



PARGAS
SKÄRGÅRDSSTADEN

Stranddetaljplan för Mälhamnsklobben-Lilla Tiströnör



Mälhamn och Mälhamnsklobben

Stranddetaljplanebeskrivning

~~02.6.2020~~ 29.10.2020

Oy Wixplan Ab

Arkkitehtitoimisto Paatela & Co Oy

Stranddetaljplan för Mälhamnsklubben-Lilla Tiströnör

1

Bas- och identifikationsuppgifter

1.1

Planeområde

Stranddetaljplanen omfattar lägenheten Mälhamnsklubben 445-570-1-26 samt holmen Lilla Tiströnör som utgör en del av lägenheten Tiströnörarna 455-570-1-5 i Nagu Berghamn.



Planeområdets läge. ©Lantmäteristyrelsen.

1.2

Planläggare

Oy Wixplan Ab, Henrik Wickström Dipl.ing, YKS-160.

Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors

henrik.wickstrom@sulo.fi, tel: +358 50 56 99188

Byggnadsskisser och illustrationer: Tkl. Ark. SAFA Mikael Paatela

1.3

Anhängigörande

Meddelande om att planläggning inletts har publicerats i Pargas kungörelser 5.3.2020

1.4

Handläggning

Myndighetssamråd enligt MBL 66 § och MBA 26 § den 10.2.2020

Plan för deltagande och bedömning 20.10.2019, justerad den 16.2.2020

Stranddetaljplaneförslag till påseende 00.00 - 00.00.2020

Stranddetaljplaneförslag godkänt i stadsstyrelsen 00.00.2020 § xxx

Stranddetaljplanen godkänd i stadsfullmäktige 00.00.2020 § xxx

1.5

Kontaktuppgifter

Pargas stad:

Pargas stad, Miljöavdelningen, Arkitektkontoret,

Strandvägen 28, 21600 Pargas

Pasi Hyvärilä, planläggningsarkitekt, pasi.hyvarila@pargas.fi

Planläggare:

Oy Wixplan Ab, Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors

Henrik Wickström, henrik.wickstrom@sulo.fi

Innehållsförteckning	sida
1. Bas- och identifikationsuppgifter	
1.1 Planområde	1
1.2 Planläggare	1
1.3 Anhängiggörande	1
1.4 Handläggning	1
1.5 Kontaktuppgifter	1
2. Planområdets läge och sammandrag	
2.1 Planområdets läge	3
2.2 Planens namn och ändamål	3
2.3 Förteckning på bilagor och utredningar	3
2.4 Sammandrag	4
3. Utgångspunkter	
3.1 Allmän beskrivning av området	5
3.2 Naturmiljö	5
3.3 Bebyggd miljö	6
3.4 Trafik	7
3.5 Markägoförhållanden	7
3.6 Baskarta	7
3.7 Planesituation	7
3.8 Skydds- och andra beslut	8
3.9 Byggnadsordning	8
4. Planeringsskeden	
4.1 Påbörjandet av planeringen och beslut	9
4.2 Deltagande och samarbete	9
4.3 Myndighetssamarbete	9
4.4 Stranddetaljplanens mål	9
5. Beskrivning av stranddetaljplanen	
5.1 Planens struktur	10
5.2 Dimensionering	10
5.3 Områdesreserveringar	10
5.4 Kvartersområden	11
5.5 Trafik	11
5.6 Teknisk försörjning	11
6. Planens konsekvenser	
6.1 Allmänna konsekvenser	12
6.2 Konsekvenser för miljön och landskapet	12
6.3 Konsekvenser för natur och naturvärden	12
6.4 Störande faktorer i miljön	12
6.5 Lägsta byggnadshöjd	13
6.6 Planebeteckningar och bestämmelser	14
7. Genomförandet av stranddetaljplanen	
7.1 Genomförandeansvar	14
7.2 Tidtabell	14
7.3 Uppföljning av genomförandet	14

Bilagor:

1. Protokoll från myndighetssamråd 10.2.2020, bilaga 1
2. Förteckning över planområdets naturområden och -objekt, bilaga 2
3. Bedömning av översvämningsrisk, bilaga 3
4. Utdrag ur SYKE:s kartdatabas över Natura 2000-området, bilaga 4

2 Planområdets läge och sammandrag

2.1

Planområdets läge

Planeområdena är belägna ca. 17 km åt sydsydväst från Nagu centrum i Bergham skärgårdsby. Planeområdet består av två skilda delområden dvs. lägenheten Mälhamnsklobben 455-570-1-26, med en areal på 3,19 ha och som består av tre delar, varav två är sammanbundna med Mälhamn och ett mindre skär samt holmen Lilla Tiströnör, med en areal på 2,0 ha, från lägenheten Tiströnörarna 455-570-1-5.

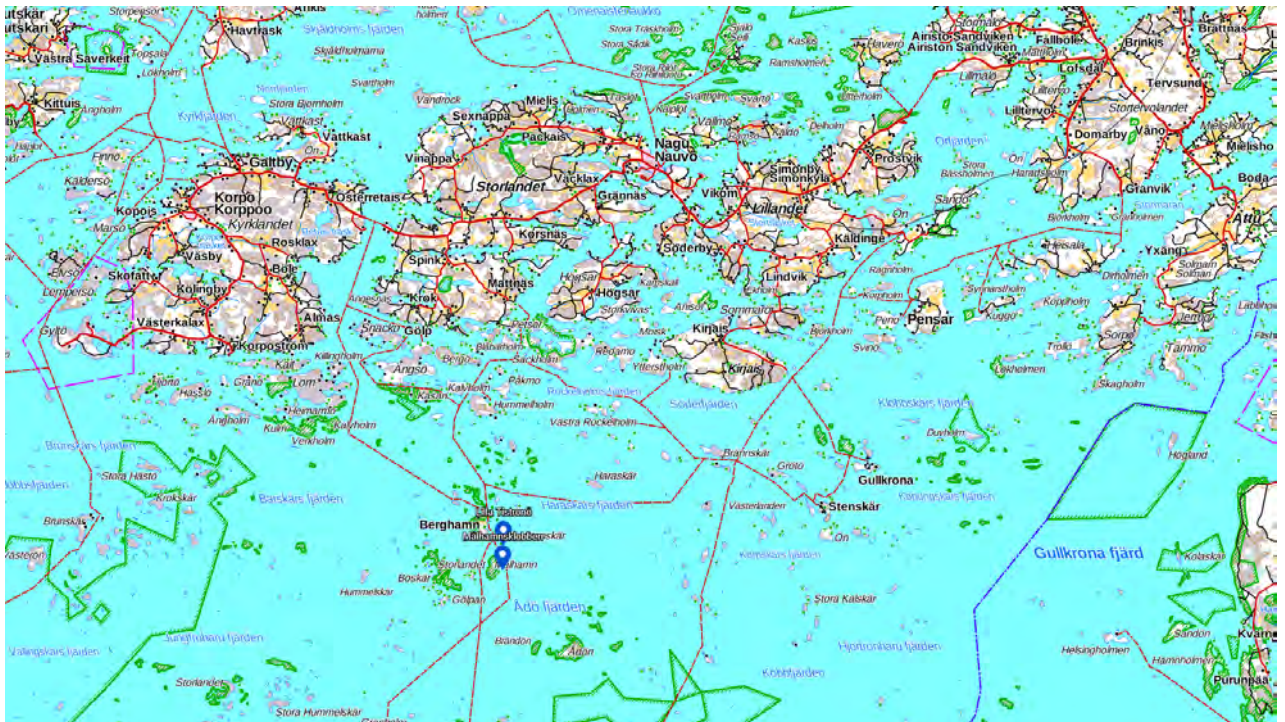


Bild 1. Stranddetaljplaneområdenas läge.

Källa©: Lantmäteristyrelsen.

2.2

Planens namn och ändamål

Planens namn är Stranddetaljplan för Mälhamnsklobben-Lilla Tiströnör. Planens ändamål är att flytta en, i den fastställda delgeneralplanen för Mälhamnsklobben beräknad, byggnadsplats till Lilla-Tiströnör och samtidigt bilda Mälhamnsklobben till ett naturskyddsområde enligt Natura 2000-nätverket med undantag för den bebyggda och i generalplanen anvisade gamla byggnadsplatsen.

2.3

Förteckning på utredningar och bilagor

På och kring stranddetaljplaneområdet har utförts följande utredningar:

1. Planeringens baskarta för Mälhamnsklobben och Lilla Tiströnör. Seppo Lamppu 2020.
2. Delgeneralplan för Nagu södra skärgård. Lantmätare Öhman 1993. Fastställd av Västra-Finlands miljöcentral 20.6.1995.
3. Utkast till ändring av delgeneralplan för Nagu södra skärgård. Lantmätare Öhman 2008.

4. Naturinventering för Nagu södra skärgård i Väst-Åboland. Faunatica Oy 2010.
5. Behovsutredning för Natura-bedömning av delgeneralplanen för Nagu södra skärgård. Faunatica Oy 2011.
6. Natura-bedömning av delgeneralplanen för Nagu södra skärgård. Fåglar. Faunatica Oy 2012.
7. Natura-bedömning av Pargas delgeneralplan för Nagu södra skärgård, SCI-områdenas naturvärden. Faunatica Oy 2013.

Separata bilagor:

1. Program för deltagande och bedömning 2010.10.2019. Justerat den 16.02.2020.
2. Byggnadsskisser, situationsplaner och illustrationer.
3. Plankarta med bestämmelser

2.4

Sammandrag

I den fastställda delgeneralplanen för Nagu södra skärgård har på Mälhamnsklubben anvisats en RA-byggnadsplats och en byggnadsrätt, som skall inlösas och ersättas. I ett utkast till ändring av delgeneralplanen från år 2008 hade anvisats två byggnadsplatser på Mälhamnsklubben. Denna planändring har inte slutförts. För att få en lösning på problematiken framfördes att detta kan lösas med stranddetaljplan. I planen för deltagande och bedömning (PDF) framfördes, att stranddetaljplanen uppgörs, om vid myndighetsförhandlingarna kan överenskommas om att delgeneralplanens oplacerade byggnadsrätt eventuellt kan flyttas till Lilla Tiströnören eller placeras på Mälhamnsklubben. Vid myndighetsförhandlingen den 10.2.2020 konstaterades, att byggnadsplatsen kan flyttas till Lilla Tiströnören under förutsättning att de obebyggda delarna av lägenheten Mälhamnsklubben i stranddetaljplanen samtidigt anvisas som naturskyddsområden och den separata bastubyggnaden på lägenhetens sydvästra del avlägsnas.

I stranddetaljplanen har på Mälhamnsklubben kring nuvarande fritidsbostad, i enlighet med den fastställda delgeneralplanen, anvisats ett kvartersområde (RA) med 1 fritidsbostad med tillhörande bastu- och gäststuga. Resten av fastighetens områden har anvisats som naturskyddsområden (SL-1). På Lilla Tiströnören har anvisats en ny byggnadsplats sålunda, att holmens natur och miljö bevaras så bra som möjligt. Resten av holmen har avsatts som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

3 Utgångspunkter

3.1

Allmän beskrivning av området

Lägenheten Mälhamnsklobben består av tre olika delar, varav själva Klobben hänger ihop med Mälhamn vid normal- och lågvatten. Endast vid högvatten finns lite vatten i det smala sundet. Till Mälhamnsklobben hör också Lillklobben som är ett mindre skär med sparsam växtlighet några hundra meter söderom.

Mälhamnsklobben består huvudsakligen av bergsmark och den norra udden höjer sig till +17 m över havet och stränderna är branta. Den södra delen har lite lägre stränder men berget höjer sig också här i södra delen till + 14 m. Växtligheten är karg och består av låga enbusksnår, martallar och alskog med inslag av björk, asp och sly i de frodiga lundartade strandpartierna mot Gåsviken och i de mera fuktiga dälderna.

Stränderna är till största delen kala sten- och klippstränder förutom stranden mot Gåsviken.

Lilla Tiströnör är en bergig holme med rätt kala bergspartier både på dess östra och västra delar och med ett frodigare däldområde emellan. Växtligheten består huvudsakligen av en och al med inslag av martallar och lite björk på norrsidan.



Mälhamnsklobben och Mälhamns södra del. Källa©: Lantmäteriverkets kartplats.

3.2

Naturmiljö

Växtligheten på Mälhamnsklobben är karg och består av låga enbusksnår, martallar och alskog med inslag av björk, asp och sly i de frodiga lundartade strandpartierna mot Gåsviken och i de mera fuktiga dälderna. Uppe på Mälhamnsklobben finns ett litet kärr. Gåsviken på nordvästra sidan är till största delen en igenvuxen havsstrandäng, som huvudsakligen är torr vid lågvatten på sommaren. Havsstrandängen är en skyddad naturtyp och här trivs sjöfågel och bla. mindre hackspett förekommer i strandskogspartiet. På den norra delen intill dälden finns två mindre förekomster av gulmåra (*Galium verum*).

Området utgör en del av det gamla värdefulla kulturlandskapet på Mälhamn. *Hela södra delen av lägenheten Mälhamnsklobben* hör därför likasom hela övriga Mälhamn till *Skärgårdhavets Natura-2000 område* objektnummer *FI0200164*.

Det *lilla kärrområdet högst uppe på Mälhamnsklobben* har klassificerats som Natura-naturtypen *trädbevuxna kärr* och denna del av Mälhamnsklobbens norra udde hör också till *Natura-området FI0200164*. Utdrag ur karta över Natura 2000-områdena för FI0200164 som *bilaga 4*.

På Lilla Tiströnören växer stora enbuskagen och vid stränderna av dälden både på södra och norra sidan finns tätare albestånd likasom i hela dälden där också finns björk, en och tallbestånd. I naturinventeringen har på däldens östra sluttning upp mot berget hittats ett mindre bestånd av gulmåra (*Galium verum*), som är en utrotningshotad (VU) växtart.

Beträffande fågelbeståndet har inte i naturinventeringens fågelobservationer på holmen påträffats särskilda skyddskrävande revir eller –områden och på holmen häckar inga hotade direktvarter.

Stranddetaljplaneområdet hör också till nationellt värdefullt landskapsområde. En förteckning på skyddsområden, skyddsobjekt och andra värdefulla natur- och miljöområden finns som *bilaga 2*.



Lilla Tiströnör. Strandskogen vid södra stranden skyddar mot exponering. ©: Lantmäteriverket

3.3

Bebyggd miljö

Lilla Tiströnör är obebyggd. Stora Tiströnören, som ligger 50 m norrut, hör till samma fastighet och är bebyggd.

Mälhamnsklobben är bebyggd med en fritidsbostad och en separat bastubyggnads på den södra delen. På den norra delen finns också ett ca. 15 m² stort lider med torrdass.

3.4

Trafik

På Mälhamnsklobben finns två förbindelsebryggor på norrsidan mot Gåsviken. Lägenheterna har båtplatser på Nagu storlandet.

3.5

Markägoförhållanden

Båda fastigheterna 455-570-1-26 och 455-570-1-5 ägs av samma markägare.

3.6

Baskarta

Områdets baskarta har uppgjorts av DI Seppo Lamppu tmi år 2020. Koordinatsystemet är ETRS-GK 23 och höjdsystemet är N2000.

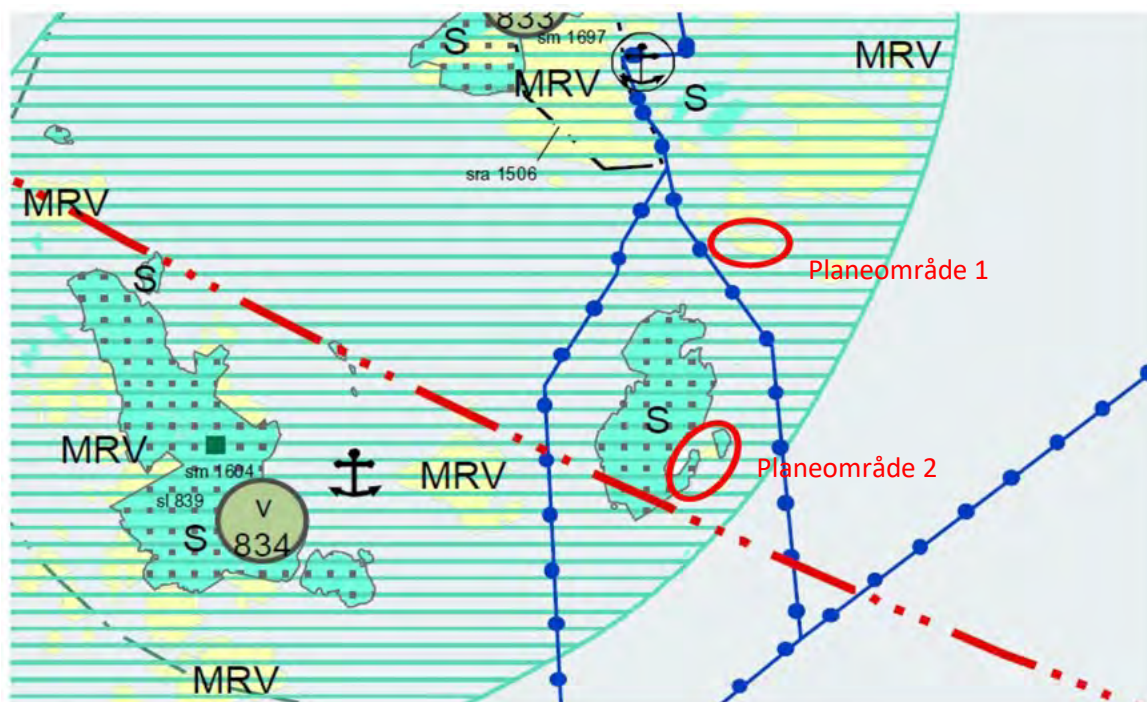
3.7

Planesituation

Landskapsplan:

Landskapsplanen för Egentliga Finland är godkänd av landskapsfullmäktige den 10.12.2010. Landskapsplanen är fastställd av miljöministeriet den 20.3.2013.

I den fastställda landskapsplanen är Lilla Tiströnör och byggplatsen på Mälhamnsklobben MRV- område, som också tillåter fritidsbebyggelse. Största delen av Mälhamnsklobben är dock skyddsområde S. Hela storområdet tillhör också ett för kulturmiljön eller landskapet viktigt område (VSMK).



Utdrag ur landskapsplanen för Egentliga Finland. Källa©: Egentliga Finlands förbund.

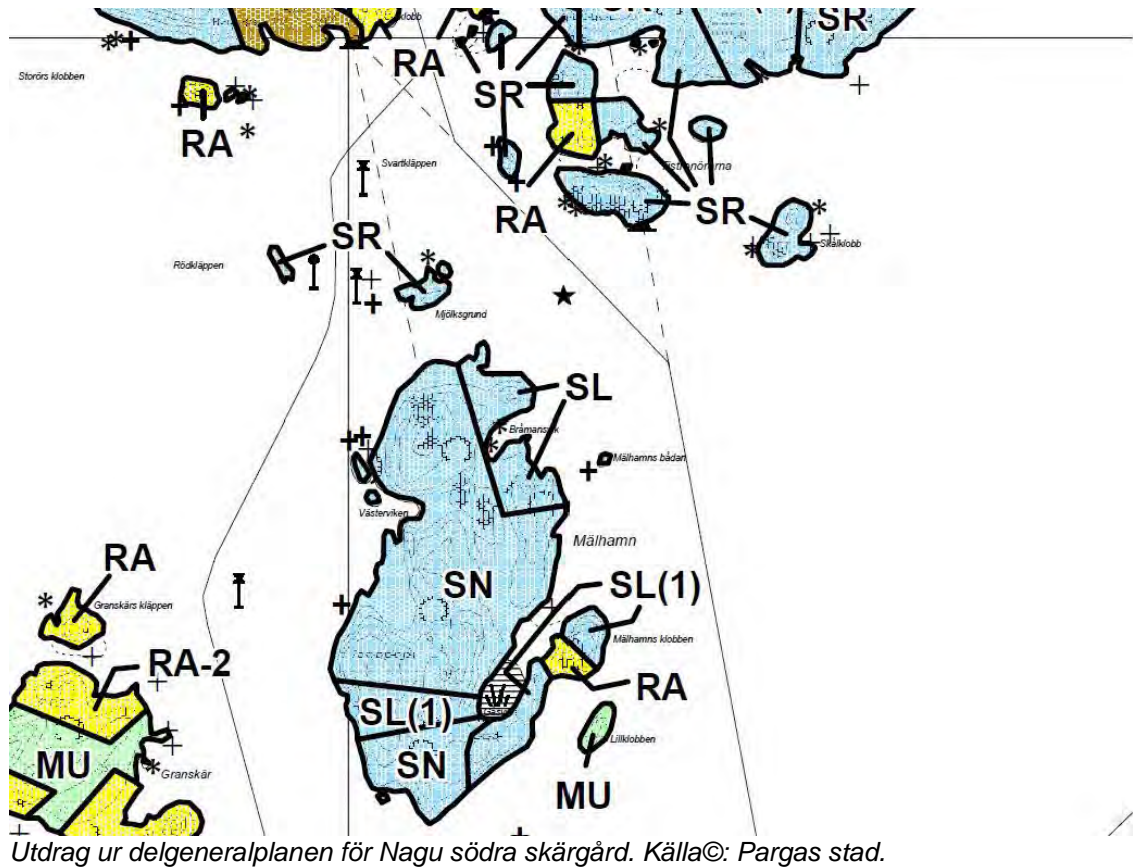
Generalplan:

För området är delgeneralplanen för Nagu södra skärgård i kraft. Planen har fastställts av Västra-Finlands miljöcentral den 20.6.1995. Generalplanen har rättsverkningar.

I delgeneralplanen har på Mälhamnsklobben anvisats ett RA område kring den befintliga fritidsbostaden. Lägenhetens södra del och den höga norra udden har anvisats som SL (1) område där indexet (1) anger att där finns en kalkylerad byggnadsrätt, som skall

ersättas av staten ifall att byggnadsrätten inte kan flyttas till markägarens andra områden.

Lilla Tiströnören har i delgeneralplanen anvisats som SR-område. Holmen var en del av en större lägenhet när delgeneralplanen uppgjordes och dess byggrätt har anvisats på Berghamn huvudö.



3.8

Skydds- och andra beslut

Hela Mälham och Mälhamnsklobben med undantag för den bebyggda och i delgeneralplanen anvisade RA-byggnadsplatsen och Lillklobben, ingår i det av statsrådet fastställda Natura 2000-nätverket. Skärgårdshavets Natura-område objektnummer FI0200164. Stranddetaljplaneområdet ingår också i ett nationellt värdefullt landskapsområde. För stranddetaljplaneområdet finns inga andra gällande skyddsbeslut.

3.9

Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning har trätt i kraft den 12.11.2016. Enligt byggnadsordningen skall byggnadsplatsens storlek i regel vara minst 5000 m². Den sammanlagda byggnadsrätten för en fritidsbyggnadsplats i yttre skärgården är högst 280 v-m². Huvudbyggnaden får vara högst 150 v-m², bastubyggnaden högst 25 v-m², gäststugan högst 25 v-m² samt behövliga ekonomibygnader får byggas högst 80 v-m² om tomten är 5000 m² eller större.

4

Planeringskedan

4.1

Påbörjandet av planeringen och beslut

Planeringen av Mälhamnsklubben-Tiströnör påbörjades år 2019 efter flera diskussioner med Pargas stads planläggningsenhet om hur problematiken med den oplacerade byggnadsrätten kunde lösas, enär ändringen av delgeneralplanen för Nagu södra skärgård är avbruten för en obestämd tid framöver. Med stadens myndigheter överenskomms om hur markägaren kunde få projektet anhängigt och eventuellt löst på ett för alla parter tillfredsställande sätt. Ett förslag till plan för deltagande och bedömning (PDB), daterad den 20.10.2019, uppgjordes av markägaren och inlämnades till Pargas stad. Härfter ordnade Pargas stad och Egentliga Finlands NMT-central ett myndighetssamråd den 10.2.2020 varefter uppgörandet av stranddetaljplanen i praktiken påbörjades.

Stranddetaljplanen har godkänts av byggnads- och miljönämnden för framläggning till påseende den xx.xx.2020 § xx.

Stranddetaljplanen har godkänts av Pargas stadsstyrelse den xx.xx.2020 § xx och antagits av Pargas stadsfullmäktige den xx.xx.2020 § xx

4.2

Deltagande och samarbete

Meddelande om att planläggning inletts och att planen för deltagande och bedömning finns att tillgå på stadens hemsidor, har kungjorts den 5.3.2020.

4.3

Myndighetssamarbete

Ett myndighetssamråd enligt MBL 66 § 2 mom och MBF 26 §, hölls hos Egentliga Finlands NMT-central den 10.2.2020. Över det 02.06.2020 daterade utkastet till stranddetaljplan inbegärde Pargas stad utlåtanden av myndigheterna. Forsstyrelsen, det regionalt ansvariga landskapsmuseet samt NMT-centralen avgav utlåtanden. Planförslaget har korrigerats på basen av utlåtandena.

4.4

Stranddetaljplanens mål

Stranddetaljplanens mål är att flytta den i den fastställda delgeneralplanen för Nagu södra skärgård kalkylerade oanvända byggnadsrätten från Mälhamnsklubben till Lilla Tiströnören. På Mälhamnsklubben anvisas den bebyggda byggnadsplatsen med omgivande gårdstun som en fritidsbyggnadsplats (RA) ungefär såsom angett i den fastställda delgeneralplanen och resten av fastigheten, som tillhör Natura 2000-nätverket (statsrådets beslut från år 1998) avsätts som naturskyddsområde (SL-1). Den befintliga bastubyggnaden på Mälhamnsklubbens södra del stryks i planen.

På Lilla Tiströnören anvisas den från Mälhamnsklubben flyttade byggnadsrätten som en ny fritidsbyggnadsplats (RA) sålunda att holmens naturvärden och miljö bibehålls så långt som möjligt genom att placera byggnadsplatsens nya byggnader i den lägre däliden mitt på holmen.

5 Beskrivning av stranddetaljplanen

5.1

Planens struktur

I planen för deltagande och bedömning (PDB) utreddes preliminärt tre alternativa lösningar för realisering av den i delgeneralplanen anvisade kalkylerade byggrätten på Mälhamnsklobben, som grund för målsättningarna och beslutsfattandet. Alternativ 1 följde ungefär samma lösning som nu föreliggande förslag till stranddetaljplan medan i alternativ 2 utreddes placeringen av byggnadsrätten på lägenheten Mälhamnsklobbens a) norra del eller b) lägenheten Mälhamnsklobbens södra del. Alternativ 3 var att ingen stranddetaljplan uppgörs, utan markägaren ansöker om undantag på Mälhamnsklobben, vilket troligtvis skulle leda till en inlösningsprocess av den förlorade byggrätten. På basen av den respons som erhöles särskilt vid myndighetssamrådet valdes en lösning enligt alternativ 1 till grund för den slutliga planlösningen.

Huvudmotiven för planlösningen är:

- Lilla Tiströnören ingår inte i Natura-2000 området,
- lösningen är inte i konflikt med landskapsplanen,
- byggandet på holmen försämrar inte väsentligt områdets naturvärden,
- Stora Tiströnören är bebodd av samma familj och dess bastu/gäststuga ligger mitt emot, varvid båda byggnadsplatserna bildar ett enhetligt gårdstun,
- byggplatsen kan placeras i dällden helt osynligt utåt mot havet och båtfarlederna,
- ordnandet av avlopp och andra tekniska lösningar är lätta att genomföra,
- Mälhamnsklobbens betydande naturvärden kan bevaras,
- Skärgårdhavets Natura 2000-område FI0200164 kan förverkligas,
- Mälhamnsklobbens södra del kan införlivas till ett enhetligt naturskydds- och Natura 2000-område på Mälhamn och Mälhamnsklobbens norra del anvisas som ett naturskyddsområde i planen.

5.2

Dimensionering

Dimensioneringen har avgjorts i delgeneralplanen för Nagu södra skärgård dvs områdena har tillsammans två byggnadsplatser, varav den ena är förverkligad på Mälhamnsklobben.

Utgångspunkten för byggnadsplatsernas totala byggnadsrätt är Pargas stads byggnadsordnings byggrättsbestämmelser. I stranddetaljplanen har i detalj anvisats fördelningen av byggnadsrätten och placeringen av de olika byggnaderna på byggnadsplatserna utgående ifrån de rätt krävande terräng- och naturförhållandena. Jämfört med byggnadsordningens bestämmelser har byggnadsrätten för huvudbyggnaderna i stranddetaljplanen minskats från 150 v-m² till 130 v-m² och ekonomibyggnadsrätten från 80 v-m² till 60 v-m².

5.3

Områdesreserveringar

På Mälhamnsklobben har anvisats en RA-byggnadsplats ungefär i enlighet med den fastställda delgeneralplanens avgränsning. Byggnadsplatsens storlek är 6700 m². Resterande delar av fastigheten har anvisats 22100 m² som naturskyddsområden SL-1, med tilläggsbeteckning (nat) om att de ingår i ett Natura 2000-område och Lillklobben som jord- och skogsbruksområde med särskilda naturvärden MY. MY-områdenas areal på lägenheten Mälhamnsklobben är 4300 m².

På Lilla Tiströnören anvisas en ny 4230 m² stor RA-byggnadsplats mitt på holmen. Holmens västra och östra del reserveras som jord- och skogsbruksområden med särskilda naturvärden MY.

RA-kvartersområdenas sammanlagda areal är 1,093 ha, vilket är 21 % av hela strandplaneområdets areal och strandlinjelängden 0,27 km, vilket är 14 % av den totala strandlinjelängden 1,880 km (verklig strandlinje). SL-1 områdenas areal är 2,210 ha, vilket är 42 % av planområdets totala areal och MY-områdenas areal är 2,010 ha och 37 % av den totala arealen. Planlösningen uppfyller kraven i MBL på tillräcklig fri enhetlig strandlinje (86%) och tillräckliga skydds- och friområden (79%), vilka bla. kan utnyttjas på basen av allemansrätt.

5.4

Kvartersområden

På byggnadsplatsen på Mälhamnsklubben har anvisats en byggnadsyta för huvudbyggnaden i enlighet med den befintliga byggnaden. Huvudbyggnadens byggrätt är 130 v-m². Ca. 20 m österut från huvudbyggnaden har anvisats en byggnadsyta på 25 v-m² för en ny bastu eller den som kan flyttas från Mälhamnsklubbens södra del hit. En gäststuga placeras ca. 40 m åt nordost i en liten dæld högre upp på berget så att byggnaden får bergsskydd mot havet söder- och österut och smälter in mot det bakomliggande ca. 3 m högre berget. För denna byggnad anges i planen högsta tillåtna takhöjd (+16,5 m). Sålunda förverkligad kommer byggnaden inte att synas ut mot havet. Ett nytt kombinerat lager, torrdass och redskapsskjul placeras i anslutning till den gamla lider- och ekonomibygnaden ca. 20 m söder om huvudbyggnaden.

På byggnadsplatsen på Lilla Tiströnören har anvisats en huvudbyggnad med en byggnadsrätt på 130 v-m², en bastubyggnad ca. 35 m från huvudbyggnaden mot sydost, en gäststuga ca. 25 m nordost om huvudbyggnaden samt en lider ca. 35 m åt nordväst från huvudbyggnaden. Byggnadsytornas placering följer terrängformationerna och placerats på de mest lämpliga jämnare platserna så att områdets naturvärden bevaras. Bastubyggnaden placeras intill två stora flyttblock och endast kortväggen kan synas en aning österifrån men den låga mörkfärgade byggnaden smälter väl in mot bakomliggande terräng. Strandskogen mot söder har betecknats som ett värdefullt miljöområde där trädbeståndet och annan växtlighet skall bevaras naturenligen. Förekomsten av gulmåra (*Galium verum*) har angetts som ett område vars naturvärden skall bevaras (s-1).

5.5

Trafik

Trafiken till holmen sker med båt från fastlandet. På Mälhamnsklubben finns två bryggor som ligger rätt skyddade i Gåsviken. Lilla Tiströnörens stränder är utsatta för väder och vind förutom holmens norrsida. Sundet mellan Stora och Lilla Tiströnören är rätt grunt och den närmast lite djupare skyddade platsen för brygga ligger vid den lilla bergsklacken på norrsidan dit en stig måste anläggas för behövliga förbindelsetransporter.

5.6

Teknisk försörjning

I planbestämmelserna finns förbud att installera vattenklosett. Gråvattnet skall behandlas såsom stadens miljömyndigheter närmare bestämmer. Inget avloppsvatten

får ledas ut orenat i havet. Dricksvatten fås ur borrhunnar och kan också hämtas från Bergham huvudön.

Avfallshanteringen sköts sålunda, att soporna transporteras till insamlingspunkterna på Berghamn huvudön och på fastlandet.

Ström till Lilla Tiströnör fås från Stora Tiströnör och på Mälhamnsklubben sköts elförsörjningen med solpaneler.

6

Planens konsekvenser

6.1

Allmänna konsekvenser

Stranddetaljplanens konsekvenser koncentreras huvudsakligen till själva byggnadsplatserna och dess närområde och sträcker sig knappast utöver fastigheternas gränser annat än den marginella inverkan som byggandet eventuellt kan medföra för det omgivande landskapet.

6.2

Konsekvenser för miljön och landskapet

Mälhamnsklubben är bebyggd från tidigare. Områdets landskapsbild ändras i någon mån endast av den nya bastun och gäststugan högre upp på berget. Gäststugan placeras i en dæld med bergsskydd på dess södra och östra sida och bakom på norrsidan. I planbestämmelserna har getts en bestämmelse om takåsens högsta höjd (+16,5 m). Sålunda förverkligad kommer gäststugan inte att synas ut mot havet. Den nya bastubyggnaden kan placeras i skydd av befintlig växtlighet och den nya ekonomibyggnaden placeras skyddad av växlighet och syns inte österut eller söderut mot havet. Bestämmelserna om byggnadernas fasadmaterial och färgsättning gör också att byggnaderna smälter in i landskapet. Rivningen av bastubyggnaden på den södra delen återskapar och förbättrar kulturlandskapet till såsom det var före bastun byggdes.

De nya byggnaderna på Lilla Tiströnören kan placeras skyddade för insyn i dälden på holmens mitt. Endast bastubyggnaden kan synas en aning genom strandskogen mot sydost men med en noggrann placering och val av material och färgsättning får man byggnaden att smälta in i terrängen och landskapet. Liderbyggnaden på norrsidan syns inte söderut och den öppnar sig norrut mot bastun på Stora Tiströnören, som innehas av samma ägarfamilj.

Byggnadernas fasadmaterial och färgkulörer skall enligt planbestämmelserna vara mörka och väl anpassade till omgivningen. Som bilaga 5 finns situationsplaner, skisser och illustrationer på de olika byggnaderna och deras anpassning till natur, terräng och närmiljön.

6.3

Konsekvenser för natur och naturmiljön

Konsekvenserna för naturen och naturmiljön begränsar sig huvudsakligen till byggnadsplatsernas områden. Inom byggnadsplatsen på Mälhamnsklubben finns två

mindre förekomster av gulmåra (*Galium verum*), vilka har anvisats som skyddsområden där naturvärdena bevaras (s-1). Rivningen av bastun på den södra delen medför att naturmiljön inte mera påverkas som en del av ett gårdstun, vilket kan anses som en förbättring med tanke på naturmiljön.

Mälhamnsklobbens byggnadsplats gränsar inte till det flada-område, som finns på fasighetens västra sida och trafiken till byggnadsplatsen eller byggnadsplatsens användning i övrigt kan inte inverka på flada-områdets natur eller naturområdets vård och skötsel, vilket också framgår av Forststyrelsens utlåtande.

På Lilla Tiströnören placeras byggnaderna på mindre känsliga områden och strandskogen och växtligheten på södra sidan bevaras i naturenligt tillstånd likasom förekomsten av gulmåra (*Galium verum*). Holmens östra och västra delar förblir orörda såsom hittills.

6.4

Störande faktorer i miljön

Inga störande faktorer berör stranddetaljplaneområdet.

6.5

Lägsta byggnadshöjd

En utredning av översvämningsriskerna för de två byggnadsplatserna har uppgjorts och finns som bilaga 3. Den lägsta rekommendabla byggnadshöjden, under vilken byggnadsdelar som kan ta skada av fukt inte bör placeras, är enligt Pargas stads byggnadsordning +2,40 m N2000. Därtill tillämpar staden ett tillägg på +0,3 m för vågsvall om närmare utredning saknas. För ekonomibygnader kan avvikelser medges. Eftersom vidsvepet österifrån är över 10 km ger detta en vågsvallseffekt, som i detta fall är +1,0 m på Mälhamnsklobbens och Lilla Tiströnörens södra och sydöstra stränder, varvid den lägsta rekommendabla byggnadshöjden vid dessa stränder blir + 3,40 m.

6.6

Planbeteckningar och bestämmelser

I planen har använts beteckningar i enlighet med miljöministeriets planebeteckningsförordning 31.3.2000.

7

Genomförande av stranddetaljplanen

7.1

Genomförandeansvar

Ansvaret för genomförandet av stranddetaljplanen ligger hos markägaren. Eftersom i stranddetaljplanen inte ingår allmänna områden, finns det inget behov av att i planen ge särskilda genomförandebestämmelser.

7.2

Tidtabell

Efter att planen har godkänts och vunnit laga kraft, kan byggandet på byggnadsplatserna påbörjas. Bastun på Mälhamnsklobbens södra del skall rivas innan bygglov kan beviljas

för den nya bastubyggnaden. Om hur förverkligandet av Natura 2000-området på Mälhamnsklobbens södra del genomförs i praktiken skall förhandlas med Egentliga-Finlands NMT-central efter att planen har godkänts.

7.3

Uppföljning av genomförandet

Pargas stad sköter om uppföljningen av hur området genomförs i samband med behövliga byggnads- och andra tillståndsförfaranden.

Helsingfors den 02.06.2020, 29.10.2020

Oy Wixplan Ab,

Arkkitehtitoimisto Paatela & Co Oy

HENRIK WICKSTRÖM
Henrik Wickström

MIKAEL PAATELA
Mikael Paatela

Bilaga/Liite 1

Ranta-asemakaava Nauvossa Berghamnissa kiinteistöllä Mälhamnsklobben 445- 570-1-26 sekä osalla kiinteistöä Tiströnörarna 445-570-1-5

Viranomaisneuvottelu 10.2.2020

PAIKKA Varsinais-Suomen ELY-keskus
 AIKA 10.2.2020 klo 13-14
 LÄSNÄ Kirsti Virkki, Varsinais-Suomen ELY-keskus
 Leena Lehtomaa, Varsinais-Suomen ELY-keskus
 Mikael Paatela, maanomistaja
 Pasi Hyvärilä, Paraisten kaupunki

Kirsti avasi kokouksen, todettiin että kyseessä on ranta-asemakaavahankkeen virallinen aloitusneuvottelu

Mikael esitteli hankkeen taustaa yleiskaavassa korvattavaksi osoitetun rantarakennusoikeuden siirtämiseksi Mälhamns klobbenilta Lilla Tiströnsöra -nimiselle saarelle. Viimeisimpänä muutoksena osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnosta (pvm 20.10.2019) on tarkennettu siten että tarkasteltava vaihtoehto 2. toteuttaminen Mälhamnissa koskisi olemassa olevan RA-paikan eteläpuoleista osaa aluetta jossa on jo olemassa oleva saunarakennus.

Käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Kirsti totesi että viranomaisneuvottelun pitäminen on perusteltua koska alueella on valtakunnallisia maankäyttötavoitteita ja että niin ollen ELY-keskuksen lisäksi myös Varsinais-Suomen maakuntamuseo on osallinen viranomainen -> täydennetään OAS. Varsinais-Suomen liiton kanta heidän osallisuuteen on kysyttävä. Huomioitavaa on että hanke on maakuntakaavan mukainen ja alueella on jo olemassa oleva yleiskaava, joka ohjaa ranta-asemakaavan laatimista.

Pasi totesi että eteläisen Nauvon osayleiskaavan muutos on edelleen kesken. Vuonna 2008 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ehdotettu uusi rakennuspaikka Klobbenin koilliskärjessä on erittäin huono. Toisaalta kokonaan uuden rakennuspaikan osoittaminen ennestään rakentamattomalle saarelle Tiströnörarna-saariryhmän eteläisimmälle nk. Lilla Tiströnöra saarelle on myös vastoin kaupungin hyvinä pitämiä kaavoitusperiaatteita vastaan.

Kirsti totesi ettei rakentamista Klobbenin koilliskärkeen voi pitää hyvänä ja kysyi voidaanko toinen uusi rakennuspaikka ensisijaisena vaihtoehtona toteuttaa Mälhamnissa olemassa olevan saunarakennuksen paikalla. Toissijaisena vaihtoehtona hän piti korvaamista ja kysyi Leenan kantaa siihen.

Leena pitää siirtoa Tiströnöran parempana vaihtoehtona kuin toteuttamista Mälhamnissa sillä ehdolla että Mälhamnin eteläosassa oleva saunarakennus puretaan ja alue myydään valtiolle liitettäväksi osaksi saaristomeren kansallispuistoa. Myös natura 2000-verkoston kuuluva Mälhamns klobbenin koillisosa haluttaisiin ostaa valtiolle.

Mikael totesi että Mälhamnin eteläosan myynti valtiolle on neuvottelukysymys. He haluaisivat kuitenkin pitää Mälhamns klobbenin koilliskärjen itsellään.

Riippuen omistusolosuhteista suojeltaviksi tarkoitettut alueet Mälhamnissa voitaisiin ranta-
asemakaavassa osoittaa kansallispuistoalueeksi (SN, Mälhamnin eteläpuoli) ja yksityiseksi
luonnonsuojelualueeksi (SL, koillispuoli, Mälhamns klobben).

Kirsti kysyi kaava-alueen rajauksesta ja totesi että Mälhamnin eteläosa (nykyinen
rakennuspaikka ja nykyisen saunan alue sekä Mälhamns klobben) olisi otettava mukaan jotta
yleiskaavan korvattavaksi merkitty rakennusoikeus SL(1) poistuu ja että OAS:ssa esitetty
vaikutusten arviointi on esitettävä laajemmin varsinkin kaavaselostuksessa. Kaavan
lähtökohtana ovat alueen luonnonolosuhteet ja niitä on syytä esittää jo luonnosvaiheessa
tarkemmin (mm. viereinen flada). Rakennuspaikan siirto on perusteltava hyvin.

Leena totesi että yleiskaavamuutostyötä varten laaditut luontoselvitykset (Faunatica 2010-
2013) ovat riittävät myös ranta-asemakaavan laatimista ajatellen. Todettiin lisäksi että SCI
alueiden luontoarvojen Natura-arviointi –raportissa Mälhamns klobbenin osalta maininta ”
Kokonaisuutena arvioiden klobbenille rakentaminen ei merkittävästi heikennä Natura-alueen
suojeluarvoja. Melkein mille tahansa muulle Natura-alueelle rakentaminen todennäköisesti
heikentäisi luontoarvoja enemmän. Näin ollen korvaavan rakennuspaikan nimeäminen olisi
luonnon kannalta suurella todennäköisyydellä huonompi vaihtoehto kuin kaavaluonnoksessa
esitetty.” on ymmärrettävä niin että alueen toteuttamista verrataan johonkin toiseen
mahdolliseen Natura 2000-verkoston kuuluvaan alueeseen ja sellaisesta ei ole kyse
Tiströnörassa.

Kaupungin mukaan voimassa olevan yleiskaavan RA-alueen rakennusoikeuden määrittäminen
rakennusjärjestyksen mukaan olisi ranta-asemakaavassa esitettävä tarkemmin kerrosalana.
Lisäksi kaavamääräyksissä on syytä huomioida valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.
Kaava-alue olisi rajattava tarkoituksenmukaisesti niin että kiinteistö Mälhamnsklobben olisi
kokonaisuudessaan mukana ja Tiströnörarna-saariryhmästä vain se osa kiinteistöä
Tiströnörarna missä maankäyttö muuttuu, siis saari Lilla Tiströnöra. Todettiin, että on tarpeen
tutkia saareen osoitettavan kerrosalan määrä, ts. onko mahdollista sijoittaa
rakennusjärjestyksen mukainen kerrosala maisemallisista/maastollisista syistä vai joudutaanko
kerrosalaa hieman pienentämään.

Todettiin että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisättävä maakuntamuseo
osallisena viranomaisena ja että viranomaisilta pyydetään lausunto.

Kirsti kysyi onko maanomistajalla muita mahdollisia vaihtoehtoisia ranta-alueita, jonne
rakennusoikeutta olisi mahdollista siirtää, johon Mikael totesi että ei ole.

Pasi totesi että seuraavaksi kaupunki voi kuuluttaa ranta-asemakaavan laatimisen tulevan
vireille (kunhan OAS saadaan tarpeellisilta osiltaan päivitettyä) ja Kirsti lisäsi että jo heti vireille
tulon jälkeen luonnosvaiheen yhteydessä on hyvä pyytää viranomaislausunnot.

Muistion vakuudeksi

Pasi Hyvärilä

Mälhamnsklubben-Lilla Tiströn ranta-asemakaava Luettelo arvokkaista luontoalueista ja -kohteista

Mälhamnsklubben lähialueineen:

Lähes koko Mälhamn on valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema ja myös melkein koko Mälhamnsklubbenin alue. Faunatica Oy:n laatimassa luontoselvityksessä havaittiin Mälhamnsklubbenilla seuraavat arvokkaat luontoalueet ja -kohteet:

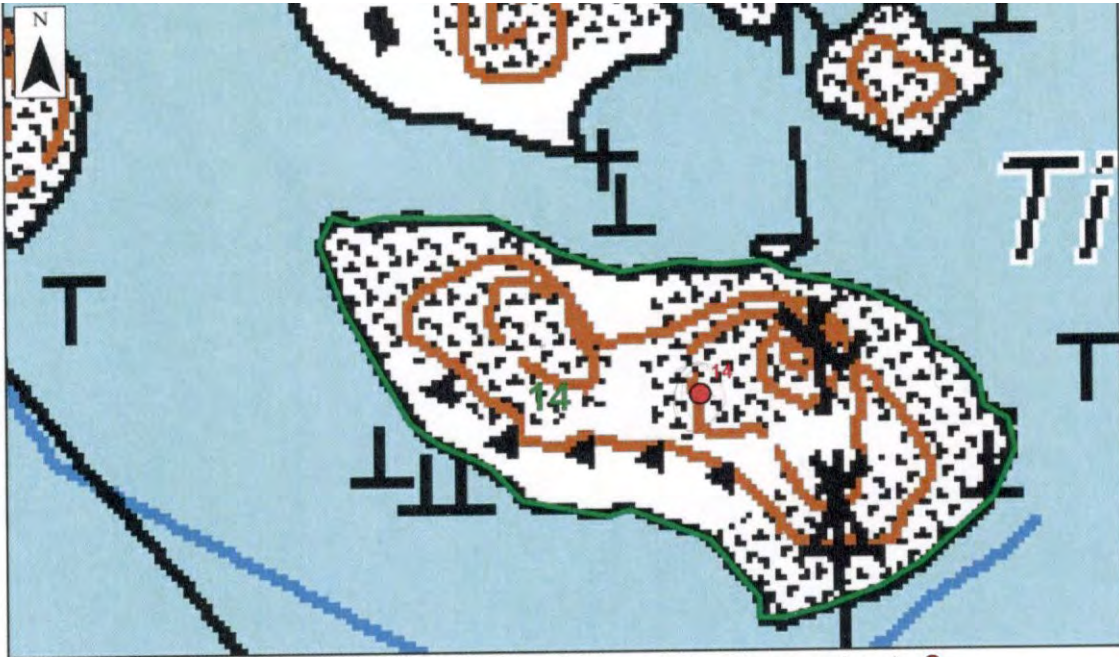
1. Kapean tervaleppävyöhykkeen reunastama **rantaluhta**, joka on **metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö**; puuton, järviruokovaltainen luhta sekä umpeutuva merenlahti/rantaniitty. Alueella kasvaa järviruo´on lisäksi ruokohelpiä (*Phalaris arundinacea*), mesiangervoa (*Filipendula ulmaria*), karhunputkea (*Angelica sylvestris*) ja ruohokanukka (*Cornus suecica*). (**kohde 13 A Faunatica Oy:n luontoselvityksessä**)
2. Kaksi kuviota, jossa kasvaa muutamia kymmeniä varsin uhanalaista (VU) **keltamataraa** (*Galium verum*) (**kohde 13 B Faunatica Oy:n luontoselvityksessä**).
3. Kallioalue on suurimmalta osin **metsälakikuvio** (vajaatuottoinen kallio). (**kohde 15 A Faunatica Oy:n luontoselvityksessä**).
4. Kallioalueella oleva painanne, johon on syntynyt huomionarvoinen elinympäristö, soistuma. Soistuma on **metsälakikuvio** (vähäpuustoinen suo). Se on koivuvaltaista ruohoista rämettä. Varvustossa on kanervaa (*Calluna vulgaris*) ja variksenmarjaa (*Empetrum nigrum*), ja näitä peittävämpi suon valtalaji on muurain (*Rubus chamaemorus*). Puusto on harvaa, matalaa koivua. Soistuma on luonnontilainen. Kuviolla on **korkeat luontoarvot**. (**kohde 15 B Faunatica**)



Kuva 2.14. Kohteiden 13 Mälhamn & 15 Mälhamns klubben (vihreä viiva = selvitysalueiden rajaus) kuviorajaukset. Kohde 13: **A** = rantaluhta, **B** = keltamatarakasvustot. Kohde 15: **A** = kallio, **B** = suo.

Lilla Tiströnör lähialueineen:

Luontoselvityksessä todetaan, että Lilla Tiströnören on kallioiden, merenrantakatajikon ja kanervakankaan peittämä saari, jonka lounaisranta on avoin ja louhikkoinen. Kalliolla kasvaa noin 60 vartta **uhanalaista** (VU) keltamataraa (*Galium verum*). Saari on muutoin vajaatuottoista kalliota, puusto nuorehkoa ja lahoppuusto puuttuu, joten kuvio ei täytä metsälain kriteerejä. (**kohde 14 Faunatica Oy:n luontoselvityksessä**).



Kuva 2.15. Kohde 14 Tiströnörarna (vihreä viiva = selvitysalueen raja). ● = keltamataraesiintymä.

UTDRAG SYKE:s KARTDATABAS ÖVER NATURA-OMRÅDEN (för en del av FI0200164)
OTE SYKE:n KARTTATIETOKANNSTA NATURA-ALUEISTA (osa alueesta FI0200164)

10.2020

Valtioneuvoston päätös 2018 tietojen tarkistamisesta ja verkoston täydentämisestä

Valtioneuvoston päätös 2018 tietojen tarkistamisesta ja verkoston täy

