

Ailila stranddetaljplan

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



23.5.2025

AILILA STRANDETALJPLAN

Program för deltagande och bedömning

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt områdesanvändningslagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområde, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.pargas.fi och www.parainen.fi samt på planeringsenheten, Strandvägen 28, 21600 Pargas under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Enligt OAL 74 § har markägare rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sitt strandområde.

3. Planeringsområde

3.1 Planeringsområdets läge

Området omfattar fastigheten Ailila 445-485-2-269 i Lemlax, Pargas. Planområdets areal uppgår enligt fastighetsregistret till 9150 m². Strandlinjen uppgår till 105 meter.



Ailila stranddetaljplaneområde ligger på den nordöstra udden av Lemlax i Pargas (röd ring).

3.2 Beskrivning av planeringsområde

Planområdet omfattar fastigheten Ailila 2-269, som i sin helhet från tidigare är bebyggd och i fritidsbruk. På fastigheten finns bebyggt två fritidsbostadsbyggnader samt två strandbastur. Ytterligare finns ett lider i den bakre terrängen. Bostadsbyggnaderna ligger 25-35 meter från stranden och basturna 5-15 meter från stranden.

Området är bevuxet med blandskog där tall är dominerande trädslag. Strandlandskapet är täckande. Fastighetens brygga ligger invid den västra rån. Områdets terräng syns på pärmbilden.

Fastigheten har alltsedan den bebyggdes varit i bruk som två byggplatser för fritidsboende, trots att den endast utgör en fastighet.



Planområdets fastighet Ailila 445-485-2-269.

3.3 Markägoförhållanden

Ailila 2-269 är i privat ägo.

4. Målsättningar

Då delgeneralplanen för Lemlax uppgjordes fanns tomterna med de två fritidsbostäderna. Enligt principerna för uppgörande av generalplaner vid strandområden i Pargas har varje från tidigare befintlig fritidsbostad oberoende av fastighetsindelningen berättigat till en byggrätt med därtill hörande byggande. För fastigheten Aililas vidkommande har i delgeneralplanen för Lemlax till denna del felaktigt för två fritidsbostäder anvisat endas en byggrätt/byggplats. Felet har antagligen blivit obeaktat därför, att området endast bestod av en fastighet, trots att de skilt ägda fritidsbostäderna var två till antalet.

Målet med stranddetaljplanen är att rätta till felet i generalplanen så, att fastigheten Ailila anvisas två byggplatser.

5. Planeringssituation

5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av områdesanvändningslagens allmänna och generella målsättningar. De mest centrala målen är en hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplan främst genom landskapsplanering.

5.2 Landskapsplanering

Landskapsplanen för Åboland har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013. Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik har godkänts i landskapsfullmäktige 11.6.2018. Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser har godkänts av landskapsfullmäktige 14.5.2021.

För stranddetaljplaneområdet finns inga speciella beteckningar i landskapsplanen.

5.3 Generalplanering

På området gäller delgeneralplanen för Lemlaxön, som godkänts 1995. I generalplanen har stranddetaljplaneområdet anvisat en byggrätt som en del av ett område för fritidsbostäder med tre byggrätter (RA3). På en fritidsbostadsbyggplats får det bebyggas i enlighet med byggnadsordningen, se punkt 5.5



Utdrag ur gällande delgeneralplanen för Lemlax. Ailila fastighet utgör den västligaste fastigheten av RA3-området bredvid LV-y-området.

5.4 Detaljplanering

Området har ingen detaljplan.

5.5 Byggnadsordningen

Pargas stad har ny byggnadsordning som godkänts 26.5.2025 och har följande regler för en fritidsbyggplats.

Den totala våningsytan på en byggplats i den inre skärgården är högst 335 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m² utgör bygggrätten högst 8 procent av byggplatsens areal, dock högst 335 m². På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastubyggnad, en gäststuga och en rökbastu samt tre andra ekonomibyggnader. Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 150 m², bastubyggnaden 30 m² och gäststugan 25 m². Därtill får det byggas ekonomibyggnader som betjänar boendet till högst 80 m². Inom 21 BYGGNADSORDNING Pargas ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats.

5.6 Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

6.1 Bedömning av konsekvenser

Enligt 9 § områdesanvändningslagen ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat

samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Därtill vid bedömningen av konsekvenserna på strandområdena måste man iaktta OAL 73 §:s särskilda krav; när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om detaljplan ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena

6.2 Utredningar

För området behövs inte särskilda utredningar göras eftersom hela fastigheten utgör fritidsbostädernas gårdstun.

6.3 Baskarta

Som baskarta används Lantmäteriverkets terrängkarta kompletterad med höjdkurvor.

7. Intressenter

Intressenter är enligt 62 § områdesanvändningslagen områdets ägare samt de, vars boende, arbete eller andra förhållanden, den blivande planen märkbart kan påverka. Övriga intressenter är myndigheter och samfund, vars verksamhetsområden behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (OAL 62 §).

Intressenter är

- Områdets markägare
- Närliggande markägare och invånare
- Myndigheter
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Sydvästra Finlands Livskraftscentral

- Pargas stads myndigheter och nämnder, som ansvarar för planläggnings- kart- och byggnadsärendena
- Egentliga Finlands förbund
- Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum
-

8. Myndighetssamarbete och tidtabell

- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) sänds till myndigheterna för kännedom och för eventuella kommentarer. Staden informerar om PDB.
 - Planförslag utarbetas under sommaren 2026.
 - Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.
- Efter att planförslaget framlagts till påseende ordnas om behov föreligger ett myndighetssamråd (OAL 66 §, MBF 26 §).

9. Information

Planen kungörs anhängig och framläggningen av förslaget till påseende samt till slut planens godkännande. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress www.pargas.fi . Därtill kungörs även anhängiggörandet i Pargas Kungörelser.

Programmet för deltagande och bedömning finns till påseende på stadens hemsida under hela planläggningsprocessen. Planmaterialet läggs offentligt fram på Pargas stads hemsidor, adress www.pargas.fi.

Planmaterialet finns tillgängligt på planprojektets hemsidor under hela planprocessens gång.

10. Växelverkan med intressenter

Intressenterna kan kontakta plankonsulten under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

11. Kontaktinformation

Om beredning av planen fås tilläggsuppgifter:

Planläggare Sten Öhman

LANTMÄTARE ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB

Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs

Tfn 044 2530464

sten.ohman@netsten.fi

Kommentarer om planen för deltagande och bedömning

Planen för deltagande och bedömning kan underställas Tillstånds- och tillsynsverket för överläggning om någon intressent anser att den inte är tillräcklig.

Detta program för deltagande och bedömning kan rekvireras från Pargas stads planläggningsenhet eller planläggaren.