

**PARGAS STAD**

# JERMO-KURU STRANDDDETALJPLANENS ÄNDRING

**PLANBESKRIVNING**

# Innehållsförteckning

- 1. Grundläggande och identifieringsinformation**
  - 1.1. Identifieringsinformation
  - 1.2. Planområdets läge
  - 1.3. Syftet med planen
  
- 2. Startpunkter**
  - 2.1. Förhållandena på planeringsområdet
    - Översikt över området
    - Naturlig miljö
    - Landskap
    - Bebyggd omgivning
    - Antikviteter
  - 2.2. Planeringssituation
    - Nationella mål för markanvändning
    - Landskapsplan
    - Generalplan
    - Stranddetaljplan
    - Byggnadsordning
    - Stomfastighetsundersökning
    - Planens grundkarta
    - Byggförbud
  
- 3. Planeringssteg**
  - 3.1. Behovet av planering, igångsättande
  - 3.2. Deltagande och samarbete
    - Samarbete med myndigheterna
    - Deltagare och initiering
    - Planutkast
    - Planförslag
    - Godkännande av planen
  
- 4. Beskrivning av detaljplanen**
  - 4.1. Planens struktur
    - Dimensionering
    - Tjänster
  - 4.2. Uppnåelse av miljökvalitetsmål
  - 4.3. Områdesreservationer
    - Områden för fritidshus
    - Jord- och skogsbruksområden
    - Naturområden
  - 4.4. Stranddetaljplanens effekter
    - Granskning utifrån generalplanen
    - Påverkan på den byggda miljön
    - Påverkan på naturen och den naturliga miljön
    - Ekonomiska effekter
  - 4.5. Miljöstörningar
  - 4.6. Nomenklatur
  
- 5. Genomförande av detaljplanen**
  - 5.1. Planer för att vägleda och illustrera genomförandet
  - 5.2. Implementering och timing
  - 5.3. Implementeringsövervakning

## **BILAGOR**

- 1) Positioneringskarta
- 2) Utdrag ur landskapsplanen
- 3) Utdrag ur den giltiga delgeneralplanen
- 4) Den nuvarande strandplanen
- 5) Deltagande- och utvärderingsplan
- 6) Yttranden om planutkastet (inga)

# 1. Grundläggande och identifieringsinformation

## 1.1. Identifieringsinformation

PARGAS STAD

JERMO-KURU STRANDDETALJPLANÄNDRING

### **Stranddetaljplanens ändring består av:**

Områder för fritidshus och jord- och skogsbruk.

### **Planeringsorganisationen**

Ansvarig för stranddetaljplanens uppgörande och planens teknisk ritning är arkitekt Aaro Söderlund, Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy, Nagu.

## 1.2. Planområdets läge

Planområdet ligger i Pargas stad, 27 km söder om centrum på den västra delen av ön Attu i Jermo-Kuru-området.

Området omfattar cirka 3 hektar med en strandlinje på cirka 0,350 km.

## 1.3. Syftet med planen

Syftet med stranddetaljplanändringen är att uppgradera den gamla stranddetaljplanen (1980) gällande läge och byggrätter för byggplatser, för att möjliggöra byggandet av fyra fritidshus på området, minst 40 meter från strandlinjen. Antalet byggplatser ändras inte.

## 2. Startpunkter

### 2.1. Förhållandena i planeringsområdet

#### Översikt

Planeringsområdet ligger i den västra delen av ön Attu vid mynningen av Jermoviken.

Området är ett bergigt skogsområde, vars stränder har planerats och bebyggt med fritidsbostäder. Områden utanför delgeneralplanen (1983) och strandplanen (1980) har också permanenta bostäder.

Planändringen kommer att utarbetas för delar av fastigheterna Kuru (445-431-1-34), Kiulukka (445-431-1-25) och för hela fastigheterna Kivikuru (445-431-1-24), Strandbo (445-431-1-12) och Strandbo II (445-431-1-160).

Den totala ytan för dessa fastigheter är 6,5 hektar, varav planeringsområdet omfattar cirka 3 hektar.

#### Naturlig miljö

Den naturliga miljön är mosskogsbevuxen mineralmark och strandområdet är bergigt. Skogsavverkning har utförts på området under det senaste decenniet. En naturinventering har genomförts för området (bifogat, 17.09.2020) vars slutsatser har beaktats i planutkastet.

#### Landskap

Planområdet ligger inte i ett nationellt eller landskapsmässigt värdefullt landskap sområde. Sett från havet (söder och väster) öppnar sig Jermo-Kuru-området som en skogsmark, och dess viktigaste landmärke är ett över 20 m högt berg. Träden i strandzonen har bevarats; inga förnyingsåtgärder (sådd eller plantering) har vidtagits på området.

#### Uppbyggd omgivning

Av delgeneralplanområdets fyra fritidsbyggrätter har tre byggts och en är obebyggd, enligt följande:

KURU	445-431-1-34	fritidshus, biltak och garage
KIULUKKA	445-431-1-25	jordkällare, byggnaderna är rivna
KIVIKURU	445-431-1-24	semesterlägenhet, bastu, garage
STRANDBO	445-431-1-12	semesterbostad
STRANDBO II	445-431-1-160	inga byggnader

I andra avseenden är området obebyggd.

Det finns inga skyddade byggnader eller konstruktioner på området.

#### Antikviteter

Det finns inga kända fornminnen på området.

## 2.2. Planeringssituationen

### **Nationella mål för markanvändningen**

Regeringen beslutade år 2000 och reviderade år 2008 de nationella målen för markanvändning.

Det specifika målet i avsnitt 4.4 om planering av semesterbostäder kan tolkas gälla planeringsområdet: "enligt markanvändningsplanering ska strandbaserade semesterbostäder utformas på ett sådant sätt att bibehållandet av strandområden med högt naturvärde och bekvämligheten av semesterboende garanteras".

I kommunal planering överförs nationella markanvändningsmål till detaljplaner, främst genom styrningseffekten av landskapsplanen.

### **Landskapsplanen 2013**

För Pargas området ansvarar Egentliga Finlands förbund för landskapsplaneringen. Landskapsplanen för sydvästra Finland godkändes av landstinget den 10.12.2010 och fastställdes av miljöministeriet den 20.3.2013.

Strandområdet Jermo-Kuru har där utsetts till ett "jordbruks- och skogsbruks- / vandrings- / rekreationsområde" (MRV). Området tillhör underavdelning 1, som indikerar dimensioneringen av fritidsbostäder, dvs. 7–10 lay / km, med 40% fri strand av den totala strandlinjen. Jermoviken (250 x 850 m) har en strandlinje på 2318 + öar 208 + 216 = 2740 m. På denna finns totalt 11 strandbyggnadsplatser = ca 4 lay / km.

Det finns inga andra områdesreservationer i landskapsplanen för planeringsområdet.

Ändringen av stranddetaljplanen är i linje med målen för landskapsplanen.

### **Generalplanen 1983**

Delgeneralplan för Pargas södra skärgård (573-3 / 1/83, fastställd 17.04.1983, arkivkod 573Y832) anger till planeringsområdet ett enhetligt fritidshusområde (RA4) med en kontinuerligt byggd strandlinje. I andra avseenden betecknas strandzonen som ett jordbruks- och skogbruksdominerat område med miljövärden och / eller behov av att kontrollera utomhusaktiviteter (MU).

Den permanenta bosättningen är begränsad utanför delgeneralplanen. Det finns inga skyddsmärken på planeringsområdet.

Ändringen av strandplanen är i linje med målen för delgeneralplanen.

### **Strandplanen 1980**

Jermo - Kuru strandplan (573-2 / 1/80, godkänd av Pargas kommunfullmäktige 22.05.1980; fastställdes och trädde i kraft 28.08.1980, arkivkod 573Rn802) anger fyra byggplatser i planeringsområdet: två separata (RH1) med en egen strand, medan två angränsande (RH2) ligger inåt landet. De har tilldelats en gemensam båthamn (LV) på stranden. Mellan kvartersområdena finns ett jordbruks- och skogsbruksområde (M, inga byggrättigheter).

Planändringen uppdaterar strandplanen och är i linje med dess mål.

### **Byggnadsordningen 2016**

Byggnadsordningen har ingen bindande rättslig verkan när man upprättar eller ändrar stranddetaljplanen. Stranddetaljplanens förändring strider dock inte mot bestämmelserna i byggnadsordningen.

### **Stomfastighetsundersökning**

Eftersom ändringen av stranddetaljplanen inte avviker från antalet byggplatser i den nuvarande lagligt giltiga delgeneralplanen har det inte ansetts nödvändigt att göra en separat stomfastighetsundersökning.

### **Planens grundkarta**

Kartuppgifterna baseras på lantmäteriverkets digitala terrängdatabas.

Kartbasen för stranddetaljplanen uppfyller kraven (mätningssklass 3) som ställs för kartan för stranddetaljplanen i markanvändnings- och bygglagen, och den godkändes av Pargas stad.

### **Byggförbud**

Det finns inget byggförbud på planområdet.

# 3. Planeringssteg

## 3.1. Behovet av detaljplanering, igångsättande

Planeringsarbete har genomförts på initiativ av markägare. En markägare (445-431-1-7) på områdets östra kant drog sig bort från projektet före planeringen inleddes.

Markägarskapet för området har inte förändrats under planeringsarbetet.

Inga nya byggplatser kommer att skapas. De två inre RA-byggplatserna i den gamla strandplanen (1980) kommer att ändras så att de får egen strand, med huvudbyggnader på samma nivå som de andra huvudbyggnaderna på området, minst 40 meter från stranden. Dessutom kan bastu, gäststuga och uthus byggas i området i enlighet med byggnadsordningen. Den övergivna inre byggplatsen kommer att omvandlas till ett jord- och skogsbruksområde (inga byggrättigheter). Delad båthamn (LV) avlägsnas som onödig.

Den västligaste byggplatsen kommer att utvidgas till angränsande obebyggd fastighet för att uppnå en rimlig byggplatsstorlek.

Fastighetservice av fritidshus ordnas fastighetsmässigt så att lösningen är så enkel som möjligt för användaren.

## 3.2. Deltagande och samarbete

### Samarbete med myndigheterna

Följande har arrangerats / kommer att arrangeras:

- Ett startmöte den 17.07.2019, där markägare och deras företrädare deltog, samt planeringskonsulten.
- Förhandling om förslagsfasen den 01.10.2019, där alla markägare och / eller deras representanter, planeringskonsulten och planeringsarkitekten för staden Pargas var närvarande. Här granskades utgångspunkterna för planeringsprojektet.
- Ett utkastfasmöte hölls den 21.11.2019 i planeringsområdet för att bekräfta detaljerna med deltagande av planeringsarkitekten och planeraren.
- Ett samråd med myndigheterna ansågs inte nödvändigt. Myndigheterna kommer att underrättas då detaljplanen kommer igång, och ett samråd kommer att hållas vid behov.



### **Delägare och initiering**

Delaktiga är markägare på området, liksom alla de vilkas levnads-, arbets- eller andra förhållanden avsevärt kan påverkas av detaljplanen. Delaktiga är dessutom myndigheter och enheter vars verksamhetsområde behandlas i planeringen (se OAS för deltagande och utvärdering).

Delaktiga har rätt att delta i beredningen av detaljplanen, bedöma dess effekter och uttrycka sin åsikt om planen (MRL §62). Initieringen av stranddetaljplanen tillkännagavs de delaktiga med brev och i Pargas Kungörelser den 30.01.2020.

### **Planutkast**

NTM-centralen i Egentliga Finland eller bygg- och miljönämnden i Pargas Stad har inte avgett uttalanden om planutkastet. Inget yttrande har heller mottagits.

I samband med planeringsarbetet har för området utarbetats en naturinventering (rapport 17.09 2020 bifogad), vars slutsatser har beaktats vid planförslaget.

### **Planförslag**

Detaljplanlösningen utvecklades under beredningen av planförslaget. Ändringarna tog hänsyn till responsen från planutkastet samt naturundersökningen.

Pargas stads kommunstyrelse kommer att behandla planförslaget daterat dd.2020 vid sitt möte dd.mm.2021 § \_\_\_\_.

Planförslag kommer att offentliggöras 1.4. - 3.5. 2021.

### **Godkännande av planen**

Initiering av planarbetet tillkännagavs	30.1.2020
Utkastet till planen har varit till påseende	3.2.2020 - 3.3.2020
Planförslaget har varit till påseende	1.4.2021 - 3.5.2021
Kommunfullmäktige har godkänt planen	dd.mm.2021

## **3.3. Definieringar**

Skyddsområdet har specificerats i plankartan och planbeskrivningen på sidan 11 (4.3), och detaljerna om vattenområdet och skyddet av personuppgifter på sidorna 24 (2.2) och 25 (2.6) i OAS 7.5.2021.

# 4. Beskrivning av detaljplanen

## 4.1. Planens struktur

För stranddetaljplanområdet har tilldelats ett fritidshusområde (RA), på vilket totalt fyra enbostads fritidsbyggnader med I u1/2-våningar (max 165 k-m<sup>2</sup>) kan byggas minst 40 m från strandlinjen. På varje byggplats kan en gäststuga (max 25 k-m<sup>2</sup>), en bastubyggnad (max 30 k-m<sup>2</sup>) samt servicebyggnader som tjänar syftet (max 80 k-m<sup>2</sup>, såsom ett vedskjul, garage eller jordkällare) byggas.

Den totala tillåtna våningsytan för en byggplats är 300 k-m<sup>2</sup>.

Antalet byggplatser ändras inte:

- två inre RA-byggplatser (Kiulukka 1-25 och Kivikuru 1-24) kommer att omvandlas till byggplatser vid stranden, med huvudbyggnaderna på samma nivå som de andra huvudbyggnaderna på området, minst 40 m från strandlinjen
  - en öde inre byggplats (RH / Kiulukka 1-25) omvandlas till ett jordbruks- och skogsbruksområde (M) utan byggrätt
  - den delade båthamnen (LV / Kiulukka 1-25 och Kivikuru 1-24) tas bort som onödig
  - den västligaste byggplatsen (Strandbo 1-12) utvidgas till angränsande tomt (Strandbo II 1-160). Med detta uppnår man en rimlig storlek på byggplatsen, samt erforderligt strandavstånd från huvudbyggnaden (min 40 m / byggorder 2016)
- Strandklipporna på Strandbo II 1-160 är markerade att bevaras i sitt naturliga tillstånd.

Annars motsvarar kvarterets beteckning den aktuella användningen av området. Områden utanför RA-områden är fortfarande jord- och skogsbruksområde (M).

Planeringen har tagit hänsyn till områdets byggbarhet samt de redan byggda områdena, samt resultaten av naturinventeringen.

### Dimensionering

Området för stranddetaljplanen är cirka 3 hektar.

Strandlinjens längd för planområdet är ungefär 0,350 km.

I planlösningen är andelen fri strand cirka 0,200 km (cirka 57% av strandlinjen).

Totalt har 1200 k-m<sup>2</sup> våningsyta tilldelats planområdet.

### Service

De närmaste servicen finns i sydväst, ca 3 km längs vägen och 750 m över vatten, vid Pargas Port.

## 4.2. Uppnåelse av miljö kvalitetsmål

Stranddetaljplanen tar hänsyn till naturvård, landskapsvärden, vattenskydd och organisering av vattenförsörjning, liksom vattendragens, terrängens och naturens egenskaper. På grund av resultaten på naturinventeringen har ett skyddsområde och dess skyddszon definierats för området.

Byggplatserna är utformade så att byggnaderna så lite som möjligt syns från havet. Stora speglade glasytor skall undvikas i fasaderna mot havet. Genom en god planering förorsakar förverkligandet av strandplanen möjligast små förändringar i den omgivande naturen.

## 4.3. Områdesreservationer

Regleringarna är i enlighet med gällande instruktioner från miljöministeriet. Bifogad är en detaljplankarta med markeringar och bestämmelser. Planen innehåller bestämmelser om bland annat byggplatsens totala byggrätt, antalet våningar, antalet fritidshus, en enhetlig landskapsbild och ett enhetligt sätt att bygga, samt skydd av naturvärden.

### Områden för fritidshus

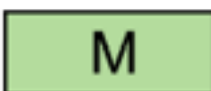


Den nya byggplatsens maximala våningsyta är 300 m<sup>2</sup>.

Där får byggas:

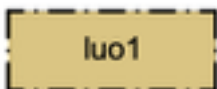
- ett fristående 1 u1/2-vånings fritidshus med en maximal våningsyta på 165 m<sup>2</sup>
- en separat bastubyggnad med en maximal våningsyta på 30 m<sup>2</sup>
- en fristående gäststuga med en maximal våningsyta på 25 m<sup>2</sup>
- samt servicehus i linje med avsedda användningändamål (som jordkällare, garage, förråd), maximal gemensam våningsyta 80 m<sup>2</sup>

### Jord- och skogsbruksområden



Områden som utesluts från byggåtgärder, inklusive den öde inre byggplatsen (RH / Kiulukka 1-25), betecknas som jordbruks- och skogsbruksområden (M) utan byggrätt.

### Naturområden



Området med naturvärde (lu01; Kuru 1-34 och Kiulukka 1-25) utesluts från byggåtgärder. Luo -områden lämnas i sitt naturliga tillstånd.

## 4.4. Straddetaljplanens effekter

### Granskning utifrån generalplanen

Eftersom markanvändningen på stranddetaljplanens område inte avviker från den nuvarande delgeneralplanen har ingen översikt över generalplanen genomförts i samband med planeringsarbetet, vilket skulle ha klargjort genomförandet av delgeneralplanens innehållskrav.

(Implementering av innehållskraven för generalplaner som anges i markanvändnings- och bygglagen (MRL 39 §, 2. mom. 1-9 ja MRL 73 §, 1. mom. 1-3) gällande Pargas södra skärgårds stranddelgeneralplan, och dess kvartersområden för fritidsbostäder)

### **Slutsatser**

Ändringen av stranddetaljplanen har ingen inverkan på funktionaliteten av samhällsstrukturen eller den ekologiska hållbarheten.

Stranddetaljplanen kräver ingen ändring av Pargas södra skärgårds delgeneralplan. Målen för delgeneralplanen kan implementeras i stranddetaljplanen, och innehållskraven för generalplanen i markanvändnings- och bygglagen kan beaktas. Det är möjligt att arrangera en bra livsmiljö på planeringsområdet.

### Påverkan på den byggda miljön

Detaljplanändringen förenar de tidigare fragmenterade bebodda (RA) och obebodda kvartersområden (M) till förmån för båda.

### **Demografisk struktur och utveckling**

Detaljplanändringen ökar inte permanent eller fritidsbosättning.

### **Samhällelig struktur**

Planändringen ökar inte semesterpopulationen på området.

### **Samhällelig ekonomi**

Genomförandet av planändringen kräver inte att nya vägar eller gator byggs.

### **Service**

Avståndet till lokal service är bara 750 m.

### **Transport**

Implementeringen av detaljplanen kommer inte att öka volymen för land- eller vattentransport.

### **Byggt kulturmiljö och forntida monument**

Det finns inga kända permanenta forntida monument eller värden för den byggda kulturmiljön inom planområdet.

### **Fritid**

I omedelbar närhet av planområdet finns omfattande sammanhängande rekreationsområden.

## **Påverkan på naturen och den naturliga miljön**

### **Landskapsstruktur, naturförhållanden**

Detaljplanens effekter på naturen, den naturliga miljön och landskapet har minimerats. Byggplatser har noggrant betraktats och avgränsats i terrängen så att byggnaderna så långt det är möjligt kan skyddas av träd och klippor, samtidigt som de träd som är viktiga för landskapet bevaras.

På grund av resultaten för naturinvesteringen har ett skyddat område och dess skyddszon definierats för området.

Tillräckligt med obebyggda områden finns kvar på strandområdet (MRL 73.1 § 3).

### **Grundvatten och mikroklimat**

Området ligger ej på klassificerat grundvattenområde.  
Detaljplanen har ingen signifikant effekt på mikroklimatet.

### **Jord och berggrund**

Områdets berggrund är synlig eller nära ytan - byggbarheten är bra.

### **Ekonomiska effekter**

Planändringen har endast direkta ekonomiska effekter för markägare.

## **4.5. Miljöstörningar**

Genom avgöranden i planen har man försökt minimera störningsfaktorer i miljön genom att utnyttja tydligare begränsning än tidigare, forma enhetligare jordbruks- och skogsbruksområden samt strand- och terrängformer.

Områdets sällsynta naturvärden har skyddats från byggandet med hjälp av ett definierat skyddsområde och dess skyddszon, enligt resultaten från naturinventeringen.

## **4.6. Nomenklatur**

På planområdet finns inga gator eller parker som hade namngetts i detta sammanhang.

# 5. Genomförande av detaljplanen

## 5.1. Planer som vägleder och illustrerar genomförandet

Förutom plankartan styrs genomförandet av stranddetaljplanen av denna planbeskrivning.

## 5.2. Implementering och timing

Områdets förverkligande kan påbörjas när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom tillkännagivande.

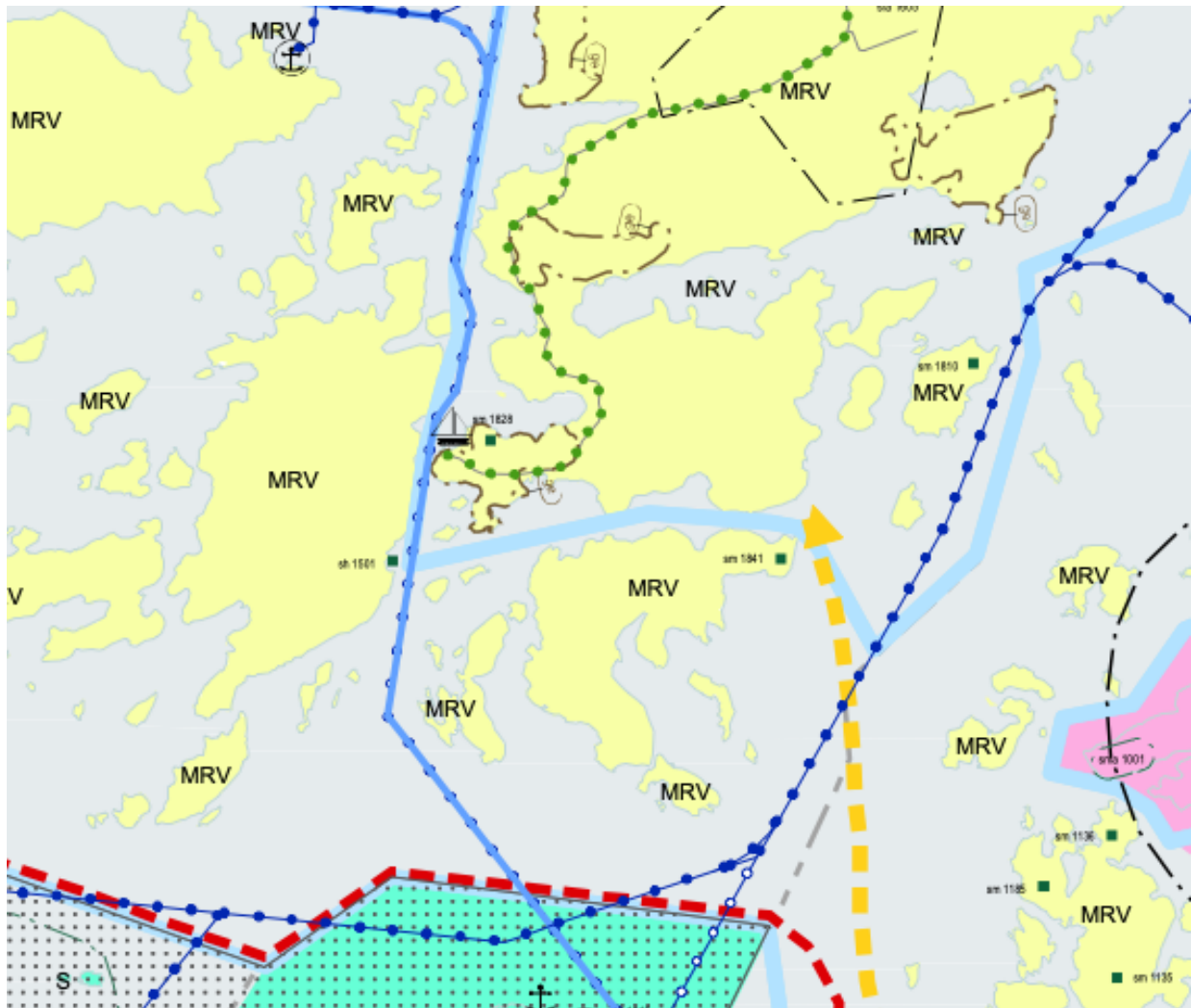
Markägarna ansvarar för att genomföra stranddetaljplanen på den mark de äger. Vid förverkligandet av området måste särskild uppmärksamhet ägnas åstadkommandet av en högkvalitativ miljö.

## 5.3. Genomföringsövervakning

Pargas stad ansvarar för att övervaka och granska genomförandet av områdets förverkligande.

Bilaga 1  
**PLANOMRÅDETS LÄGE**





MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (TPLMK, VSMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



LAIVAVÄYLÄ / VENEVÄYLÄ / UUSI VENEVÄYLÄ (TPLMK)



VENEILYN RUNKOVÄYLÄ (TPLMK)

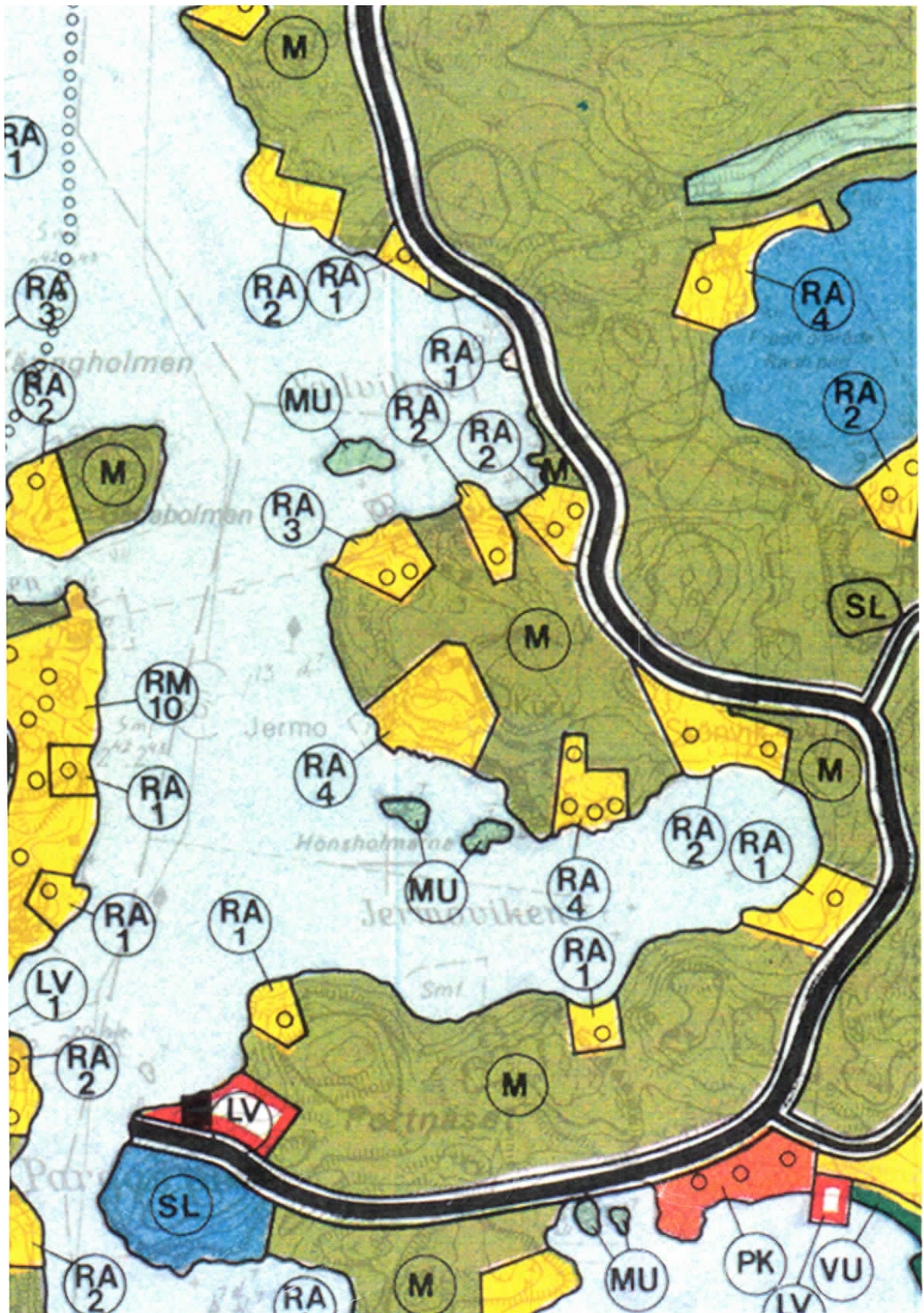


ULKOILUREITTI (VSMK) / OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (SSMK)  
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. (SSMK)





Pargas delgeneralplan över södra skärgården (1983)



Jermo-Kuru strandplan (1980)

# PARGAS STAD

## JERMO-KURU STRANDETALJEPLANENS FÖRÄNDRING

### FASTIGHETER

KURU	445-431-1-34
KIULUKKA	445-431-1-25
KIVIKURU	445-431-1-24
STRANDBO	445-431-1-12
STRANDBO II	445-431-1-160

ARBETSNUMMER 20190716

DATUM 08.01.2021 (Definieringar 7.5.2021)

Arkitektbyrå Aaro Söderlund Ab  
Viksvägen 7B FI - 21660 NAGU  
0400-857099 aaro@soderlund.fi

# 1 PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Det här programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller stranddetaljplanens ändring för delområdet **Jermo-Kuru** på **Attu** ö i Pargas Stad:

- utgångspunkter, innehåll och mål,
- en plan för att höra markägare, invånare och andra intressenter under utarbetandet av planen, samt
- en plan för hur effekterna av ändringen av stranddetaljplanen kommer att utvärderas.

Denna PDB har godkänts som utgångspunkt för ändringsprocessen av detaljplanen i samråd mellan markägaren, kommunen och planeringskonsulten (01.10.2019) angående förutsättningarna.

## 1.1 PLANERINGSOMRÅDET

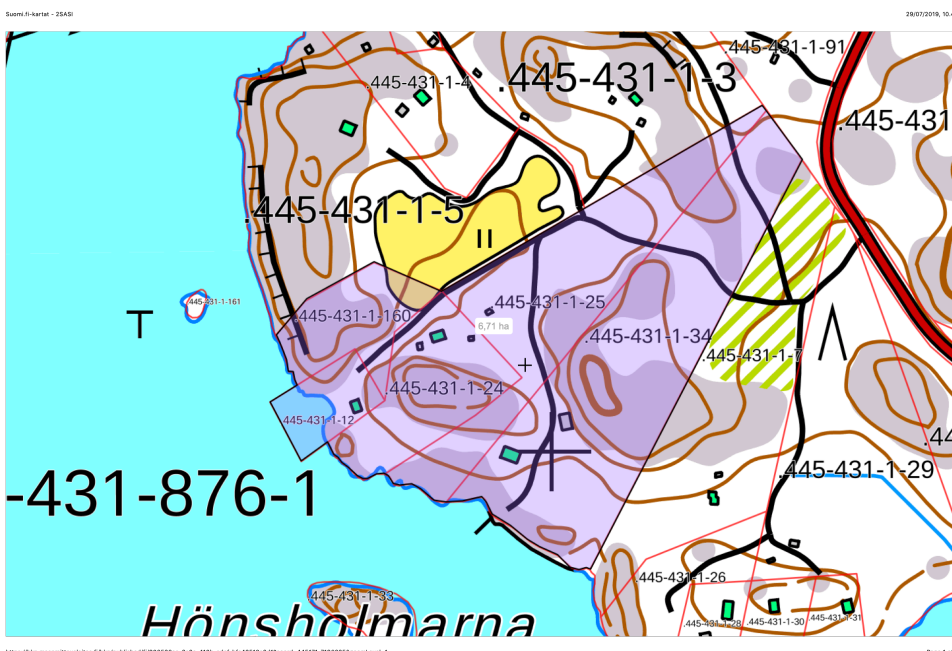
Planeringsområdet Jermo-Kuru ligger cirka 27 km söder om Pargas Centrum mätt längs vägen.

Planändringen ska förberedas för:

- delar av fastigheterna **Kuru** (445-431-1-34), **Kiulukka** (445-431-1-25) och
- för fastigheterna **Kivikuru** (445-431-1-24), **Strandbo** (445-431-1-12) och **Strandbo II** (445-431-1-160) i sin helhet.

Den totala ytan för dessa fastigheter är 6,5 hektar, varav planändringens område täcker cirka 3 hektar.

Vattenområdet för fastigheten **Strandbo** (445-431-1-12), 1700 m<sup>2</sup>, är ansluten till planområdet. Dessutom finns det ett gemensamt vattenområde (445-431-886-1) till vilket fastigheterna i området har en andel.



Karta över fastigheterna i planområdet (6,71 ha)

## 2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR DETALJPLANERING

### 2.1 PLANERINGSSITUATION

#### 2.1.1 LANDSKAPSPLAN 2013

Egentliga Finlands förbund bär ansvaret för landskapsplaneringen av Pargas-området. Egentliga Finlands regionalplan godkändes av landskapsrådet den 10 december 2010 och bekräftades av miljöministeriet den 20 mars 2013.

#### - Utvecklingsbeteckning / MRV

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. Området kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

#### - Planeringsbestämmelse / MRV

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

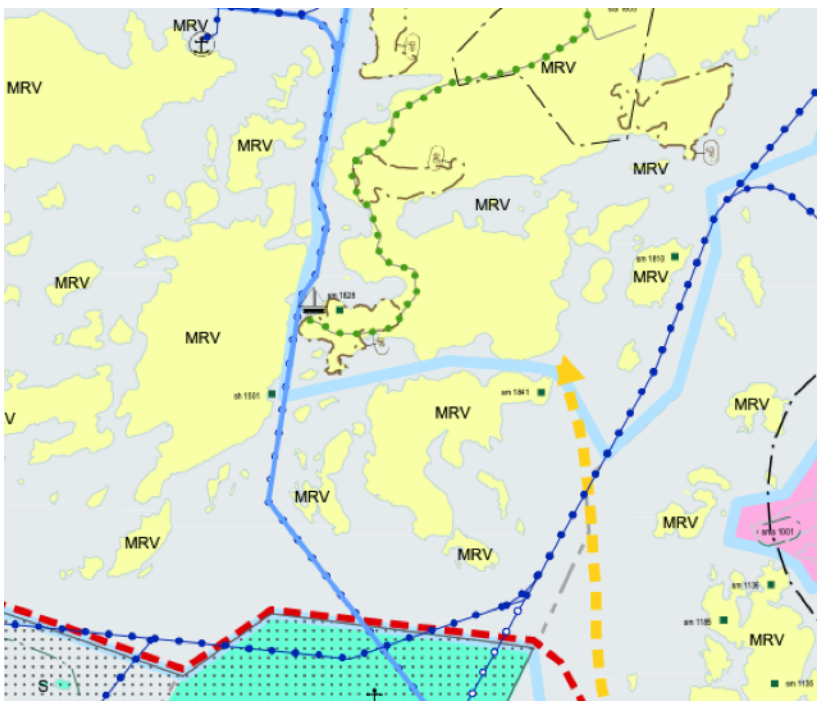
#### - Planeringsbestämmelse / VSMK, SSMK

Attuvägen, som passerar över 200 m öster om stranddetaljplanens område, benämns i landskapsplanen som 'en rekreationsrutt' / 'ulkoilureitti (VSMK) och 'provisorisk rekreationsrutt' / 'ohjeellinen ulkoilureitti' (SSMK). Mer detaljerad planering av markanvändningen bör ange det slutliga läget för ruten. Skogsbruksområden i anknytning till rekreationsruten bör förvaltas som parkliknande enheter.

Attuvägen är inte synlig till planområdet på grund av den mellanliggande +20 m höga terrängen och skogsbruksområdet.

#### - Planeringsbestämmelse / TPLMK

Väster om stranddetaljplanområdet omfattar landskapsplanen också en 'basfarled för båttrafik' / 'veneilyn runkoväylä' (TPLMK) via Pargasport, som samtidigt är en 'fartygsfarled' / 'laivaväylä' (-4,3 m).



#### - Byggplatser på stranden

Landskapsplanen tillåter 7 till 10 byggplatser på stranden / 1 strand-km.

Jermoviken (250 x 850 m) har en strandlinje på 2318 m + öar 208 m och 216 m =  $\Sigma$  2740 m med 11 byggplatser på stranden => ca 4 byggplatser / strand-km.

=> Landskapsplanen förhindrar inte utvecklingen av området.

Utdrag ur Egentliga Finlands Landskapsplan (2013).

## 2.1.2 DELGENERALPLAN 1983

**Pargas delgeneralplan över södra skärgården** (573-3 / 1/83, fastställd 17 april 1983, arkiv ID 573Y832) indikerar ett enhetligt område för fritidsbebyggelse (RA4) med en kontinuerlig byggstrandlinje. Den permanenta bosättningen är avgränsad utanför delgeneralplanen.

### **- Beteckning / RA4:**

“Siffran anger områdets största tillåtna antal byggnadsplatser för fritidsbostäder.”

### **- Direktiv / RA4:**

“Byggnadsrätten för en fritidsbyggnadsplats är en fritidsbyggnad på högst 100 m<sup>2</sup> vy, en bastu på högst 20 m<sup>2</sup> vy samt tillhörande ekonomibygnader. Strandvegetationen på byggnadsplatsen bör hållas i så orört tillstånd det är möjligt.”

Delgeneralplanen anger inte vägledande byggplatser (= cirklar) inom planområde, eftersom dess byggplatser redan fanns när delgeneralplanen utarbetades, till skillnad från granskapet. Delgeneralplanen anger inga skyddsobjekt i området.

### **- Beteckning / M:**

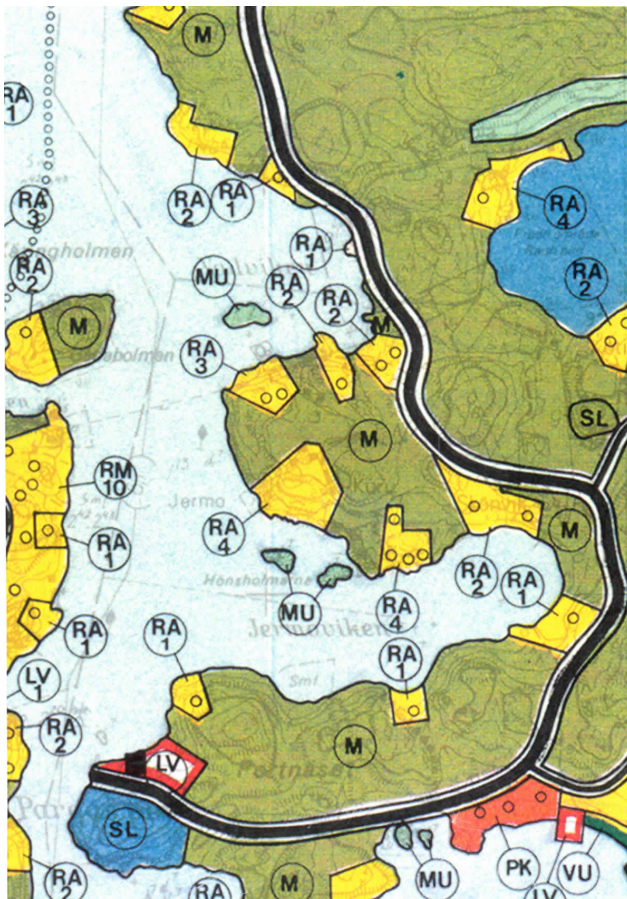
I delgeneralplanen omges RA-området av ett jordbruks- och skogsbruksområde (M):

“Inom området för inte placeras fritidsbostäder, byggnadsrätten är överförd fastighetsvis till RA [...] områdena.”

### **- Beteckning / MU:**

Dessutom visar delgeneralplanen jord- och skogsbruksdominerat område (MU) på två små öarna framför planeringsområdet: “behov att styra friluftslivet eller miljövärden”.

=> Området kan utvecklas med relativt små ändringar jämfört med den delgeneralplanen.



Utdrag från Pargas delgeneralplan över södra skärgården (1983).

### 2.1.3 STRANDPLAN 1980

Jermo-Kuru strandplan (573-2 / 1/80, godkänd av Pargas kommunfullmäktige den 22 maj 1980; fastställd och effektiv 28 augusti 1980, arkiv ID 573Rn802) identifierar fyra byggplatser inom planområdet: två separata vid stranden med privata stränder (RH1), och två belägna i inlandet utan privata stränder (RH2) men med en gemensam båthamn (LV). Mellan dessa kvarter finns ett jordbruks- och skogsbruksområde (M) som inte har några bygg rättigheter.

#### **- Direktiv:**

**RH1** är ett "kvarter för fritidshus med egen strand, varpå byggplatsen kan bebyggas med en semester- och bastubyggnad för en familj. Byggplatsens maximala våningsyta är 100 m<sup>2</sup>."

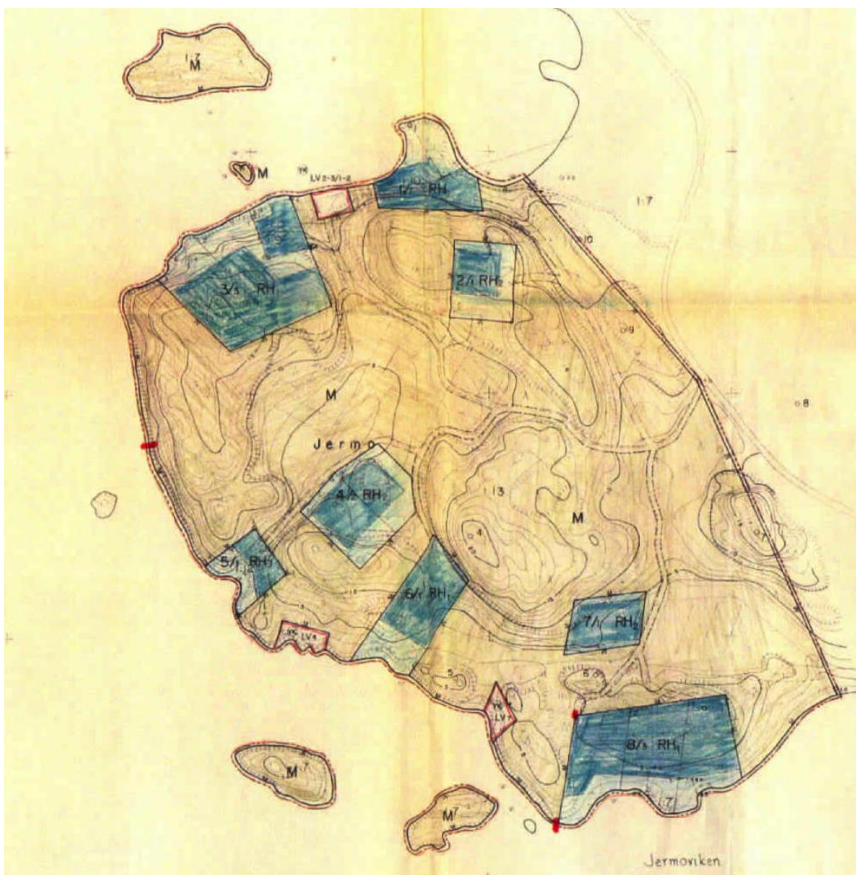
**RH 2** är ett "kvarter för fritidshus utan privat strand, varpå byggplatsen kan bebyggas med en semester- och bastubyggnad för en familj. Byggplatsens maximala våningsyta är 100 m<sup>2</sup>."

**LV** är en "båtplats och dockningsområde, som är utformat för gemensamt bruk av kvarter eller byggplatser indikerad med ett nummer eller nummersekvens. Utrustning och strukturer som tjänar dess användning kan byggas på området."

**M** är "ett jord- och skogsbruksområde. Inga bygg rättigheter."

Orealiserade detaljplaner som är äldre än 13 år (max. 20 år / MRL 60 §) betraktas som föråldrade. I detta fall har planen uppfyllts och kan därför inte betraktas som föråldrad.

=> Uppenbara brister i strandplanen kan korrigeras genom en ändring av stranddetaljplanen.



Pargas Jermo-Kuru strandplan (1980).

## 2.2 MARKÄGANDE

Planeringsområdet är privatägt. Det finns tre markägare / delägaregrupper.

Fastigheten framför planområdet (886-1) har i Lantmäteriverkets fastighetsregister en registerenhetstyp som 'gemensamt vattenområde'; den är icke organiserad, och fastigheterna i strandplaneområdet har en andel i den.

## 2.3 BYGGNADSSITUATION

Byggandet i området är enligt följande:

KURU	1-34 Semesterlägenhet (88 m <sup>2</sup> vy), tak (ca 60m <sup>2</sup> ), bilstall (ca 20m <sup>2</sup> vy)
KIULUKKA	1-25 Jordkällare, inga byggnader
KIVIKURU	1-24 Semesterlägenhet (52m <sup>2</sup> vy), bastu (ca 13m <sup>2</sup> vy), skjul (ca 12m <sup>2</sup> vy)
STRANDBO	1-12 Semesterlägenhet (36 m <sup>2</sup> vy)
STRANDBO II	1-160 Inga byggnader

## 2.4 NATUR OCH TERRÄNG

Stranddetaljplanområdet ligger på den norra stranden av Jermoviken (250 x 850 m), skyddad av två holmar ('Hönsholmarna') och ett skär. Den motsatta stranden är i närapå naturlig kondition.

Strandlinjen för stranddetaljplanområdet (cirka 350 m) är markerad som bebyggd strandlinje enligt följande:

- delgeneralplan (1983): cirka 255 m
- strandplan (1980): cirka 175 m, varav 125 m byggplatser och cirka 50 m LV-område

Förutom de smala sluttande stränderna i Strandbo- och Kuru-fastigheterna består stranden av stenig skärgårdskog. Byggplatserna för fritidshusen är skyddade av skogen eller ligger bakom strandklipporna.

I nordväst (Strandbo II) stiger den steniga klippan till +10 m över havsnivån inom 20 meters avstånd från strandlinjen; följt av en svagt sluttande strand (Strandbo); i den centrala delen (Kivikuru; Kiulukka) finns det +12,5 m höga klippterrasser 60 m från stranden; sydost (Kuru) finns först en kort svagt sluttande strand (kaj), varefter ett över +5 m hög berg skyddar en äng som är cirka 50 m bred. Bakom ängen ligger ett över +20 m högt berg.



## 2.5 UTREDNINGAR

De viktigaste skyddade områdena och objekt har identifierats i Egentliga Finlands landskapsplan. Strandedetaljplanens ändring är dessutom baserad på tidigare undersökningar för delgeneralplanen (1983) och strandplanen (1980), samt informationen från Finlands miljöcentral och Museiverket.

Enligt Finlands miljöcentrals (SYKE) miljökartaservice (KARPALO) finns det inga Natura 2000-områden inom strandedetaljplanområdet.

**Företaget Lotta Lindholm** utarbetade naturundersökningen sommaren 2020 (rapport 17.9.2020). Enligt denna har det skyddade området ('luo1') och dess skyddszon ('luo2') kompletterats. De lämnas naturliga och får inte byggas.

Enligt information från Museiverkets kulturmiljökartaservice (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) finns det inga fasta antikviteter inom strandedetaljplanområdet.

Enligt information från Museiverket (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) finns det inga skyddade byggnader inom strandedetaljplanområdet.

Kartbasen av 'klass 3' tillverkades av **Peter Lindgren** (28.09.2020) och godkändes av stadsgeodetiker **Daniel Backmann** (12.10.2020).

## 2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

Markägare på Jermo-Kuru-strandedetaljplanområdet har undersökt förutsättningarna för planen från och med sommaren 2018.

Byggnadsordningen (2016) möjliggör 335 m<sup>2</sup> vy på RA-tomten i inre skärgården. Den 100 m<sup>2</sup> vy / byggnadsplats som tillåts av strandplanen (1980) är ännu mindre än den 100 m<sup>2</sup> vy för huvudbyggnaden, 20 m<sup>2</sup> vy för bastun plus de nödvändiga ekonomibyggnaderna som delgeneralplanen (1983) tillåter. De minimala byggnadsrättigheterna och byggplatserna som visas på Jermo-Kuru strandplanen (1980) tillåter inte utvecklingen av fastigheterna för att uppfylla de aktuella kraven.

Byggplatserna är arrangerade i två rader. Två av byggplatserna ligger vid stranden, medan de två andra ligger långt ifrån stranden utan möjlighet till havsutsikt eller till privat bastu eller gästhus vid stranden. Tillträde till stranden av dessa byggplatser är grundar sig på en gemensam båthamn (LV). Under dessa omständigheter har den andelen som är längst från stranden blivit ödelagd (Kiulukka 1-25). Möjligheten att utveckla byggplatserna är grunden till planändringen.

Fastighetsspecifika vatten- och avloppslösningar kommer att finnas i fortsättningen på området.

Eftersom det inte finns någon kontaktperson för vattenområdet har varje aktieägares skriftliga samtycke begärts och erhållits separat för att låta göra en strandedetaljplan.

Markägarna kommer att diskutera med sammanslutningen för det gemensamma vattenområdet, som vid sitt årsmöte kommer att behandla och godkänna inledningen av ändringsprocessen av strandedetaljplanen.

Dessutom har markägare diskuterat planeringsidéer med markägare i angränsande fastigheter. Inledningsvis drog den östra grannen (1-7) sig tillbaka från projektet innan planeringsavtalet undertecknades.

Detta program för deltagande och bedömning (PDB), och ett preliminärt utkast till detaljplan (beskrivning av markägarnas mål) utarbetades innan den faktiska planeringsprocessen.

På grund av dessa hölls ett samråd mellan stadens planeringsarkitekt, markägare och konsulten den 01.10.2019, och den 21.11.2019 mellan planeringsarkitekten och konsulten även i planområdet.

### 3 UTVECKLINGSMÅL

Under ett samråd (1 oktober 2019) identifierades följande mål mellan stadens planeringsarkitekt, markägarna och konsulten:

#### 3.1 ALLMÄNNA UTVECKLINGSMÅL:

Utgångspunkten för utvecklingen är den nuvarande markanvändningen för områdets fyra byggplatser, markägarnas utvecklingsidéer, strandplanen (1980), delgeneralplanen (1983) och Pargas stads byggnadsordning (2016).

Antalet byggplatser kommer inte att ökas. Planeringskraven för dem kommer att uppdateras i andan av byggnadsordningen med avseende på våningsytan och plats i förhållande till strandlinjen, i syfte att alla fyra RA-platser skall ha sina egna stränder. Det obebodda området i inlandet utvidgas (jfr delgeneralplan 1983).

Pargas delgeneralplan över södra skärgården (1983) visar ett enhetligt kvadratisk RA4-kvarter. Förändringen av stranddetaljplanen skall utarbetas i stort sett inom detta kvarter. Avvikelse från den (t.ex. gällande strandlinjen) måste vara särskilt väl motiverade. Den obebodda strandlinjen förblir intakt.

På denna grund ändras stranddetaljplanen enligt följande:

#### Våningsyta / byggplats

huvudbyggnad	max 165 m <sup>2</sup> vy	våningar I u1/2, min 40 m från stranden
bastu	max 30 m <sup>2</sup> vy	enligt byggnadsordningen
gästhus	max 25 m <sup>2</sup> vy	enligt byggnadsordningen
uthus	max 80 m <sup>2</sup> vy	inklusive jordkällare, garage, lager, mm.
Σ	max 300 m <sup>2</sup> vy	

Planen anger inte tomternas interna förbindelser, parkeringsområden eller reserveringen av området för de aktiviteter som betjänar området (vattenförsörjning).

## 3.2 FASTIGHETSSPECIFIKA UTVECKLINGSMÅL:

### **KURU 1-34**

- en mindre utvidgning av byggplatsen österut (ref. RYK 1983)
- en ny ekonomibyggnad för att utöka biltaket
- ny bastu + gästhus på gräsmattan bakom strandklippan (ref. byggnadsord. 2016)
- det skyddade området baserat på naturvärden (luo1) och dess skyddsområde (luo2) påverkar till utvecklingen av kustområdet

### **KIULUKKA 1-25**

- överföring av den öde kvartersdelen till strandområdet (ref. RYK 1983)
- en ny byggplats för huvudbyggnaden på samma nivå som Kuru huvudbyggnad (40 m från stranden)
- en ny byggplats för ekonomibyggnaden längs entrévägen
- en ny byggplats för strandbastu + gästhus på strandområdet (ref. byggnadsord. 2016)
- komprimering av det bebyggda området; utvidgning av det obbyggda området

### **KIVIKURU 1-24**

- utvidgning av det gamla kvartersområdet till stranden (ref. RYK 1983)
- en ny byggplats för huvudbyggnaden på klippterrassen i nivå med Kuru huvudbyggnad
- en ny byggplats för strandbastu + gästhus (ref. byggnadsordningen 2016) samt träskjul
- en ny byggplats för ekonomibyggnader för de gamla byggnaderna längre från stranden (ändrad användning).

### **STRANDBO 1-12 (ca. 2000 m2)**

- bakgränsen av Strandbo ligger endast 36 m från havet. Detta erbjuder inte plats för en huvudbyggnad på min 40 m distans från stranden, eller en normal byggplats
- därför kommer kvartersområdet utvidgas till en angränsande tomt med samma ägare (=> Strandbo II)
- byggplatsen för fritidsbostaden ändras till bastu + gästhus (ändrad användning)

### **STRANDBO II 1-160 (ca. 6250 m2)**

- en ny byggplats för fritidshus på en plåtå bakom strandklippan (40 m från stranden)
- området mellan byggplatsen och stranden bibehålls i sitt naturliga tillstånd
- en ny byggplats för ekonomibyggnad placeras längs entrévägen
- fastigheterna rekonstrueras så att byggarbetsplatsen ligger på samma fastighet

## 4 ALTERNATIV

Ett utkast till ändring av stranddetaljplanen med alternativ utarbetades under förberedelsefasen, vid ett samråd (1.10.2019) med stadens planeringsarkitekt, markägare och deras representant. Markägarna godkände utkastet (28.01.2020). I samband med initieringen (30.01.2020) tillkännagavs att det förberedande materialet skulle vara tillgängligt för inspektion från 3.2 till 3.3.2020. Det förberedande materialet var planutkastet och denna OAS, som var tillgängliga på stadens webbplats [www.parainen.fi](http://www.parainen.fi). Samma material hittades också på anslagstavlan för planeringsenheten, Strandvägen 28, 21600 Pargas. Yttranden om planprojektet kunde lämnas till bygg- och miljönämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas. Yttranden kunde också skickas elektroniskt till '[rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi)'.

## 5 KONSEKVENSBEDÖMNINGAR

Under planeringsprocessen bedöms miljöpåverkan för ändringen av stranddetaljplanen på den byggda och naturliga miljön, landskapet, samhällsliga ekonomin och land- och vattentransporten. Bedömningen görs av planeringskonsulten.

Eftersom ändringen av stranddetaljplanen inte ändrar på antalet byggplatser eller minskar andelen obebyggd strand kommer den inte att ha betydande konsekvenser.

## **6 DELAKTIGA**

Delaktiga i denna ändring av stranddetaljplanen är:

- markägare inom planområdet
- de vars liv eller boende avsevärt påverkas av ändringen av stranddetaljplanen

## **7 ORGANISERANDET AV DELTAGANDE OCH INTERAKTION**

### **7.1 INLEDNING**

- markägaren har undersökt förutsättningar för ändringen av strandplanen från 2018
- planeringen lanserades på initiativ av markägarna i juli 2019
- programmet för deltagande och bedömning (PDB) i enlighet med MRL 63 § utarbetades i augusti 2019 - januari 2020. Samtidigt utarbetades ett preliminärt förslag till plan (25.09.2019)
- mötet mellan konsult och stadens planeringsarkitekt hölls den 13.09.2019
- ett samråd mellan planeringsarkitekten, markägaren och planeringskonsulten hölls den 1.10.2019
- På grund av resultaten från de ovannämnda förhandlingarna fortsatte planeringen i oktober 2019.

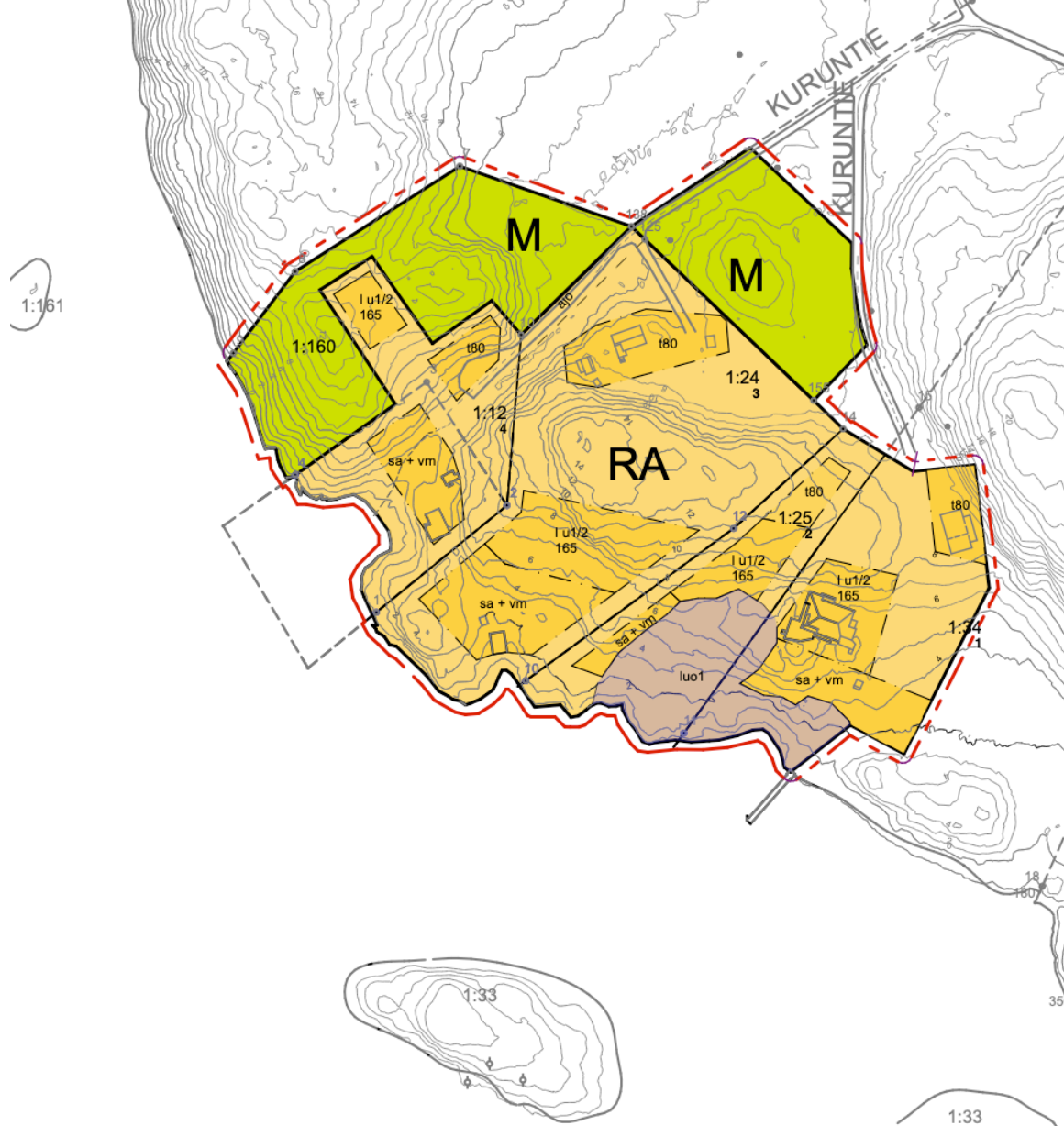
### **7.2 UTKAST**

- markägarna godkände utkastet 28.01.2020

### **7.3 FÖRSLAG**

Utkastet till plan (22.12.2020) utarbetades på grundval av yttrandena, uttalanden, och officiella förhandlingar samt naturinventering (rapport 20.9.2020). Markägarna godkände utkastet i december 2020.

- planförslagets handlingar överlämnas före avslutande av initieringen till Pargas stad (planeringsarkitekten) för godkännande.
- anhängandet av planen tillkännages i den tvåspråkiga "Pargas Kungörelser".
- program för deltagande och bedömning (OAS) såväl som planförslaget skall hållas på till påseende under 30 dagar, under vilken tid invånare och berörda i staden har rätt att lämna skriftliga kommentarer (MRL § 65, MRA § 27)
- svar kommer att ges på alla uttalanden och anmärkningar
- eventuella justeringar av planförslaget uppgörs på våren 2021
- myndigheterna och nämnderna hörs om planförslaget
- myndighetsunderhandlingar med ELY och Egentliga Finlands förbund kommer att hållas endast vid behov, på grund av naturinventeringen
- till staden överlämnas en kopia av meddelandet som skall överlämnas till myndigheterna samt en lista över de myndigheter till vilka meddelandet ska sändas
- staden kommer att besluta om uppgörandet av stranddetaljplanändringen



Utdrag från planförslaget ©ASOY 22.12.2020 (skyddsområdet definierats 7.5.2021)

## 7.4 GODKÄNNADE

- kommunstyrelsen skall lägga fram ändringen av stranddetaljplanen för kommunfullmäktige
- kommunfullmäktige godkänner ändringen av stranddetaljplanen
- stranddetaljplanändringens ikraftträdande skall offentliggöras

## 8 YTTERLIGARE INFORMATION

För mer information om planeringsfrågor, kontakta planeringskonsult:

Arkitektbyrån Aaro Söderlund Oy  
 Aaro Söderlund arkitekt SAFA  
 0400-857 099 aaro@soderlund.fi  
 Viksvägen 7B FI - 21660 NAGU

I Nagu 08.01.2021  
 Arkitektbyrån Aaro Söderlund Oy  
 Aaro Söderlund  
 arkitekt SAFA