

Bygg- och miljönämnden	§ 98	10.06.2020
Bygg- och miljönämnden	§ 172	11.11.2020
Stadsstyrelsen	§ 255	23.11.2020

## Stranddetaljplan för Rödhällssundet och Torsbölebergen i Lillmälö

50/10.02.04/2020

Bygg- och miljönämnden 10.06.2020 § 98

### Beredare

Planläggare Charlotte Koivisto, tfn 040 488 5906

### Föredragande

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

Ett förslag till stranddetaljplan för delar av fastigheten Lillmälö-Östergård 1:91 i Lillmälö samt för en liten del av landsväg 180 (Skärgårdsvägen) har utarbetats på privat initiativ. Planområdet som är ca 15,58 ha stort består av två separata delområden av vilka det ena ligger på västra stranden av Rödhällssundet, både norr och söder om Skärgårdsvägen, och det andra omfattar delar av Torsbölebergen som sträcker sig längs den södra stranden av Storudden i Lillmälö.

För området gäller Stormälö-Lillmälö delgeneralplan som har fastställts 19.7.1989. Enligt delgeneralplanen består det östra planområdet av en del av ett jord- och skogsbruksområde (M-2), en del av ett område för vattentrafik reserverat för privat småbåtshamn (LV-3), en del av en regional väg samt en del av ett område för fritidsbostäder (RA-1) var anvisats tre strandbyggplatser. Det västra planområdet är i delgeneralplanen anvisat som jord- och skogsbruksområde (M-2) samt som del av ett område för fritidsbostäder (RA-1) var anvisats två strandbyggplatser. På planområdet ligger sammanlagt fem planenliga strandbyggplatser för fritidsboende.

Stranddetaljplanförslaget har utarbetats av en konsult på initiativ av markägarna och målsättningarna med planen är att flytta området ämnat för privat småbåtshamn till en mera skyddad plats med bättre djup och bottenförhållanden för verksamheten och med ett mera fördelaktigt läge i förhållande till befintliga farleder. Samtidigt flyttar man tre outnyttjade strandbyggplatser för fritidsboende till det västra området för att tillsammans med två andra outnyttjade strandbyggplatser bilda ett enhetligt fritidsbostadskvarter.

En naturinventering har utförts på planområdet och i planförslaget har anvisats ett delområde var det förekommer en särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagens 10 § (sl) samt ett skyddsområde (SL) för en hassellund skyddad med stöd av naturvårdslagens 29 §.

Planen har meddelats inledd 30.1.2020 och växelverkan har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Samtidigt har också planens beredningsmaterial funnits framlagd. En åsikt har inlämnats om projektets beredningsmaterial. Intressenten anser bl.a. att byggplatserna inte borde få flyttas till den södra stranden eftersom området är lämpligt för rekreation och

generalplanområdets enda fristrand mot söder och att området är i flitig användning. Intressenten åberopar generalplanområdets markägares jämlika rätt att få sina byggplatser omfördelade och att det i sådana fall borde göras genom en ändring av hela delgeneralplanen så att helheten bättre kan beaktas med tanke på placeringen av andelen fri strand samt rekreativsmöjligheterna. Planläggaren har i sitt genmäle konstaterat att planen inte påverkar möjligheterna att bygga på fastigheter som ligger utanför det nu aktuella planområdet och att andra markägare har likvärdig rätt att låta göra upp förslag till stranddetaljplaner för sina områden. Dessutom hänvisar planeraren till att staden ansett att man genom att göra upp en stranddetaljplan för området kan omfördela placeringen av byggplatserna. Planeraren redogör också för att andelen fri strand för allmän rekreation i förslaget är större än i den ikraftvarande planen. En närmare beskrivning av åsiktens innehåll samt konsultens genmäle till denna finns bifogad i planbeskrivningen.

Till följande ska planförslaget framläggas offentligt och intressenterna har då möjlighet lämna anmärkningar och samtidigt kommer behövliga myndighetsutlåtanden att begäras.

<b>Bilaga</b>	13. Planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar 14. Planbeskrivning med bilagor 15. Naturinventering: Paraisten Lillmälön ranta-asebakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2018
<b>Förslag</b>	Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga offentligt ovannämnda förslag till stranddetaljplan och begär behövliga myndighetsutlåtanden om förslaget. Bygg- och miljönämnden föreslår att planen godkänns om det inte inkommer anmärkningar mot planförslaget eller inlämnas utlåtanden om förslaget under påseendetiden som yrkar på eller föranleder ändringar till förslaget.
<b>Beslut</b>	Förslaget godkändes.
<b>Delgivning</b>	Planläggningsenheten, byggnadstillsynen, intressenten som lämnat åsikt om beredningsmaterialet Bygg- och miljönämnden 11.11.2020 § 172
<b>Beredare</b> <b>Föredragande</b>	Planläggare Charlotte Koivisto, tfn. 040 488 5906 Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn. 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi  Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 29.6 – 28.7.2020 och samtidigt begärdes myndighetsutlåtanden om planförslaget.  Egentliga Finlands förbund har meddelat att de inte ser någon orsak till att avge utlåtande. Egentliga Finlands NTM-central har i sitt utlåtande kommenterat att den fria strandens andel enligt etablerad definition, inte ökar och

planbeskrivningen har därför ändrats så att planläggaren använder en annan term för det som vill framföras om stranden genom beskrivningen och planeraren betonar att de i stranddetaljplanen planerade byggplatserna är placerade så att det på båda sidorna om kvarteret återstår över 100 meter fri strand. Vidare har NTM-centralen framfört att inverkan av den planerade småbåtspalatsens verksamhet på det invidliggande naturskyddsområdet inte har bedömts i planbeskrivningen och bör kompletteras till den delen. Konsulten har kompletterat planbeskrivningen med en kort redogörelse över inverkan. NTM-centralens ansvarsområde för trafik och -infrastruktur har framfört att området som i stranddetaljplanen är anvisat för landsvägen bör breddas norrut så att det sträcker sig minst 20 meter mätt från landsvägens körbanas mittlinje, för att möjliggöra anläggande av bredare led för gång- och cykeltrafik samt byggande av viltstängsel. Konsulten som haft hand om områdets stranddetaljplan har ändrat planförslaget genom att bredda landsvägsområdet norrut.

Caruna Oy har meddelat att det kommer att finnas behov för byggande av en ny parktransformator på den södra delen av planområdet, på området anvisat för jord- och skogsbruk, och att det på något sätt bör anvisas i planen. Det större jord- och skogsbruksområdet på södra delen av planområdet har ändrats så att det även tillåter anläggande av behövliga parktransformatorer. Caruna Oy har också begärt att de befintliga parktransformatorerna märks ut i planen. Ingen av dessa ligger inom det nu aktuella stranddetaljplanområdet och kan således inte anvisas i stranddetaljplanen. Caruna Oy begär samtidigt att bli delgivna planens godkännande.

Endast en anmärkning lämnades in under den tid planförslaget var framlagt. En privat markägare anser där att den i stranddetaljplanen anvisade platsen för småbåtspåls är sämre än den i nuvarande delgeneralplan anvisade platsen bland annat på grund av den branta terrängen vid stranden, det smala faret genom Rödhällssundet som enligt anmärkaren periodvis är mycket livligt trafikerat och hur utsatt platsen är för nordliga vindar. Vidare skriver anmärkaren att gråhäger setts på denna strand i många år och senast ännu i början av juli 2020 och undrar därför om dess förekomst på området utretts i samband med miljöutredningen som gjorts för planområdet och undrar också hur stor den planerade småbåtshamnen skulle vara när det inte direkt framgår ur planbeskrivningen. Planerarens genmäle till dessa anmärkningar är i korthet att längden på småbåtspålsens strandlinje minskar till ungefär en tredjedel av vad den är i nuvarande delgeneralplan och att hamnens kvartersområde inte försvårar vattentrafiken i och med att det inte är placerat på vattenområdet och att bryggan kommer byggas längs med stranden och verksamheten vara småskalig. Vidare konstaterar planeraren att småbåtspålsens kvartersområde är avgränsat så att behövlig parkering kan placeras på området utan större ändringar av terrängen. Gällande förfrågan om eventuella förekomsten av gråhäger på området konstaterar planeraren att det i naturinventeringens fågelartsinventering inte upptäckts förekomst av häckande gråhäger på området.

En närmare beskrivning av utlåtandenas och anmärkningens innehåll samt konsultens genmäle till dessa finns bifogad i planbeskrivningen.

Ovannämnda mindre ändringarna i planförslaget och korrigeringar till

planbeskrivningen har gjorts med anledning av utlåtandena och är till sin karaktär mindre tekniska justeringar att de inte ger upphov till att framlägga planförslaget på nytt.

<b>Bilaga</b>	10. Justerat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar 11. Justerad planbeskrivning med bilagor
<b>Förslag</b>	Stadsfullmäktige godkänner planläggarens bemötande som stadens motiverade ställningstagande till de utlåtanden och den anmärkning som lämnades in under förslagsskedet.  Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Rödhällssundet och Torsbölebergen i Lillmälö i Pargas.
<b>Beslut</b>	Förslaget godkändes.  _____
<b>Delgivning efter slutligt beslut</b>	planläggningsenheten, byggnadstillsynen, Caruna Oy, intressent som lämnat anmärkning om planförslaget under påseendetiden

Stadsstyrelsen 23.11.2020 § 255

<b>Beredare</b> <b>Föredragande</b>	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383 fornamn.efternamn@pargas.fi
<b>Bilaga</b>	<b>3</b> Justerat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar <b>4</b> Justerad planbeskrivning med bilagor
<b>Förslag</b>	Stadsfullmäktige godkänner planläggarens bemötande som stadens motiverade ställningstagande till de utlåtanden och den anmärkning som lämnades in under förslagsskedet.  Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Rödhällssundet och Torsbölebergen i Lillmälö i Pargas.
<b>Beslut</b>	Förslaget godkändes.
<b>Delgivning</b>	Planläggningsenheten, byggnadstillsynen, Caruna Oy, intressent som lämnat anmärkning om planförslaget under påseendetiden  _____