

---

# PLANBESKRIVNING

---

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

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

**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 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

### **1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

Beskrivning av stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen, som gäller den 25.4.2018 daterade stranddetaljplanekartan.

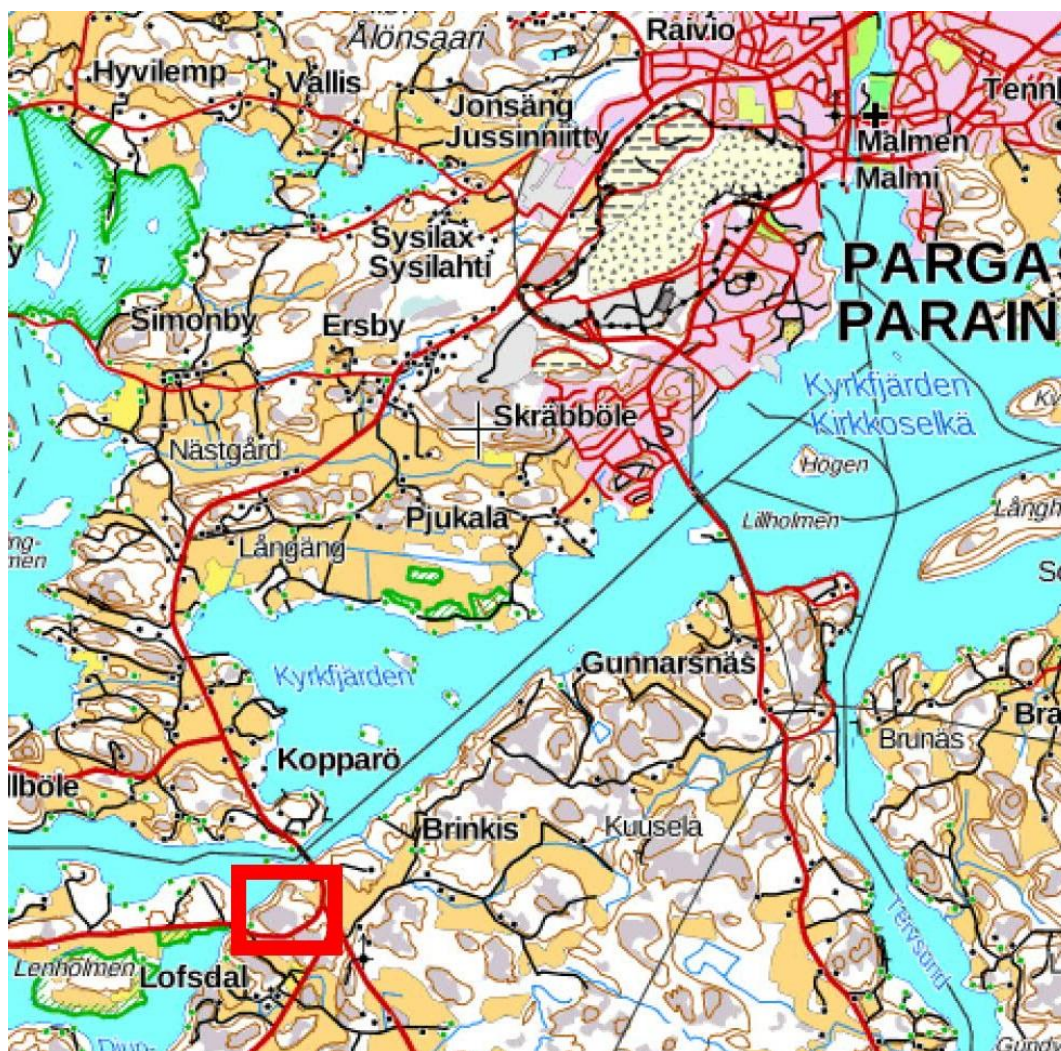
Stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen omfattar del av fastigheterna Sattmark 445-461-1-43 och Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Ändringen av stranddetaljplanen gäller parkområde i den 27.2.1998 fastställda stranddetaljplanen, parkområde i den 22.10.2002 godkända stranddetaljplanen samt kvarter 23, del av kvarter 15 samt område för närrekreation och specialområde i den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen.

Genom stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen bildas kvarter 23, del av kvarter 15 samt båthamns, närrekreations- och specialområden.

### **1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE**

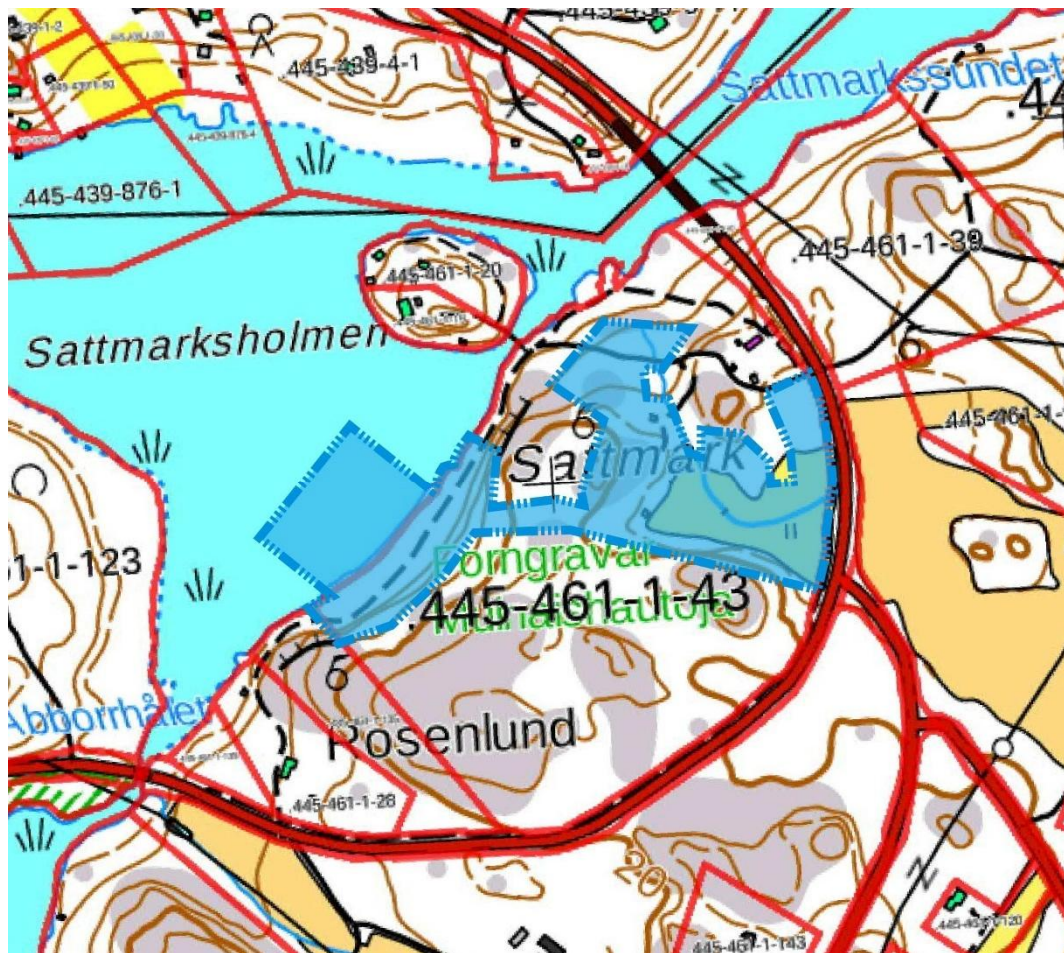
Området som ska planläggas ligger sydväster om Pargas centrum. Avståndet till Pargas centrum är cirka 9 kilometer längs landsväg 180.



**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 samfälliga 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 SAMMANFATTNING

### 2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

#### 2.1.1 PLANERINGSSTART

- Arbetet med planändringen har startat på initiativ av markägarna till fastigheten Sattmark 445-461-1-43. 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 till fastigheten Sattmark och plankonsulten hölls 22.9.2017.
- Utifrån samrådet fortsatte arbetet med att utarbeta planen i oktober 2017.

### 2.1.2 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.

### 2.1.3 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.

### 2.1.4 GODKÄNNANDE

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

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 REDOGÖRELSE FÖR FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

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

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.

Området har en areal på ca 5,5 hektar.

Fastigheten Sattmark är ett regionalt känt turistmål som utvecklats under flera år. I området intill landsvägen drivs bl.a. ett café, ett bageri, en restaurang, ett fiskrökeri och en hantverksbutik. I norra delen av fastigheten finns en småbåtshamn där man hyr ut båtplatser. I mittersta delen av fastigheten finns fyra stugor för uthyrning. Ungefär på mitten av strandlinjen finns en bastu. Ett nätverk av friluftsstigar går genom och i närheten av planeringsområdet.

### 3.1.2 Naturmiljö

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.

### 3.1.3 Den byggda miljön

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.

### 3.1.4 Samhällsteknik

Det finns två brunnar på fastigheten Sattmark.

I turistområdet (RM) enligt den gällande planen som trädde i kraft 2005 finns det el, en fastighetsspecifik vattenledning och ett avloppssystem.

I hamnområdet (LV) enligt den gällande planen från 2007 finns det el.

Ovan nämnda områden hör inte till det planändringsområde som nu är aktuellt.

Till strandbastun som ingår i planändringsområdet finns det en vattenledning.

I den gällande stranddetaljplanen från 2005 har ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) anvisats på stranden. Området används inte för det planlagda ändamålet.

### 3.1.5 Trafik

Området ligger längs landsväg 180 (Skärgårdsvägen). Strax intill landsvägen finns ett parkeringsområde för de befintliga fritids-, båthamns- och turisttjänsterna och den kommersiella servicen i området. Från norra ändan av det byggda området för turisttjänster går en förbindelse till det nuvarande hamnområdet på fastigheten. Inom planändringsområdet finns en gammal körstig på stranden.

Utanför planändringsområdet och fastigheten Sattmark går en farled (Haverö-Högen, kvalitetsklass VL5: småbåtsled). Farleden ansluter sig i väster till Erstan (Airsto-Revgrund, kvalitetsklass VL2: farled för handelssjöfart klass 2) och i nordost till farleden till Pargas centrum (Pargas kalkhamn, kvalitetsklass VL2: farled för handelssjöfart klass 2).

### 3.1.6 Service

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.

Avståndet till Pargas centrum är ungefär nio kilometer längs vägen.

### 3.1.7 Befolkning och arbetsplatser

Det finns ingen fast bosättning på fastigheten Sattmark. Fastighetens ägare hyr ut båtplatser och fritidsbostäder. Dessutom finns det inhyrda verksamheter, som café, bageri, restaurang, fiskrökeri och hantverksbutik.

Affärsverksamheten i området är en del av fastighetsägarnas affärsverksamhet i fritids- och turistbranschen. En del av denna verksamhet drivs på annat håll.

### 3.1.8 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.



### 3.1.9 GRUNDKARTA

En grundkarta utarbetades 1987 i samband med den första stranddetaljplanen. Mättningsavdelningen i Pargas stad kompletterade kartan 1996. I tidigare ändringar av stranddetaljplanen har man använt sig av nämnda grundkarta. I den planändring som nu är aktuell tillämpas uppgifter i lantmäteriverkets system med numeriska fastighetsdata NKRK för fastställandet av fastighetsgränserna. Materialet laddades ned från lantmäteriverkets tjänst 26.6.2017. Enligt fastighetsdatasystemet är talet som uttrycker råmärkenas lägesnoggrannhet (RSK-talet) 0,2 meter. Lägesnoggrannheten för råmärkena uppfyller således kraven på råmärken i mättningsklass 3 i anvisningen JHS 185, som styr utarbetandet av grundkartor.

### 3.2 PLANERINGSSITUATION

#### 3.2.1 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-/friluftsvägrörelseområde (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

#### **Bilaga 1: Stranddetaljplaner som ska ändras**

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

### **3.2.2 Utredningar**

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, FI0200127, 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.

### **3.2.3 Byggnadsordning**

Pargas stads byggnadsordning trädde i kraft 12.11.2016.

### **3.2.4 Byggförbud**

Inga byggförbud har utfärdats i planeringsområdet.

## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV STRANDETALJPLANEN

### 4.1 BEHOV AV EN STRANDETALJPLAN

Planarbetet har startats med utgångspunkt i markägarnas initiativ och målsättningar.

### 4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT

Planarbetet har startat utifrån det mål som markägarna till fastigheten Sattmark har om att bygga en småbåtshamn på nordöstra stranden. Enligt diskussioner som förts med stadens myndigheter är det inte möjligt att bygga bryggorna med undantagslov.

### 4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

#### 4.3.1 INTRESSEENTER

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:

- tillbörliga 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 (landscapsplanering)
- Egentliga Finlands landskapsmuseum (byggnadsskydd)

Samhällsteknik:

- vattenförsörjning och avlopp
- el- och telefonbolag

Listan på intressenter kompletteras efter behov.

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Bygg- och miljönämnden beslöt att göra planen anhängig \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (§ \_\_\_\_). En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla. \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

##### Planeringsstart

- Markägaren till fastigheten Sattmark 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.

#### 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.

#### 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.

#### **4.3.4 Samarbete mellan myndigheterna**

I startskedet hölls ett samråd med staden (Saaristo-Levin, Michelsson), markägaren (Niklas Reuter) och plankonsulten som utarbetar planen (Hautala, Kiimamaa) 22.9.2017.

Planutkastet har utarbetats utifrån nämnda samråd som ett samarbete mellan stadens myndigheter, markägaren och konsulten som utarbetar planen.

Planutkastet skickas till myndigheterna för kännedom.

Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.

Myndigheternas samråd anordnas vid behov när utlåtanden har inkommit och plankonsulten har gett bemötanden till dem.

#### **4.4 STRANDETALJPLANENS MÅL**

##### **4.4.1 Markägarens 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 till fastigheten Sattmark 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 föreslog att man i stranddetaljplanen skulle minska antalet bryggor och båtplatser jämfört med markägarens mål om fyra bryggor.

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.

#### **4.5 DIMENSIONERING**

##### **4.5.1 Utgångspunkter**

Dimensioneringen av strandbyggrätten i planändringen grundar sig på dimensioneringen i de stranddetaljplaner som tidigare utarbetats för området.

#### **4.6 BEAKTANDE AV ÅSIKTER**

##### **4.6.1 Beredningsskedet**

Det som konstaterades på samrådet 22.9.2017 har beaktats i beredningsskedet.

#### 4.6.2 Förslagsskedet

Kompletteras allteftersom utarbetandet av planen fortskrider.

## 5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

### 5.1 PLANENS STRUKTUR

#### 5.1.1 Centralt innehåll och grunder

Dimensioneringen av strandbyggrätten i planändringen grundar sig på dimensioneringen i de stranddetaljplaner som tidigare utarbetats för området. I planen anvisas ingen ny byggrätt jämfört med de tidigare stranddetaljplanerna.

Kvartersområdena för turistfunktioner har anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen.

På fastigheten Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1 anvisas ett hamnområde för småbåtar. Här kan också småbåtar förvaras. Området betjänar också affärsverksamheten kring fritidsboende.

Bilparkeringen enligt den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen har utvidgats så att området även kan användas av dem som använder båthamnen.

En körförbindelse från landsvägen och parkeringsområdet till hamnen ha anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen och förlängts ända till stranden. Vid placeringen av förbindelsen har man beaktat naturvärdena i området.

Anslutningen till landsvägen har anvisats på samma ställe som idag.

Byggrätten för en bastu i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen har anvisats på det ställe där det står en bastu idag.

Ett område för den kommunaltekniska försörjningen har anvisats enligt den plan som ska ändras.

Natura 2000-områdena på fastigheten Sattmark (Pargas klippor, FI0200127) faller inte inom planändringsområdet.

### 5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR

#### 5.2.1 Fritids- och turistområden

Som ett **kvartersområde för turistfunktioner (RM-1)** har ett kvarter anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen. I kvarteret får 18 inkvarteringsstugor i en våning placeras. Byggnadernas sammanräknade våningsyta får uppgå till högst 960 vy-m<sup>2</sup>. Byggnaderna ansluts till vatten- och avloppsnätet som ska byggas i området.

RM-1-kvartersområdets areal är 0,88 hektar.

Som ett **kvartersområde för turistfunktioner (RM-2)** har två kvarter anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen. I kvarteren får högst sex inkvarteringsstugor i en våning placeras. Byggnadernas sammanräknade våningsyta får

uppgå till högst 90 vy-m<sup>2</sup>. Utöver nämnda byggnader får en för turismen och vandringslederna gemensam servicebyggnad uppföras. Servicebyggnaden får ha högst 80 vy-m<sup>2</sup>.

Inkvarteringsstugorna i området byggs av ekologiska material och de ansluts inte till vatten- och avloppsnätet.

RM-2-kvartersområdena är sammanlagt 0,55 hektar.

Kvarteret för fritid och turism utgör 20,48 % av planområdets areal.

### 5.2.2 Trafikområden

Ett område av Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1 utanför fastigheten Sattmark har anvisats som en **småbåtshamn (LV)**. I området får sammanlagt 101 båtplatser byggas.

I området får också byggnader och anordningar som tjänar hamnen liksom kommunaltekniska anordningar placeras.

Vidare tillåts ett bilparkeringsområde för lastning och lossning av båtar.

Byggnadsytan för den befintliga bastun har anvisats enligt de planer som nu ska ändras.

LV-området är 2,07 hektar stort.

Ett område längs Skärgårdsvägen som är större än motsvarande område i den gällande planen har anvisats som ett **kvartersområde för bilplatser (LPA)**. Parkeringsområdet är avsett för dem som använder turisttjänsterna och båthamnen.

LPA-området är 0,65 hektar stort.

Trafikområdena utgör 61,82 % av hela planområdets areal.

### 5.2.3 Specialområden

Ett **område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)** har anvisats i enlighet med den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen som nu ska ändras.

ET-området är 0,07 hektar stort, vilket motsvarar 0,98 % av planområdets areal.

### 5.2.4 Rekreatiomsområden

De områden av planändringsområdet som förblir obebyggda har utifrån den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen anvisats som ett **område för närrekreation (VL)**.

VL-området är 1,17 hektar stort, vilket motsvarar 16,73 % av planområdets areal.

### 5.2.5 Övriga områden

Med den riktgivande beteckningen för en **körförbindelse inom området (ajo)** anvisas delar av området för planområdets interna trafik. Med beteckningen har en förbindelse anvisats från bilplatsområdet till hamnområdet.

## 5.3 PLANENS KONSEKVENSER

### 5.3.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön

När det gäller byggnader för fritidsboende och turism medför planändringen ingen förändring för den byggda miljön jämfört med den gällande planen. De befintliga byggnaderna och möjligheterna att bygga i den gällande planen är förlagda till den s.k. bakre terrängen på ett avstånd av ungefär 50–200 meter från stranden, med undantag för den lilla bastubyggnaden.

Fastigheten Sattmark har en strandlinje på över 500 meter som är obebyggd skogsmark. Båthamnen upptar ca 70 meter i strandens riktning. Den nya båthamnen som anvisas i planändringen sträcker sig ut över cirka 200 meter i riktning med stranden.

### 5.3.2 Konsekvenser för landskapet och naturen

Genom planändringen utvidgas bilparkeringsområdet i anslutning till det befintliga parkeringsområdet intill landsvägen. När parkeringsområdet placeras intill landsvägen kan stranden och den skogsklädda slutningen mot stranden vid båthamnen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

Områdena för fritidsboende anvisas i enlighet med gällande plan. Därmed har planen inga konsekvenser för naturen eller landskapet om man ser till den mark som är i naturligt tillstånd.

Vid planeringen av området vid småbåtshamnen har man i planlösningen beaktat att terrängformerna och att området ska bevaras i naturligt tillstånd. I planbestämmelserna fastställs att bilparkeringsplatser får placeras i området för lastning och lossning av båtar. Det egentliga parkeringsområdet finns intill landsvägen. På det sättet behöver inga parkeringsområden för långtidsparkering byggas nära båthamnen.

Det är tänkt att båthamnen är en förvaringsplats för båtar, varifrån man åker ut till sjöss. På det sättet behöver inga tjänster planeras för längre vistelse på platsen.

Båthamnen ligger på en plats där den tack vare landskapsformerna är skyddad så att den inte syns långt ut till det öppna och vidsträckt havsområdet.

Natura 2000-områdena på fastigheten Sattmark (Pargas klippor, FI0200127) faller inte inom planändringsområdet.

Körförbindelsen från parkeringsområdet till båthamnen har anvisats med beaktande av terrängformerna och naturvärdena.

I november 2016 gjordes en djupkartering i området vid den tänkta båthamnen i syfte att utreda lämpligheten för ändamålet.

Båthamnen ligger på ca 300 meters avstånd från farleden Haverö-Högen (kvalitetsklass VL5: småbåtsled). På grund av farleden färdas båtar redan i dag i vattenområdet.



### 5.3.3 Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen

#### Konsekvenser för vägtrafiken

Området ligger längs landsväg 180 (Skärgårdsvägen). Strax intill landsvägen finns ett parkeringsområde för de befintliga fritids-, båthamns- och turisttjänsterna och den kommersiella servicen i området. Anslutningen från landsvägen har reglerats enligt den nuvarande användningen.

I och med den nya båthamnen kommer trafiken som svänger av från landsvägen att öka. Planen har inga konsekvenser för trafikvolymerna på landsvägen.

#### Konsekvenser för sjötrafiken

Båthamnen ligger på ca 300 meters avstånd från farleden Haverö-Högen (kvalitetsklass VL5: småbåtsled). På grund av farleden färdas båtar redan i dag i vattenområdet.

Det är svårt att bedöma om båthamnen ökar trafiken på nämnda farled eller om båthamnen blir en hamn för den befintliga trafiken.

#### Konsekvenser för den tekniska försörjningen

Det finns två brunnar på fastigheten Sattmark.

I turistområdet (RM) enligt den gällande planen som trädde i kraft 2005 finns det el, en fastighetsspecifik vattenledning och ett avloppssystem.

Till strandbastun som ingår i planändringsområdet finns det en vattenledning.

I den gällande stranddetaljplanen från 2005 har ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) anvisats på stranden. Området används inte för det planlagda ändamålet.

Vid planeringen och genomförandet av den tekniska försörjningen för den nya båthamnen beaktas det ovan nämnda i den mån det är möjligt.

### 5.3.4 Övriga konsekvenser

Planen gör att markägaren kan utveckla verksamheten kring turisttjänster i enlighet med sina målsättningar.

## 5.4 STÖRANDE FAKTORER I MILJÖN

I startskedet av planarbetet har markägaren till fastigheten Sattmark diskuterat hamnprojektet med det samfälliga vattenområdets delägarlag och markägarna till grannfastigheten.

Med hänsyn till servicen och fritidsboendet nära landsvägen kommer inga förändringar att ske jämfört med nuläget.

Båthamnsområdet gränsar till en del av stranden där det inte finns bostads- eller fritidshus. Från hamnen är avståndet till fastigheterna på den motliggande stranden cirka 400–500 meter. Farleden Haverö-Högen går mellan hamnområdet och den motliggande stranden.

De två fastigheterna på stranden sydväster om båthamnsområdet är obebyggda. Dessa fastigheter har sammanlagt två byggplatser för fritidsboende enligt stranddetaljplanen.

Avståndet från dessa byggplatsers strand till båthamnsområdet är ca 300 meter, och öppnar sig i riktning bort från småbåtshamnen.

Nära båthamnsområdet finns en holme med två byggplatser för fritidsboende. Av dessa byggplatser öppnar sig stranden av fastighet 445-461-1-19 delvis i riktning mot båthamnsområdet. Vid utarbetandet av planen har båthamnsområdet förlagts till den nordöstra delen av fastigheten Sattmarks strandområde.

Avståndet mellan båthamnsområdet och farleden Haverö-Högen är ca 200 meter. Med beaktande av avståndet till farleden, den nuvarande trafiken på farleden och trafikhastigheterna kommer bullret och sjögången som hamnen orsakar inte att utgöra någon betydande störande faktor för miljön.

## **5.5 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

Planbeteckningarna och -bestämmelserna anges på plankartan. Inga särskilda anvisningar om byggsättet har utarbetats.

## **5.6 NAMNBESTÅND**

Namnbeståndet grundar sig på namnen i den gällande planen och på namn som finns i lantmäteriverkets fastighetsdataregister och terrängkarta.

# **6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN**

## **6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET**

Under planarbetets gång har markägaren till fastigheten Sattmark tillsammans med bryggleverantörer utrett och utreder alltjämt frågor i anslutning till byggandet av bryggorna. Planer och uppgifter som baserar sig på dessa utredningar tas i beaktande vid utarbetandet och genomförandet av planen.

## **6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL**

Efter att planen godkänts kommer den att genomföras enligt markägarnas tidtabell och mål.

Åbo, 25.4.2018  
Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala  
lantmätteriingenjör

# **7 BILAGOR**

**Bilaga 1:** Stranddetaljplaner som ska ändras

**Bilaga 2:** Program för deltagande och bedömning