

---

**PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING**

---

**PARGAS STAD**

**STRANDETALJPLAN FÖR TURISTOMRÅDET SATTMARK OCH ÄNDRING AV  
STRANDETALJPLANEN**

**DEL AV FASTIGHETERNA SATTMARK 455-461-1-43 OCH LOFSDALS BYS SAMFÄLLDA  
VATTEN 445-461-876-1**

**ARBETSNUMMER: 20601408**

**DATUM: 25.4.2018**

**Sweco Ympäristö Oy**

---

**Sweco Ympäristö Oy**

PB 88, 00521 **Helsingfors**  
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Uleåborg**  
PB 453, 33101 **Tammerfors**  
PB 669, 20701 **Åbo**

[www.sweco.fi](http://www.sweco.fi)  
[fornamn.efternamn@sweco.fi](mailto:fornamn.efternamn@sweco.fi)  
tfn 010 2414 000

FO-nummer 0564810-5

## 1 PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detta program för deltagande och bedömning presenterar utgångspunkterna, innehållet och målen i anslutning till utarbetandet av stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen för (del av) fastigheten Sattmark och del av Lofsdals bys samfällda vatten. Programmet för deltagande och bedömning omfattar också en plan för hur man under planprocessen kommer att höra markägare, invånare och andra intressenter samt hur man kommer att bedöma planens konsekvenser.

Utöver det ovan nämnda har programmet för deltagande och bedömning utarbetats som utgångsdata för samrådet om förutsättningarna för planen som hålls mellan markägaren, kommunen och plankonsulten i startskedet.

### 1.1 PLANERINGSOMRÅDE

Området som ska planläggas ligger sydväster om Pargas centrum. Avståndet till Pargas centrum är cirka 9 kilometer längs landsväg 180.

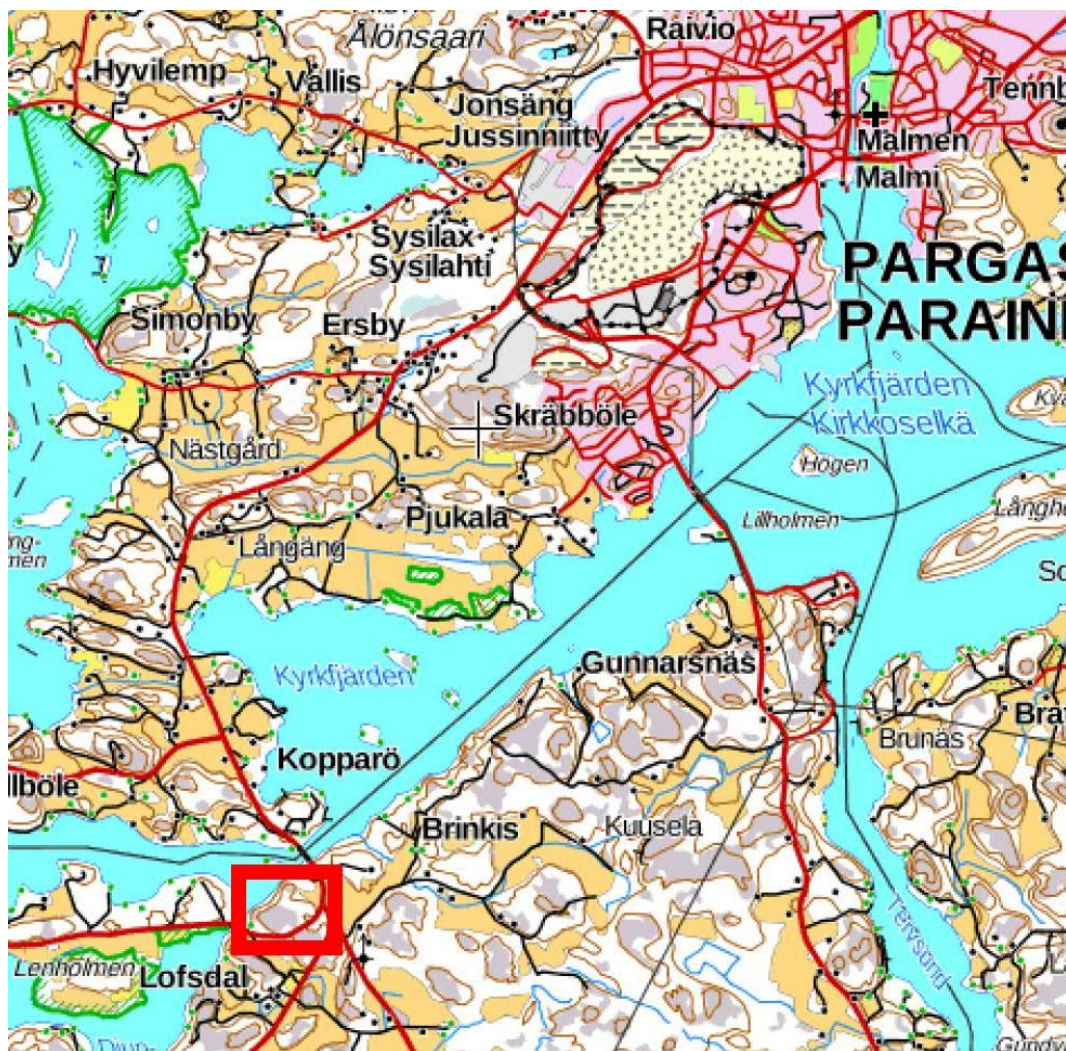
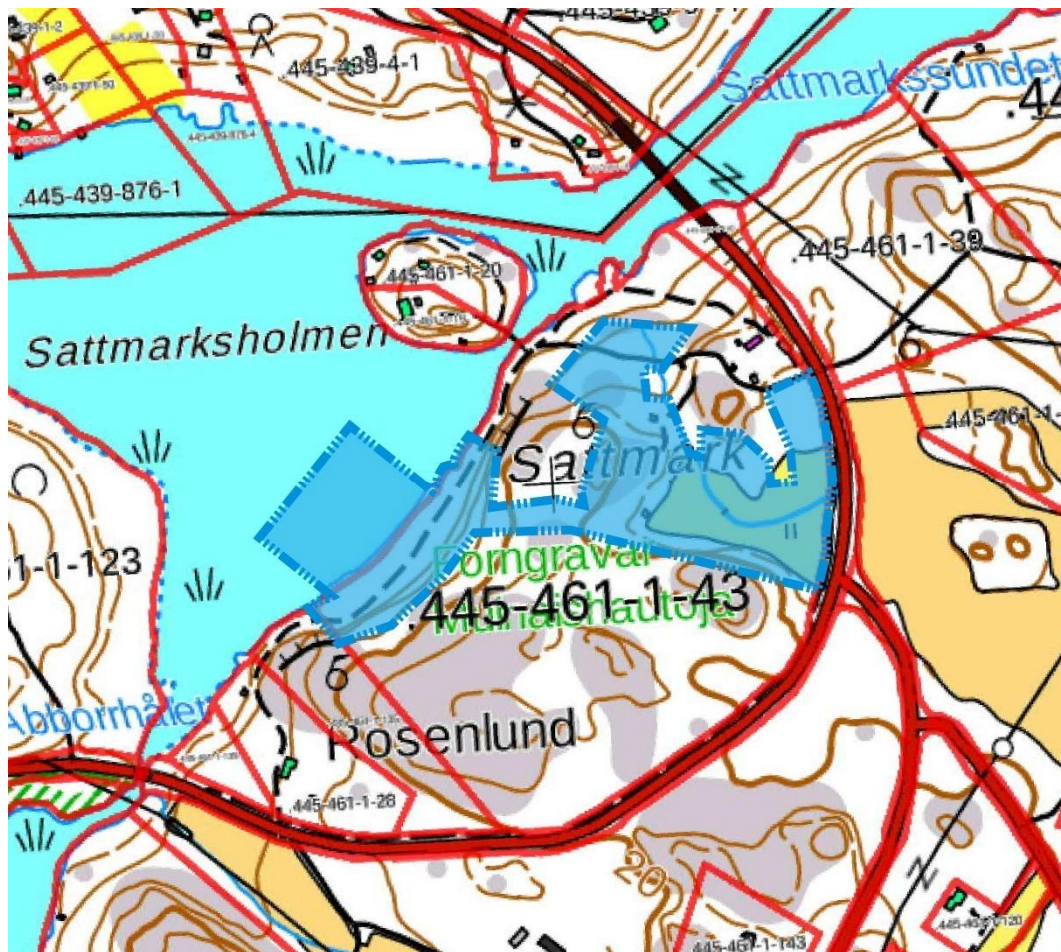


Bild 1: Planområdets läge.

Planen och planändringen utarbetas för en del av fastigheten Sattmark 445-461-1-43 och en del av fastigheten Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Kartan nedan visar den preliminära avgränsningen av planområdet med blått. Området har en areal på ca 5,5 hektar.



**Bild 2:** Preliminär avgränsning av planen.

Fastigheten Sattmark fortsätter från planeringsområdet utöver området mellan stranden och landsvägen. Hela fastigheten utgör 15,56 hektar i ett skifte.

Det samfällda vattenområdet sträcker sig långt bortom planområdet och utgör sammanlagt 109,31 hektar.

## 2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

#### Landskapsplanering

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen i Pargas.

Egentliga Finlands landskapsplan godkändes av landskapsfullmäktige 10.12.2010. Miljöministeriet fastställde landskapsplanen 20.3.2013.

I landskapsplanen har planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/friluftsvägar-/rekreationsområde (MRV).

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 1, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 7-10 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat är fritidsboende är 40 %.

I landskapsplanen anvisas en betydande avsevärd bebyggd miljö (sr 1635) och två fornlämningsobjekt (sm 1814, sm 1815) på fastigheten Sattmark. Dessa objekt finns inte inom det planändringsområde som nu är aktuellt.

Landsväg 180, som går förbi fastigheten Sattmark, har i landskapsplanen anvisas som en regionväg och en riktgivande friluftsväg.



**Bild 3:** Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplan.

#### Generalplanering

Det finns ingen gällande generalplan i området.

#### Detaljplanering

Inga detaljplaner har utarbetats för området.

#### Stranddetaljplanering

Följande stranddetaljplaner har utarbetats för fastigheterna i planområdet:

- 27.2.1998 fastställd stranddetaljplan
- 22.10.2002 godkänd stranddetaljplan
- 15.3.2005 godkänd stranddetaljplan
- 7.11.2007 godkänd stranddetaljplan

Inom det planändringsområde som nu är aktuellt gäller följande stranddetaljplaner på fastigheten Sattmark 445-461-1-43:

Fastigheten 445-461-1-43:

- 27.2.1998 fastställd stranddetaljplan
- 22.10.2002 godkänd stranddetaljplan
- 15.3.2005 godkänd stranddetaljplan

Inom det planområde som nu är aktuellt finns inga gällande stranddetaljplaner på fastigheten Lofsdals bys samfälliga vatten 445-461-876-1.

## 2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Sattmark ägs av följande personer:

- Reuter, Arndt Wilhelm Enzio, Pargas
- Reuter, Jenni Maria, Helsingfors
- Reuter, Karin Ulla Marita, Pargas
- Reuter, Niklas Gustaf, Helsingfors
- Reuter-Lindén, Tanja Sofia, Mariehamn

Vid utarbetandet av planen företräds markägarna av Niklas Reuter.

Enligt lantmäteriverkets fastighetsregister är fastigheten 445-461-876-1 ett samfällt vattenområde med ett konstituerat delägarlag. Delägarlaget heter Lofsdals bys fiskelag. Ahlström Mikael, Helsingfors, är delägarlagets kontaktperson.

## 2.3 BYGGNADSSITUATION

Fastigheten Sattmark är ett regionalt känt turistmål som utvecklats under flera år. Följande byggnader har uppförts på fastigheten:

- en bastubyggnad på stranden (inom planändringsområdet)
- 4 fritidsbostäder i kvarter 23 i den gällande planen
- 6 byggnader i RM-området i den gällande planen, där man bl.a. driver café, bageri, restaurang, fiskrökeri, hantverksbutik.

I LV-området på fastigheten 445-461-876-1 i den gällande stranddetaljplanen (som godkändes 7.11.2007) finns en småbåtshamn som hör till företagsverksamheten på fastigheten Sattmark.

## 2.4 NATUR OCH TERRÄNG

På fastigheten Sattmark är strandlinjen ca 500 meter, varav småbåtshamnen upptar cirka 70 meter. På stranden löper en körstig. En bastu har uppförts på stranden. För övrigt är stranden skogsmark i naturligt tillstånd. Terrängen reser sig snabbt från stranden till ungefär 25–30 meter över havet. Strandområdet av fastigheten är i sin helhet en skogsklädd sluttning.

Den byggda miljön är förlagd till fastighetens nordöstra del, nära landsvägen. I den här delen av fastigheten finns det också ett åkerområde. Den ovan nämnda byggda miljön med hamnområdet och åkrarna utgör ett sammanhängande område på cirka 2,3 hektar av fastighetens totala areal på cirka 15,6 hektar. Därmed är det sammanhängande skogsområdet på fastigheten cirka 13,3 hektar. Merparten av skogen är ett barrträdsdominerat, fullvuxet bestånd. I skogen finns det dessutom flera klippområden som hör till områden i nätverket Natura 2000. Förekomster av apollofjäril har konstaterats i inventeringar som gjorts inför tidigare stranddetaljplaner som omfattar fastigheten.

## 2.5 BASUTREDNINGAR

De viktigaste skyddsområdena och -objekten har utretts i Egentliga Finlands landskapsplan. Därtill grundar sig ändringen av detaljplanen på uppgifter från miljöförvaltningens och Museiverkets tjänster och på utredningar som gjorts inför tidigare stranddetaljplaner i området.

Enligt uppgifter från Finlands miljöcentrals karttjänst med öppna data (KARPALO) omfattar fastigheten Sattmark områden som ingår i nätverket Natura 2000 (Pargas klippor, FIO200127, genomförandesätt byggnadslagen).

Enligt Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) finns det två fasta fornlämningar på fastigheten Sattmark:

- Beteckning 573010018, Lofsdal 2, gravplats
- Beteckning 573010019, Lofsdal 3, gravplats

Enligt Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) finns det inga skyddade byggnader på fastigheten Sattmark.

I den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen anvisas en byggnad som ska skyddas i kvarter 15.

Under planläggningens gång kommer utredningar att göras och kompletteras efter behov.

## 2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

Markägaren till fastigheten Sattmark har sedan hösten 2016 utrett frågor och förutsättningar i anslutning till utarbetandet av planen. Markägaren har diskuterat med det samfälliga vattenområdets delägarlag, som på sin årsstämma behandlat och godkänt att en stranddetaljplan börjar utarbetas. Dessutom har markägaren diskuterat hamnidén muntligt med markägarna till grannfastigheterna.

Innan det egentliga arbetet med att utarbeta planen/i början av planarbetet sammanställdes ett program för deltagande och bedömning samt ett preliminärt kartkast/en karta över markägarens målsättningar. Utifrån dem hölls 22.9.2017 ett samråd mellan stadens myndigheter, markägaren och plankonsulten som utarbetar planen.

I området har man gjort en djupkartering.

Av markägaren utsedda bryggleverantörer har gjort en besiktning av området.

## 3 PRELIMINÄRA MÅL

Målet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga en småbåtshamn på den nordvästra stranden av Sattmark. Dessutom anvisas behövliga förbindelser, parkeringsområden och områdesreserveringar för funktioner som betjänar hamnen. Den nuvarande markanvändningen och markägarens önskemål om hur den kan utvecklas samt de gällande stranddetaljplanerna är utgångspunkterna för planläggningen.

På samrådet mellan stadens myndigheter, markägaren och plankonsulten 22.9.2017 konstaterades att planändringsområdet ska utvidgas så att det även omfattar området för fritidsboende i den gällande stranddetaljplanen. På det sättet kan man vid planändringen beakta markägarens mål för affärsverksamheten i hela planområdet.

Markägaren har för avsikt att anlägga 4 bryggor med sammanlagt cirka 180 båtplatser. Längden på bryggorna varierar mellan ca 70 meter och ca 90 meter. Utvecklingsidén diskuterades på nämnda samråd 22.9.2017. Stadens företrädare förslög att man skulle minska antalet bryggor och båtplatser.

Det är tänkt att ett bilparkeringsområde för båtplatsernas innehavare ska placeras på det nuvarande parkeringsområdet längs landsvägen och i anslutning till turisttjänsterna och tjänsterna för fritidsboende.

En förbindelse till stranden anvisas så att körförbindelsen i den gällande planen fortsätter till stranden. Vid placeringen av förbindelsen tar man fasta på terrängformerna, jordmånens kvalitet samt naturvärdena.

I anslutning till bryggorna planeras en vändplats nära den nuvarande körstigen samt parkeringsplatser för lastning och lossning av bilar/båtar. Vid planeringen beaktas också behov av belysning och av utrymme för övrig elektrifiering.

Markägaren till fastigheten Sattmark har under vintern 2017–2018 och våren 2018 preciserat målen för båthamnen och planeringen av den med hjälp av utkast från bryggleverantörerna. Utifrån dem strävar markägaren efter att få bygga 3 bryggor och cirka 100 båtplatser.

#### **4 ALTERNATIV SOM SKA UTARBETAS**

I beredningsskedet undersöks olika alternativ till planutkast efter behov och utifrån samrådet som hölls med stadens företrädare 22.9.2017. Planutkastet kommer att läggas fram offentligt för framförande av åsikter (MBL 62 §, MBF 30 §).

Planförslaget utarbetas utifrån eventuella åsikter och utlåtanden som inkommit under utkastskedet samt eventuella samråd med myndigheterna. Planförslaget läggs fram offentligt i 30 dagar (MBL 65 §, MBF 27 §).

#### **5 KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS**

I samband med planläggningen bedöms planens miljökonsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön, landskapet, samhällsekonomin och trafiken. Plankonsulten som utarbetar planen gör konsekvensbedömningen.

#### **6 INTRESSETER**

Utifrån en preliminär granskning är intressenterna följande:

Markägare, invånare, föreningar, företag:

- invånare och markägare i området och i grannfastigheterna
- övriga invånare och markägare i närområdena, efter behov

Stadens förvaltningar:

- tillhöriga nämnder
- stadsstyrelsen
- stadsfullmäktige

Myndigheter:

- Myndigheterna i Pargas stad med ansvar för planläggning, kartor och byggnadsärenden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (markanvändning, naturskydd)
- Egentliga Finlands förbund (landskapsplanering)
- Egentliga Finlands landskapsmuseum (byggnadsskydd)



Samhällsteknik:

- vattenförsörjning och avlopp
- el- och telefonbolag

Listan på intressenter kompletteras efter behov.

## 7 DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

### 7.1 PLANERINGSSTART

- Markägaren har sedan hösten 2016 utrett frågor och förutsättningar i anslutning till utarbetandet av planen.
- Planläggningen startades på initiativ av markägarens företrädare i juni 2017.
- Ett program för deltagande och bedömning (PDB) upprättades i augusti 2017 i enlighet med 63 § MBL. På samma gång utarbetades ett preliminärt planutkast utifrån utgångsinformationen.
- Ett samråd mellan stadens företrädare, markägaren och plankonsulten hölls 22.9.2017.
- Utifrån samrådet fortsatte arbetet med att utarbeta planen i oktober 2017.

### 7.2 UTKASTSKEDET

- Planutkastet var klart 25.4.2018.
- Markägarna till fastigheten Sattmark 455-461-1-43 godkänner planutkastet.
- Företrädaren för markägarna till fastigheten Sattmark 455-461-1-43 lägger fram planutkastet till delägarna till det samfälliga vattenområdet 445-461-876-1 för godkännande.
- Handlingarna i anslutning till det av markägarna godkända planutkastet lämnas till Pargas stad (planläggningschefen) för godkännande innan planen görs anhängig.
- Stadens beslut om att en ändring av stranddetaljplanen ska utarbetas: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (§ \_\_)
- Uppgifter om grannfastigheters och närliggande fastigheters ägare som per brev ska få information om att planen aktualiserats och om framläggningstiden i beredningsskedet lämnas in till staden. Markägaren/plankonsulten tar hand om utskicket.
- Staden får kopior av det material som skickas till intressenterna samt information om när materialet skickas.
- Staden får en kopia av den delgivning som riktar sig till myndigheterna samt en förteckning på de myndigheter som får delgivningen.
- Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet hålls på beslut av bygg- och miljönämnden i Pargas stad offentligt framlagda under perioden \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.\_\_\_\_.
- Eventuella utlåtanden och åsikter om planutkastet behandlas
- Vid behov hålls samråd med myndigheterna.

### 7.3 FÖRSLAGSSKEDET

- Planförslaget färdigställdes \_\_.\_\_.\_\_\_\_
- Markägarna godkänner planförslaget.
- Planförslaget är offentligt framlagt i 30 dagar. Under denna tid har kommunmedlemmar och intressenter rätt att göra skriftliga anmärkningar om förslaget (MBL 65 §, MBF 27 §).

- Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.
- Bemötanden av eventuella utlåtanden och anmärkningar
- Eventuella justeringar av planen.

#### **7.4 GODKÄNNANDE**

- Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att stranddetaljplaneändringen ska godkännas
- Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplaneändringen.
- Kungörelse om att planen träder i kraft.

### **8 MER INFORMATION**

Mer information i frågor som gäller utarbetandet av detaljplanen ges av följande personer:

Konsult som utarbetar planen:

- Sweco Ympäristö Oy  
Planerare, lantmätteriingenjör Petri Hautala  
Telefon: 050 316 0078  
Adress: Nylandsgatan 19 A, 20700 Åbo  
E-post: petri.hautala@sweco.fi

Åbo, 25.4.2018  
Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala  
lantmätteriingenjör