

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 ~~08.08.2019~~ 21.01.2020

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

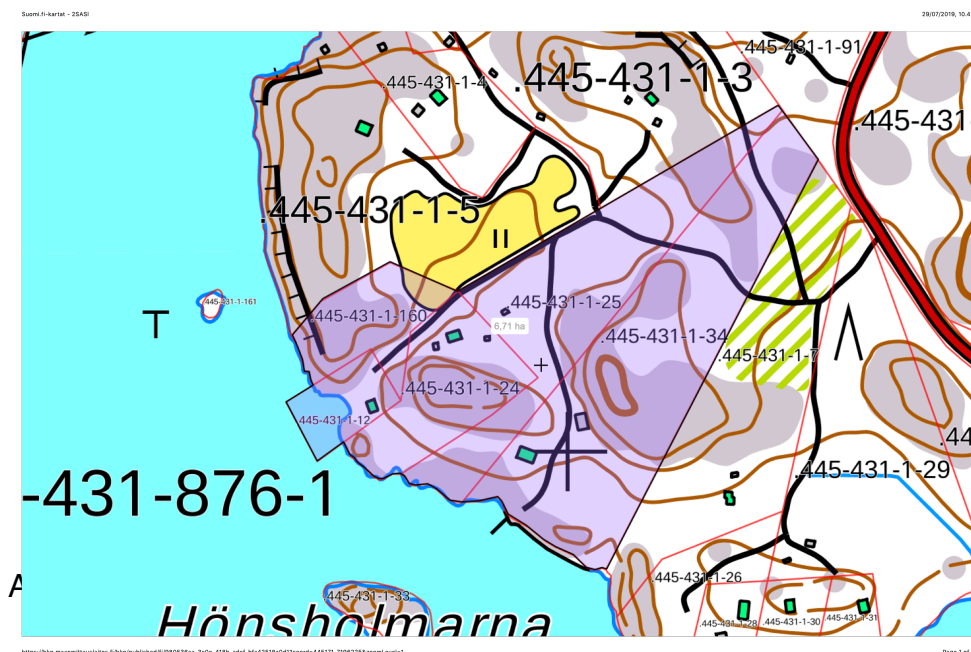
Planeringsområdet Jermo-Kuru ligger cirka 27 km söder om Pargas Centrum mätt längs vägen.

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 m², 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)

2.1.2 DELGENERALPLAN 1983

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

- Beteckning / RA4:

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

- Direktiv / RA4:

”Byggnadsrätten för en fritidsbyggnadsplats är en fritidsbyggnad på högst 100 m² vy, en bastu på högst 20 m² vy samt tillhörande ekonomibyggnader. Strandvegetationen på byggnadsplatsen bör hållas i så orört tillstånd det är möjligt.”

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

- Beteckning / M:

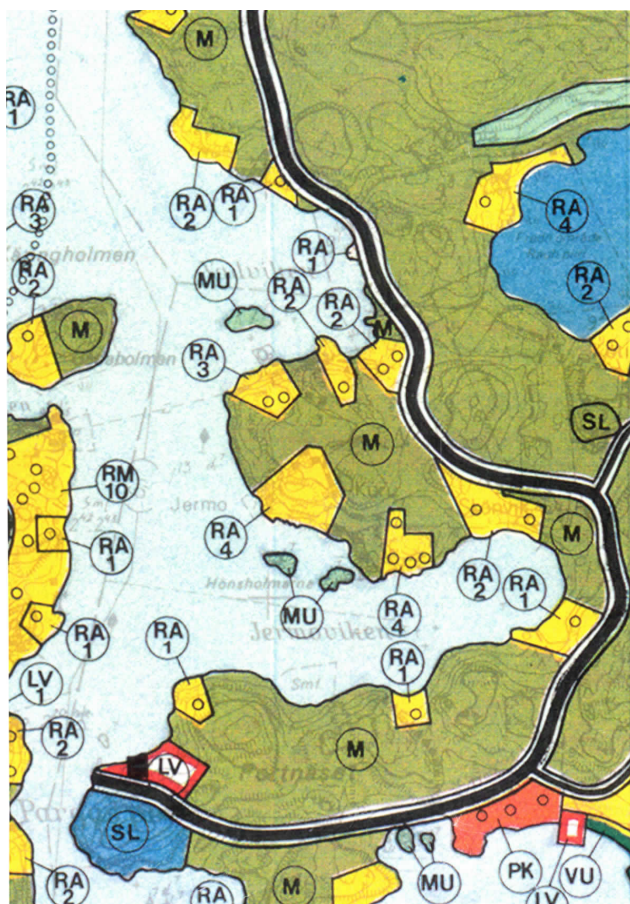
I delgeneralplanen omges RA-området av ett jordbruks- och skogsbruksområde (M):

”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 planeringsrådet: ”behov att styra friluftslivet eller miljövården”.

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



Utdrag från Pargas strandgeneralplan 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 har privata stränder (RH1), och två belägna i inlandet är utan privata stränder (RH2) men de har en gemensam båthamn (LV). Mellan dessa kvarter finns ett jordbruks- och skogsbruksområde (M) som inte har några byggrättigheter.

- 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 m²."

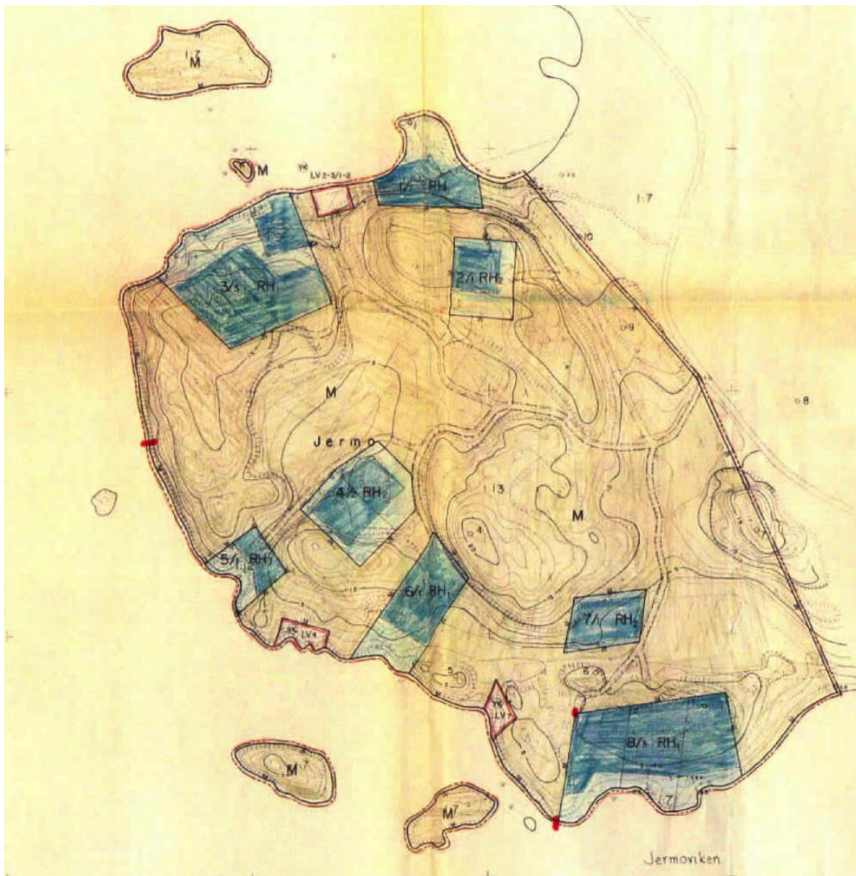
RH 2 är ett "kvarter för fritidshus utan privat strand, varpå byggplatsen kan bebyggas med en semester- och bastubyggnad för en familj. Byggplatsens maximala våningsyta är 100 m²."

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 byggrättigheter."

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

KURU	1-34	c / o Klaus Jokela
KIULUKKA	1-25	c / o Klaus Jokela
KIVIKURU	1-24	Juha Nurmi, Heidi Hjelmmann
STRANDBO	1-12	Marie-Ann Björklund, Kaj Björklund
STRANDBO II	1-160	Marie-Ann Björklund

Markägarna representeras av **Bo-Erik Palmgren**.

Fastigheten framför planområdet (886-1) har i Lantmäteriverkets fastighetsregister en registerenhetstyp som "gemensamt vattenområde"; den är organiserad, och fastigheterna i strandplaneområdet har en andel i den. Samfälligheten kallas 'Jermo fiskelag' och dess kontaktperson är **Risto Kauppila**, Pargas.

2.3 BYGGNADSSITUATION

Byggandet i området är enligt följande:

KURU	1-34	Semesterlägenhet (88m ² vy), tak (ca 60m ²), bilstall (ca 20m ² vy)
KIULUKKA	1-25	Jordkällare, inga byggnader
KIVIKURU	1-24	Semesterlägenhet (52m ² vy), bastu (ca 13m ² vy), skjul (ca 12m ² vy)
STRANDBO	1-12	Semesterlägenhet (36 m ² 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:

- strandgeneralplan (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 över +10 m över havsnivån inom 20 m distans; 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) är först en kort svagt sluttande strand (kaj), varefter en över +5 m hög klippa skyddar en äng som är cirka 50 m bred. Bakom ängen står en över +20 m hög klippa.

2.5 UTREDNINGAR

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

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

Företaget Lotta Lindholm kommer att utarbeta naturundersökningen sommaren 2020, med en rapport som ska slutföras i slutet av november.

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' skall tillverkas av **Peter Lindgren** och den skall godkännas av stadsgeodetiker **Daniel Backmann**.

Under utarbetandet av ändringen av strandedetaljplanen ska utredningar genomföras och kompletteras vid behov.

2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

Markägare på Jermo-Kuru-strandedetaljplanområdet har undersökt förutsättningarna för planen från och med sommaren 2018. Här har de fått hjälp av konsulten **Bo-Erik Palmgren**.

Byggnadsordningen (2016) möjliggör 335 m² vy på RA-tomten i inre skärgården. Den 100 m² vy / byggnadsplats som tillåts av strandplanen (1980) är ännu mindre än den 100 m² vy för huvudbyggnaden, 20 m² vy för bastun plus de nödvändiga verktygsbyggnaderna som strandgeneralplanen (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.

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), strandgeneralplanen (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 strandgeneralplan 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 obebyggda strandlinjen förblir intakt.

På denna grund ändras stranddetaljplanen enligt följande:

Våningsyta / byggplats

huvudbyggnad	max 165 m ² vy	våningar I 1/2 U, min 40 m från stranden
bastu	max 30 m ² vy	
gästhus	max 25 m ² vy	
uthus	max 80 m ² vy	inklusive jordkällare, garage, lager
Σ	max 300 m ² vy	

En separat rökbastu max 15 m² vy kan byggas 10 m från strandlinjen (ref. 'Bastu max 20 m²' vy / Byggnadsordningen 2016).

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)

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 (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 => 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

4 ALTERNATIV

Ett utkast till ändring av stranddetaljplanen med alternativ utarbetades under förberedelsefasen, på grund av ett samråd (1 oktober 2019) med stadens planeringsarkitekt, markägare och deras representant.

Förslaget till ändring av stranddetaljplanen utarbetades på grund av förhandlingar med markägare och myndigheterna. Det görs offentligt tillgängligt under en period av 30 dagar (65 MRL, 27 MRA).

Vid kungörelsen 30.1.2020 meddelas att det förberedande materialet (detta PDB och stranddetaljplanförslag) kommer att finnas tillgängligt för visning och kommentar från 3.2.till 3.3.2020.

5 KONSEKVENSBEDÖMNINGAR

Under planeringsprocessen bedöms miljöpåverkan av ändringen av strandetaljplanen på den byggda och naturliga miljön, landskapet, samhällseliga ekonomin och land- och vattentransporten. Bedömningen görs av planeringskonsult.

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

6 DELAKTIGA

Delaktiga i denna ändring av strandetaljplanen är:

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

7 ORGANISERANDET AV DELTAGANDE OCH INTERAKTION

7.1 INLEDNING

- markägaren har undersökt förutsättningar för förändrandet 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 oktober 2019
- På grund av resultaten från de ovannämnda förhandlingarna fortsatte planeringen i oktober 2019

7.2 UTKAST

- utkastet till ändringen av strandetaljplanen slutfördes hösten 2019
- Markägarna godkände utkastet

7.3 FÖRSLAG

- planförslaget slutförs under hösten 2019/ våren 2020
- markägarna godkänner planförslaget
- planförslagets handlingar överlämnades före planen anhängiggjordes till Pargas stad (planeringsarkitekten) för godkännande.
- anhängandet av planen tillkännages i den tvåspråkiga "Pargas Kungörelser" (MEGA 30.1.2020)
- program för deltagande och bedömning (PDB) såväl som planförslaget hålles på till påseende under 30 dagar (3.2 - 3.3.2020), 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
- myndigheterna och nämnderna hörs om planförslaget
- myndighetsunderhandlingar med ELY och Egentliga Finlands förbund kommer att endast hållas vid behov, efter att resultat från naturundersökningen har kommit erhållits (h 2020)
- till staden överlämnas en kopia av meddelandet som har överlämnats till myndigheterna samt en lista över de myndigheter till vilka meddelandet ska sändas
- staden kommer att besluta om uppgörandet av stranddetaljplanändringen

7.4 GODKÄNNADE

- kommunstyrelsen skall lägga fram för kommunfullmäktige för godkännande av ändringen av stranddetaljplanen
- 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 21.1.2020

Arkitektbyrån Aaro Söderlund Oy
Aaro Söderlund
arkitekt SAFA