

PARGAS STAD

JERMO-KURU2 STRANDDETALJEPLANENS FÖRÄNDRING

FASTIGHETER

Norra regionen

Pohjankuru II 445-431-1-4

Pohjankuru III 445-431-1-5

Södra regionen

Metsärinne 445-431-1-7

Meimaa 445-431-1-26

Suvivalkama 445-431-1-28

ARBETSNUMMER 20211110

DATUM 10.11.2021

(Definieringar 28.02.2022)

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

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 hur man kommer 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 kommunen och planeringskonsulten (26.01.2022) angående förutsättningarna.

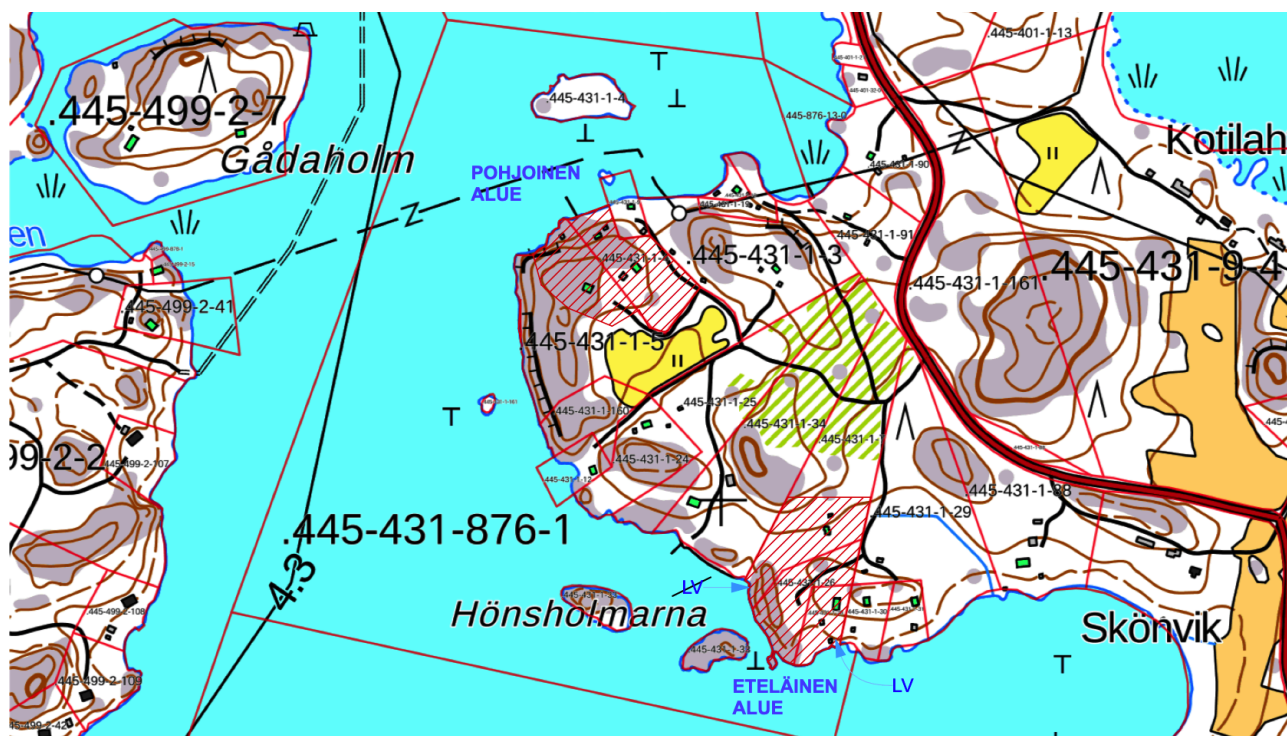
1.1 PLANERINGSOMRÅDET

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

Planändringen ska förberedas för delar av fastigheterna:

Norra regionen	Pohjankuru II	445-431-1-4
	Pohjankuru III	445-431-1-5
Södra regionen	Metsärinne	445-431-1-7
	Meimaa	445-431-1-26
	Suvivalkama	445-431-1-28

Den totala ytan för dessa fastigheter är 7,6 hektar, varav planändringens område täcker cirka 3,7 hektar. Dessutom finns det ett gemensamt vattenområde (445-431-886-1) till vilket fastigheterna i området har en andel.



Karta över fastigheterna i planområdet (rött diagonalt randmönster)

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 friluftsverksamhet. 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 rutten. Skogsbruksområden i anknytning till rekreationsrutten bör förvaltas som parkliknande enheter.

Från Attuvägen ser man inte till planområdet på grund av höga terrängen och skogsbruksområdet.

- Planeringsbestämmelse / TPLMK

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

- Byggplatser på stranden

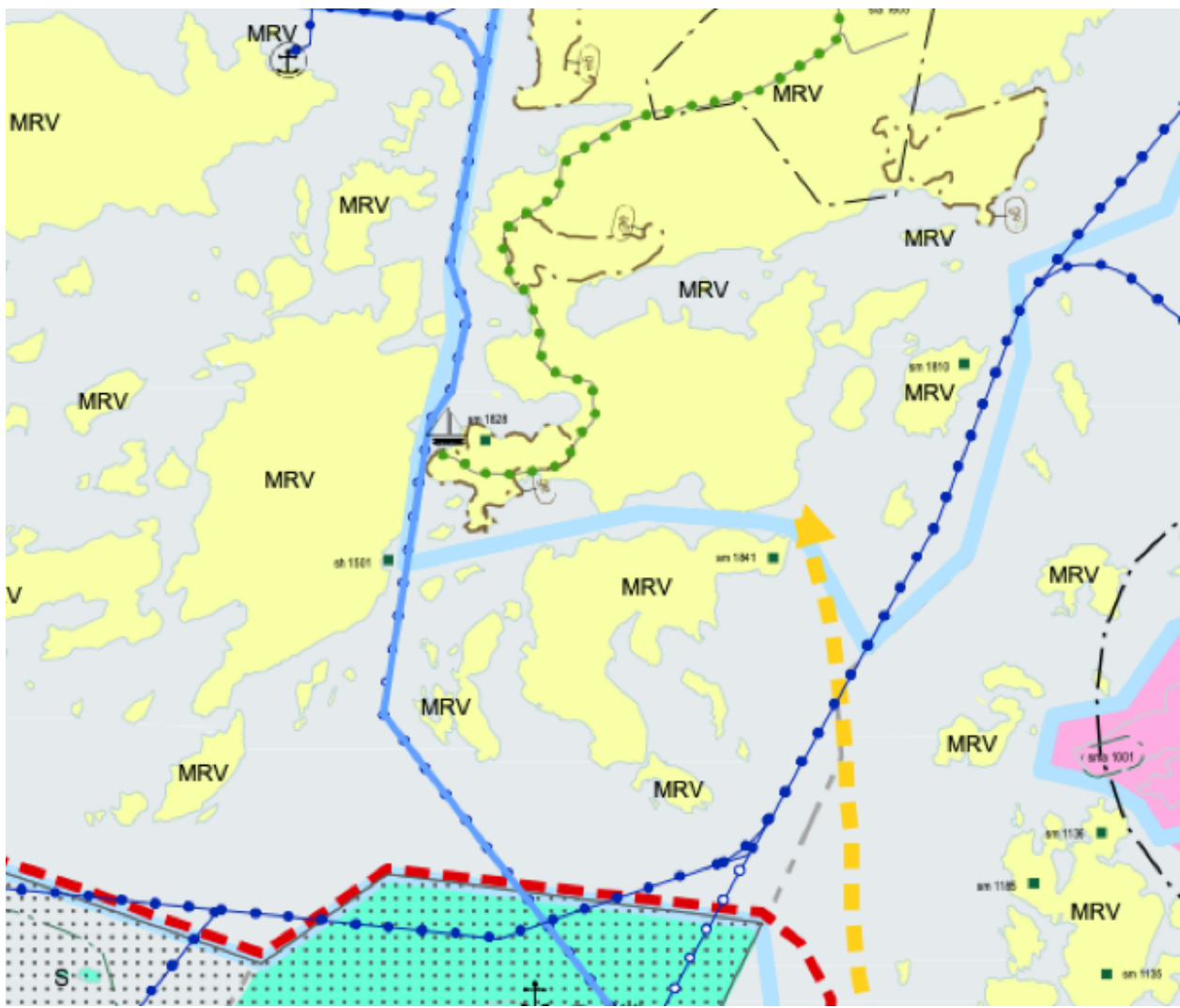
Landskapsplanen tillåter 7 till 10 byggplatser på stranden / 1 strand-km.

Kuru-halvön har en kustlinje på cirka 1900 + ön (bredd¹ 54 m > 50 m, kustlinje 310 m) => + 155 m = 2055 m, där det finns 17 byggplatser vid stranden för fritidshus => ca 8,3 lay/km. Det finns inga andra områdesreservationer i landskapsplanen för planområdet.

Den byggda strandlinjens längd på norra delen av planområdet är ungefär 0,12 km + på södra området ca 0,235 km, totalt ca 0,355 km.

I planlösningen är andelen fri strand på norra området ca 90 m och i söder ca 165 m, totalt ca 0,155 km => ca 43 % av strandlinjens längd.

¹ OBS: När öns bredd är 50-100 m räknas 50 % av dess strandlinje i den totala strandlinjen. Mätning utförd den 25 december 2021.



=> 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 byggd strandlinje. Den permanenta bosättningen är avgränsad utanför delgeneralplanen.

- Beteckning / RA3, RA4:

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

- Direktiv / RA3, 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.”

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

- Beteckning / M:

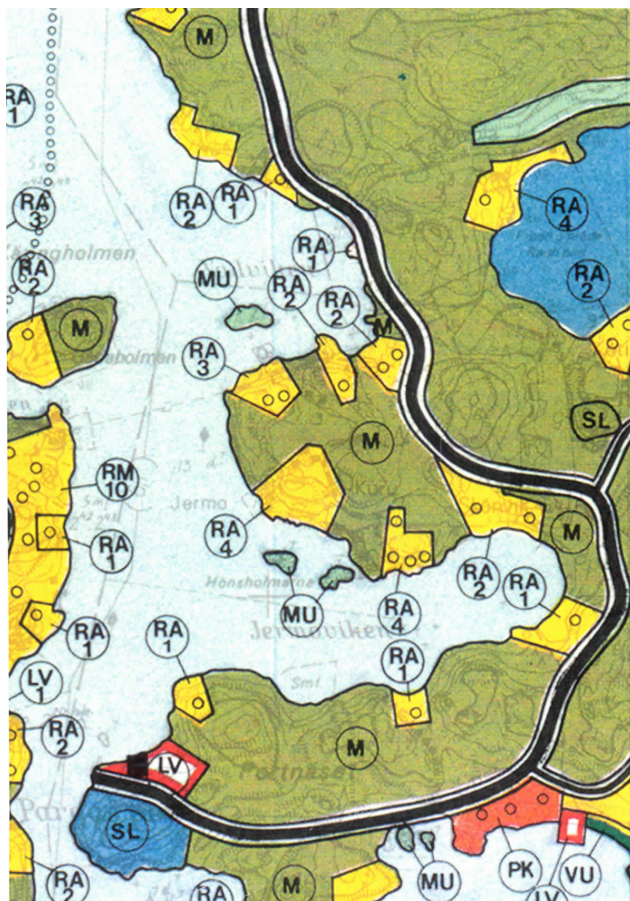
I delgeneralplanen omges RA-området av ett jordbruks- och skogsbruksområde (M):

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

- Beteckning / MU:

Dessutom visar delgeneralplanen jord- och skogsbruksdominerat område (MU) på 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 i kraft den 28 augusti 1980, arkiv ID 573Rn802) utpekar fyra byggplatser inom planområdet, varav tre sträcker sig till den privata stranden (RH1) och en separat ligger i inlandet (RH2) med en småbåtshamn (LV) tilldelad från stranden. Det gemensamma LV-området för byggarbetsplatserna i norra området är beläget på fastigheten Pohjankuru I 445-431-1-3, som ingår inte i denna planändring. Mellan kvartersområdena finns Jermo-Kuru strandplaneändringsområde (2021) vid strandlinjen och ett jord- och skogsbruksområde (M) utan byggrätt i inlandet.

- 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."

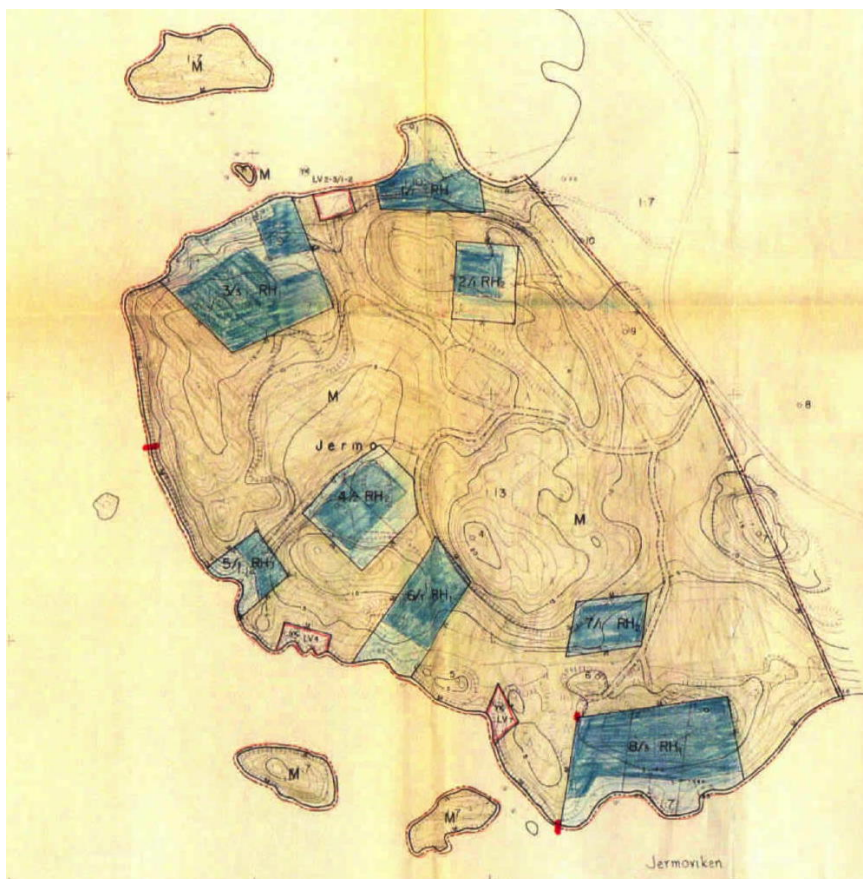
RH2 är ett "kvarter för fritidshus utan privat strand, varpå byggplatsen kan bebyggas med en semester- och bastubyggnad för en familj. Byggplatsens maximala våningsyta är 100 m²."

LV är en "småbåtshamn, 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

Planeringsområdet är privatägt. Det finns tre markägare / delägargrupper.

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

2.3 BYGGNADSSITUATION

Byggandet i området är enligt följande:

Norra regionen

- Pohjankuru II	445-431-1-4	fritidshus, bastu, uthus
- Pohjankuru III	445-431-1-5	fritidshus, bastu, uthus

Södra regionen

- Metsärinne	445-431-1-7	fritidshus, uthus
- Meimaa	445-431-1-26	inga byggnader, ingen byggrätt
- Suvivalkama	445-431-1-28	fritidshus, bastu, uthus

I övrigt är området obebyggt och det finns inga skyddade byggnader eller konstruktioner.

2.4 NATUR OCH TERRÄNG

Det norra området ligger på **Kurunniemis** norra strand, delvis skyddat av en ö.

Det södra området ligger på **Kurunniemis** södra strand, på norra stranden av **Jermoviken** (250 x 850 m), skyddat av **Hönsholmarna**. Den motsatta stranden är i nästan naturligt tillstånd.

Vid planområdets strandlinje (ca 355 m) anges bebyggd strandlinje på följande sätt:

- Delgeneralplan för Pargas södra skärgård (1983) ca 190 m (LV-områden ej angivna)
- Jermo-Kuru strandplan (1980) ca 225 m, varav ca 170 m byggplatser och ca 25 m LV-område.

Fastigheterna i norra området har strand med brant klippig skärgårdsskog (h> 17,5 m), som skyddar byggplatserna för fritidshus.

Fastigheternas strand i södra området har en lägre stenig skärgårdsskog (h>5 m) med svagt sluttande strandavsnitt.

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

Företaget Sweco utarbetade naturundersökningen sommaren 2022 (rapport xx.9.2020). Enligt denna skall de skyddade områden ('luo1') definieras. De skall lämnas i naturligt tillstånd. Dit får man inte bygga.

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 konsult (xx.xx.2022) och godkändes av stadsgeodetiker **Daniel Backmann** (xx.xx.2022).

2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

Markägare på Jermo-Kuru-strandedetaljplanområdet har undersökt förutsättningarna för planen från och med sommaren 2021.

- **Strandplanen** (1980) tillåter 100 k-m² / byggarbetsplats
- **Delgeneralplanen** (1983) tillåter 100 k-m² för huvudbyggnaden, 20 k-m² för bastun och nödvändiga uthus.
- **Byggnadsordningen** (2020; 13.2) tillåter 335 k-m² för RA-byggplatsen i inre skärgården. De minimaliska byggrätter och byggplatser som visas av Jermo-Kurus strandplan (1980) tillåter inte att fastigheterna utvecklas för att uppfylla de nuvarande krav. Grunden för planförendringen är att utveckla byggplatserna genom att förfina strandplanen som en plan.

– Byggplatserna i norra området ligger vid en brant oskyddad klippstrand, där båtar kan inte bevaras, då trafiken på 4,5 m farleden då och då orsakar vågar som passerar riskgränsen. Därför har ett separat gemensamt LV-område avsatts på grannfastigheten (Pohjankuru I). Denna fastighet har dock beslutat att hålla sig utanför planeringsprojektet och dess LV-område kommer inte att ändras.

– Byggplatserna i södra området: Suvivalkama på stranden, Metsärinne bort från stranden utan möjlighet till en havsvy, eller med egen bastu och gäststuga på stranden. Strandförbindelsen på denna byggplats är baserad på en LV-småbåthamn. Den tredje fastigheten Meimaa, belägen mellan de förra, saknar byggplats.

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

Eftersom det inte finns någon kontaktperson för vattenområdet skall varje aktieägars skriftliga samtycke begäras separat för framställning av en strandedetaljplan.

Dessutom har markägare diskuterat sitt planeringsprojekt med markägare på grannfastigheter. Inledningsvis drog den norra regionens östra granne (1-3), som var involverad i projektet, sig ur projektet innan planeringsavtalet undertecknades.

Inför själva utarbetandet av planen skrevs denna deltagande- och utvärderingsplan, och ett preliminär utkast till plan / beskrivning av markägarnas målsättningar utarbetades.

3 UTVECKLINGSMÅL

Under ett samråd (26.01.2022) mellan stadens planeringsarkitekt och konsulten identifierades följande mål som möjliga att bearbeta till en planändring:

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 (2020).

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 egna stränder.

Stranddetaljplanen skall upprättas följande kvartersområdena RA4 och RA3 på delgeneralplanen för Pargas södra skärgård (1983). 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 / RA-byggplats

huvudbyggnad	max 165 m ² vy	våningar I u1/2, min 40 m från stranden
bastu	max 30 m ² vy	enligt byggnadsordningen
rökbastu	max 15 m ² vy	enligt byggnadsordningen
gästhus	max 25 m ² vy	enligt byggnadsordningen
uthus	max 80 m ² vy	inklusive jordkällare, garage, lager, mm.
Σ	max 300 m ² vy	

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

3.2 FASTIGHETSSPECIFIKA UTVECKLINGSMÅL:

Norra regionen

POHJANKURU II 1-4

- höjning av våningsytan i anslutning till den gamla huvudbyggnaden
- angivande av gäststugans läge och våningsyta inom kvartersområdet
- angivande av rökbastuns läge och våningsyta inom kvartersområdet
- angivande av servicebyggnadens läge och våningsyta dels inom och i mindre utsträckning utanför kvarteret. Markägarens huvudmål är att få bort de nuvarande fula och vindkänsliga tillfälliga strukturerna och ersätta dem med en lämplig nybyggnation.

POHJANKURU III 1-5

- utökning av våningsytan i den gamla huvudbyggnaden
- utökning av våningsytan i den gamla bastun
- angivande av gästhusets läge och våningsyta intill kvartersområdet
- angivande av ekonomibyggnadens läge och våningsyta inom kvartersområdet

Södra regionen

METSÄRINNE 1-7

- utökning av våningsytan i den gamla huvudbyggnaden (omedelbart väster om den)
- angivande av ekonomibyggnadens läge och våningsyta inom kvartersområdet
- borttagning av LV-området; istället att anges läge och våningsyta för strandbastun. RA-området kommer att utökas i enlighet med detta.

MEIMAA 1-26

- fastigheten saknar byggplats - den kommer att anslutas till Suvivalkama.

SUVIVALKAMA 1-28

- utökning av våningsytan i anslutning till den gamla huvudbyggnaden
- utvidgning av kvartersområdet västerut till Meimaa-regionen:
- angivande av ekonomibyggnadens läge och våningsyta i slutet av vägen i Meimaa
- angivande av gästhusets läge och våningsyta på Meimaas strandområde enligt byggnadsordningen

4 ALTERNATIV

Under förberedelsefasen utreddes alternativen tillsammans med stadens planarkitekt, markägare och deras representant, utifrån vilka ett antal planförslag togs fram. Utkastet godkändes av markägarna (xx.xx.xxxx). Vid inledandet informerades xx.xx.xxxx om att det förberedande materialet skulle finnas tillgängligt för granskning och synpunkter xx.xx.xxxxx-xx.xx.xxxx.

Det förberedande materialet var planutkastet och denna OAS, som var tillgängliga på stadens webbplats www.parainen.fi. Samma material var till påseende också på anslagstavlan för planeringsenheten, Strandvägen 28, 21600 Pargas. Yttranden om planprojekten kunde lämnas till bygg- och miljönämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas. Yttranden kunde också skickas elektroniskt till '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 sommaren 2021
- planeringen initierades av markägarna hösten 2021
- programmet för deltagande och bedömning (PDB) i enlighet med MRL 63 § utarbetades i november 2021. Samtidigt utarbetades ett preliminärt förslag till plan (xx.xx.2022)
- Möten mellan konsult och stadens planeringsarkitekt hölls 30.11.2021 - 26.01.2022
- på grund av resultaten från de ovannämnda förhandlingarna fortsatte planeringen på vårvintern 2022.

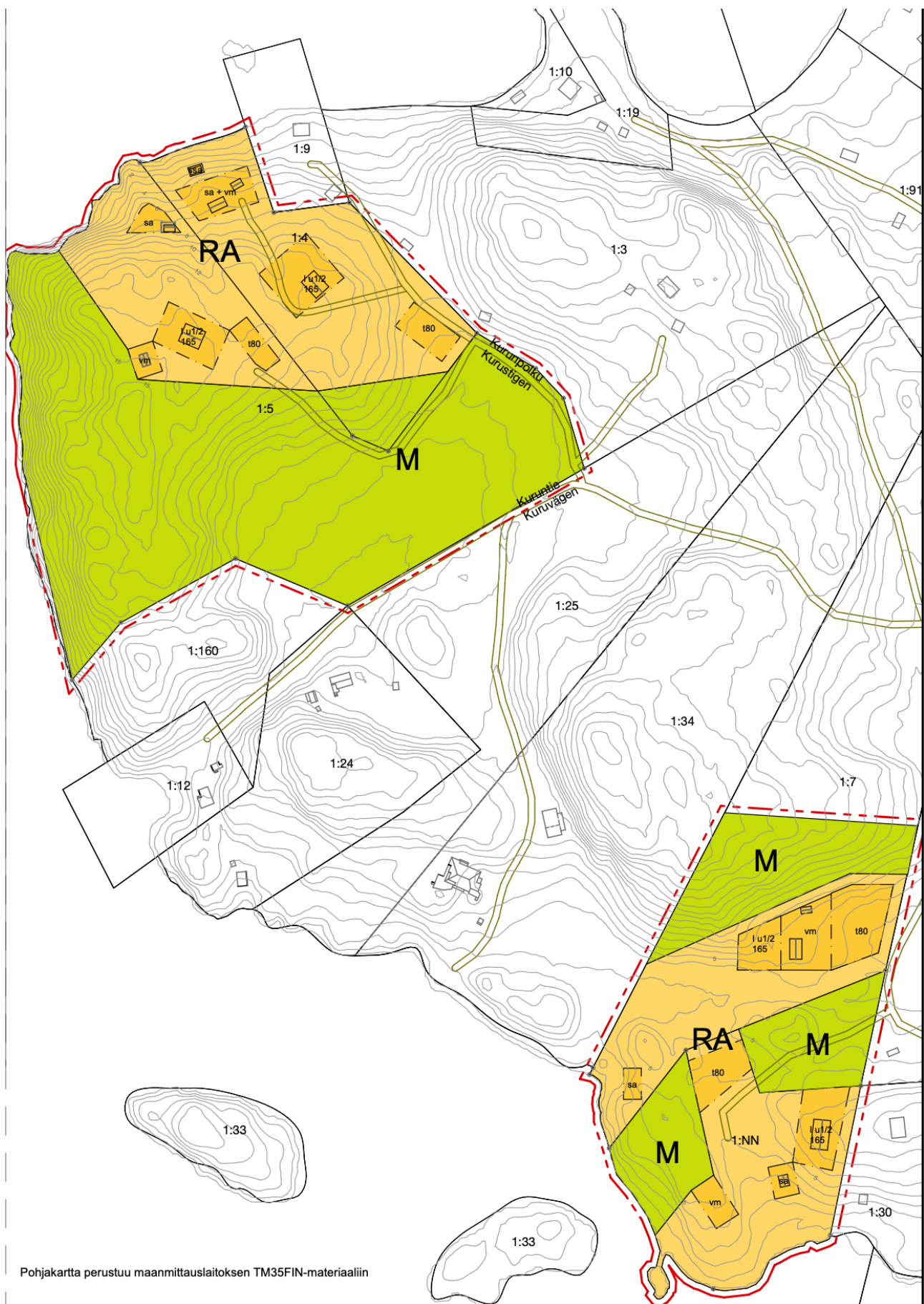
7.2 UTKAST

- markägarna godkände utkastet (23.03.2022)

7.3 FÖRSLAG

Utkastet till plan (xx.xx.2022) skall utarbetas på grundval av yttrandena, uttalanden, och officiella förhandlingar samt naturinventering (rapport xx.xx.2022). Markägarna godkände utkastet xx.xx.2022.

- planförslagets handlingar överlämnas före beslutandet av initieringen till Pargas stad (planeringsarkitekten) för godkännande.
- Inledandet av planen tillkännages i den tvåspråkiga "Pargas Kungörelser".
- program för deltagande och bedömning (OAS) såväl som planförslaget skall hållas 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 2022
- 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



7.4 GODKÄNNADE

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

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 01.05.2022
Arkitektbyrån Aaro Söderlund Oy
Aaro Söderlund. arkitekt SAFA