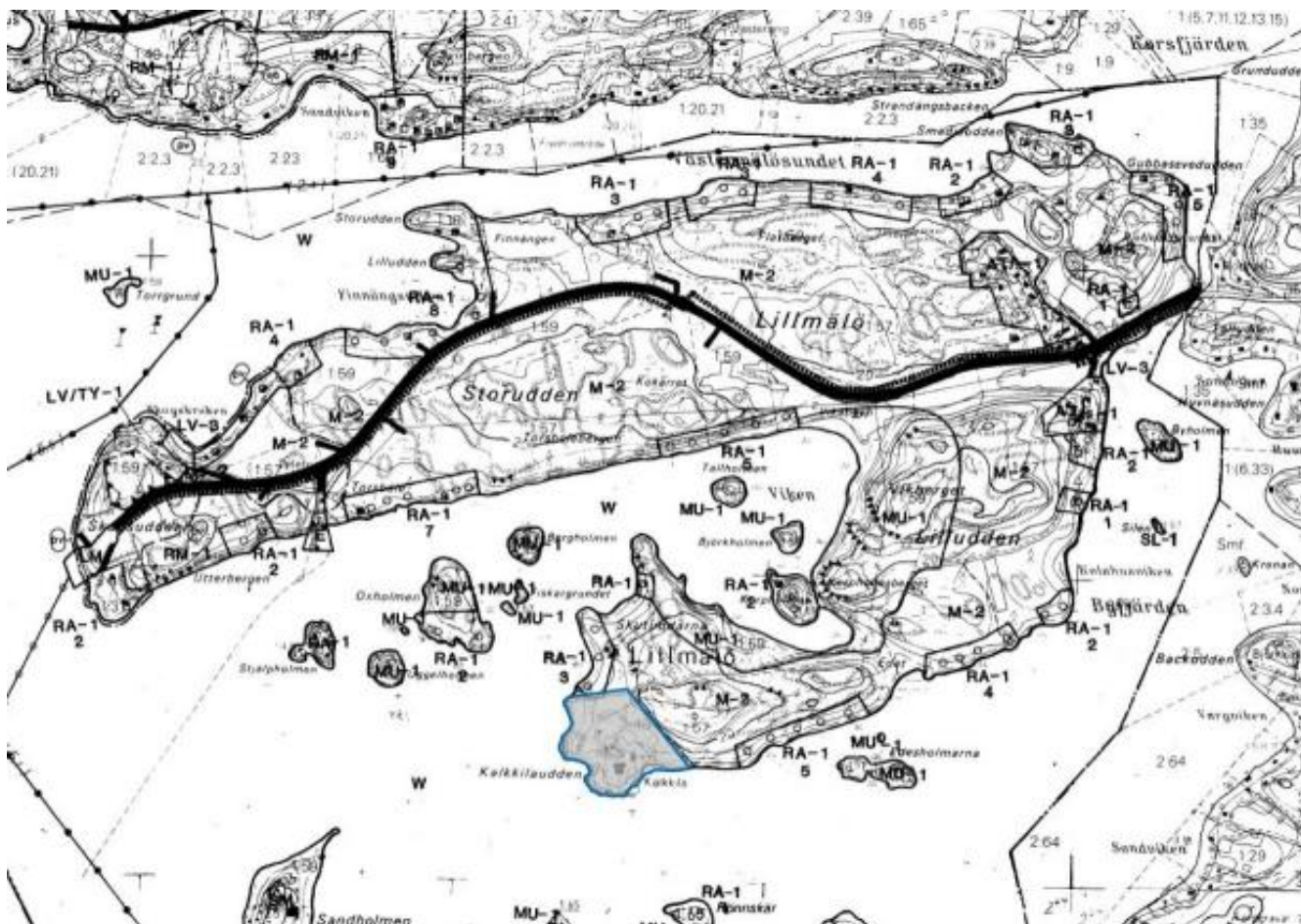
I landskapsplanen är områdena i huvudsak märkta som "MRV: JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär."

Planeringsbestämmelsen är:

"Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter."

Delgeneralplan



Utdrag ur delgeneralplanen
Stormälö-Lillmälö delgeneralplan, fastställt 19.07.1989.

Området har anvisning: "M-2: Jord- och skogsbruksdominerat område. Området reserveras för utövande av jord- och skogsbruk. På området tillåtes byggande som hänför sig till jord- och skogsbruket samt glesbebyggelse i enlighet med byggn.l.4§. Byggande får inte utan speciella skäl ske närmare än 200 m från strandlinjen. Inom strandzonen får man ej placera fritidsbostäder. Strandzonens byggnadsrätt har fastighetsvis flyttats till RA- eller RM-områdena."

Det har inte anvisats byggplatser och byggrätt för området i delgeneralplaner. Det finns inte någon förklaring till varför det har blivit så. Det finns inte heller uppgifter om att byggrätt skulle ha förflyttats över till någon annan lägenhet/några andra lägenheter.

Dimensionering

Området ingår i dimensioneringsklass 1, 7–10 fritidsbostadsenheter/km, andelen fri strand 40 %. Den faktiska längden på strandlinjen i planeringsområdet, kartlinjen, är 802 m och den omräknade längden är 708 m.

Stranddetaljplan

På området finns ingen stranddetaljplan

Byggnadsordning

Pargas byggnadsordning godkänd av stadsfullmäktige 20.9.2016.

På detta delgeneralplaneområde regleras byggandet dock av den 6.11.2001 godkända byggnadsordningen.

Utredningar som berör området

En naturkartering har uppgjorts av Suomen Luontotieto Oy, "Paraisten Lillmälön Kalkuddenin suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 2020".

På strandplaneområdet finns en av Naturvårdslagen 29§ ämnad skyddad naturyp (hassellund).

Det är relativt svårt att avgränsa området, eftersom det växer hasselbuskar i ett tämligen vidsträckt område i brinken i skifte 3 och vid utkanten av den gamla gårdsmiljön. Den lokala närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland gör eventuellt en naturtypsavgrensning, om centralen anser det vara behövligt. Berghällarna är värdefulla naturtyper enligt 10 § i skogslagen, motsvarande berghällar förekommer dock rikligt i skärgården. I området häckar järpe av arterna i fågeldirektivets bilaga I. Av de fågelarter som nämns i den nationella klassificeringen av hotade arter förekommer eller häckar i området göktyta, törnsångare och sävsångare.

Utredning över stomlägenheter, Lantmäteriverket 2019. Det har inte styckats mindre lägenheter från stomlägenheter efter tvärsnittstidpunkten 15.10.1969.

De lägsta rekommenderbara byggplatshöjderna

Enligt handledningen "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" (*Översvämningsberedskap vid byggande - guide i hur man fastställer lägsta byggnadshöjd på strandområden, på finska*) som Finlands miljöcentral har gett ut är den lägsta rekommenderade bygghöjden i planeringsområdet +2,45 N2000, härvid ska även tillägg för förhållandena på byggplatsen beaktas, bl.a. vågreserv.

Baskarta

Det uppgjordes 2019 en baskarta 1:2000 (Suuntakartta Oy, Joensuu) som uppfyller de krav som ställs för en baskarta i en stranddetaljplan enligt markanvändnings- och bygglagen. Kartan har godkänts genom tjänsteinnehavarbeslut nr 48 av 24.8.2020, Pargas stad, stadsgeodeten Daniel Backman.

Markägo

Området är i privat ägo. Under planarbetets gång har lägenheten 445-457-1-9 bildats av två stomlägenheter 445-457-1-48 och 445-457-1-23 och av en tillandning som inlöstes sommaren 2020. Det har inte styckats mindre lägenheter från stomlägenheter efter tvärsnittstidpunkten

15.10.1969.

Målsättningar med planarbetet

Målet är att placera byggplatser för fritidsbostäder i området samt en byggplats för fristående småhus för det befintliga småhuset med hänsyn till dimensioneringen i landskapsplanen. Likaså är målet att skydda de värdefulla byggnaderna och naturobjekten i området. För övrigt förblir området lant- och skogsbruksområde.

Bedömning av planens konsekvenser

Som jämförelsegrund kan användas att inga förändringar görs. Då regleras byggande av delgeneralplanen.

Vid uppgörande av stranddetaljplanen bedöms påverkan

- påverkan på den bebyggda miljön
- påverkan på landskapsbilden
- påverkan på naturen (naturtillstånd)
- påverkan på miljöns säkerhet och trivsamt

Delaktiga

Delaktiga är planeområdets markägare, rågrannar, stadens invånare samt övriga på området fungerande föreningar samt myndigheter.

Myndighets- och utlåtandebegäran: Stadens olika förvaltningar, Egentliga Finlands Förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland samt eldistributionsbolagen.

Påbörjande av planarbetet annonseras i tidning samt på stadens hemsidor.

Program för deltagande och bedömning finns till påseende på stadens hemsidor.

Planarbetets skeden och arrangerande av växelverkan

1. Planens uppgörare utreder bakgrundsmaterial och grunduppgifter samt bereder Program för deltagande och bedömning och stranddetaljplaneutkastet för godkännande av bygg- och miljönämnden.

- Stranddetaljplanens anhängiggörande utlyses
- Vid behov arrangeras en myndighetsförhandling
- Program för deltagande och bedömning, beredningsmaterial och stranddetaljplaneutkastet läggs till påseende på Pargas stads hemsidor
- Stadsinvånare och delaktiga kan framföra åsikter muntligt eller gärna skriftligt, kontaktuppgifter i slutet av texten
- Utlåtanden inbegärs för utkastet

2. Åsikter och planläggarens svar till dessa hanteras av bygg- och miljönämnden

3. Planläggaren uppgör ett förslag baserat på ett godkänt utkast

- Efter de inkomna åsikterna bereds ett stranddetaljplaneförslag, som bygg- och miljönämnden godkänner att läggas till påseende.
- Behövliga utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheterna under tiden förslaget är framlagt.

4. Baserat på utlåtanden och påpekanden görs eventuella förändringar till förslaget

- Vid behov arrangeras en förhandling med myndigheter

5. Bygg- och miljönämnden godkänner förslaget

6. Planeförslaget läggs till allmänt påseende för 30 dagar.

7. Information om framläggandet kungörs. Kungörelsen publiceras på stadens webbplats och i de tidningar som staden använder som informationskanal.

8. Materialet hålls framlagt på Pargas stads webbplats.

- Under tiden för påseendet kan invånare och delaktiga inlämna en skriftlig anmärkning.

9. Bygg- och miljönämnden hanterar eventuella anmärkningar och bereder svar till dessa och möjliga ändringar görs till förslaget.

- Till de som anmärkt och lämnat sin adress meddelas stadens underbyggda ställningsstagande till anmärkningen.

10. Stadsstyrelsen godkänner förslaget

11. Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen

- Beslut för godkännande av planen delges med tillhörande dokument i enlighet med markanvändnings- och byggförordning 94 §:n till NTM-centralen.
- Beslut för godkännande av planen delges till dem som när planen var till påseende begärt det.
- Staden delger den laga kraft vunna detaljplanen till de som nämns i markanvändnings- och byggförordningen 95.2 §:n. Staden delger planens ikraftträdande till Egentliga Finlands NTM-central.

12. Planen vinner laga kraft

- Ikraftträdande av planen kungörs på stadens hemsida.
- Beslutet för att godkänna planen samt dokumenten sänds utan dröjsmål i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen 94§ till Egentliga Finlands NTM central: kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
- Planen vinner laga kraft genom kungörelse på stadens hemsida.

Program för växelverkan och bedömning kan noggrannare specificeras och kompletteras under beredningsprocessen. Den senaste versionen finns att läsa på stadens anslagstavla och hemsidor.

KONTAKTUPPGIFTER

Information om att planläggning har inletts kungörs i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat.samt enskilt till intressenterna. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens webbplats.

Åsikter och anmärkningar sändes till e-mailadressen

rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

eller per post till **Pargas stad, Bygg- och miljönämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas.**

KONTAKTPERSONER FÖR PLANLÄGGNINGEN:

Planläggningschef

Charlotte Koivisto

040 4885 906

etunimi.sukunimi@parainen.fi

PARGAS STAD

Strandvägen 28, 21600 Pargas

tel. 02 458 5700

pargas@pargas.fi

www.pargas.fi

SOM PLANERARE FUNGERAR:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA

Lehmustie 27 A 16, 20720 Turku

02-2424 963

fornamn.efternamn@ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi