

PARGAS STAD

STRANDDETALJPLAN FÖR SANTARINNE

FASTIGHETER

Tervsund by / Santarinne

445-514-1-136

Våno by

445-525-2-36

ARBETSNUMMER

20240730

DATUM

21.01.2026

18.02.2026

Konsult

Aaro Söderlund

Arkitekt SAFA

Arkitektbyrå Aaro Söderlund Ab

Näsbyvägen 192, 21760 HOUTSKÄR

0400-857 099, aaro@soderlund.fi

Föredragande

Pasi Hyvärilä

Planläggningschef

Stadsutveckling, Planläggning Pargas stad

Strandvägen 28, 21600 Pargas

+358 40 488 5918, pasi.hyvarila@pargas.fi

1 DELTAGANDE OCH BEDÖMNINGSPLAN

Deltagande och bedömningsplanen (DBP) är ett lagstadgat dokument (OAL 63 §) i samband med utarbetandet av en plan. I dokumentet framläggs planen för de förfaranden för deltagande och växelverkan som ska följas vid utarbetandet av planen samt bedömningen av planens konsekvenser (MBL 9 §).

I 63 § i lagen om områdesanvändning definieras programmet för deltagande och bedömning (DBP) enligt följande:

”När en plan utarbetas skall det i ett tillräckligt tidigt skede göras upp en plan för de förfaranden för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser som behövs med hänsyn till planens syfte och betydelse. När planläggningen inleds skall det meddelas så att de berörda har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen och om förfarandena för deltagande och bedömning. Meddelandet skall ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till planens syfte och betydelse. Meddelandet kan också ske i samband med information om planlägningsöversikten.”

I DBP:n informerar om vad som planeras och var, vilka som är delaktiga i planarbetet, när och hur man kan påverka planeringen av området, uppskattad tidtabell, utgångspunkter och mål för planeringen samt de utredningar och konsekvensbedömningar som görs under arbetets gång.

DBP:n uppdateras vid behov under planlägningsprocessens gång.

Denna DBP gäller stranddetaljplanen för Santarinne, som utarbetas för gränsområdet mellan Våno och Tervsund på ön Stortervolandet i Pargas stad. Det innehåller:

- utgångspunkter, innehåll och mål
- en plan för hur markägare, invånare och andra delaktiga hörs under planarbetet, samt
- en plan för hur planändringens konsekvenser kommer att bedömas.

Detta DBP har godkänts som utgångsdata för planarbetet vid ett samråd mellan kommunen och planläggaren (07.08.2025) gällande förutsättningarna för planläggningen.

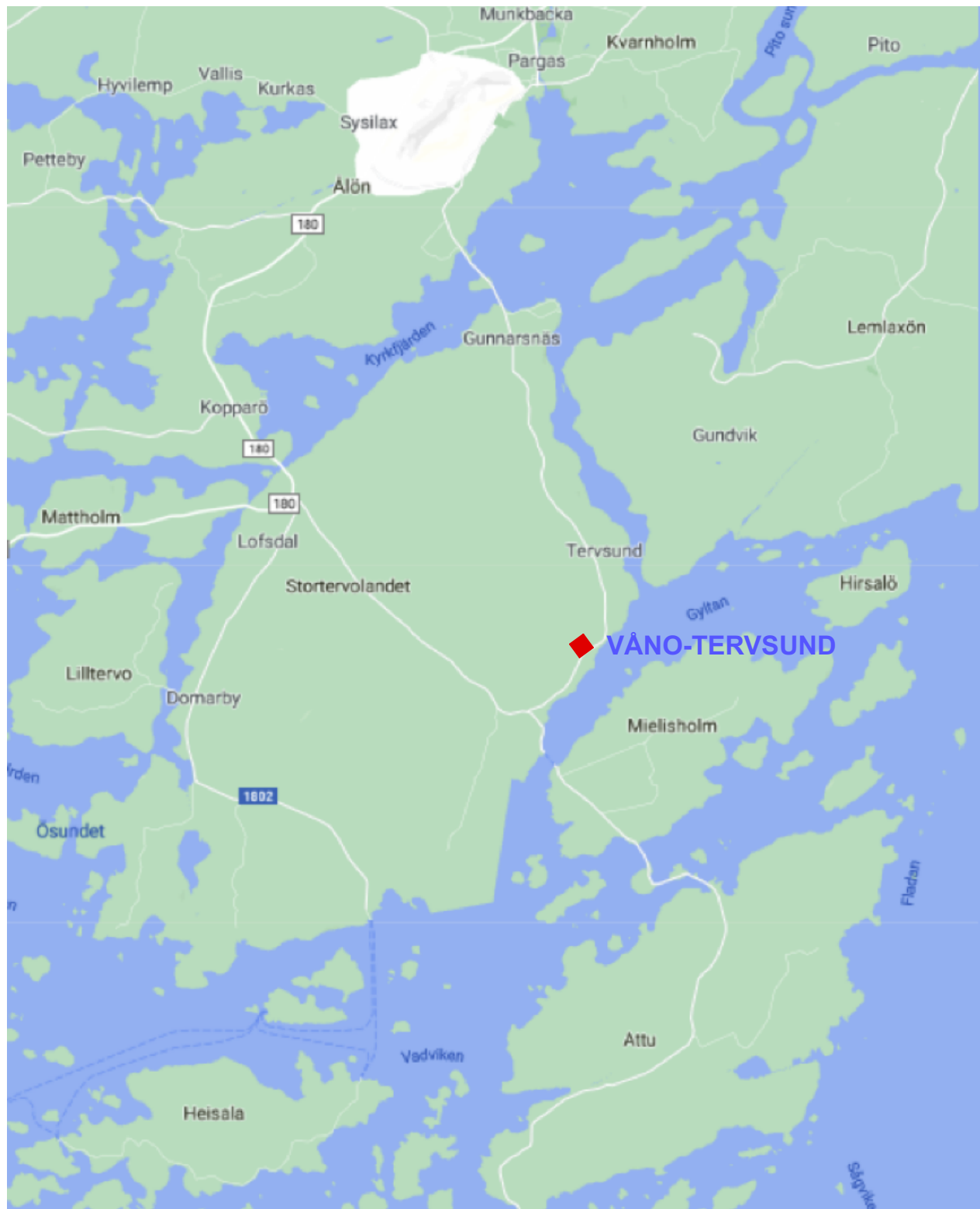
1.1 PLANERINGSOMRÅDE

Området som ska planläggas är beläget i Pargas stad, ca 9 km söder om centrum, i den östra delen av Stortervolandet inom byarna Våno och Tervsund. Området ligger vid nordvästra stranden av Våno sund, nordväst om Pargas strandgeneralplan (1983) (se Bilaga 1).

Planändringen utarbetas för följande fastigheter:

- | | | |
|---|---------------|---------|
| • Norra området / Tervsund by / Santarinne | 445-514-1-136 | 5,1 ha |
| • Södra området / Våno by | 445-525-2-36 | 0,23 ha |

Fastigheternas sammanlagda areal är 5,34 ha, varav planändringsområdet omfattar ca 0,73 ha. En icke-förverkligad RA-byggplats i Våno by ovanför Tervsundsvägen slopas, och i stället anvisas en ny RA-byggplats på Tervsund bys sida.



2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

2.1.1 LANDSKAPSPLAN

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen i Pargasområdet. Egentliga Finlands landskapsplan godkändes i landskapsfullmäktige 10.12.2010 och fastställdes av miljöministeriet 20.3.2013 (bilaga 2).

Planområdet är anvisat som jord- och skogsbruks- / frilufts- / rekreationsområde (MRV).

Området hör till delområde 1 för dimensionering av fritidsbebyggelse, det vill säga 7–10 bebyggelseenheter/km (be/km) och andelen fri strand ska vara minst 40 % av den totala strandlinjen. Planeringsområdet har ingen strandlinje. Enligt 72 § i lagen om områdesanvändning (OAL) avses med strandområde en del av stranden där fritidsbebyggelse som är belägen vid eller stöder sig på stranden kräver organisering. Strandområdet sträcker sig från strandlinjen inåt land så långt som byggandet stöder sig på användningen av eller attraktionskraften hos ett vattendrag. Att stödja sig på ett vattendrag kan innebära till exempel en vägförbindelse, en båtplats eller en simstrand.

I denna stranddetaljplan anvisas inget byggande som stöder sig på stranden. En ny byggplats som är belägen ≥ 150 m från stranden utan strandförbindelse omfattas inte av den begränsning av strandbyggande som avses i OAL, och dimensioneringsbestämmelserna för fritidsbebyggelse i landskapsplanens strandzon gäller inte denna.¹

Tervsundsvägen, som löper genom planområdet, har betecknats som en riktgivande friluftsled.²

Utöver landskapsplanen är etapplandskapsplaner i kraft, av vilka kan nämnas etapplandskapsplanen för markanvändning, service och trafik i Egentliga Finlands tätorter (godkänd 11.6.2018) samt etapplandskapsplanen för naturvärden och naturtillgångar i Egentliga Finland (godkänd 14.6.2021).

Det finns inga andra områdesreserveringar för planeringsområdet i landskapsplanen eller etapplandskapsplanerna.

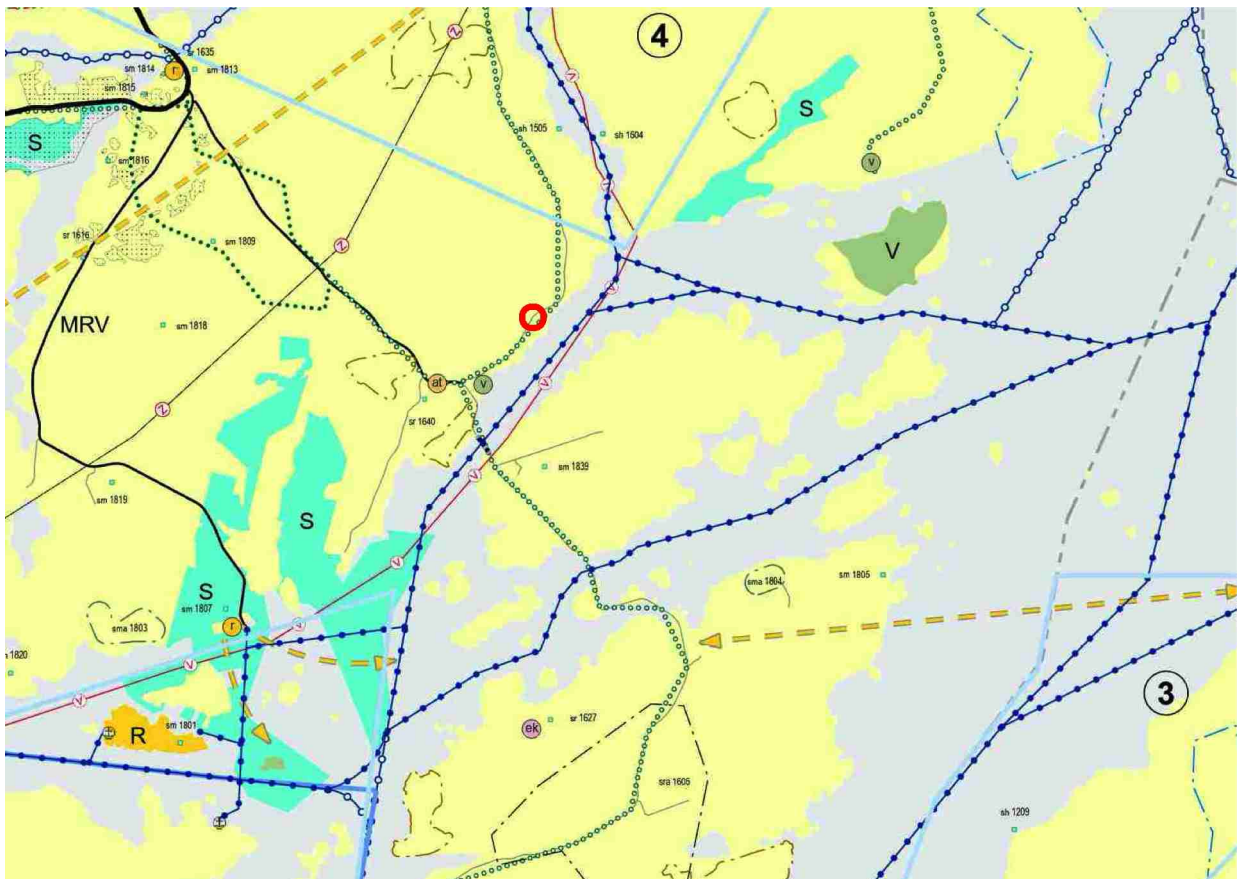
En kilometer sydväst om planområdet finns beteckningen 'V': *'Nya bostadsområden och kompletteringsbyggande i byar bör planeras så att de stöder sig på den befintliga strukturen.'* Den föreslagna flytten av byggplatsen följer detta mål genom att avlägsna en enskild, fristående byggplats och flytta den i anslutning till den gamla bystrukturen.

Planändringen är förenlig med landskapsplanens mål.

=> Landskapsplanen utgör inget hinder för utvecklandet av området.

¹ Delområde 1: 7–10 bebyggelseenheter (be) / km och andelen fri strand minst 40 % av den totala strandlinjen.

² RIKTIGIVANDE FRILUFTSLED (Landskapsplanen för naturvärden och naturresurser i Egentliga Finland, etapplandskapsplan), som har betydelse som en del av det planerade regionala nätverket av friluftsleder och vars sträckning preciseras i den fortsatta planeringen.
PLANERINGSBESTÄMMELSE: Vid planeringen av friluftsledens exakta sträckning ska befintliga vägar och stigar samt miljöns särdrag och landskapet utnyttjas.



MRV

JORD- OCH SKOGBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE (LAVMK)

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdslänkande typ.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreatjonsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.



FARLED / BÅTLED / NY BÅTLED (TPLMK, LAVMK)



STAMLED FÖR SMÅBÅTSTRAFIK (TPLMK, LAVMK)

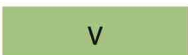


RIKTGIVANDE FRILUFTSLIED (LAVMK)

En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Vid planering av friluftsledens exakta linjedragning bör befintliga vägar och gångstigar samt särdragen och landskapet i områdets miljö utnyttjas.



VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet



KYLÄ (TPLMK, VSMK, SSMK)

Seudullisesti merkittävä kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita.



SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.

Uudet asuinalueet ja kyllien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

2.1.2 STRANDGENERALPLAN

Strandgeneralplanen för Pargas södra skärgård (573-3/1/83, fastställd 17.04.1983, arkivbeteckning 573Y832) gränsar till Våno sund och sträcker sig inte till planeringsområdet.

2.1.3 DELGENERALPLAN

Delgeneralplan för Våno-Mielisholm

Fastigheten 2-36 (0,23 ha) i Våno by ingår i delgeneralplanen (fastställd 22.10.1993), men inte inom de områden där planändringar gjorts (2005, 2007). (Bilaga 3, 4)

Fastighetens beteckning är "RA-3" med en byggrätt på 120 m² vy, på grundval av att byggplatsens storlek är 2000–5000 m².³

Denna byggrätt är outnyttjad och överförs till en ny RA-byggplats (5000 m²) som avskiljs från fastigheten 1-136 i Tervsund by.

Det finns inga skyddsbeteckningar som berör planeringsområdet.

Tervsund

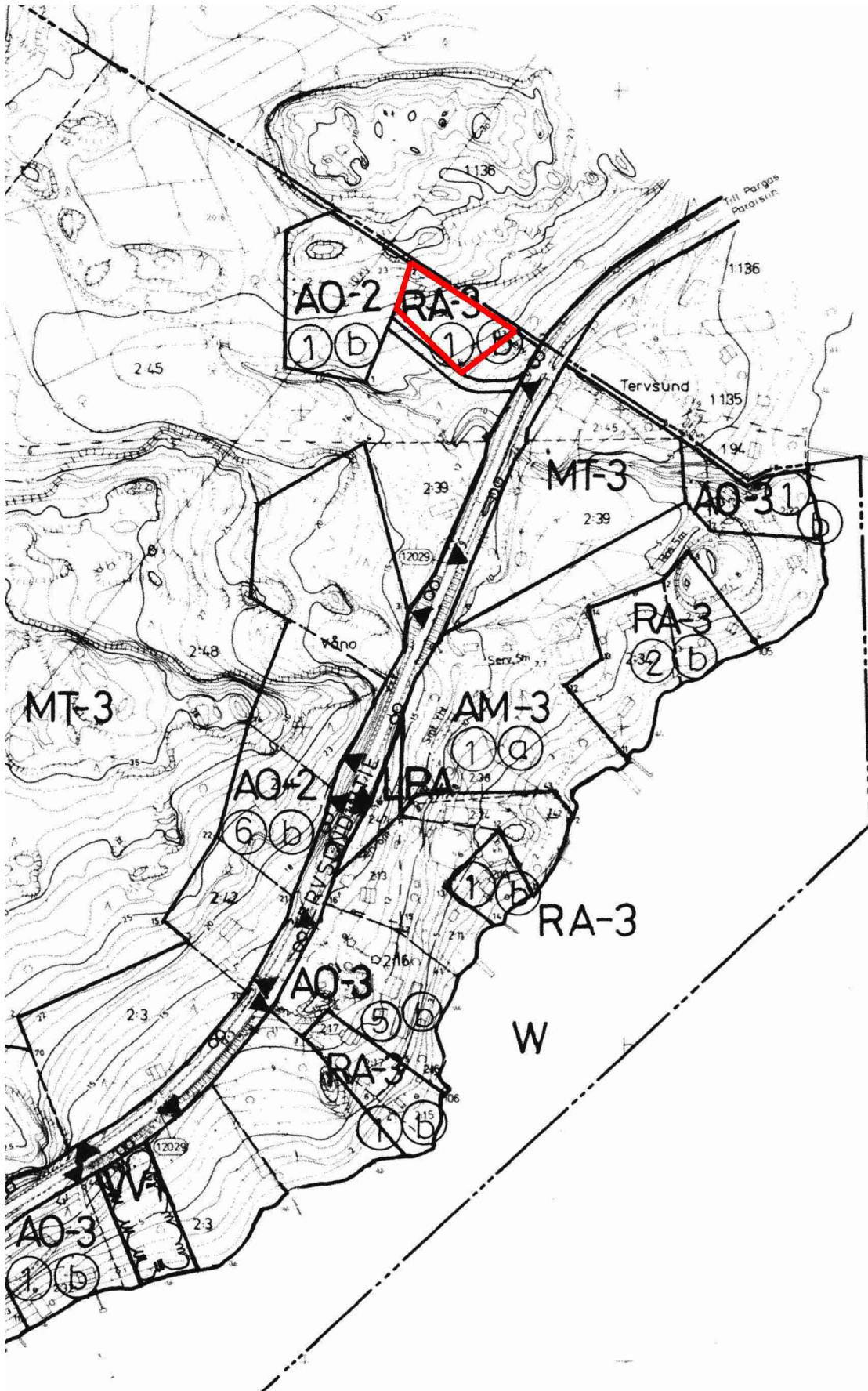
Inom Tervsund by finns ingen generalplan eller detaljplan (Bilaga 4).

Från fastigheten Santarinne 445-514-1-136 avskiljs en RA-byggplats (5000 m²) på norra sidan av Tervsundsvägen.

Antalet byggplatser minskar i Våno med en och ökar i Tervsund med en (± 0), så att byggplatsen endast flyttas ca 200 m österut.

=> Planändringen är förenlig med delgeneralplanens mål och området kan utvecklas med relativt små ändringar.

³ Våno-Mielisholm, delgeneralplan 1993 / RA-3 "Område för fritidsbebyggelse": "På varje byggplats inom området får uppföras en fritidsbostad vars största tillåtna våningsyta är 200 m² om byggplatsen är minst 5 000 m²; 120 m² om byggplatsen är under 5 000 m²; och 80 m² om byggplatsen är under 2 000 m². Utöver detta får ekonomibyggnader uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Byggnaderna ska anpassas till den landsbygdsdominerade miljön."



Kvarterersområde för fristående småhus.

Byggnadsplatsen omfattar strand. Området är avsett för året-ombosättning. På varje byggnadsplats får byggas en småhusbostad. Bostadsbyggnadens maximala våningsyta: i enlighet med § 9 i BO om byggnadsplatsen är minst 5000 m²; och 180 m² om byggnadsplatsen är under 5000 m².

Huvudbyggnadens takkonstruktion bör ha en lutning om 1:1-1:2,5. Byggnaderna bör anpassa sig till den landsbygdsnärliga miljön.

AO-3

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikka sisältää rantaa. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden pientaloasunnon. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosala: RJ 9 §:n mukainen jos rakennuspaikka on vähintään 5000 m²; ja 180 m² jos rakennuspaikka on alle 5000 m².

Päärakennuksen kattokaltevuuden on oltava 1:1-1:2,5. Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön.

Kvarterersområde för fristående småhus

Byggnadsplatsen omfattar inte strand. Området är avsett för åretombosättning. På varje byggnadsplats får byggas en småhusbostad. Bostadsbyggnadens maximala våningsyta: i enlighet med § 9 i BO om byggnadsplatsen är minst 5000 m²; 250 m² om byggnadsplatsen är under 5000 m²; och 120 m² om byggnadsplatsen är under 2000 m². Huvudbyggnadens takkonstruktion bör ha en lutning om 1:1-1:2,5. Byggnaderna bör anpassa sig till den landsbygdsnärliga miljön.

AO-2

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikka ei sisällä rantaviivaa. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden pientaloasunnon. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosala: RJ 9 §:n mukainen jos rakennuspaikka on vähintään 5000 m²; 250 m² jos rakennuspaikka on alle 5000 m²; ja 120 m² jos rakennuspaikka on alle 2000 m². Päärakennuksen kattokaltevuuden on oltava 1:1-1:2,5. Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön.

Jord- och skogsbruksområde.

På området får byggas förrådsbyggnader som hänförs till jordbruket. Övrig byggnader får fastighetsvis flyttas till A-, RA-, TY- och AL- områden.

MT-3

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella saa rakentaa varastorakennuksia, jotka liittyvät maatalouteen. Muu rakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti viitottu A-, RA-, TY ja AL- alueille.

Kvarterersområde för fritidsbyggnader.

På området får byggas en fritidsbostad, vars maximala våningsyta är 200 m² om byggnadsplatsen är minst 5000 m²; 120 m² om byggnadsplatsen är under 5000 m²; och 80 m² om byggnadsplatsen är under 2000 m². Dessutom får byggas ekonomiebyggnader i enlighet BO. Byggnaderna bör anpassa sig till den landsbygdsnärliga miljön.

RA-3

Loma-asuntoalue.

Alueen jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden vapa-ajan-asunnon, jonka suurin sallittu kerrosala on 200 m² jos rakennuspaikka on vähintään 5000 m²; 120 m² jos rakennuspaikka on alle 5000 m²; ja 80 m² jos rakennuspaikka on alle 2000 m². Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia RJ:n mukaan. Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön.

Behandlingsätt för avloppsvattnet på område med detta index: Spillvatten, förutom det som kommer från WC, skall behandlas i infiltreringsanläggning. WC-spillvatten uppsamlas i slutna behållare för vidare behandling. Behandling kan även ske i annat motsvarande system med minst samma reningseffekt. Avfall från toorklosett får komposteras, på så sätt, att det inte förorsakar samhällsöligheter.

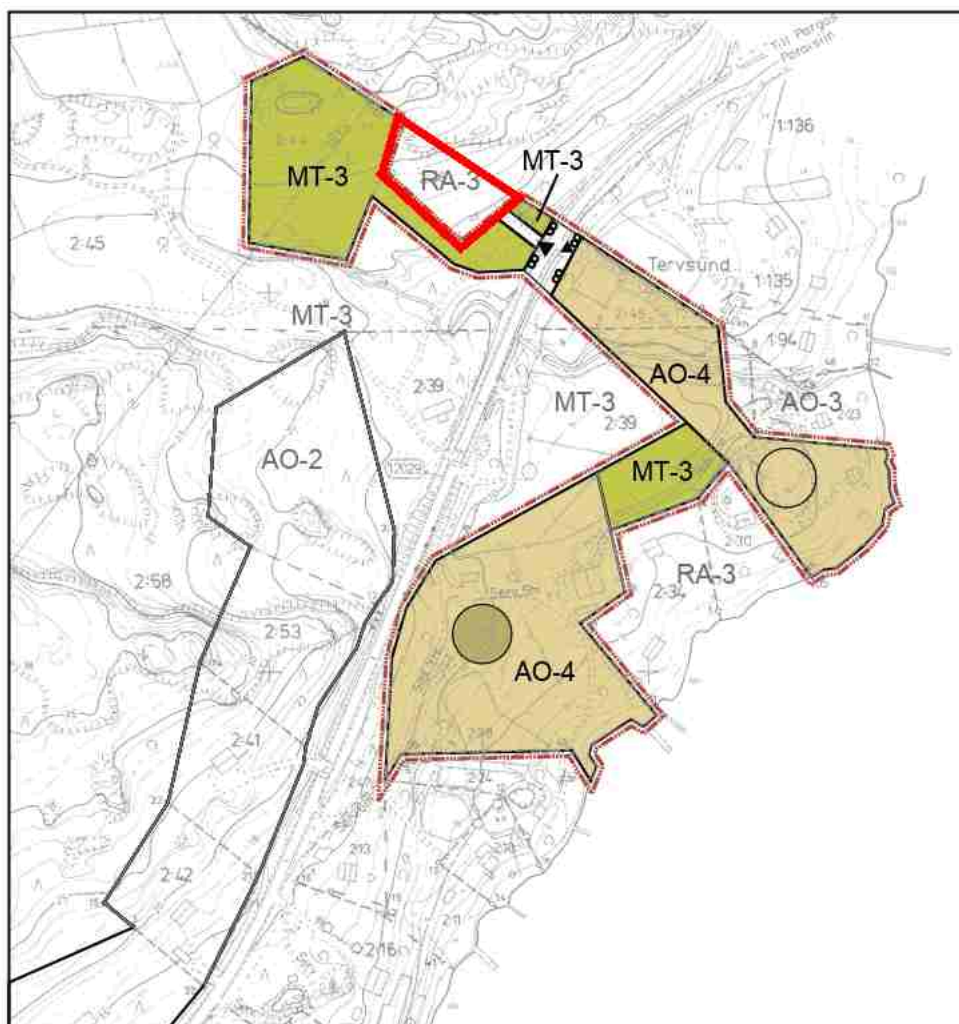
(b)

Tällä tunnuksella varustetun alueen jätevesien käsittelytapa: Muut jätevedet kuin WC-vedet on käsiteltävä imeyttämislaitteistossa ja WC-vedet kerättävä suljettuun säiliöön edelleen käsiteltäviksi. Käsittely voi tapahtua myös muulla vastaavalla, vähintään saman puhdistustehon omaavalla tavalla. Kuivakäymäläjäte säädään kompostoida, siten ettei siitä aiheudu ympäristölle haittaa.

Siffran anger kvarterets största tillåtna antal byggnadsplatser.

(2)

Luku joka osoittaa korttelialueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.



AO-4 Kvartersområde för fristående småhus

Byggplatsen omfattar strandlinje. Området är avsett för året runt-boende. På varje byggplats får en småhusbostad uppföras. Bostadsbyggnadernas största tillåtna våningsyta är 200 m² om byggplatsen är minst 5 000 m², 180 m² om byggplatsen är under 5 000 m² och 120 m² om byggplatsen är under 2 000 m². Huvudbyggnaderna ska anpassas till den landsbygdsdominerade miljön.

MT-3 Jord- och skogsbruksdominerat område

På området får lagerbyggnader som ansluter till jordbruk uppföras. Övrig byggrätt har fastighetsspecifikt överförts till A-, RA-, TY- och AL-områden.

Ändringen av delgeneralplanen (2007) omfattar inte planeringsområdet.

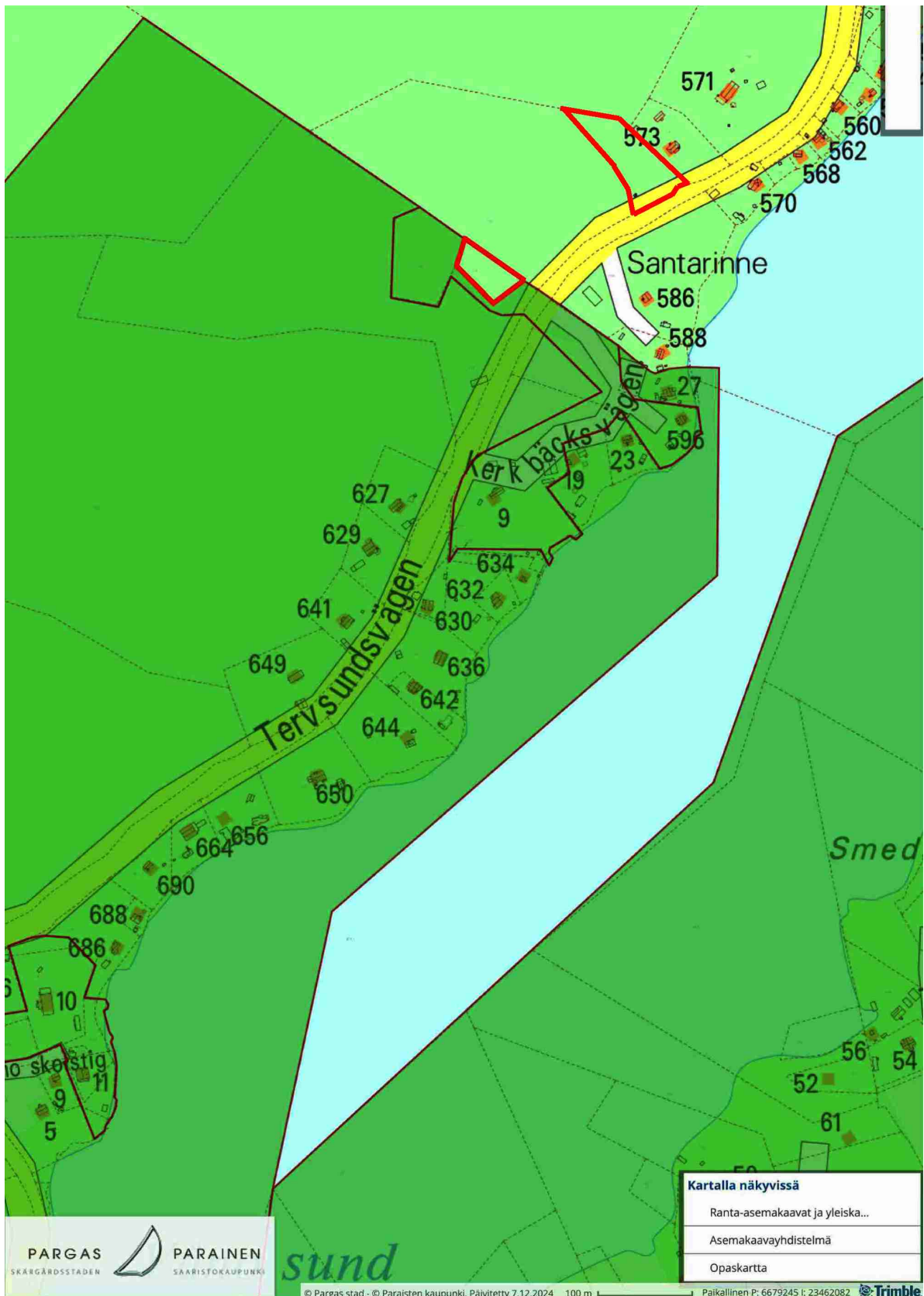
2.1.3 STRANDDETALJPLAN

Fastigheten 2-36 på Våno-sidan hör inte till Våno strandddetaljplaneområde. Det finns ingen strandddetaljplan för planeringsområdet.

Området för ändring av delgeneralplanen 2007

Våno strandddetaljplaneområde

Områdena för Santarinne strandddetaljplan är avgränsade med rött



2.2 MODERFASTIGHETSUTREDNING

Eftersom det i den stranddetaljplan som utarbetas uppstår en byggplats i byn Tervsundet, som saknar generalplan, behövs en moderfastighetsutredning för denna.

I området har en moderfastighetsutredning utförts för generalplaneprojektet år 2015, där två tidpunkter för avstämning har använts: 1.7.1959 och 15.10.1969.

Fastighetsförädlingen för fritidsboende i området inleddes redan under 1950-talet. Samma princip styr även stranddetaljplaneringen.

Från moderfastigheten SANTARINNE 573-514-1-52 (X), registrerad 24.1.1953, upphörd 9.9.1965, med en landareal på 7,01 ha, har följande gällande fastigheter bildats:

445-514-1-3	Sommarvik
445-514-1-12	Santarinne
445-514-1-136	Santarinnemetsä
445-514-1-166	Koivuranta

Av dessa har dock Koivuranta 445-514-1-166 bildats av flera små stycken, och dess ursprungligen bebyggda del (573-514-1-51) hör till en annan moderfastighet. Därmed beaktas den inte som en belastning på 1959 års moderfastighet i detta sammanhang.

Av de övriga fastigheterna är två redan bebyggda inom strandområdet. Det finns således ingen arealbaserad byggrätt kvar inom den aktuella moderfastighetens område, eftersom cirka 3,5 ha areal per byggplats redan har använts. Dessutom skulle merparten av den cirka 160 meter långa strandlinjen redan vara reserverad för fritidsboende.

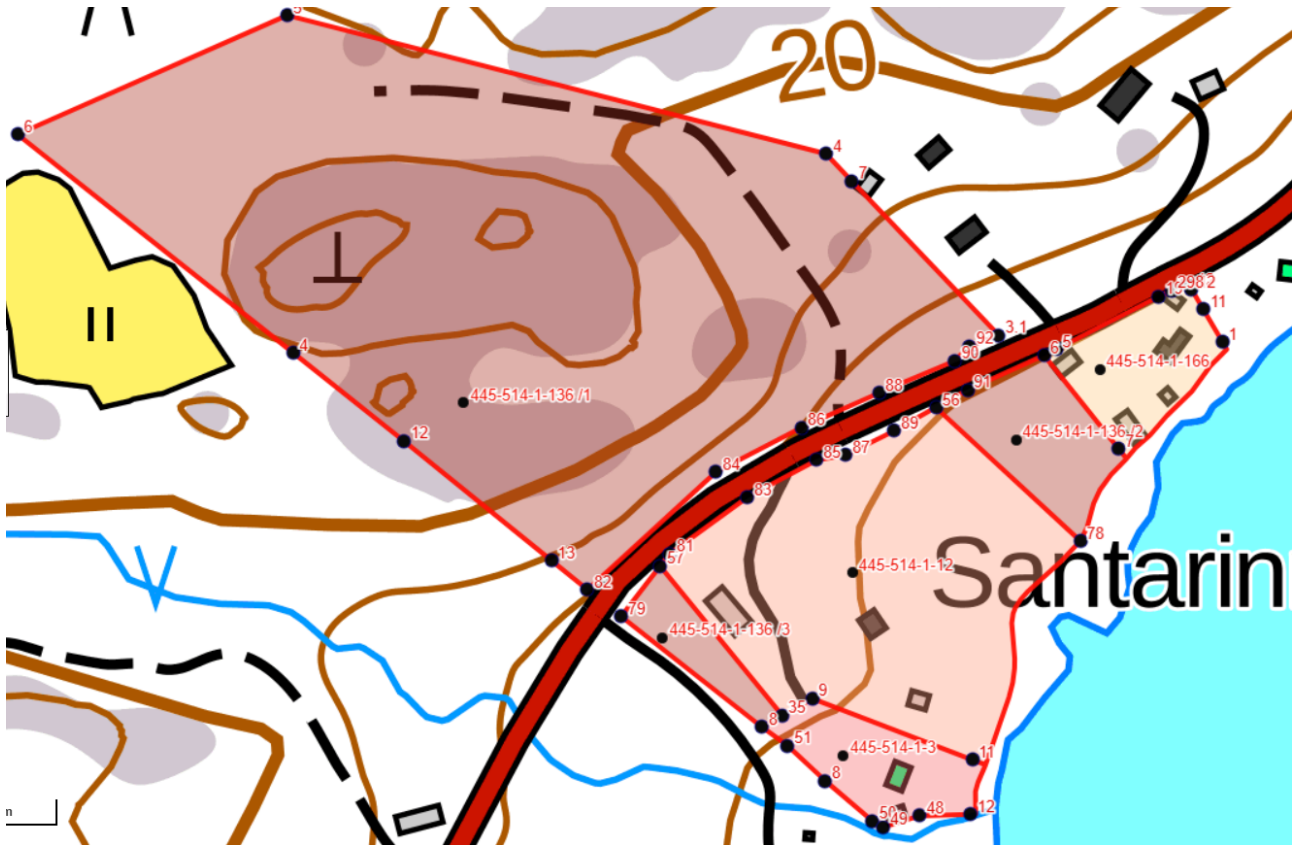
Förutsättningar för att skapa en helt ny byggrätt saknas om granskningstidpunkten är slutet av 50-talet.

Om avstämningsidpunkten är 19.9.1969 behöver fastigheten Sommarvik 445-514-1-3 inte beaktas, eftersom den (573-514-1-52) bildades 9.9.1965. Inte heller i det fallet finns det mer än cirka 140 meter strandlinje.

Även om resultaten av moderfastighetsutredningen förhindrar skapandet av nya byggplatser, utgör de inget hinder för den här föreslagna flytten av en byggplats.

2.3 BYGGNADSORDNING

Pargas stads nya byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige den 26 maj 2025. Den baserar sig på bygglagen, som tillämpas från och med årsskiftet 2025.



2.4 BYGGNADSFÖRBUD

Det råder inget byggnadsförbud på det södra området (2-36) som omfattas av Våno delgeneralplan.

Det råder inget byggnadsförbud på det norra området (1-136) i Tervsundet, som saknar generalplan.

2.5 BASKARTA

Kartuppgifterna baserar sig på Lantmäteriverkets digitala terrängdatabas.

För planen utarbetas ett kartunderlag enligt mätningssklass 3, joka täyttää kraven för baskarta för stranddetaljplan i lagen om områdesanvändning (2025). Kartunderlaget godkänns av Pargas stads geodet.

2.6 MARKEGANDE

Planeringsområdet är i privat ägo och det finns en ägare/samägargrupp.

Planeringen berör inte området utanför byggplatsen på fastighet 1-136 ovanför vägen, och inte heller områdena mellan vägen och stranden.

För fastigheten (445-514-876-1) framför planområdet en registerenhetstypen i Lantmäteriverkets fastighetsregister "samfällt vattenområde"; det är inte organiserat och saknar kontaktperson. Fastigheterna inom planområdet har andel i detta.

2.7 BYGGNADSSITUATION

Planområdet är obebyggt och där finns inga skyddade byggnader eller konstruktioner:

Våno	2-36 obebyggd, byggrätt RA-3
Tervsund Santarinne	1-136 området ovanför vägen obebyggt, ingen byggrätt

2.8 NATUR OCH TERRÄNG

På Våno bys sida har strandzonen nedanför Tervsundsvägen bebyggt bandformigt med jordbruksbyggnader, bostäder och fritidsbostäder. Närområdet ovanför Tervsundsvägen har i huvudsak bevarats som jordbruksmark och bergig skogsmark.

På Tervsund bys sida har bostäder och fritidsbostäder byggts bandformigt både ovanför ja nedanför Tervsundsvägen. Vid planeringsområdet har byggandet dock endast genomförts i strandzonen, och området ovanför Tervsundsvägen har bevarats som bergig skogsmark, där jordmånen består av mineraljord och bergspartier.

Naturmiljö

Naturmiljön inom planområdet består till största delen av obebyggd skogsmark som har brukats som skogsbruksmark (förnyelseavverkning för ca 15 år sedan). Egentliga förnyelseåtgärder (sådd eller plantering) har inte utförts på området. Skogarna består till stor del av ung frisk mo, och i den västra delen finns även behandlad bergsskog. Vid den östra kanten finns en smal remsa med frisk lund. Vägrenen är en öppen miljö. På området finns en transformatorstation samt ett skogsvägsstråk.

Terhi Korvenpää och Lauri Erävuori / Sitowise har utarbetat en naturutredning för delområdet på fastighet 1-136 (rapport 28.12.2025 som bakgrundsmaterial), vars slutsatser har beaktats vid utarbetandet av planförslaget. Enligt utredningen finns inga särskilda naturvärden på området, och inga delar föreslås bli skyddade från byggande.

Planeringsområdets landskap

Planeringsområdet är inte beläget inom ett landskapsområde av riksintresse eller landskapsintresse.

Skyddsbeståndet i strandzonen har i huvudsak bevarats.

Sett från havet i sydost, från Våno Sundet, framstår planeringsområdet som skogbevuxet. Dess mest betydande landmärke är ett över 30 meter högt berg (1-136), som dock döljs inne i skogen, sett från Tervsundsvägen, såväl byggnaderna i strandzonen.

Fotografi 1 Anslutningen till Tervsundsvägen; skogsväg, transformator, östra granne



Fotografi 2 Vy från Tervsundsvägen; östra granne, busshållplatser



Fotografi 3 Vy från Tervsundsvägen; östra granne, busshållplats Fotografi



4 Vy från byggplatsen mot söder; Tervsundsvägen, vattendrag



2.9 GRUNDUTREDNINGAR

De viktigaste skyddsområdena och -objekten har utretts i landskapsplanen för Egentliga Finland. Utöver detta baserar sig stranddetaljplanen på uppgifter från miljöförvaltningens och Museiverkets tjänster.

Enligt uppgifter från Finlands miljöcentrals (SYKE) tjänst för öppen information (karttjänsten KARPALO) finns det inga områden inom planområdet som hör till Natura 2000-nätverket.

SITOWISE utarbetade en naturutredning för stranddetaljplaneområdet under sommaren 2025 (rapport 28.12.2025). På basis av denna är det inte nödvändigt att i stranddetaljplanen anvisa områden som är viktiga för den biologiska mångfalden (luo1) och som borde lämnas i naturtillstånd.

Enligt uppgifter från Museiverkets kulturmiljötjänst (karttjänsten / fornminnesregistret) finns det inga fasta fornlämningar inom planområdet.

Enligt uppgifter från Museiverkets kulturmiljötjänst (karttjänsten / byggnadsarvsregistret) finns det inga skyddade byggnader inom planområdet.

Kartunderlaget för planen, enligt mätningssklass 3, framställdes av konsult XX.XX.XXXX och godkändes av stadsgeodet Daniel Backman XX.XX.XXXX.

2.10 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

Markägarna inom Santarinne stranddetaljplaneområde har utrett förutsättningarna för utarbetandet av planen sedan år 2021.

Våno-Mielisholm delgeneralplan (1993) / RA-3 "Område för fritidsbebyggelse" (gäller fastighet 2:36): "På varje byggplats inom området får uppföras en fritidsbostad vars största tillåtna våningsyta är 200 m² om byggplatsen är minst 5 000 m²; 120 m² om byggplatsen är under 5 000 m²; och 80 m² om byggplatsen är under 2 000 m². Utöver detta får ekonomibyggnader uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Byggnaderna ska anpassas till den landsbygdsdominerade miljön."

Den ringa byggrätten som anvisas i delgeneralplanen, vilken hänvisar till en sommarstuga, möjliggör inte utvecklandet av fastigheten till en modern fritidsbostad. Byggplatsen har blivit isolerad då den övriga byggrätten genom en ändring av delgeneralplanen (2007) har flyttats bort från dess grannfastigheter. Utgångspunkten för den nya planen är således att utveckla byggplatsen genom att precisera dess placering och våningsyta.

Enligt Pargas byggnadsordning (2025, 17.4 §) är den maximala våningsytan för en RA-byggplats i inre skärgården 335 m², förutsatt att byggplatsens storlek är 5 000 m² eller mer.

Fastighetsspecifika vatten- och avloppslösningar kommer att anordnas i området.

Före det egentliga utarbetandet av planen skrevs detta program för deltagande och bedömning, samt utarbetades ett preliminärt planutkast / en beskrivning av markägarnas målsättningar.

3 UTVECKLINGSMÅL

Vid en förhandling (07.08.2025) mellan stadens planläggningsarkitekt och konsulten konstaterades att följande mål är möjliga att vidareutveckla till en planändring:

3.1 ALLMÄNNA UTVECKLINGSMÅL:

Utgångspunkten för utvecklandet är områdets nuvarande markanvändning, markägarnas utvecklingsidéer, Våno-Mielisholm delgeneralplan (1993) samt Pargas stads byggnadsordning (2025).

Antalet byggplatser ökar inte; en byggplats flyttas endast. Planbestämmelserna för denna uppdateras från sommarstuga till fritidsbostad vad gäller våningsyta och placering.

Stranddetaljplanen flyttar det RA-3-kvartersområde som anvisats i Våno-Mielisholm delgeneralplan (1993) för fastighet 2-36 i Våno by, cirka 200 meter österut till Tervsund by och fastighet 1-136. Byggnadsytan för den nya byggplatsen (5 000 m²) som styckas av placeras ≥ 150 meter från strandlinjen.

Fastighetsindelningen inom strandområdet har förändrats på grund av ett jordförvärv under planeringstiden. Vid kanterna av fastighet 1-136 har smala skiften blivit kvar som restpartier; dessa berörs inte av planläggningen.

Utgående från ovanstående föreslår stranddetaljplanen följande:

Våningsyta / RA-byggplats

Huvudbyggnad	max 200 m ² vy	våningstal 1/2k I
Bastubyggnad	max 30 m ² vy	
Gäststuga	max 25 m ² vy	
Ekonomibyggnader	max 80 m ² vy	jordkällare, garage, förråd, etc.
Separat rökbastu	max 15 m ² vy	
Σ	max 335 m ² vy	

I planen anvisas inte interna trafikförbindelser inom tomterna, parkeringsområden eller områdesreserveringar för funktioner som betjänar området (vattenförsörjning).

3.2 FASTIGHETSSPECIFIKA UTVECKLINGSMÅL:

Planändringen utarbetas för följande fastigheter:

Våno by **445-525-2-36** **0,23 ha**

Härifrån flyttas RA-3-byggplatsen till en ny byggplats som avskiljs från Santarinne. Den utgående beteckningen ersätts med beteckningen för jord- och skogsbruksområde (M).

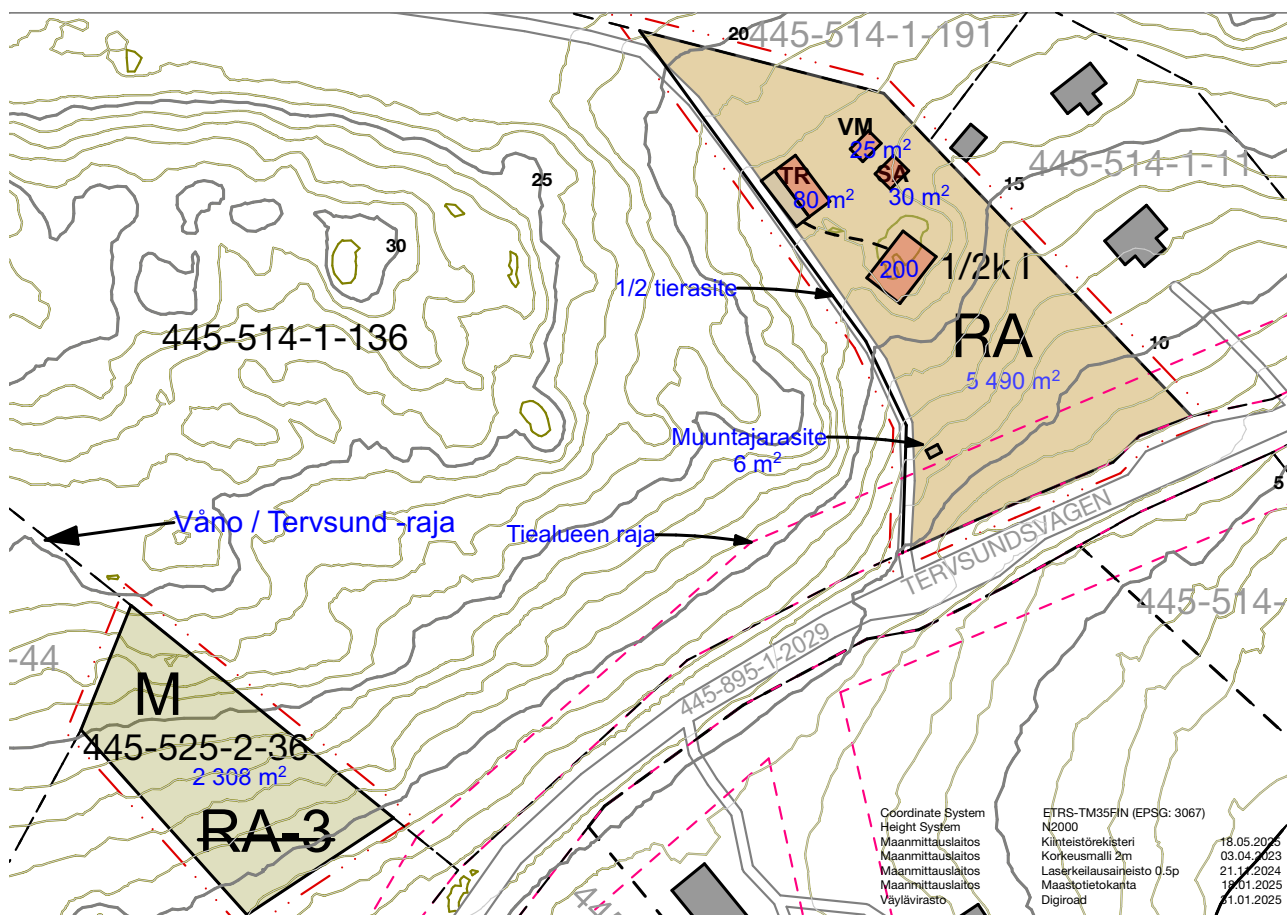
Tervsund by / Santarinne **445-514-1-136** **5,17 ha**

På norra sidan om Tervsundsvägen avskiljs en ny RA-byggplats på 0,5 ha, dit byggplatsen från fastighet 2-36 flyttas.

Dessa fastigheters sammanlagda areal är 5,4 ha, varav planändringsområdet omfattar cirka 0,73 hektar. Området utanför byggplatsen på fastighet 1-136 berörs inte.

Den nya RA-byggplatsen kommer att belastas av en befintlig transformatorstation (6 m²) och hälften av en skogsväg.

Planutkast 23.07.2025



4 ALTERNATIV SOM UTARBETAS

Under beredningsskedet undersöktes olika alternativ tillsammans med stadens planläggningsarkitekt, markägarna och deras representanter, utifrån vilka flera planutkast utarbetades. Markägaren godkände utkastet (XX.XX.XXXX).

5 KONSEKVENSBEDÖMNING

I samband med planläggningen bedöms de miljökonsekvenser som planen medför för den byggda miljön och naturmiljön, landskapet, samhällsekonomin samt land- och sjötrafiken. Bedömningen görs av planförfattaren.

Eftersom antalet byggplatser eller andelen fri strandlinje inte ändras i planändringen, medför den inga betydande olägenheter. Eftersom en enskild orealiserad byggplats, som lämnades isolerad i och med ändringen av Våno delgeneralplan 2007, nu avlägsnas, blir skogsområdet mer enhetligt och samhällsstrukturen i Tervsundet kompletteras. Planens miljökonsekvenser är därmed positiva.

6 DELAKTIGA

Delaktiga i denna planändring är:

- Markägarna inom planområdet
- Grannar
- Övriga vars boende eller livsföring planen väsentligt påverkar
- Egentliga Finlands förbund
- Regionförvaltningsverket i Sydvästra Finland
- Övriga myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde berörs av planeringen

De delaktiga har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma dess konsekvenser och framföra sina åsikter om planen (OAL 62 §).

7 ARRANGEMANG FÖR DELTAGANDE OCH SAMVERKAN

7.1 INLEDNING

- Markägaren har utrett förutsättningarna för planläggningen sedan sommaren 2021.
- Planläggningen inleddes på markägarnas initiativ sommaren 2024.
- Ett program för deltagande och bedömning (PDB) enligt OAL 63 § utarbetades i april 2025. Samtidigt utarbetades ett preliminärt planutkast.
- Samråd mellan planförfattaren och planläggningsarkitekten 02.06.2025.
- Planarbetet fortsattes utifrån responsen under sommaren 2025.
- Handlingarna för planförslaget levererades till Pargas stad för godkännande innan beslut om anhängiggörande fattades.
- I samband med kungörelsen om anhängiggörande XX.XX.XXXX meddelades att beredningsmaterialet finns till påseende för kommentarer. Beredningsmaterialet bestod av planutkastet och detta PDB. Materialet fanns tillgängligt på stadens webbplats www.pargas.fi samt på planläggningsenhetens anslagstavla i Pargas, Strandvägen 28. Information om inledandet av planarbetet samt om programmet för deltagande och bedömning publiceras i Pargas Kungörelser / Turun Sanomat och Åbo Underrättelser. Åsikter om planprojektet kan lämnas till bygg- och miljönämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas, eller elektroniskt till bygg-miljonamnden@pargas.fi.

7.2 UTKASTSKEDET

Markägarna godkände planutkastet XX.XX.XXXX.

7.3 FÖRSLAGSSKEDET

Planförslaget (XX.XX.XXXX) utarbetades utifrån de åsikter och utlåtanden som inkommit under utkastskedet, myndighetssamråd samt naturutredningen (SITOWISE-rapport 28.12.2025). Markägarna godkände planförslaget XX.XX.XXXX.

- Framläggandet av planförslaget till påseende kungörs på stadens webbplats och i dagstidningar.
- Planförslaget hålls framlagt i 30 dagar, under vilken tid kommuninvånare och intressenter har rätt att lämna skriftliga anmärkningar (OAL).
- Bemötanden utarbetas på eventuella utlåtanden och anmärkningar.
- Utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheterna.
- Myndighetssamråd med Regionförvaltningsverket i Sydvästra Finland och Egentliga Finlands förbund ordnas utifrån naturutredningen endast vid behov.

7.4 GODKÄNNANDE

- Stadsutvecklingsnämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige godkänner planen.
- Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att ändringen av stranddetaljplanen godkänns.
- Stadsfullmäktige godkänner ändringen av stranddetaljplanen.
- Ikraftträdandet av stranddetaljplaneändringen kungörs på stadens webbplats.

8 TILLÄGGSINFORMATION

Tilläggsinformation om frågor rörande utarbetandet av detaljplanen ges av den konsult som utarbetar planen samt Pargas planläggningschef:

Konsult

Aaro Söderlund Arkitekt SAFA
Arkitektbyrå Aaro Söderlund Ab
Näsbyvägen 192, 21760 HOUTSKÄR
0400-857 099 | aaro@soderlund.fi

Föredragande

Pasi Hyvärilä Planläggningschef
Stadsutveckling Planläggning Pargas stad
Strandvägen 28, 21600 Pargas
+358 40 488 5918 | pasi.hyvarila@pargas.fi