

ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27 A 16, 20720 TURKU 02 - 2424 963



RÖDHÄLLSUND OCH TORSBÖLEBERGEN STRANDETALJPLAN

12.05.2020

PARGAS

RÖDHÄLLSUND OCH TORSBÖLEBERGEN
STRANDETALJPLAN
PLANBESKRIVNING

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27 A 16, 20720 TURKU 02-24 24 963

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

PARGAS STAD, LILLMÄLÖ
RÖDHÄLLSSUND OCH TORSBÖLEBERGETS STRANDETALJPLAN
Planebetäckning 445-ddmm2020
Förslag 12.05.2020

Stranddetaljplanen gäller:
Pargas, Lillmälö, del av fastighet 445-457-1-91 och landsvägsområde.

Stranddetaljplanen omfattar:
Rödhällssundets och Torsbölebergets stranddetaljplan kvarter 1-2, jord- och skogsbruksområde samt landsvägsområde.

Planerare:
Tarmo Mustonen
Arkitektitöimisto Tarmo Mustonen Oy
Lehmustie 27 A 16, 20720 Turku
02-24 24 963, förnamn.efternamn@ark-mustonen.fi

Kontaktperson för planläggningen:
Planläggare Charlotte Koivisto
040- 48 85 906, förnamn.efternamn@pargas.fi
Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas
Tel. 02-45 85 700, pargas@pargas.fi
www.pargas.fi

Anhängiggörande utlystes 30.1. 2020
Program för deltagande och bedömning, beredningsmaterial och stranddetaljplaneutkastet lades till påseende den 30.1.2020.

1.2 Planområdets läge



Bild 1. planområdets läge

Stranddetaljplanen uppgörs för de omringade områden på kartan för Lillmälö i Pargas.

Planeområdena är belägna cirka tio kilometer sydväst om Pargas centrum längs med Skärgårdsvägen.

Områdenas sammanlagda areal är ca 15,58 ha (5,83 ha och 9,75 ha).

1.3 Planens namn och syfte

Rödhillssundets och Torsbölebergets stranddetaljplan

Syftet med planen är att omplacera de i delgeneralplanen hänvisade byggplatserna och området för småbåtshamn till bättre ställen. De i delgeneralplanens östra delområde varande tre byggplatserna för fritidsbostäder flyttas till det västra området i ett kvarter. Byggarealerna placeras med beaktande av terrängens form. Småbåtshamnen flyttas till ett bättre beläget läge norr om bron. Antalet byggplatser på området förändras inte. Områdets byggrätt minskas och den fria strandens del utökas.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Planens namn och syfte.....	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	5
1.6 Utredning om förhållandena i planeområdet.....	5
2 SAMMANDRAG	5
2.1 Planeprocessens skeden	5
2.2 Strandedetaljplanen.....	5
2.3 Förverkligande av stranddetaljplanen	5
3 UTGÅNGSLÄGE	6
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området	6
3.1.2 Naturmiljön.....	6
3.1.3 Den byggda miljön	14
3.1.4 Markägarförhållandena	15
3.2 Planeringssituation.....	16
Rikstäckande områdesanvändnings målsättningar.....	16
Landskapsplan	16
Egentliga Finlands landskapsplan.....	16
Delgeneralplan	17
Detaljplaner	18
Byggnadsordningen	18
Byggnadsförbud	18
Baskarta	18
Övriga planer, beslut och utredningar som berör planeområdet	18
Naturkartering.....	18
Lägsta rekommenderade bygghöjd i Egentliga Finland och Satakunda.	23
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	23
4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna	23
4.2 Deltagande och samarbete	23
4.2.1 Delaktiga.....	23
4.2.2 Myndighetssamarbete	23
4.3 Målsättningar.....	24
4.4 Strandedetaljplanens konsekvenser	25
4.4.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse	25
4.4.2 VE 0, nuläge	25
4.4.3 VE 1, stranddetaljplansutkast 09.12.2019	26
4.5 Planeringsskedenas hantering och beslut	29
5 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN	30
5.1 PLANENS STRUKTUR	30
5.1.1 Dimensionering	31
5.2 Områdesreservering	32
5.2.1 Kvartersområden	32

5.2.2 Övriga områden	33
5.3 Planens konsekvenser	33
6 STRANDETALJEPLANENS FÖRVERKLIGANDE	33
6.1 Förverkligande och tidtabell	33

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilagor:

01 a,b,c,d	Planekarta och beskrivningar
02 a,b	Illustrerande karta
03 a,b	Analyskarta

Plan för deltagande och bedömning 9.12.2019
Statistikblankett

1.6 Utredning om förhållandena i planeområdet

För området gäller följande utredningar:

- Lägsta rekommenderade bygghöjder i Egentliga-Finland och Satakunda, Lounais-Suomen ympäristökeskus rapporter 5/2006
- Pargas Lillmälös straddetaljplans miljövärdes grudutredning 2018, Suomen Luontotieto Oy 7/2019.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planeprocessens skeden

Anhängiggörande 30.1.2020

Planen för deltagande och växelverkan lades till påseende som utkast den 30.1.2020.

2.2 Strandedetaljplanen

Strandedetaljplanens yta är ca. 15,58 ha. Områdets sammanlagda byggrätt är 1750 k-m², varav huvudbyggnader 850 k-m² samt ekonomi- och bastubyggnader 750 k-m² + 150 k-m².

På det västra planeområdet uppgörs ett kvarter med fem byggplatser. Resten av området uppgörs av jord- och skogsbruksområde. På det västra planeområdet uppgörs ett kvarter för småbåtshamn, naturskyddsområde(hassellund), område för landväg samt jord- och skogsbruksområde.

2.3 Förverkligande av strandedetaljplanen

Förverkligande av strandedetaljplanen börjar efter att planen har vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

3.1.2 Naturmiljön

Landskapsbild

Området är delat i två delområden

Västra delområdet



Bild 02. Västra delområdets nordvästra hörn

Förutom strandzonen och bergsområdet är hela västra delområdet skött ekonomiskog vilken har gallrats under vintern 2018-2019.



Bild 03. Västra delområdet, mittområde med skogsmaskinväg

I skogsområdet är skogsmaskinens väg på en naturlig plats i terrängen.



Bild 04. Västra delområdet, vy från berget mot havet



Bild 05. Västra delområdet, bergets branta kant



Bild 06. Västra delområdet

I områdets västra hörn finns en brant, varefter backen minskar i branthet mot öst, dock varande relativt brant på hela området.



Bild 07. Västra delområdet, stranden

Mellan stranden och branten tät skyddsskog. Strandens har småstenar.



Bild 08. Västra delområdet, stranden

Området har en låg strand, varefter bergsterrängen stiger relativt snabbt till över 20 meter över havet.

Västra del-området



Bild 09. Västra delområdets brant



Bild 10. Västra delområdets brant



Bild 11. Västra delområdet, gallrad skog

Östra delområdet



Bild 12. Östra delområdet, åker vid kanten av området

På norra sidan av Skärgårdsvägen är en liten åker belägen.



Bild 13. Östra delområdet, väg på skogsområdet



Bild 14. Östra delområdet, nordöstra branten

Det östra delområdet är skött ekonomiskog, vilken har gallrats under vintern 2018-2019 förutom en hassellund samt ett flakt bergsområde



Bild 15. Östra delområdet, stranden

Terrängen stiger från stranden relativt snabbt till över 30 meter över havet.

Naturens tillstånd samt vegetation är noggrannare beskriven i punkt 3.2 Naturinventering.

Naturskydd

På det östra delområdet är beläget ett av naturvårdslagens 29 § ämnade skyddad naturtyp (hassellund). Det vid Rödhällssundets strand belägna objektet har lämnats utanför skogsgallringen. Det på det västra delområdets västra kant belägna brant är enligt skogslagens 10 § särskilt viktig livsmiljö.

Jordmån

Jordmånen på området är bergigt. Ovanpå berget finns i huvudsak ett tunt växtlager. I det östra delområdets södra hörn på norra sidan om Skärgårdsvägen vid Rödhällssundets strands åkerområde är marken lerjord.



Bild 16. Områdets jordmån

3.1.3 Den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling på området

På området finns i nuläge ingen bebyggelse.

Samhällsstruktur

Området är glesbygdsområde.

Boende

På området finns i nuläge ingen bebyggelse.

Service

Den närmaste servicen finns i Pargas centrum.

Arbetsplatser

Området är i jord- och skogsbruksanvändning.

Trafik

Det östra delområdet delas av Skärgårdsvägen från vilken två ibrukvarande anslutningar. I västra kantens omedelbara närhet finns anslutningar till Kalkkilavägen och Lillmälö by. I mitten av området far en väg som är märkt med blått i kartan nedan emot norr. I det västra delområdet finns inga vägar.

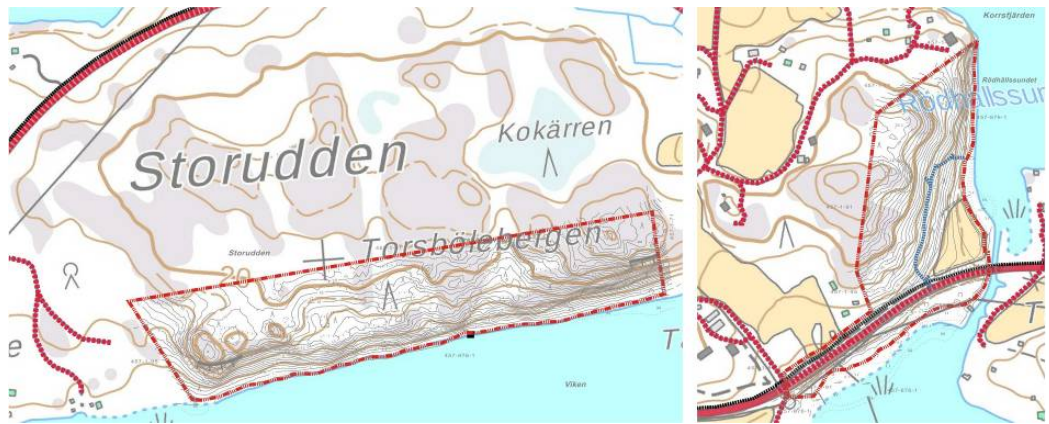


Bild 17. Områdets vägar

Byggnader

På området finns inga byggnader.

Teknisk service

Området hör inte till kommunalt vatten- och avloppsnät. Områdets eldistribution sköts av Caruna Oy.

Naturskydd och störning i miljön

Området har inga betydande störningar i miljön. Skärgårdsvägen medför för det östra delområdet en del trafikbuller.

3.1.4 Markägarförhållandena

Stranddetaljplaneområdet är i privat ägo. Antalet markägare är en.

3.2 Planeringssituation

Rikstäckande områdesanvändnings målsättningar

Målsättningarna delas i fem helheter som är:

- Fungerande samhällen och hållbar trafik.
- Effektivt trafiksystem.
- Hälsosam och säker livsmiljö.
- Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser.
- Förnyelsebar energiförsörjning.

Landskapsplan

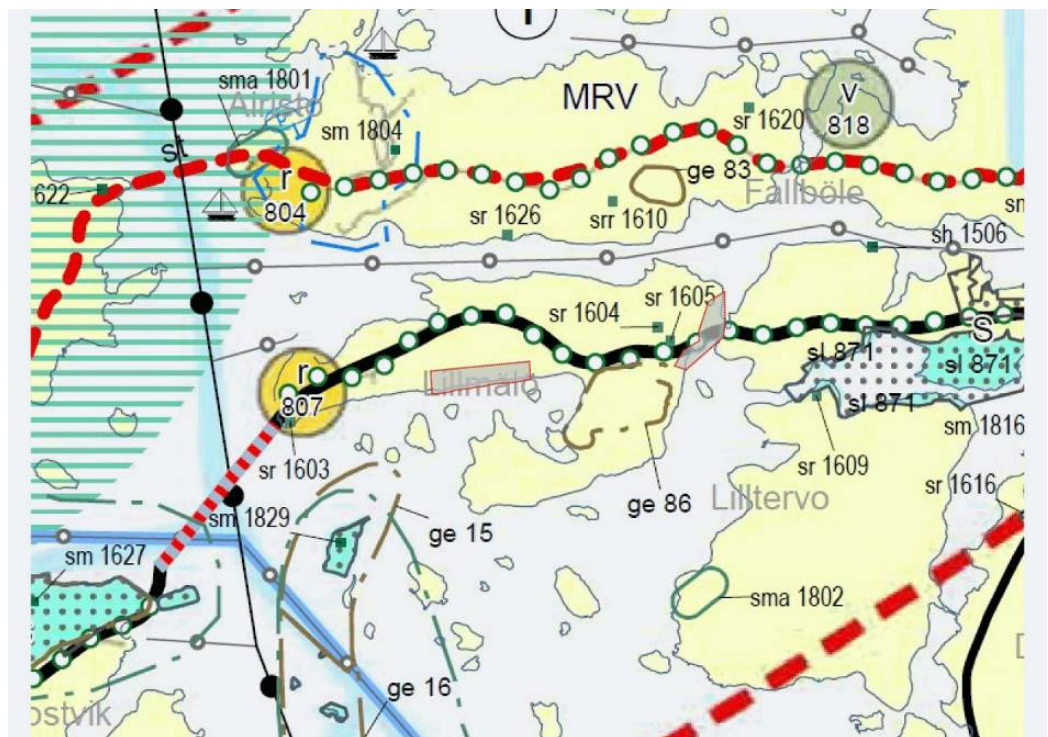


Bild 18. Utdrag ur landskapsplanen

Egentliga Finlands landskapsplan

(Vakka-Suomi, Loimaaregionen, Åboregionens kranskommuner, Åboland),
fastställd YM 20.03.2013.

I landskapsplanen är områdena i huvudsak markerade med beteckningen MRV, lant- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan anvisas förutom till jord- och skogsbruk till fritidsboende och turism.

Områdena kan även användas till friluftsliv samt med eftertänksamhet till fast boende. Som planepåbud är: "Som tillägg och utvidgning av nuvarande områden kan i mer detaljerad planering påvisas bland annat fast boende och även andra funktioner då de inte i avsevärd mån stör fritidsboende, turism

och fritidsbruk varande funktioner, detta med beaktande av naturvärden, och med beaktande av speciallagstiftning även andra funktioner.”

I det östra området korsas området av en regional väg och vid sidan av den en lätttrafikled, vars planebåpud är: ”vid noggrannare markanvändningsplanering bör den slutgiltiga placeringen anvisas.”

Dimensionering

Området hör till dimensioneringsklass 1, dvs 7-10 lay/km, fri strand 40%.

Delgeneralplan

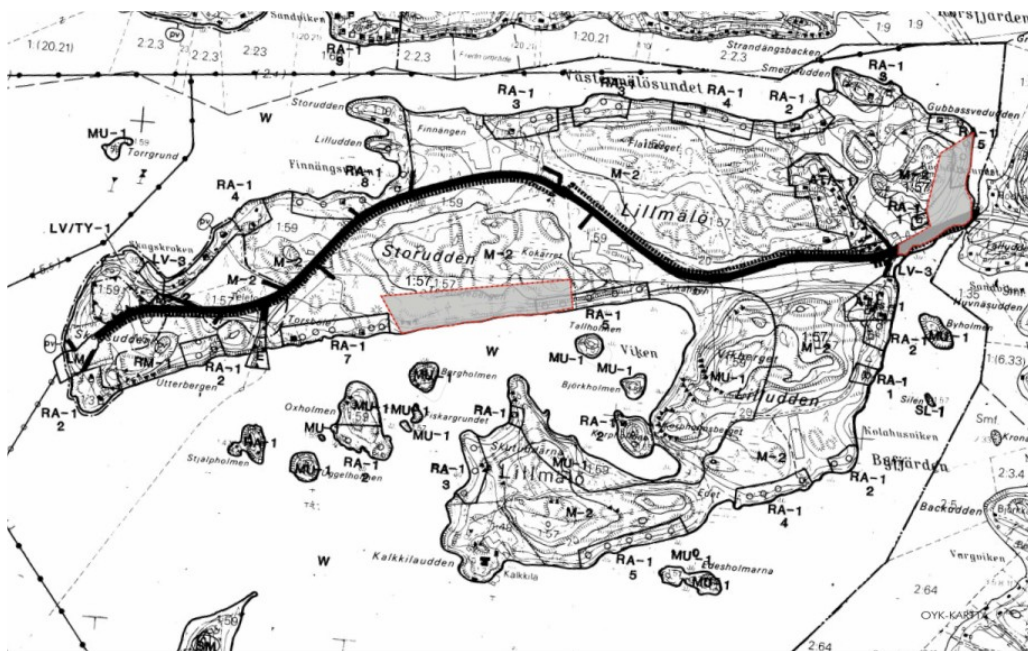


Bild 19. Utdrag ur Stormälö-Lillmälö delgeneralplan

Stormälö-Lillmälö delgeneralplan, fastställd 19.07.1989.

På planeområdets östra del, på södra sidan om Skärgårdsvägen är ett område för vattentrafik, LV-3, beläget. ”Området reserveras för privat småbåtshamn. Det är tillåtet att på området bygga bryggor, förråd o.a. utrymmen i anslutning till hamnverksamhet”

På områdets norra strand finns med beteckning ”RA-1 område för fritidsbostäder. Området är avsett för fritidsbosättning med egen strand. Siffran anger maximiantalet fritidsbostadsplatser med egen strand. På byggnadsplatsen får placeras en fritidsbostad och en separat bastubyggnad om högst 20 m²-vy samt erforderliga ekonomiebyggnader. Strandvegetationen bör så långt som möjligt bevaras i naturligt tillstånd”. För området har anvisats tre byggnadsplatser för fritidsbostäder.

Skärgårdsvägen är märkt som regional väg och vid sidan av den en lätttrafikled.

Resterande del av planeområdets östra del är med beteckningen "M2 Jord- och skogsbruksdominerat område. Området reserveras för utövande av jord- och skogsbruk. På området tillåtes byggnader 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. Strandszonens byggnadsrätt har fastighetsvis flyttats till RA- och RM-områdena.

På planeområdets västra del är största delen jord- och skogsbruksdominerat område M-2. På områdets östra kant finns fritidsbostadsområde RA-1 vilket har två byggplatser för fritidsbostäder. Byggrätten bestäms via byggnadsordningen. För en fritidsbostad är byggrätten 400 v- m², ekonomibyggnad 200 vy- m², bastu 30 vy- m² och för rökbastu 15 vy- m². Byggrätt på planeområdet finns totalt 2 000 v-m²+1 000 v-m²+ 150 v-m²+ 75 v-m² = 3 225 v-m².

Detaljplaner

På området finns inga ikraftvarande detaljplaner.

Byggnadsordningen

Pargas byggnadsordning godkänd av stadsfullmäktigen 20.9.2016. På detta delgeneralplansområde följer man dock för byggandets volym om användningsändamål de bestämmelser i den av Pargas stadsfullmäktige 6.11.2011 godkända byggnadsordningen.

Byggnadsförbud

Området har inga ikraftvarande byggnadsförbud.

Baskarta

För området har 2019 en ny baskarta uppgjorts i skala 1:2000 (Suuntakartta Oy, Joensuu) och den har godkänts 21.11.2019 (Stadsgeodet Daniel Backman).

Övriga planer, beslut och utredningar som berör planeområdet

Naturkartering

Suomen Luontotieto Oy har uppgjort en grundutredning av miljövärdena.

Det östra området är beläget på bägge sidor om Rödhällsundets strand. Det västra området är beläget på Storuddens södra strand på Torsbölebergens område. På det östra området finns en liten åker och på södra sidan av vägen ett båthus. I övrigt är områdena skötta ekonomiskogar eller bergområden utanför ekonomiskogsområden. Naturvetenskapligt hör området till hemiborealiska zonen, vilket även kallas till ekzonen. För detta område är det

typiskt med ädelträdslundar och ängar med rik flora. Fastän det på området växer enskilda ekar och lönnar så finns inga ädelträdslundar på planeområdet.

Västra del-området



Bild 20. Västra delområdet naturkarterings blockindelning

I naturkarteringen för det obebyggda skogsområde vid Storuddens södra strand delades i sammanlagt två block samt strandzonen vilken beskrivs skilt. Förutom för strandzonen och bergsområdet är hela området skött ekonomiskog vilken har gallrats på vintern 2018-2019.

Block 1 är enligt Skogslagens 10 § särskilt viktig livsmiljö. Blocket omfattar den i östra hörnet belägna branten vars fallhöjd är över 10 meter och därmed uppfyller branten Skogslagens 10§ definition för särskilt viktig livsmiljö. Brantens toppområde är mycket kargt och där växer typiska kortstammiga skärgårdstallar. Markvegetationen är mycket knapp, men på branten är växtligheten mer generös. Till faunan hör bl a generöst med tistelblomma, tulkört, stenbräken samt styvmorsviol. Nedan om branten växer det på några ställen snårvinda. På sidan om branten växer det en del enbär och måbär men buskagelagret är knappt. På området finns några torrfuror och från toppen är vyn mot öst vacker. Branten planar ut mot norr och trädväxligheten ökar.

Block 2

Största delen av planeområdet består av träd och bergig brant, varav på några ställen är bergen i dagen. På norra sidan av blocket är även en liten brant, vilket för att vara ett skogslagsområde är för lågt. Brantens område är i huvudsak tall och glest, men i norra delen är skogen tätare och här växer förutom tall även gran samt vårtbjörk. I blockets inre områden på det flackare området är skogen gallrad vintern före karteringen och på dessa ställen är skogen jämnåldrig och jämnstor och på området finns inget buskagelager. Skogstypen på området är i huvudsak lingontyps moskog, där huvudfloran består av lingon, ljung och kruståtel. I några sänkor finns färsk blåbärstyps moskog. Blockets norra dels skogsbrant är frodigare och här växer i buskagelagret en del rönn och i undervegetationen förekommer bl a linnea. På blockets område finns en del torrfuror och några vindfällen. På områdets små öppna bergsfläckar växer enstaka kärleksört och på en fläck växer även kattfot. På området syntes spår av grävling och på området finns tät stam av rådjur.

Strandzonen på området är pga branten rätt smal. Stranden kantas av en smal osammanhängande klibbalskant, som på vissa ställen är aningen bredare. Mellan klibbalen och vassen blir på vissa ställen en strandängsremsa, som på sina bredaste ställen är bara några meter. Faunan på strandzonen är mycket vanlig och som huvudart rörflen, vass och på några ställen även strandlysing, fackelblomster och älggräs. Längs med stranden går en av rådjuren använd stig och på grund av detta har området speciellt mycket fästingar. På området finns rikligt med ruttnande klibbal och hålträd. På området häckar hackspätten.

Del-område 2

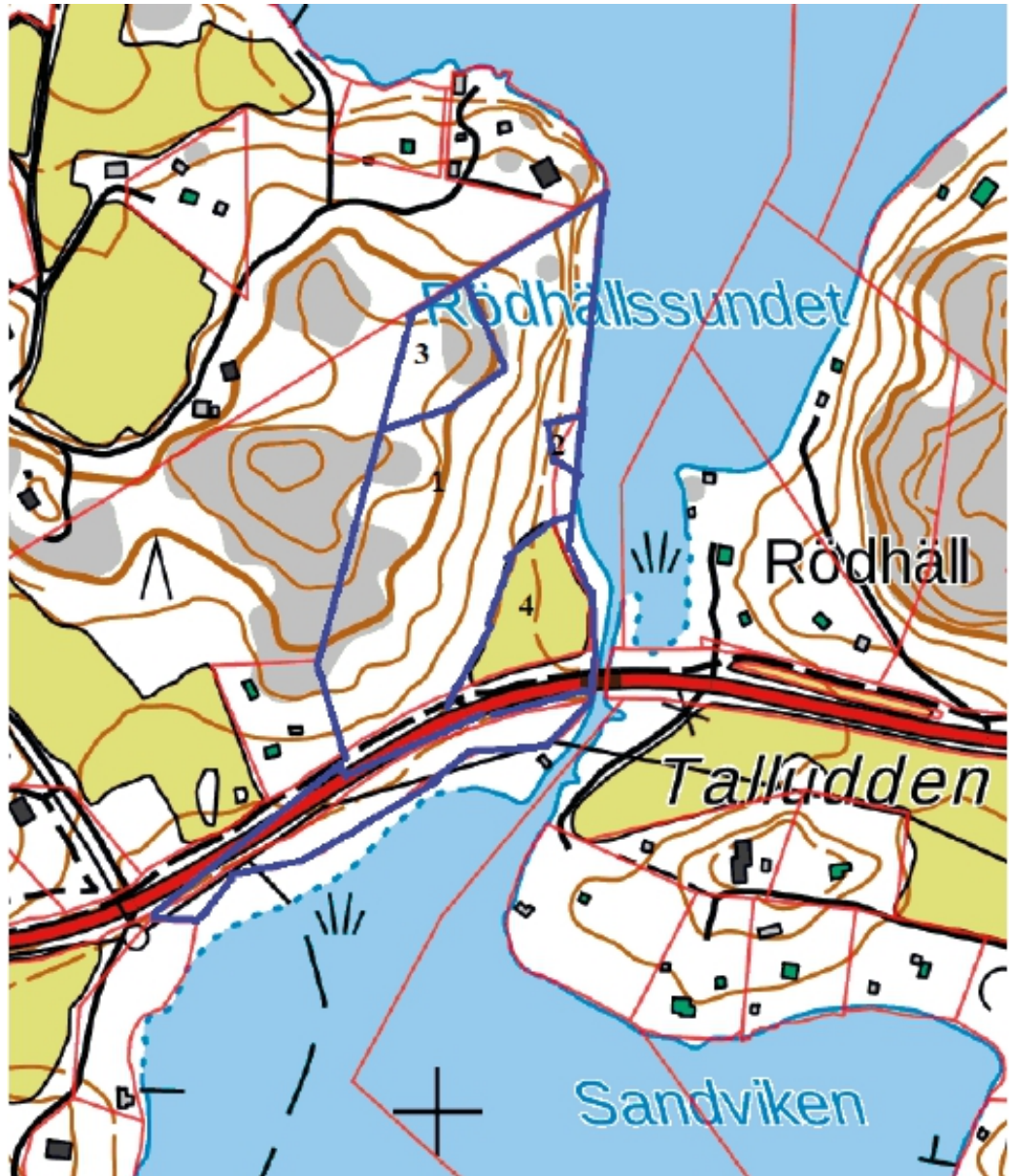


Bild 21. Östra del-områdets naturkarterings blockindelning

Det östra området vid Rödhallssundets strand uppdelades i fyra block.

Block 1.

Förutom bergsområdets topp samt strandzonen samt block 2 hassellund är hela backområdet gallrat till mycket glest under vintern 2018-2019. Från området har avlägsnats de största träden och genom backen har en väg byggts, varifrån även en avstickare till stranden finns. Det gallrade områdets träd består av tall, gran och vårtbjörk. Buskagelagret har huvudsakligen avlägsnats vid hygget, men kvar finns en del hassel. Skogstypen har för gallringen varit torr lund och ställvis blåbärstyps motyp. Växtligheten är efter gallringen i pionjärstadiet. Huvudarterna består av blåbär, liljekonvalj samt kruståtel. Ställvis växer något rikligare örnbräcken, skogsbräcken samt bergslok. På området finns rikligt med murknande trädmassa i form av hyggesrester. Den i gallring-

en sparade smala strandzonen är ställvis mycket tät med träd, med lövträd i huvudsak. En del klibbal och rönn samt asp. I buskagelagret växer hassel och hägg.

Undervegetationen är rätt riklig och till floran hör bl.a. hasselbrodd, liljekonvalj samt strandlysing. Framför stranden är en smal, cirka 10 meter bred vasszon.

Block 2. Naturvårdslagens 29 § skyddade naturtyp, hassellund.

Blocket omfattar den söderom den till stranden gående avstickarvägen, den i gallringen sparade hassellunden. På ett litet område växer över 20 storväxta, månggreniga hassel. De största är cirka tio meter. Som träd växer asp, vårtbjörk, gran och i stranden även klibbal. Områdets buskage är mycket tätt och undervegetationen är ställvis gles på grund av skugga.

Lundtypen är liljekonvaljstyp torr lund. Förutom liljekonvalj hör till faunan även vitsippa, hässlebrodd, stenbär och i knapphet växande trolldruva. I hasselbuskaget fanns en morkulla kull. Hassellunden uppfyller Naturvårdslagens 29 § krav på skyddad hassellunds naturtyp.

Block 3.

Backens toppområde har lämnats utanför gallringen. Träden här består av glesväxta tallar. I buskagelagret växer enbärsbuskar samt rönnar. Berg i dagar finns på några ställen. Vid kanten av berget växer ställvis rikligt med träjon och stensöta och på bergets östra kant är växligheten rätt frodig. Toppområdets ängtyp är knapp och dit hör smultron, skogsnarv samt i knapphet växande kärleksört. På toppområdet finns några torrfuror.

Block 4.

Blocket omfattar en liten åker som är odlad. Mellan åker och stranden blir en buskageremsa där det växer klibbal och vårtbjörk, där undervegetationen är mycket frodig älggräsdominerad. I strandens buskage finns även en liten snårvinds beväxtlighet. På detta område observerades en sjungande törnsångare och rosenfink. Bofinken häckar även på området emedan under juli-besöket observerades en kull i terrängen.

Block 5

Till planeområdet hör även ett smalt strandområde söderom Skägårdsvägen. På området finns ett båthus och dit leder en väg. Området mellan stranden och Skägårdsvägen är mycket frodigt och träden består av klibbal och vårtbjörk. Buskagelagret består av hägg, röda vinbär och fläder. Mellan vassen och klibbalsdungen blir en ängsremsa där huvudarterna består av älggräs, brännässla, hundkäx och åkertistel. Den till stranden vättande vassremsan är

tät och på platsen fanns ett sävsångarrevir. I klubbalsdungen hördes trädgårdssångaren.

På området utfördes utredning över häckande fåglar samt utredning över flygekorre, dessa är noggrannare beskrivna i bilagematerialet till naturkarteringen.

Sammandrag

På det planerade stranddetaljplaneområdet finns en av Naturvårdsåtgärdens 29§ menade skyddade naturtyp (hassellund). Det vid Rödhällsundets strand belägna objektet har lämnats utanför gallringen och är väl avgränsat. På Storuddens område belägna branten (block 1) är enligt skogslagen 10 § speciellt viktig livsmiljö. Vattenlagens (Vattenlag 587/2011) ämnade skyddade glon förekommer inte på området. På området förekommer inte flygekorre. Av arterna i fågeldirektivets bilaga I förekommer åtminstone hackspätt, till vilkens breda revir Storuddens område hör. I nationella utrotningshotadesklassificering (Hyvärinen ym. 2019) nämnda fågelarter observerades som häckande sädesärta (NT), talgoxe (NT), sävsångare (NT), tofsmes (NT) och rosenfink (NT). På området finns inga lekområden för åkergröda. På området finns ingen traditionell biotop. På området växer en del kärleksört, men området hör inte till apollofjärilens regelbundna förekomstområden. Områdets skogar har skötts som ekonomiskog, och gamla skogsområden finns inte på området. Förutom lupiner längs med Skärgårdsvägen finns inga främmande arter på området.

Lägsta rekommenderade bygghöjd i Egentliga Finland och Satakunda.

Egentliga-Finlands miljöcentrals rapport "Alimmat suosittelvat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa" ger till minimihöjd i Pargas +2,5 m (N2000).

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativ till uppgörande av planen har gjorts av planeområdets markägare.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Delaktiga

Intressenterna är listade i bilagan Program för deltagande och bedömning.

4.2.2 Myndighetssamarbete

4.3 Målsättningar

Målsättningen är att placera den i det östra delområdets sydvästra hörn varande småbåtshamnen till Rödhällsundets strand norr om bron där havets botten och djup är bättre ur verksamhetssynvinkel än det i delgeneralplanen anvisade stället. Flyttandet av småbåtshamnen stöds även av närheten till farleden norr om Lillmälö samt av mer gynnsamma vindförhållanden.

Målsättningen är att flytta de tre fritidsbyggplatserna från det östra delområdet till det västra delområdets sydstrand vid Storudden och att flytta därvarande två byggplatser så att det skapas ett enhetligt kvarter.

4.4 Strandedetaljplanens konsekvenser

4.4.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse

I alternativets VE 1 västra delområde placeras ett fritidsbosättnings kvartersområde med fem fritidsbostäder och ekonomibygnader. I det östra delområdet placeras ett kvarter för småbåtshamn och ett litet skyddsområde (hassel-lund)

Alternativet är att lämna området oplanerat (VE 0)

4.4.2 VE 0, nuläge

Området planeras inte. Byggplatser bestäms utgående från delgeneralplanen och byggmängden enligt byggnadsordningen.

Byggnadernas placering på byggplatserna bestäms inte. Byggrätten per byggplats är stor. För en fritidsbyggplats är byggrätten för fritidsbostad 400 vy- m², ekonomibygnad 200 vy- m², bastu 30 vy- m² och rökbastu 15 vy- m².

Delgeneralplanen styr inte byggande kvalitativt.

Konsekvens för samhällstrukturen

Fem fritidsbostäder har ingen större inverkan på samhällsstrukturen.

Konsekvens för den byggda miljön

Delgeneralplanen styr inte byggandet kvalitativt. Det västra delområdets tomt är fast i granntomten.

Konsekvens för miljön

Hasselunden är inte skyddad.

Småbåtshamnens havsbotten behöver omfattande muddring.

Enligt bestämmelse i delgeneralplanen bör strandvegetationen sparas möjligast naturlig. Nybyggande orsakar i en viss mån att nya stigar skapas samt att vägar byggs.

Till vegetationen tillkommer möjliga slitageskador i närhet av gårdsområdena.

Konsekvens för landskapet

Delgeneralplanen styr inte byggande, placering eller lämplighet för landskapet. Byggplatsernas stora byggrätt är en risk för landskapet.

Konsekvens för trafik och arrangerande av tekniska tjänster

Ingen stor inverkan på arrangemang av trafik eller tekniska tjänster. Till området kommer förutom elnät inte att byggas samhällsteknik. Den till området tjänande trafiken styrs till Skärgårdsvägens tre väganslutningar, småbåtshamnens trafik styrs till syd om Skärgårdsvägen.

Ekonomisk konsekvens

Ingen betydande konsekvens för ekonomin.

Konsekvens för rekreation

Största delen av skogsområdena förblir i jord- och skogsbruk och normalt rekreatjonsbruk förblir för dessa områden. Den fria strandens mängd är mindre i jämförelse med VE 1.

4.4.3 VE 1, stranddetaljplansutkast 09.12.2019

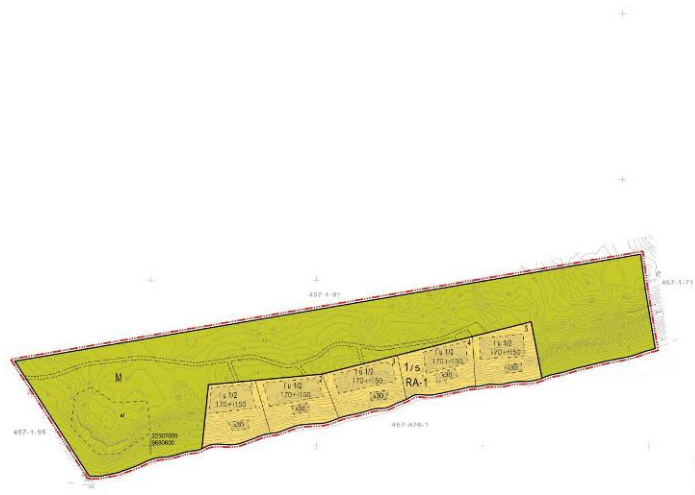
I det västra delområdet placeras fem byggplatser i ett kvarter för fritidsbostäder. Byggvolymerna är placerade baserat på besök i terrängen så att byggande placeras möjligast bra i terrängen. Mellan kvarteret och nuvarande fritidsbostäder förblir på bägge sidor en skyddszon på ca. 140 meter jord- och skogsbruksområde. Hela området utanför fritidsbostadskvarteret förblir som jord- och skogsbruksområde.

Den till byggplatserna ledande riktgivande vägen är placerad i terrängen där skogsmaskinerna haft sin körrutt.

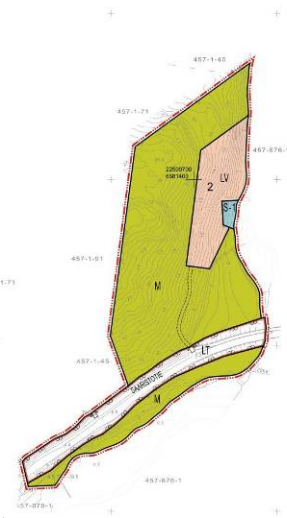
I det östra delområdets nordöstra del har placerats ett kvarter för småbåtshamn till vilken inte anvisats byggrätt. Vid stranden, den av småbåtshamnens område begränsade hassellunden är skyddsområde. Skärgårdsvägen är landsvägsområde, övriga områden i det östra delområden blir jord- och skogsbruksområde.

Den till småbåtshamnen varande riktgivande vägen är placerad längs med den nuvarande väglinjeringen.

Ny fritidsbebyggelse är placerad utanför områden med översvämningsrisk.



Västra delområdet
Bild 22. Stranddetaljplaneutkast 09.12.2019



Östra delområdet



Östra delområdet



Västra delområdet

Bild 23. Strandedetaljplaneutkast 09.12.2019 illustration

Konsekvens för samhällsstrukturen

Fem fritidsbostäder har ingen större inverkan på samhällsstrukturen. Fritidsbyggande är koncentrerat till ett kvarter.

Konsekvens för den byggda miljön

Nybyggnation har inte stor inverkan på den byggda miljön. Byggnandet minskar i jämförelse med alternativ VEO. Nybyggnation stöder den nuvarande fritidsbebyggelsen. Den existerande vägen förlängs till de nya tomterna. I det västra delområdets kvarter och den befintliga fritidsbosättningen finns breda sektorer av jord- och skogsbruksområden.

Konsekvens för miljön

Småbåtshamnen placeras bättre än i delgeneralplanen och man undviker omfattande muddringar och massaflytt.

Byggnandet flyttas med sparande av miljön till ur terrängsynvinkel mer lämpad plats. Genom planepåbud styrs hantering av miljön. De ur miljösynvinkel betydande områden eller delar av områden skyddas. Nybyggnation ökar en del på formande av stigar och byggande av vägar. I terrängen uppstår möjliga slitageskador i närhet av gårdsplaner.

Konsekvens för landskapet

I det västra delområdet syns de byggnader som byggs från havet endast lite pga skyddsträd och färgval i enlighet med landskapet. Strandvyn ändrar inte nämnvärt eftersom den byggda terrängen strävas att sparas i möjligast naturtillstånd. På det östra delområdet kommer inga byggnader.

Småbåtshamnens byggande påverkar strandlinjen men strandlinjen ändras mindre än i alternativet VE 0. Parkeringsområdets byggande medför att trädbeståndet glesas samt att områdets nivåer schaktas ut en del.

Konsekvens för trafik och arrangerande av tekniska tjänster

Ingen stor inverkan på arrangemang av trafik eller tekniska tjänster. Till området kommer förutom elnät inte att byggas samhällsteknik. Den till området tjänande trafiken styrs till Skärgårdsvägens två väganslutningar emedan alla fritidsbostäders byggplatser är i ett kvarter. På det östra delområdet styrs trafiken inte mera till syd. Trafiken till småbåtshamnen flyttas till norra sidan om Skärgårdsvägen. Trafiken är betydligt mindre än i delgeneralplanens områdesreservering på grund av att storleken på småbåtshamnen blir betydligt mindre. Småbåtshamnens strand blir ungefär en tredjedel så lång som i delgeneralplanen.

Ekonomisk konsekvens

Ingen betydande konsekvens för ekonomin.

Konsekvens för rekreation

Största delen av skogsområdena förblir i jord- och skogsbruk och normalt rekreatjonsbruk förblir för dessa områden. Den fria strandens mängd ökar i jämförelse med alternativ VE 0.

4.5 Planeringskedenas hantering och beslut

Anhängiggörande 30.1.2020
PDB och planeutkastet till offentligt påseende 30.1.2020 -

5 BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN

5.1 PLANENS STRUKTUR

Stranddetaljplan, förslag 12.05.2020

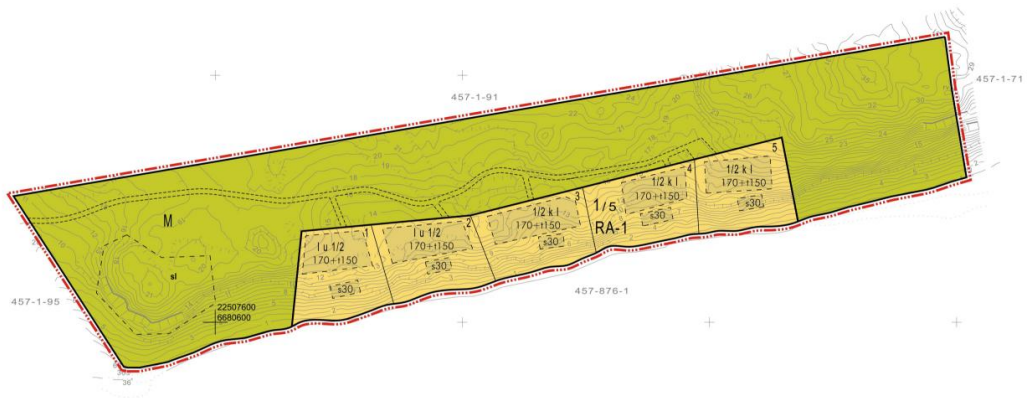
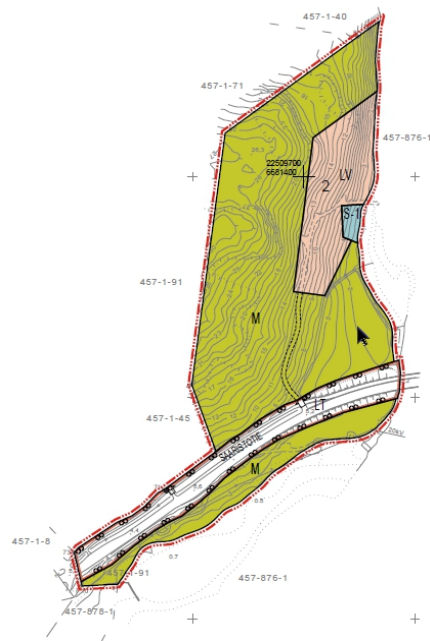


Bild 24. Västra delområdet, stranddetaljplan förslag och illustrationsbild 12.05.2020



Kuva 25. Östra delområdet, stranddetaljplan förslag och illustrationsbild 12.05.2020

I det västra delområdet har placerats fem fritidsbostäder med ekonomibyggnader.

Byggplatserna är terrängmässigt, yvmässigt och småklimatmässigt fördelaktigt placerade för fritidsbostäderna med tillhörande ekonomibyggnader och bastun.

5.1.1 Dimensionering

Områdenas sammanlagda areal är ca. 15,58 ha (5,83ha och 9,75ha).

Fritidsbostadskvarter RA-1 finns det totalt 2,51 ha, småbåtshamns kvarter LV 0,98 ha, jord- och skogsbruksområde M 11,34 ha, skyddsområde S-1 0,05 ha och vägområde 0,92 ha.

På planeområdet har anvisats fem byggplatser för fritidsbostäder. Byggplatsernas antal förändras inte.

Allt byggande placeras till det västra del-området vars sammanlagda byggrätt är 1 750 v-m². Av dessa huvudbyggnader 850 v-m². Ekonomibyggnaders totala byggrätt är 750 v-m² och bastubyggnaders 150 v-m². Planeområdets byggrätt minskas med 1 475 v-m².

Områdets totala raka strandlinje är 1 355 m. Den raka fria strandlinjen ökar med 136 meter, från 51,5 % till 61,5 %:av strandens längd.

5.2 Områdesreservering

5.2.1 Kvartersområden

RA-1 Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggnadsytan får byggas en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader.

På området finns ett kvarter dit det är placerat fem byggplatser för fritidsbostäder. Dessa har vardera en bygggrätt på 170 v-m² för fritidsbostad, ekonomibyggnad 150 v-m² och bastubyggnad 30 v-m².

Byggplatserna är placerade möjligast bra i bergssänkor baserat på terrängbesök och baskartaevalueringar. Bastuna har separata byggnadsytor.

Alla byggplatsers höjder överstiger Egentliga Finlands miljöcentrals rapport "Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa" mukaisen rakentamisen minimikorkeuden.

Som allmän bestämelse är:

- Målsättningen är att kvartersområdena bevaras möjligast naturenliga. Byggnad och miljövård är tillåtet på området så att naturens karaktär bevaras. Kalhyggen är förbjudna.
- På området mellan byggnaderna och strandlinjen bör träd och annan vegetation bevaras möjligast naturenligt.
- Byggnaderna bör till sin karaktär vara enkla.
- Byggnadernas fasader bör vara målade huvudsakligen med svart, brun eller röd färg.
- Som takmaterial bör användas gröna tak, mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak. På huvudbyggnadernas byggnadsytor även användas rött tegeltak.
- Avloppsvattnen och bör behandlas enligt gällande lagstiftning.

LV Kvartersområde för småbåtsp plats

På det östra delområdet är placerat ett kvarter för småbåtshamn. Havets botten och djup är bättre på denna sida ur verksamhetssynvinkel samt vindförhållandena är fördelaktigare än i det i delgeneralplanen anvisade stället. Småbåtsfarleden löper norr om Lillmälö.

5.2.2 Övriga områden

TRAFIKOMRÅDEN

LT Område för landsväg

Skärgårdsvägen löper igenom det östra delområdet. Vägens reservering för det nuvarande vägområdet. De ibrukvarande väganslutningarna har markerats med märkning "Ungefärligt läge för in- och utfart".

SKYDDSSOMRÅDEN

S-1 Skyddsområde där en hassellund som är skyddad med stöd av 29 § i naturvårdslagen är belägen.

Den vid stranden väl avgränsade hassellunden har markerats som skyddsområde S-1.

JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDEN

M Jord- och skogsbruksområde

Största delen av området är jord- och skogsbruksområde, Vägen till byggplatserna på det västra delområdet är lätt att dra enligt skogsmaskinernas körrutt.

5.3 Planens konsekvenser

Se punkt 4.4

6 STRANDETALJEPLANENS FÖRVERKLIGANDE

6.1 Förverkligande och tidtabell

Stranddetaljplanens förverkligande börjar när planen har vunnit laga kraft.

Åbo 12.05.2020

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA YKS 189
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

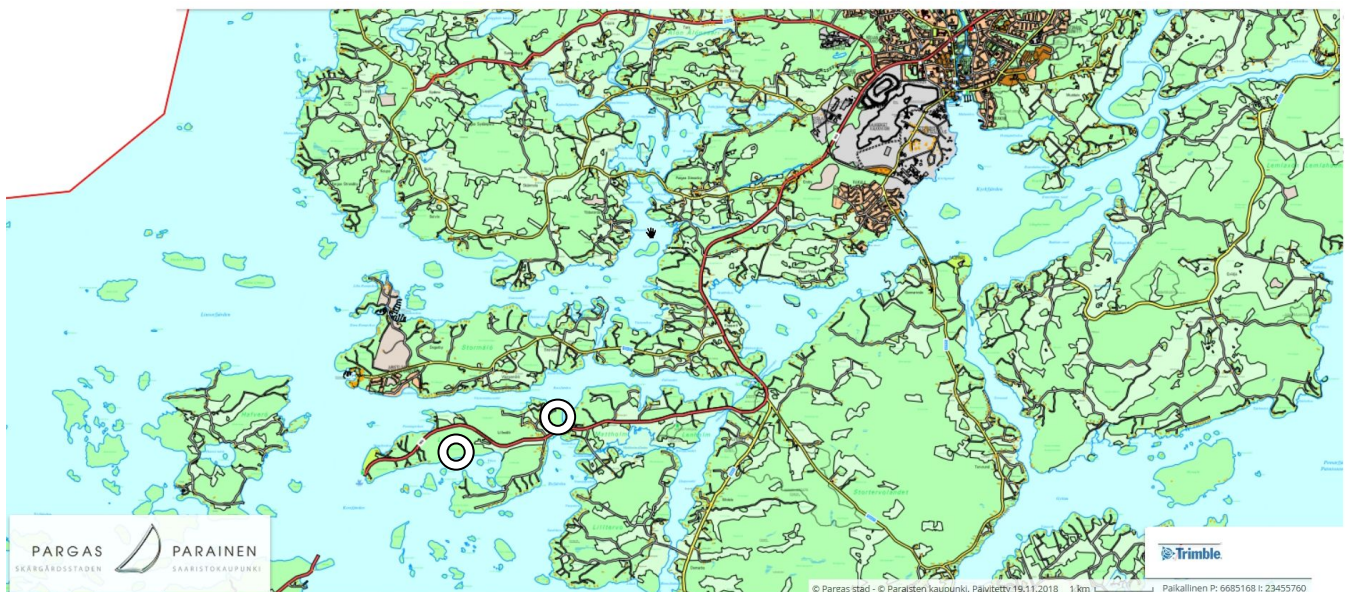
RÖDHÄLLSSUNDETS OCH TORSBÖLEBERGETS STRANDETALJPLAN

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 09.12.2019

Initiativ

Markägaren har initierat planen.

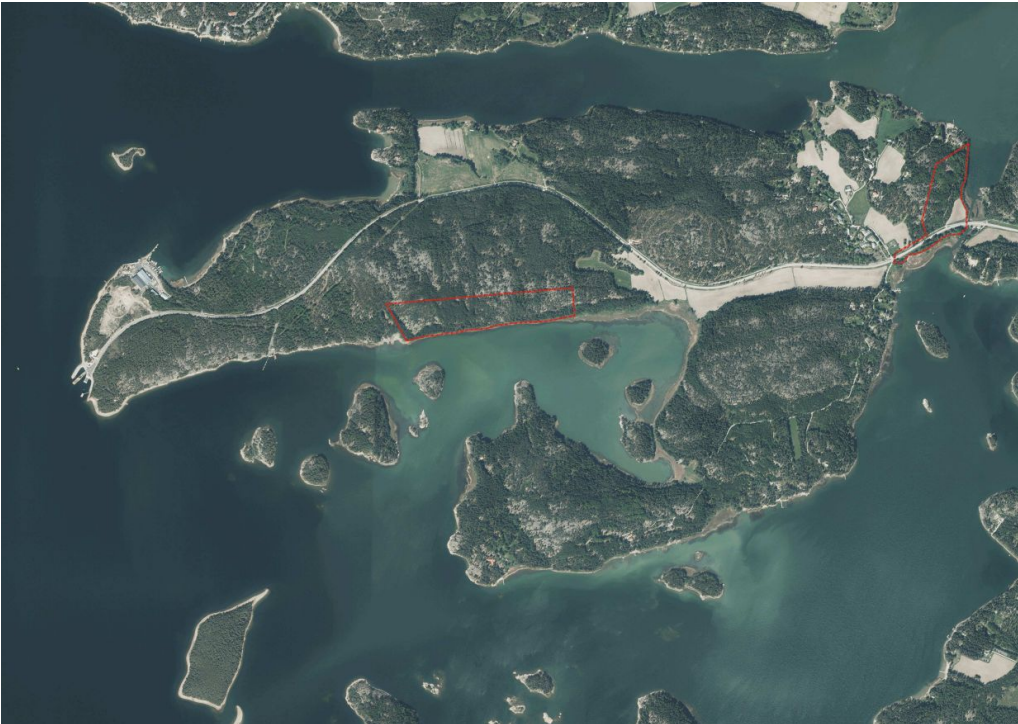
Planeringsområde



Planeringsområdena

Planeringsområdena är belägna på Lillmälö i Pargas, cirka tio kilometer sydväst om Pargas centrum. Stranddetaljplan för del av fastighet 445-457-1-91, Pargas Lillmälö.

Planeområdets areal är ca. 15,6 ha (5,83ha och 9,75ha).



Flygbild över områdena

Allmän beskrivning över planeområdet



Västra delen, vy från berg mot hav



Västra delen, bergets branta kant

Västra delområdet småsteniga strand i öst-västlig riktning har ett trädbestånd bestående i huvudsak av klibbal. Efter strandträdbeståndet stiger den bergiga terrängen brant till cirka 20 meters höjd. Skogen bakom är gallrad. Delområdets västra sida har en brant.

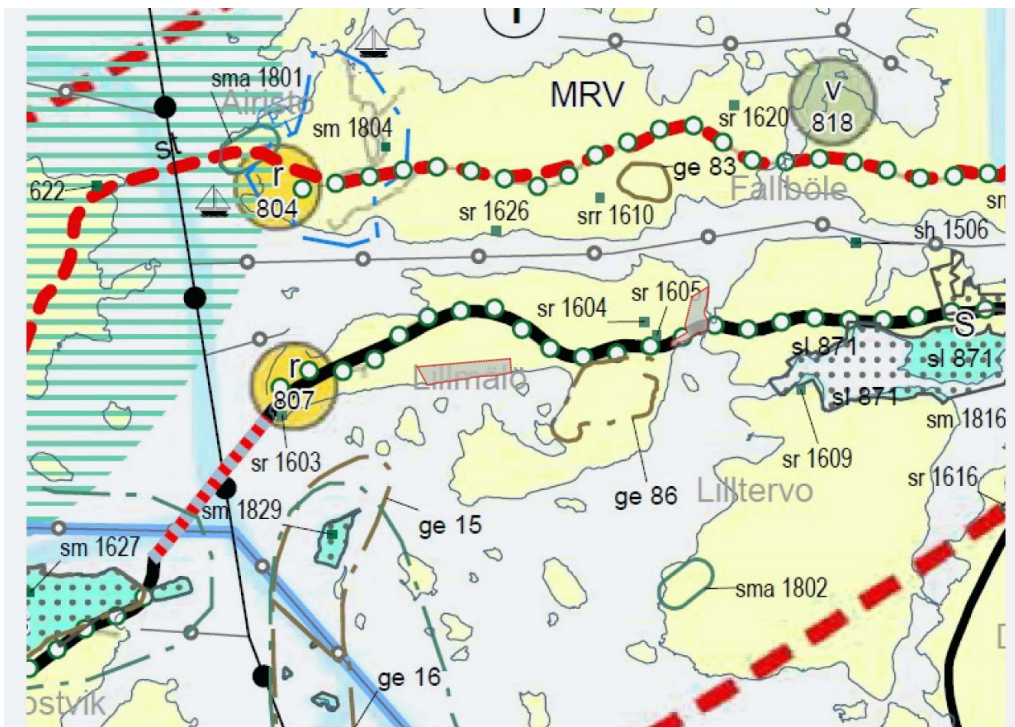


Östra delområdet, skogsväg

Det östra delområdet klyvs i öst-västlig riktning av Skärgårdsvägen. På södra sidan av Skärgårdsvägen finns en låglänt vass- och gräsbeväxt strandplats. På norra sidan av vägen finns en strandåker och en backe med huvudsakligen gallrad tallskog. På planeområdet stiger backen till en höjd på 30 meter över havsnivån. I mitten av området finns en hassellund.

Planeläge

Landskapsplan



Utdrag ut landskapsplanen

EGENTLIGA FINLANDS LANDSKAPSPLAN

Loimaaregionens, 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."

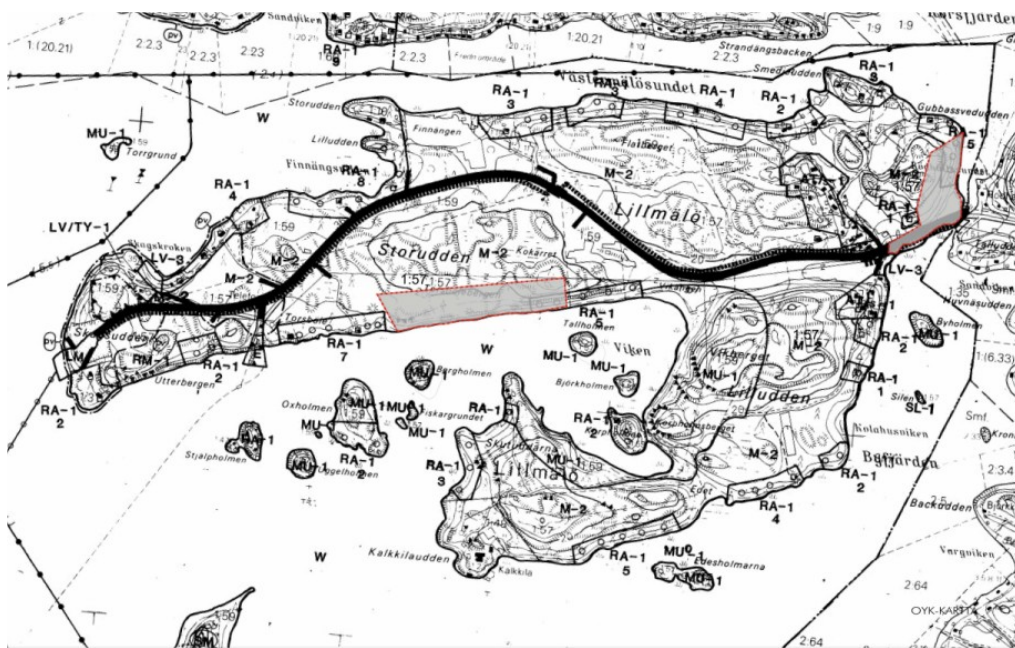
Planeringsbestämmelsen är:

"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 miljöa-

spekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.”

I östra området går en regionalväg/huvudgata och bredvid den en riktgivande friluftsled. Planeringsbestämmelsen är: ”Vid den noggrannare planläggningen av markanvändningen skall ledens slutgiltiga placering anvisas.”

Delgeneralplan



Utdrag ur delgeneralplanen

Stormälö-Lillmälö delgeneralplan, fastställd 19.07.1989.

I det östra områdets planeområde på södra sidan av Skärgårdsvägen är markerad som ”LV-3: Område för vattentrafik. Området reserveras för privat småbåtshamn. Det är tillåtet att på området bygga bryggor, förråd o.a. utrymmen i anslutning till hamnverksamhet.”

På den norra sidan av Skärgårdsvägen finns tre anvisade platser för fritidsbosättning på RA-1området.

”RA-1: Område för fritidsbostäder. Området är avsett för fritidsbosättning med egen strand. Siffranger maximiantalet fritidsbostad med egen strand. På byggnadsplatsen får placeras en fritidsbostad och en separat bastubyggnad om högst 20 v-m² samt erforderliga ekonomiebyggnader. Strandvegetationen på området bör så långt som möjligt bevaras i naturtillstånd.”

En del av 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.”

Skärgårdsvägen är markerad som regional väg och bredvid den en gång- och cykelväg.

På det västra planeområdet är största delen jord- och skogsbruksdominerat område M-2. På området för fritidsbostäder finns två stycken anvisade byggplatser för fritidshus.

Stranddetaljplan

På området finns ingen stranddetaljplan.

Byggnadsordning

Pargas byggnadsordning godkänd av stadsfullmäktige 20.9.2016.

På detta delgeneralplaneområde regleras byggandets omfattning dock av den 6.11.2001 godkända byggnadsordningen.

Utredningar som berör området

En naturkartering har uppgjorts av Suomen Luontotieto Oy. På det östra strandplaneområdet finns en av Naturvårdslagen 29 § avsedd skyddad naturtyp (hassellund). Vid Rödhällssundets strand har området lämnats utanför röjområdet och är tydligt avgränsat. På västra delområdet är västra branten enligt Skogslagen 10 § en särskilt viktig livsmiljö.

De lägsta rekommenderbara byggplatshöjderna

Enligt Sydvästra Finlands miljöcentrals rapport för "De lägsta rekommenderbara byggplatshöjderna i Egentliga Finland och Satakunta" är minimihöjden i Pargas +2,5m (N2000).

Baskarta

För området är år 2019 uppgjort en baskarta 1:2000 som uppfyller markanvändnings- och bygglagens stranddetaljplans krav (Suuntakartta Oy, Joensuu).

Markägo

Området är privatägt med undantag av landsvägsområdet.

Målsättningarna med planarbetet

Planarbetets målsättning är att placera alla byggplatser till ett kvarter genom att flytta tre byggplatser från östra området till det västra området. Avsikten är ta hänsyn till terrängen vid placeringen av byggplatser och byggnadsytor. Småbåtsplats flyttas till norra sidan av Skärgårdsvägen för att uppnå bättre botten- och vindförhållanden än i delgeneralplanen. Avsikten är att minska den totala bygg-rätten för området.

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 Caruna Oy.

Påbörjande av planarbetet annonseras i tidning samt på stadens hemsidor.

Program för växelverkan och bedömning finns till påseende på planläggningsenhetens anslagstavla och på stadens hemsidor.

Planarbetets skeden och arrangerande av deltagande

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.
 - Till förslaget inbegärs utlåtanden

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 hålls offentligt framlagt i 30 dygn.

- Framläggandet kungörs av en plan på stadens officiella anslagstavla och i de av staden använda annonseringstidningar.
- Materialet finns till påseende hos staden, adressen nedan, och på Pargas stads nätsidor.
- Under framläggningstiden kan invånare och delaktiga inlämna en skriftlig anmärkning.

7. Bygg- och miljönämnden hanterar eventuella anmärkningar och bereder bemötande till dessa och möjliga ändringar görs till förslaget.

- Till de som anmärkt och lämnat sin adress meddelas stadens motiverad svar till anmärkningen.

8. Stadsstyrelsen godkänner förslaget

9. 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 i laga kraft vunna detaljplanen till de som nämns i markanvändnings- och byggförordningen 95.2 §:n. Staden delger planens ikraftträdande till Egentliga Finlands NTM-central.

10. Planen vinner laga kraft

- Ikraftträdande av planen kungörs på stadens officiella anslagstavla.
- 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 av PDB finns att läsa på stadens anslagstavla och hemsidor.

KONTAKTUPPGIFTER

Information om att planläggning har anhängiggjorts kungörs i Pargas stads officiella kanaler samt enskilt till sakägande. Program för växelverkan och bedömning finns till påseende på stadens anslagstavla och hemsidor.

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

Heidi Saaristo-Levin

040 488 5888

fornamn.efternamn@pargas.fi

PARGAS STAD

Strandvägen 28, 21600 Pargas

tel. 02 458 5700

pargas@pargas.fi

www.pargas.fi

SOM PLANERARE FUNGERAR:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

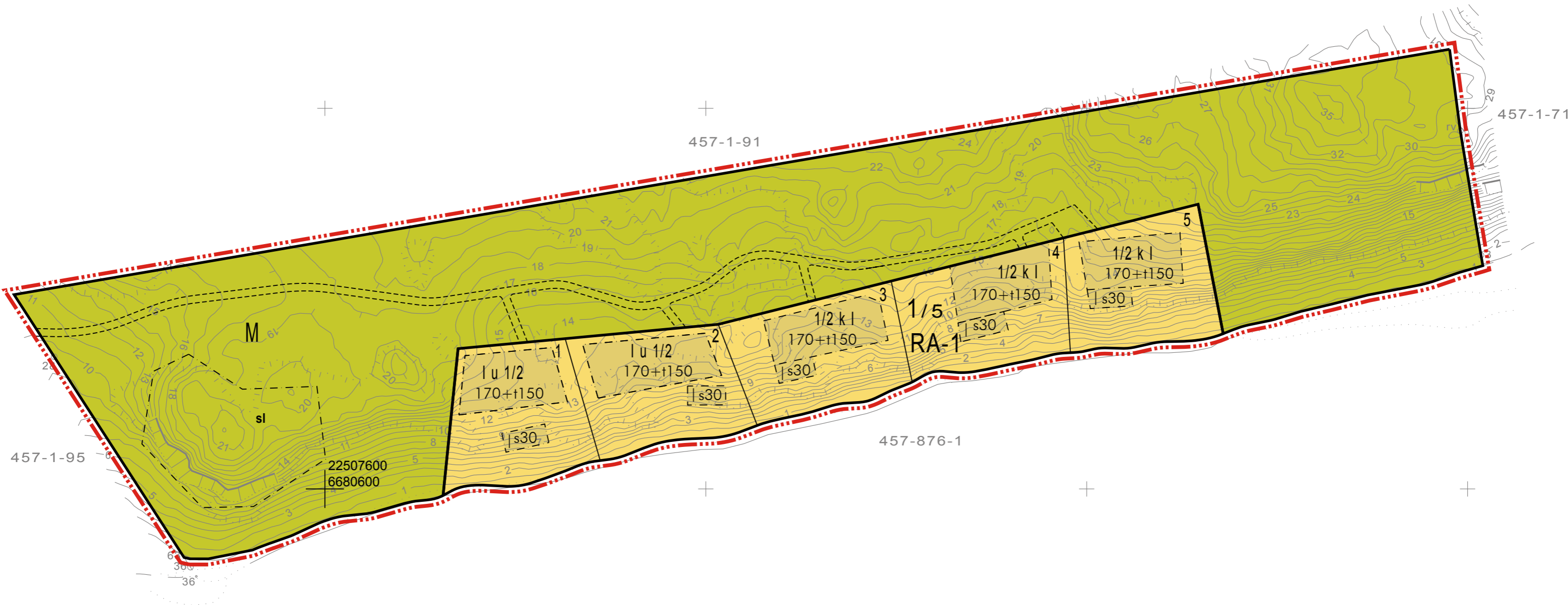
Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA

Lehmustie 27 A 16, 20720 Turku

02-2424 963

fornamn.efternamn@ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi



457-1-95

457-1-91

457-1-71

457-876-1

22507600
6680600

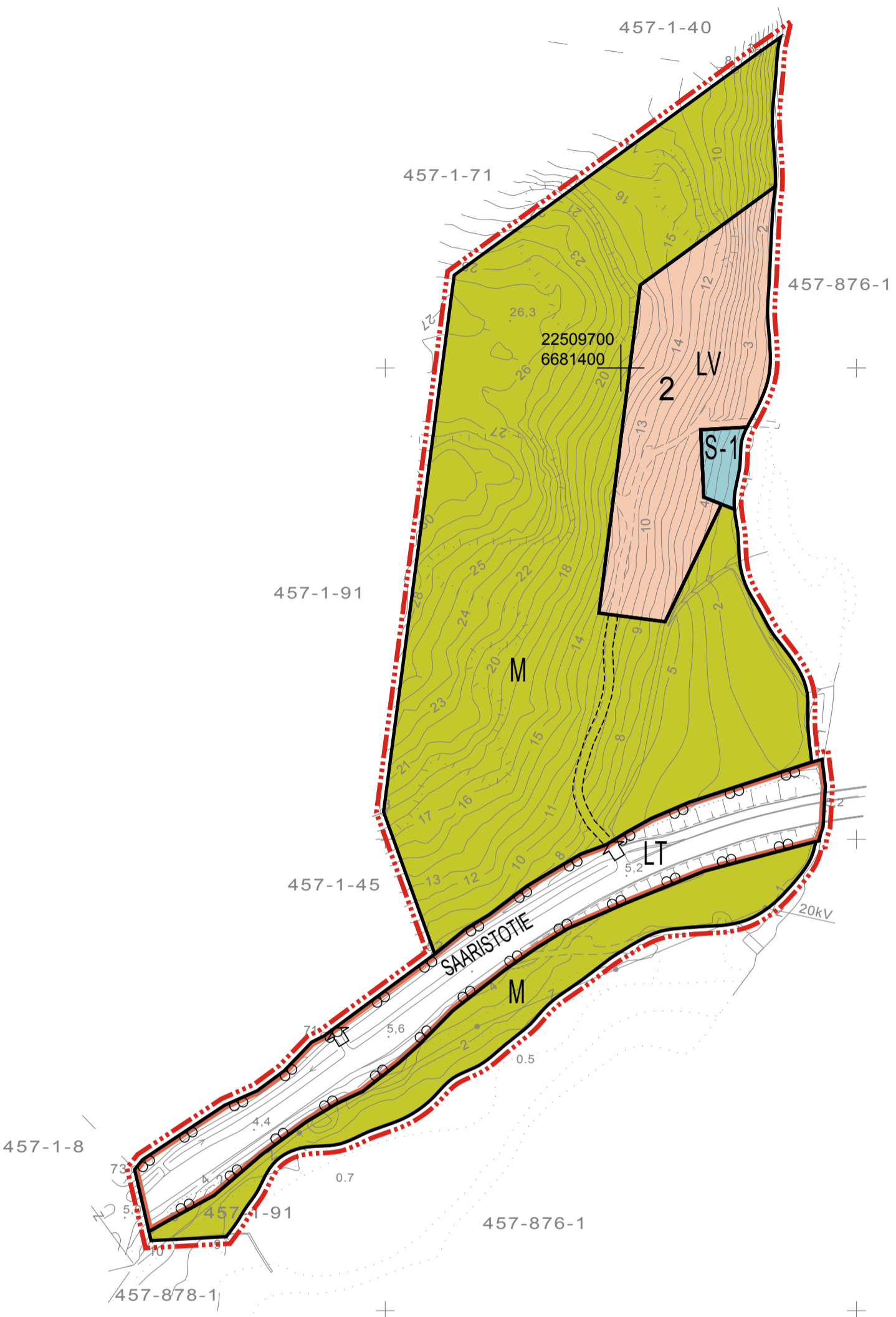
12.05.2020

01a

PARAINEN
RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



12.05.2020

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA

01b

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

PARAINEN







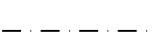
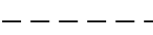
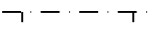
Kaavatunnus: 445-DDKK2020

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA 1 : 2000
EHDOTUS

RANTA-ASEMAKAAVA KOSKEE:
Paraisten kunnan kiinteistön 445-457-1-91 osaa ja maantien aluetta.

RANTA-ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
Rödhällsundin ja Torsbölebergenin ranta-asemakaavan korttelit 1 ja 2,
liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

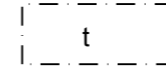
KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennusalueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen.
	Venevalkaman korttelialue.
	Maantien alue.
	Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
2	Korttelin numero.
1/5	Korttelin numero. Kauttaviivan jälkeinen luku osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.
1	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
SAAR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
170	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2 k 	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

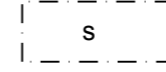
l u 1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



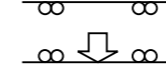
Rakennusala.



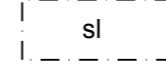
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö.

ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

-Korttelialueet pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua niin, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Avohakkuut ovat kiellettyjä. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

-Rakennusten tulee olla massaltaan yksinkertaisia.

-Rakennusten julkisivujen tulee olla maalattuja pääsääntöisesti joko mustalla, ruskealla tai punaisella maalilla.

-Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattoa, tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta. Päärakennusten rakennusalueella voidaan käyttää myös punaista tiilikatetta.

-Jätevedet on käsiteltävä voimassa oleva lainsäädännön mukaisesti.

12.05.2020

01c

Turussa 12. päivänä toukokuuta 2020

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA

Tarmo Mustonen
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

PARGAS








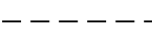
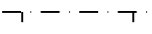
Planbeteckning: 445-DDKK2020


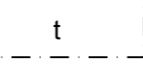
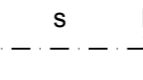

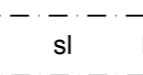
RÖDHÄLLSUND OCH TORSBÖLEBERGEN STRANDETALJPLAN 1 : 2000
FÖRSLAG

STRANDETALJPLANEN GÄLLER :
PARGAS, DEL AV FASTIGHETEN 445-457-1-91 och område för allmän väg.

MED STRANDETALJPLANEN SKAPAS:
RÖDHÄLLSUND OCH TORSBÖLEBERGEN STRANDETALJPLAN, KVARTEREN 1 OCH 2 SAMT
TRAFIK-, JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE.

STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

	Kvartersområde för fritidsbostäder. På byggnadsytan får byggas en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader.
	Kvartersområde för småbåtsplats.
	Område för landsväg.
	Skyddsområde där en hassellund som är skyddad med stöd av 29 § i naturvårdslagen är belägen.
	Jord- och skogsbruksområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
2	Kvartersnummer.
1/5	Kvartersnummer. Siffran efter snedstreck visar högsta antalet av tomter i kvarteret.
1	Nummret på riktgivande tomt.
SAAR	Gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
170	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
 	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
1/2 k 	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

l u 1/2	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda på vinden för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Byggnadsyta där bastu får placeras.
	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Del av område var det förekommer en särskilt viktig livsmiljö enligt skogslags 10 §.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Målsättningen är att kvarters områdena bevaras möjligast naturenliga. Byggnad och miljövård är tillåtet på området så att naturens karaktär bevaras.

Kalhyggen är förbjudna

På området mellan byggnaderna och strandlinjen bör träd och annan vegetation bevaras möjligast naturenligt.

Byggnaderna bör till sin karaktär vara enkla.

Byggnadernas fasader bör vara målade huvudsakligen med svart, brun eller röd färg.

Som takmaterial bör användas gröna tak, mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak. På huvudbyggnadernas byggnadsytor kan även användas rött tegeltak.

Avloppsvattnen och bör behandlas enligt gällande lagstiftning.

12.05.2020

01d

Åbo 12.05.2020

Tarmo Mustonen
Arkitekt SAFA

Arkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

PARGAS
RÖDHÄLLSUND OCH TORSBÖLEBERGEN
STRANDETALJPLAN

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



12.05.2020

02a

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA
HAVAINNEKUVA
ILLUSTRERANDE KARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



12.05.2020

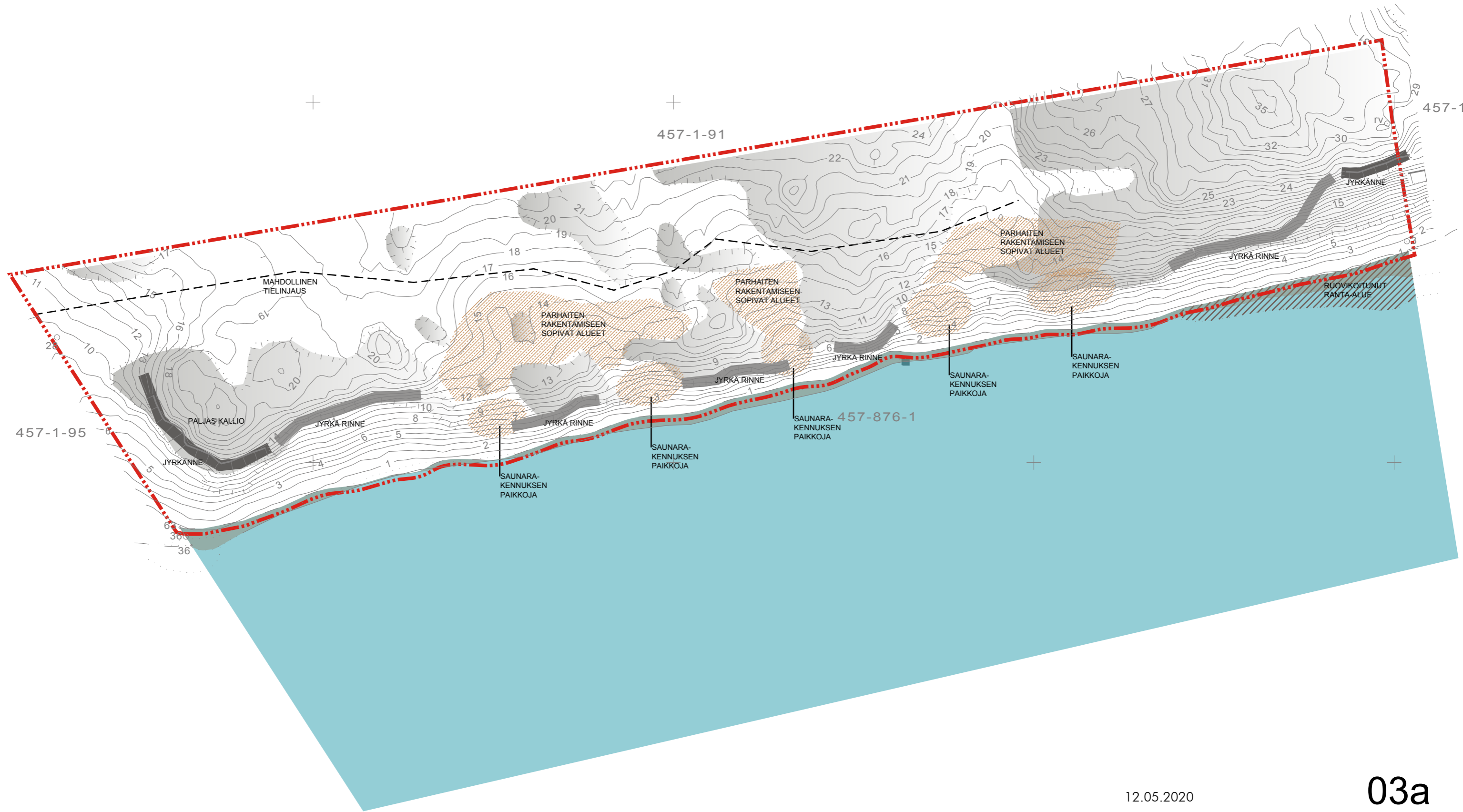
02b

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA
HAVAINNEKUVA
ILLUSTRERANDE KARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



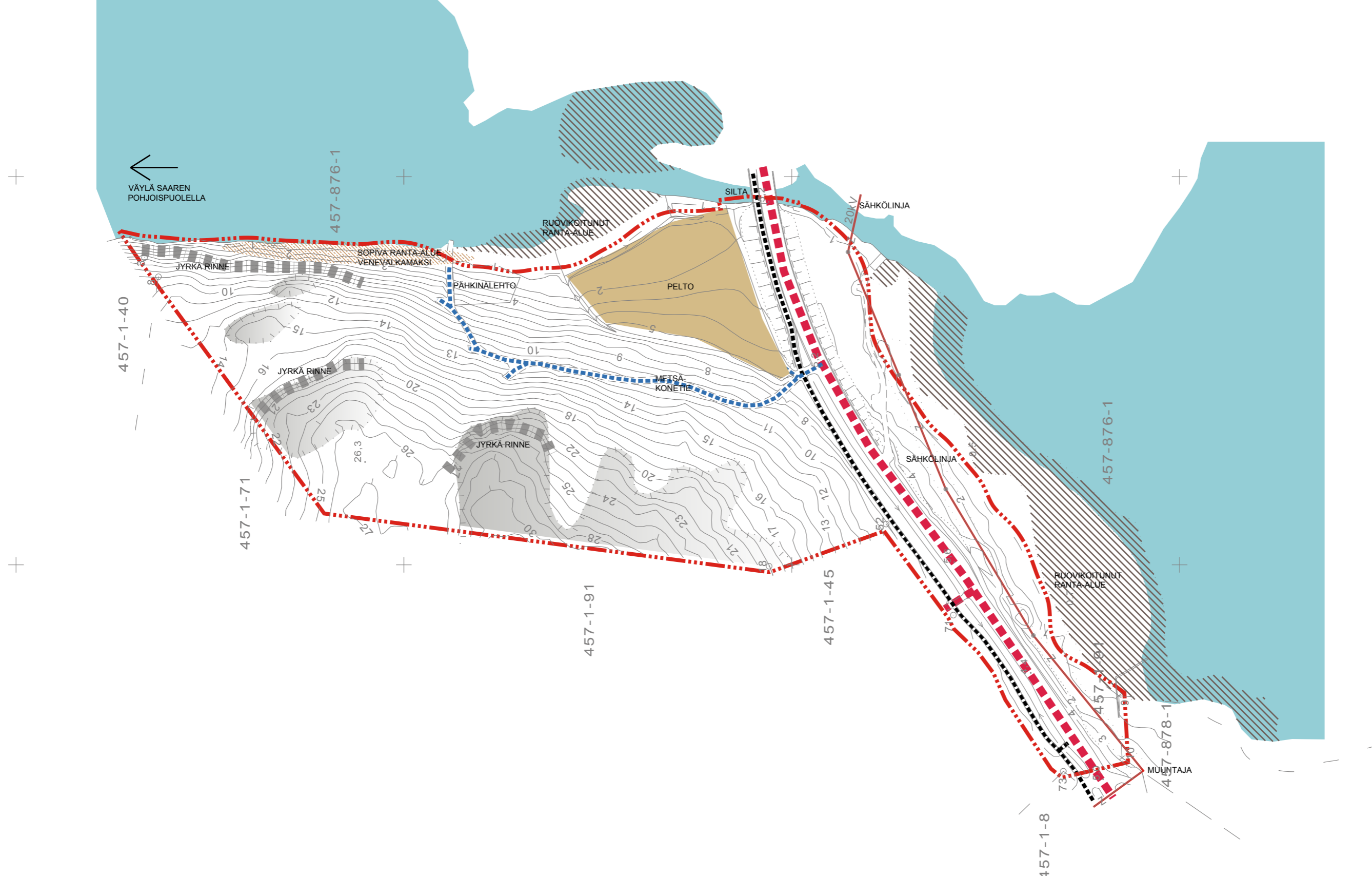
12.05.2020

03a

PARAINEN
 RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
 RANTA-ASEMAKAAVA
 ANALYYSIKARTTA
 ANALYSKARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
 TARMO MUSTONEN OY



12.05.2020

03b

PARAINEN
 RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
 RANTA-ASEMAKAAVA
 ANALYYSIKARTTA
 ANALYSKARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
 TARMO MUSTONEN OY

VASTINELUETTELO

12.05.2020

PARGAS, RÖDHÄLLSSUND OCH TORSBÖLEBERGETS STRANDETALJPLAN

Inlämnare av yttrande eller uttalande samt inlämningstidpunkt	Grund för delaktighet	Yttrande eller uttalande	Svar
Närområdets markägare är en av delägarna i dödsbo 24.02.2020	Närområdets markägare är en av delägarna i dödsbo	<p>Med anledning av den framlagda stranddetaljplanen på Lillmälö vill vi framföra följande.</p> <p>Denna stranddetaljplan får inte äventyra att syftet och målen med delgeneralplanen åsidosätts. Inte heller bör byggmöjligheterna för andra markägare utanför detaljplaneområdet äventyras.</p> <p>Målsättningen med detaljplanearbetet är att flytta funktioner från olika delar av planeområdet. Denna målsättning genomförs bäst genom en revidering av hela delgeneralplaneområdet och inte genom en stranddetaljplan. Avsikten med stranddetaljplanen är att minska den totala byggrätten för området men antalet byggrätter är fortfarande det samma. I utkastet finns ett utdrag ur delgeneralplanekartan där detaljplaneområdena har placerats in ovanpå delgeneralplanen. Genom att planeområdet har placerats så det täcker den ursprungliga kartan/planen, och den ursprungliga dimensioneringen på området, så ger det en felaktig bild av hur stor förändringen de facto är.</p> <p>Torsböleberget området har i delgeneralplanen skyddats från strandbebyggelse och byggrätterna har flyttats för att ge plats för fristrand. Planeförslaget flyttar 5 byggrätter till området som i</p>	<p>Planen har ingen inverkan på planeområdets utomstående markägares byggmöjligheter.</p> <p>Pargas stad har sett, att delgeneralplanen inte ändras utan verksamheternas flytt möjliggörs med stranddetaljplanen.</p> <p>Tre byggplats flyttas till ett kvarter ihop med byggplatserna på två</p>

VASTINELUETTELO

12.05.2020

PARGAS, RÖDHÄLLSSUND OCH TORSBÖLEBERGETS STRANDETALJPLAN

		<p>delgeneralplanen har be-teckningen M-2 område, där inget fritidsbyggande får ske närmare än 200 meter från strandlinjen. Området är ytterst lämpligt för rekreation på basis av allemansrätten och tillgängligheten är god både från hav och land. Det är delgeneralplaneområdets enda fristrand mot söder. Området är i flitig användning. Om området byggs ut ökar trycket på andra strandområden med mera känslig natur.</p> <p>I delgeneralplanen har fritidsbostäder anvisats till RA-1 områden. Direkt citat ur delgeneralplanen "man har strävat efter att gruppera fritidsbostäderna så att de fria strandområdena skulle bli så enhetliga som möjligt". " Inom jord-och skogsbruksområden är byggandet av fritidsbostäder förbjudet på en 200 meter bred strandzon. Strandzonens byggnadsrätt gällande fritidsbostäder har fastighetsvis flyttats till RA- och RM-områdena." "Fritidsbebyggelsens planering på Lillmälö har haft en central betydelse och till denna del motsvarar planen en normal strandgeneralplan."</p> <p>Om staden anser att fristrand kan exploateras på det sätt som denna stranddetaljplan möjliggör, anser vi att det bör ske genom en ändring av hela delgeneralplaneområdet. Alla markägare på området bör då ha rätt att få sina byggrätter omfördelade. Det är inte en jämlik och rättvis behandling av markägarna om en får</p>	<p>planeområden på det västra delområdet.</p> <p>Områdets övriga markägare har lika rätt att uppgöra en stranddetaljplan för sitt område.</p> <p>De fria strändernas del ökar i jämförelse med delgeneralplanen.</p> <p>Småbåtshamnens kvarterområde är placerat till Rödhällssundets strand på norra sidan av bron, där havsbotten och –djupet är bättre ur verksamhetens synvinkel än på den ur delgeneralplanen utsedda området. En flytt av småbåtshamnen stöds också av farleden på norra sidan av Lillmälö samt bättre vindförhållanden på den nordöst-</p>
--	--	--	---

VASTINELUETTELO

12.05.2020

PARGAS, RÖDHÄLLSSUND OCH TORSBÖLEBERGETS STRANDETALJPLAN

		<p>exploatera sin andel av inplanerad fristrand och andra inte ges denna möjlighet. Behoven av områden för rekreation bör beaktas utgående från hela delgeneralplaneområdet. Placering av byggplatser får inte äventyra möjligheterna att uppnå målen för naturvård. För att säkerställa både rekreativsmöjligheter och naturens mångfald bör det kvarstå tillräckligt stora sammanhängande obebyggda områden på stränderna. En markägare ska inte stå för 2/3 av all fristrand medan andra tillåts exploateras sin andel. Staden bör långsiktigt styra planläggningen genom en helhetssyn på vad som är ändamålsenligt och rättvist visavi områden som skall bebyggas och obebyggda områden.</p> <p>Planeringen av en småbåtshamn i Rödhällssundet strider mot delgeneralplanen, däri området har beteckningen RA-1, och har planerats för 3 fritidsbostäder. På södra sidan av Skärgårdsvägen finns det redan ett område med existerande bryggor. Botten- och vindförhållanden är inte olämpliga för den småbåtshamn som redan finns på området.</p> <p>Planen för småbåtshamn är bristfällig. Beaktas bör att vägområdet med sitt influensområde går rakt igenom detaljplaneområdet. Vägområde borde tydligt avgränsas från stranddetaljplanen eftersom vägområdet redan är detaljplanerat. Ur detaljplanen framgår inte heller om</p>	<p>ra sidan av holmen.</p> <p>Strandlinjen och storleken på småbåtshamnen minskar med ungefär en tredjedel jämfört med delgeneralplanen.</p> <p>I stranddetaljplanen planeras området mer noggrannt än i delgeneralplanen.</p> <p>Områdets övriga markägare har lika rätt att göra upp den stranddetaljplan för sitt område.</p>
--	--	---	--

VASTINELUETTELO

12.05.2020

PARGAS, RÖDHÄLLSSUND OCH TORSBÖLEBERGETS STRANDETALJPLAN

		<p>det finns belastningar eller konstruktioner på området.</p> <p>Man kan inte att ta ställning till hur omfattande störningar som båt- och biltrafiken till området medför. För hur många båtar är hamnen planerad? Hur ska trafiken till och från båthamnen ledas? För hur många bilar byggs det parkeringsplatser och var? Hur ska hanteringen av avfall genomföras? Ska båtar förvaras på området under vintern? Erbjuder området service och underhåll av båtar? En stranddetaljplan förväntas vara mera detaljerad än denna plan. Växelverkan i enlighet med § 6 i markanvändnings- och bygglagen uppfylls inte eftersom planeringen är bristfällig och inte fyller kraven på en detaljplan.</p> <p>Delgeneralplanen för Lillmälö har rättsverkningar och en detaljplan bör anpassas till generalplanen eller så bör en hela generalplanen uppdateras. Trycket på förändringar på generalplaneområdet är stort och staden har redan tidigare uppgivit att en revidering av delgeneralplanen är motiverad. Alla markägare på delgeneralplaneområdet bör behandlas jämbördigt och opartiskt. De senaste åren har visat att staden prioriterar de markägare som är aktiva och söker ändring genom att godkänna deras ansökningar om ändringar trots att det i längden medför att andra markägares byggmöjligheter äventyras. För att citera planläggnings-</p>	
--	--	---	--

VASTINELUETTELO

12.05.2020

PARGAS, RÖDHÄLLSSUND OCH TORSBÖLEBERGETS STRANDETALJPLAN

		<p>chef Saaristo-Levin (miljönämnden 11.6.2014 § 96) "Planläggningsenheten har inte resurser att korrigera hela planen i detta skede utan korrigerar felen i mån av möjlighet i den ordning markägare lämnar in ansökningar innan planen ses över i helhet". Trots att staden har monopol på planering så bör planeringsarbetet vara långsiktigt och ha mål och riktlinjer. Om denna stranddetaljplan godkänns kan man inte uppnå en genomförbar, rättvis och fungerande delgeneralplan på området.</p>	
--	--	---	--