

# PARGAS, PARGAS PORT, STRANDDETALJPLAN OCH STRANDDETALJ- PLANÄNDRING

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 17.04.2024

### Initiativ

Initiativet till planläggningen har tagits av arrendetagaren/företaget som ingått föravtal om markförvärv.

### Planeringsområde



### Planeringsområdena

Planeringsområdena är beläget i Jermo ca. 17,5 km syd om Pargas centrum. Stranddetaljplanändring för lägenheten 445-431-1-107, del av lägenheten 445-431-1-161 och område för allmän väg.

Planområdets areal är ca 3,7 ha.





Flygbild över områdena

### Allmän beskrivning över planeområdet

Området är huvudsakligen skogbevuxet och bergigt strandområde. Berget i väst-sydöstra delen stiger brant från stranden.

I öst-nordöstra delen finns båthamnens parkeringsområde och intill området går en vägförbindelse till Attuvägen. Samma väg används av området för fritidsbostäder som ligger nordost om planeringsområdet. Mellan parkeringsområdet och stranden finns jämnare strandvegetation, där det växer klibbal m.m.

På området finns en restaurang med tillhörande stödbyggnader och bryggor. I anslutning till färjstranden finns en bränsleförsäljningspunkt.



Strandområdet fotograferat från bryggan





Strandområdet



Fotografier från berget mot havet



Skogsområdet



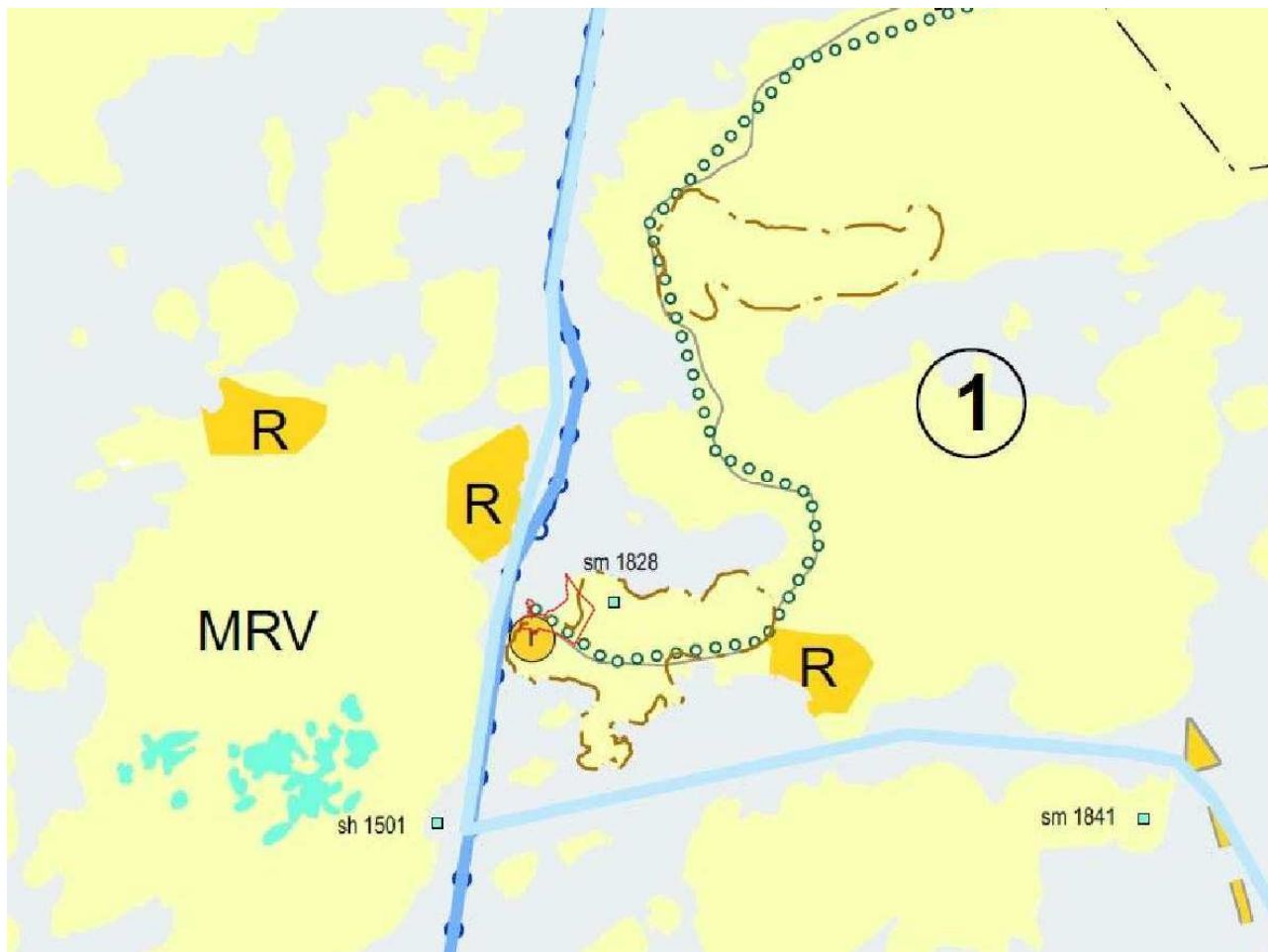
Parkeringsområde



Attuvägen i riktning mot restaurangen

## Planeläge

### Egentliga Finlands landskapsplaner



**Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä**  
**Kaavakarttaa päivitetty:**  
 - 7.12.2022 korjattu "uusi eritasoillittymä" -merkintä vastaamaan hyväksytyn kaavan merkintää  
 - 7.12.2022 muutettu kaavan referenssimittakaavaa paremman luettavuuden vuoksi  
 - 3.2.2023 korjattu Loimaa-Humppila välin ratalinjan topologiavirhe

Vahvistetut/hyväksytyt maakuntakaavat Varsinais-Suomessa:  
 E18-moottoritien vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 25.9.2002 (korvautunut Salon seudun maakuntakaavalla)  
 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 23.8.2004  
 Salon seudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 12.11.2009  
 Salo-Lojha -oikoradan vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 4.12.2012  
 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Väki-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.3.2013  
 Tuusuvon vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 9.9.2014  
 Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyväksytyt maakuntavaltuustossa 11.6.2018  
 Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyväksytyt maakuntavaltuustossa 14.6.2021

0 2,5 5 10 15 20 km

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

### Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplaner

Största delen av området har beteckningen:

**MRV**

### JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE.

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamhet.

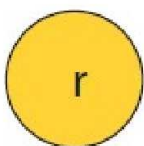


er. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

#### 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 rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljösynpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Vid stranden i planeringsområdets västra kant finns ett objekt för frilufts- och turismverksamhet R:



#### OMRÅDE/OBJEKT FÖR FRILUFTS- OCH TURISMFUNKTIONER

På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande områden för friluftsliv och turism

Planeringsområdets östra och södra kant avgränsas av ett område med beteckningen:



#### VÄRDEFULL GEOLOGISK FORMATION

Med beteckningen anvisas geologiskt värdefulla ås-, bergs- och moränformationer, vind- och strandavlagringar samt stenfält

**SKYDDSBESTÄMMELSE:** Åtgärder som på ett skadligt sätt förändrar områdets särdrag är förbjudna. Särskilt avseende bör fästas vid att skydda och vårda den geologiskt värdefulla formationen som finns på området.

Längs Attuvägen finns en riktgivande friluftsled:



#### RIKTGIVANDE FRILUFTSLED

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.

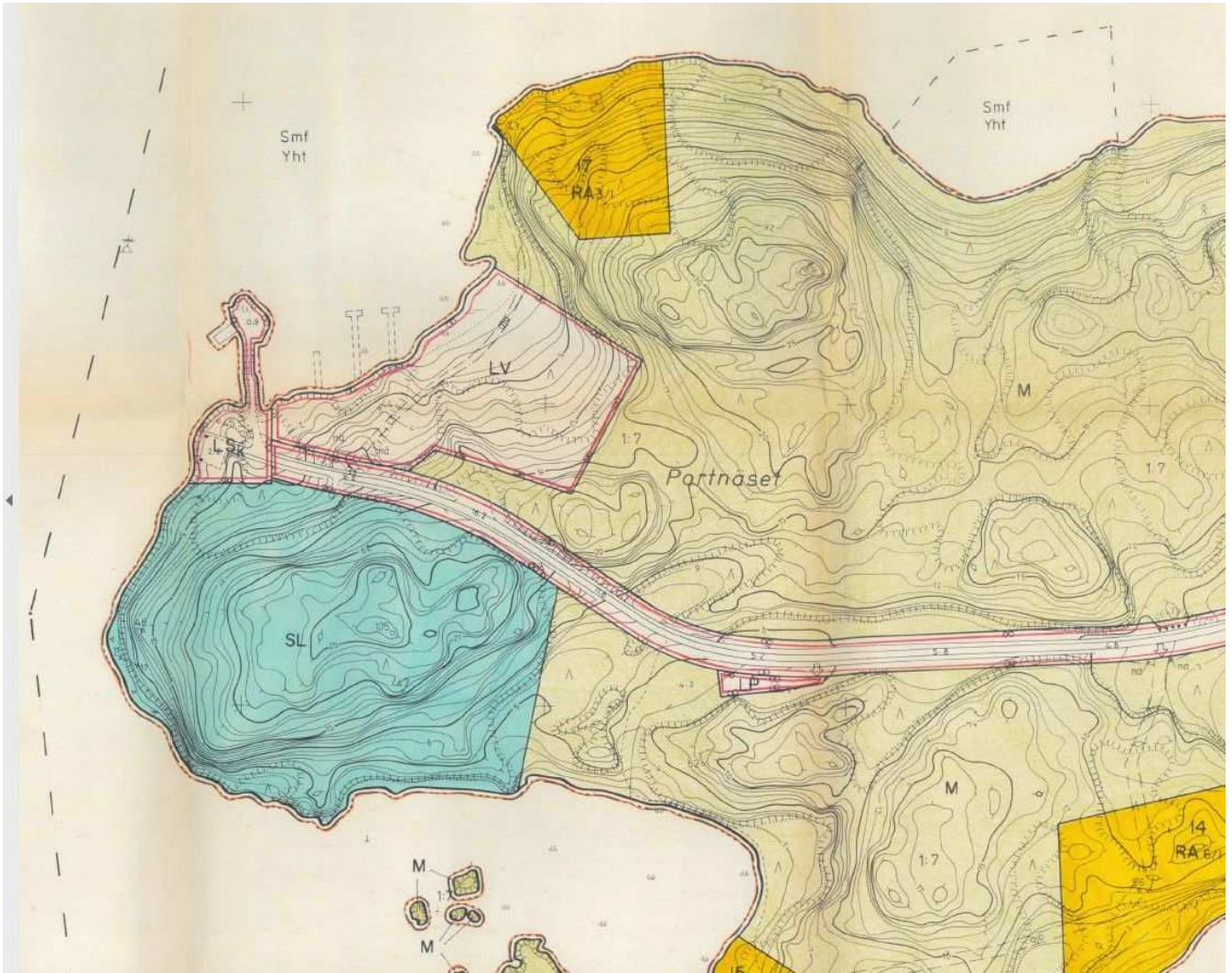
#### PLANERINGSBESTÄMMELSE:

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

#### Dimensionering

Området ingår i dimensioneringsklass 1, 7-10 fritidsbostadsenheter/km, andelen fri strand 40 %. Dimensioneringen gäller inte områdena för frilufts- och turismverksamhet.

## Stranddetaljplan



### Stranddetaljplan

I Bånholmsområdet finns en gällande stranddetaljplan "Strandplan för Jermo - Tammo 1:7, 1:2000", fastställd/vahvistettu 28.04.1982. I planen är planeringsområdet huvudsakligen anvisat som område för båthamn och hamnanläggningar LV:

"LV

OMRÅDE FÖR BÅTHAMN OCH "MARINA" -ANLÄGGNING. PÅ OMRÅDET FÅR ANLÄGGAS BÅT-BYGGOR SAMT UPPFÖRAS NÖDIGA BYGGNADER FÖR MARINAN. VINTERFÖRVARING AV BÅTÅR TILLÅTES PÅ OMRÅDET. PÅ OMRÅDET BÖR ANVISES BÅT- OCH BILPLATS FÖR STRANDTOMTERNA PÅ TAMMO OCH DE I PLANEN INGÅENDE FEM HOLMARNAS ÅLUNDA, ATT FÖR VARJE BYGGNADSPÅS ANVISAS 1 BÅT- OCH 1 BILPLATS. FÖR NÄRLIGGANDE ÖARS BEHOV BÖR PÅ OMRÅDET RESERVERAS ETT TILLRÄCKLIGT ANTAL BÅT- OCH BILPLATSER FÖR UTHYRING."

Områdets södra kant avgränsas av Attuvägen, vars bestämmelse är:

"LYS ALLMÄN VÄG MED TILLHÖRANDE SKYDDS- OCH FRISIKTSOMRÅDEN."

Restaurangområdet och färjbryggan är anvisade med beteckningen:

"LSk HAMNOMRÅDE INLÖSES AV KOMMUNEN."

Områdets östra kant är jord- och skogsbruksområde M:

"M SKOGSBRUKSOMRÅDE. KALHUGGNING OCH LANDSKAPSFÖRVANDSKANDE ÅTGÄRDER ÄR FÖRBJUDNA."

Parkeringsområdet söder om Attuvägen har anvisats som skyddsområde SL:

"SL NATURSKYDDOMRÅDE.  
OMRÅDET SKALL BEVARAS I NATURTILLSTÅND."

Genom båthamnsområdet går körförbindelsen till kvartersområdet för fritidsbostäder norr om planeringsområdet:

"ajo KÖRFÖRBINDELSE INOM OMRÅDET."

Allmänna bestämmelser:

PÅ BYGGNADSPLOTS FÅR UTAN BYGGNADSNÄMNDENS TILLSTÅND ENDAST SÅDAN TRÄAAVERKNING UTFÖRAS SOM ÄR NÖDVÄNDIG FÖR TOMTERNAS BEBYGGANDE.

BYGGNADERNA BÖR OM MÖJLIGT PLACERAS SÅ ATT SCHAKTNING OCH UTFYLLNAD INTE ÄR NÖDVÄNDIG.

BYGGNADERNA BÖR TILL MATERIAL OCH FÄRG HARMONIERA MED DEN OMGIVANDE NATUREN. TAKTÄCKNINGSMATERIAL FÅR EJ VARA REFLEKTERANDE.

ALLT AVLOPPSVATTEN BÖR I PRINCIP RENAS FÖRE UTSLÄPP. RENINGSMETOD BÖR I VART FALL GODKÄNNAS AV DE KOMMUNALA HÄLSOVÅRDSMYNDIGHETERNA.

BRUNNAR OCH RENINGSANLÄGGNINGAR FÅR ANLÄGGAS PÅ SKOGSBRUKS- OCH SAMNYTTJOOMRÅDEN.

BRANDSKYDDET BÖR UPPFYLLA MYNDIGHETERNAS KRAV.

## Byggnadsordning

Pargas byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.05.2020 och den trädde i kraft 26.06.2020.

## Utredningar som berör området

En naturkartering har uppgjorts av Suomen Luontotieto Oy, "Paraistenportin alueelle suunnitellun kaavamuuosalueen luontoarvojen perusselvitys 2023". Suomen Luontotieto Oy 25/2023, Jyrki Matikainen." I utredningen har det konstaterats att det inte finns några naturskyddsobjekt på området.

## De lägsta rekommenderbara byggplatshöjderna

Enligt handledningen "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" (*Översvämningsberedskap vid byggande - guide i hur man fastställer lägsta byggnadshöjd på strandområden, på finska*) som Finlands miljöcentral har gett ut är den lägsta rekommenderade bygghöjden i planeringsområdet +2,45 N2000, härvid ska även tillägg för förhållandena på byggplatsen beaktas, bl.a. vågreserv.

## Baskarta

Det uppgjordes 2023 en baskarta 1:2000 (Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin ky) som uppfyller de krav som ställs för en baskarta i en stranddetaljplan enligt markanvändnings- och bygglagen. Grundkartan kommer att kompletteras i fråga om inlösning av tillandning.

## Markägo

Området är i privat ägo med undantag av strandrestaurangens fastighet, som ägs av Pargas stad samt Attuvägens vägområde, som ägs av staten.

## Målsättningar med planarbetet

Målet är att utveckla området som ett område för turismtjänster och placera tilläggsbyggande på området med beaktande av landskapet och terrängen. Områdets marina natur och bergiga terräng medför utmaningar för användningen av området och syftet med ändringen av stranddetaljplanen är att lösa dessa. Målet är att placera nytt byggande på området så att en så stor del av trädbeståndet som möjligt kan bevaras och att undvika bearbetning av terrängen.

## Bedömning av planens konsekvenser

I bedömningen av planarbetets konsekvenser kan som jämförelseobjekt betraktas att inga förändringar sker i området. Därvid regleras byggandet av strandjplan för Jermo - Tammo 1:7.

Vid uppgörande av stranddetaljplanen bedöms påverkan

- påverkan på den bebyggda miljön
- påverkan på landskapsbilden
- påverkan på naturen (naturtillstånd)
- påverkan på miljöns säkerhet och trivsamt



## Delaktiga

Delaktiga är planeområdets markägare, rågrannar, stadens invånare samt övriga på området fungerande föreningar samt myndigheter.

Myndighets- och utlåtandebegäran: Stadens olika förvaltningar, Egentliga Finlands Förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland samt eldistributionsbolagen.

Påbörjande av planarbetet annonseras i tidning samt på stadens hemsidor.

Program för deltagande och bedömning finns till påseende på stadens hemsidor.

## Planarbetets skeden och arrangerande av växelverkan

### 1. Planens uppgörare utreder bakgrundsmaterial och grunduppgifter samt bereder Program för deltagande och bedömning och stranddetaljplaneutkastet för godkännande av bygg- och miljönämnden.

- Stranddetaljplanens anhängiggörande utlyses
- Vid behov arrangeras en myndighetsförhandling
- Program för deltagande och bedömning, beredningsmaterial och stranddetaljplaneutkastet läggs till påseende på Pargas stads hemsidor
- Stadsinvånare och delaktiga kan framföra åsikter muntligt eller gärna skriftligt, kontaktuppgifter i slutet av texten
- Utlåtanden inbegärs för utkastet

### 2. Planläggaren uppgör ett förslag baserat på ett godkänt utkast

- Efter de inkomna åsikterna bereds ett stranddetaljplaneförslag, som bygg- och miljönämnden godkänner att läggas till påseende.
- Behövliga utlåtanden om planförslaget begärs av myndigheterna under tiden förslaget är framlagt.

### 3. Baserat på utlåtanden och påpekanden görs eventuella förändringar till förslaget

- Vid behov arrangeras en förhandling med myndigheter

### 4. Åsikter och planläggarens svar till dessa hanteras av bygg- och miljönämnden

### 5. Bygg- och miljönämnden godkänner förslaget

### 6. Planeförslaget läggs till allmänt påseende för 30 dagar.

- Information om framläggandet kungörs. Kungörelsen publiceras på stadens webbplats och i de tidningar som staden använder som informationskanal.
- Materialet hålls framlagt på Pargas stads webbplats.
- Under tiden för påseendet kan invånare och delaktiga inlämna en skriftlig anmärkning.

**7. Bygg- och miljönämnden hanterar eventuella anmärkningar och bereder svar till dessa och möjliga ändringar görs till förslaget.**

- Till de som anmärkt och lämnat sin adress meddelas stadens underbyggda ställningsstagande till anmärkningen.
- Nämnden föreslår att stadsstyrelsen och vidare fullmäktige godkänner planen.

**8. Stadsstyrelsen godkänner förslaget**

**9. Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen**

- Beslut för godkännande av planen delges med tillhörande dokument i enlighet med markanvändnings- och byggförordning 94 §:n till NTM-centralen.
- Beslut för godkännande av planen delges till dem som när planen var till påseende begärt det.
- Staden delger den laga kraft vunna detaljplanen till de som nämns i markanvändnings- och byggförordningen 95.2 §:n. Staden delger planens ikraftträdande till Egentliga Finlands NTM-central.

**10. Planen vinner laga kraft**

- Ikraftträdande av planen kungörs på stadens hemsida.
- Beslutet för att godkänna planen samt dokumenten sänds utan dröjsmål i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen 94§ till Egentliga Finlands NTM central: kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
- Planen vinner laga kraft genom kungörelse på stadens hemsida.

Program för växelverkan och bedömning kan noggrannare specificeras och kompletteras under beredningsprocessen. Den senaste versionen finns att läsa på stadens anslagstavla och hemsidor.



## KONTAKTUPPGIFTER

Information om att planläggning har inletts kungörs i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens webbplats.

Åsikter och anmärkningar sändes till e-mailadressen

**[rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi)**

eller per post till **Pargas stad, Bygg- och miljönämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas.**

## KONTAKTPERSONER FÖR PLANLÄGGNINGEN:

### Planläggare

Jenni Tuuli

040 350 4515

förnamn.efternamn @pargas.fi

### PARGAS STAD

Strandvägen 28, 21600 Pargas

tel. [02 458 5700](tel:024585700)

[pargas@pargas.fi](mailto:pargas@pargas.fi)

[www.pargas.fi](http://www.pargas.fi)

## SOM PLANERARE FUNGERAR:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA

Lehmustie 27 A 16-17, 20720 Turku

02-2424 963

förnamn.efternamn@ark-mustonen.fi

[www.ark-mustonen.fi](http://www.ark-mustonen.fi)