

# **PARGAS STAD**

ÄNDRING AV STRANDDETALJPLANEN FÖR SANDÖ

## **Program för deltagande och bedömning**

**18.3.2024**

**Nosto Consulting Oy**

Programmet för deltagande och bedömning beskriver stranddetaljplanens mål och hur förfarandet för utarbetandet och planeringen fortskrider. Programmet för deltagande och bedömning innehåller också basinformation om planområdet.

## 1. Planeringsområde och läge

Planeringsområdet ligger på Sandö i Nagu, Pargas, ca 12 km fågelvägen från Nagu tätort mot öster och ca 17 km från Pargas centrum mot sydväst. Det finns en fast vägförbindelse till planeringsområdet. Mellan Lillandet och Ön går en färja över Bergö ström.

Planeringsområdet består av fastigheterna 445-590-1-12 Vesala, 445-590-1-14 Sandis, 445-590-1-89 Nauvo, 445-590-1-16 Sandöstrand I samt 445-590-1-22 Sandöstrand II. Ändringen av stranddetaljplanen berör de gällande kvarteren 21–24 för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområden, vattenområden samt ett båthamsområde.

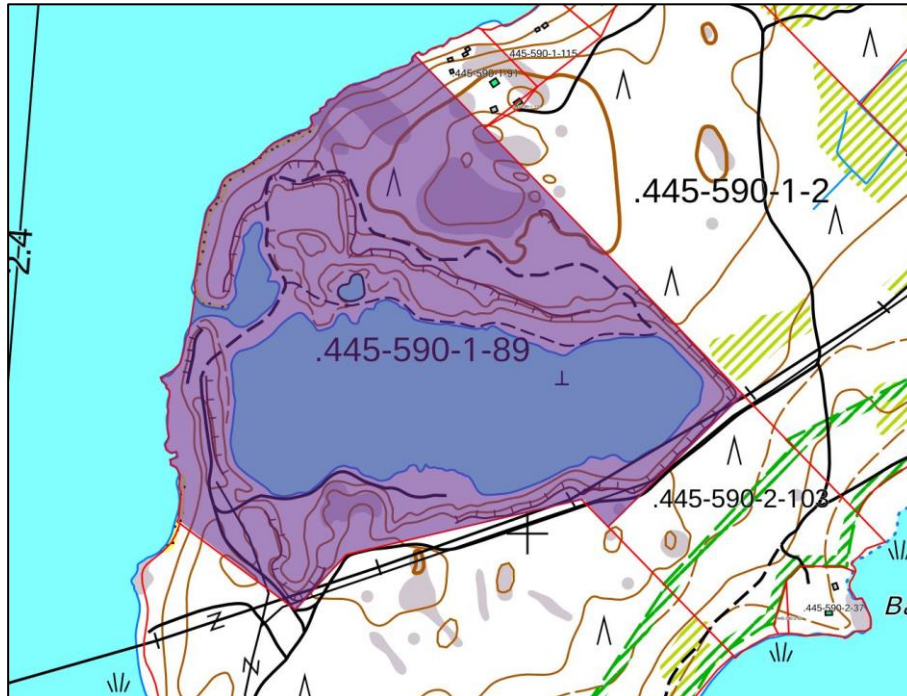
Planeringsområdet har en strandlinje mot havet på ca 1,3 km, varav den omräknade strandlinjen är ca 1,15 km. Strandlinjen kring den konstgjorda sjön i mitten av planeringsområdet är sammanlagt 1,7 km. Planområdets areal uppgår sammanlagt till ca 40 hektar.

Planeringsområdets ungefärliga läge på kartan:



Källa: Lantmäteriverkets bakgrundskartserie. ©LMV

Planeringsområdets riktgivande gräns:



Avgränsningen på ett flygfoto:



Källa: Utdrag ur fastighetsregistret, Lantmäteriverket. ©LMV

### Markägoförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda.

## 2. Utgångspunkter och mål för planeringen

### 2.1 Utgångspunkter

#### Naturomgivning

I mitten av planeringsområdet finns ett en konstgjord sjö som uppkommit i ett f.d. marktäktsområde. Ett näs som bara är ca 40 m brett skiljer sjön från havet. Inga särskilda naturvärden har konstaterats i planeringsområdet. I landskapsplanen har ett värdefullt åsområde *Sandö* anvisats i planeringsområdet, och det ingår i sin helhet i grundvattenområdet *Sandö* (0253303, klass 2: annat för vattenförsörjning lämpligt grundvattenområde).

Det finns inga regionalt eller nationellt viktiga landskapsområden. Jordmånen i området består i huvudsak av grovkorniga jordar (<https://gtk-data.gtk.fi/maankamara/>).

I de östra delarna av Sandö, utanför planeringsområdet, finns ett område som hör till nätverket Natura 2000: Åsholmarna i Pargas (SAC FI0200111).

#### Byggd miljö

Det finns inga byggnader i planeringsområdet. På stranden av kvarter 21 för fritidsbostäder i den gällande stranddetaljplanen finns det gamla ångfartyget Östern, som byggdes om till motorfartyg på 1950-talet och som använts för reguljärtrafik bl.a. på Korpolinjen fram till år 1964. År 1965 såldes fartyget till Airiston Sora Oy för att användas som husbåt på Sandö, och där ligger skrovet fortfarande nedsjunkt i sanden.

#### Byggd kulturmiljö och fornlämningar

Man känner inte till att det i planeringsområdet skulle finnas särskilda värdefulla kulturmiljöobjekt eller fornlämningar.

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Egentliga Finlands landskapsplan

Miljöministeriet fastställde *landskapsplanen för Egentliga Finland* 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Skyddsområdet/-gruppen/-objektet (sl 856) *Åsholmarna i Pargas* och det värdefulla åsområdet (ge 17) *Sandö* har anvisats med linjebeteckning. Åsholmarna i Pargas är ett område i nätverket Natura 2000 (FI0200111) och visas separat avgränsat (S-område i landskapsplanen). Inom planeringsområdet anvisas inga S-områden i landskapsplanen. Planeringsområdet ingår i sin helhet i ett grundvattenområde (pv) (Sandö 0253303, klass 2: annat för vattenförsörjning lämpligt grundvattenområde).

Planeringsområdet hör till delområde 3 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 3–5 fbe/km och 50 % fri strand.

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser

Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände *etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser* på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksområde med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). En värdefull geologisk formation och ett grundvattenområde har anvisats i planeringsområdet.

Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter bland annat beteckningarna för V, R, S, M, MRV-områdesreservering och v, r, s-objekt, beteckningar för geologiskt värdefulla områden (ge) samt beteckningar för grundvattenområden (pv).

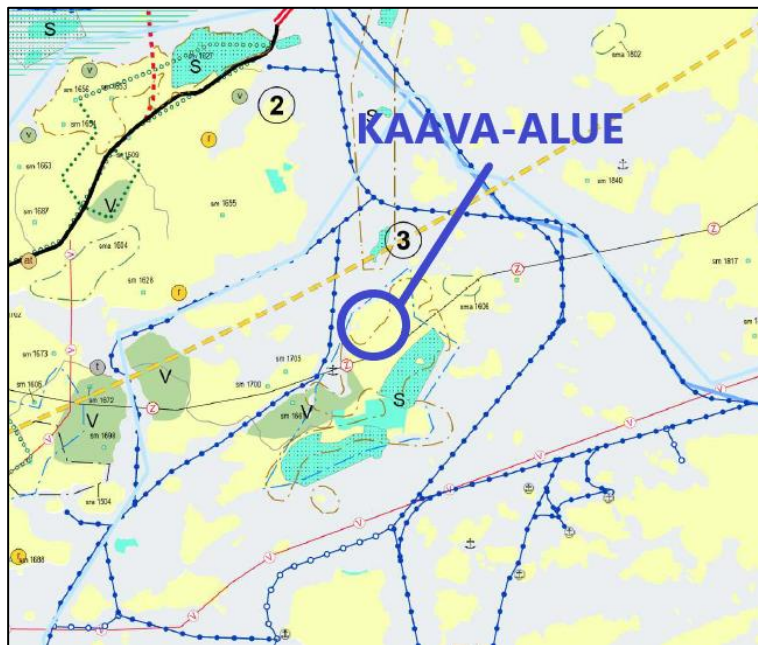
Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik

Landskapsfullmäktige godkände 11.6.2018 *Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik*. Planen



trädde i kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.7.2020. Etapp-landskapsplanen har inga beteckningar i planeringsområdet.

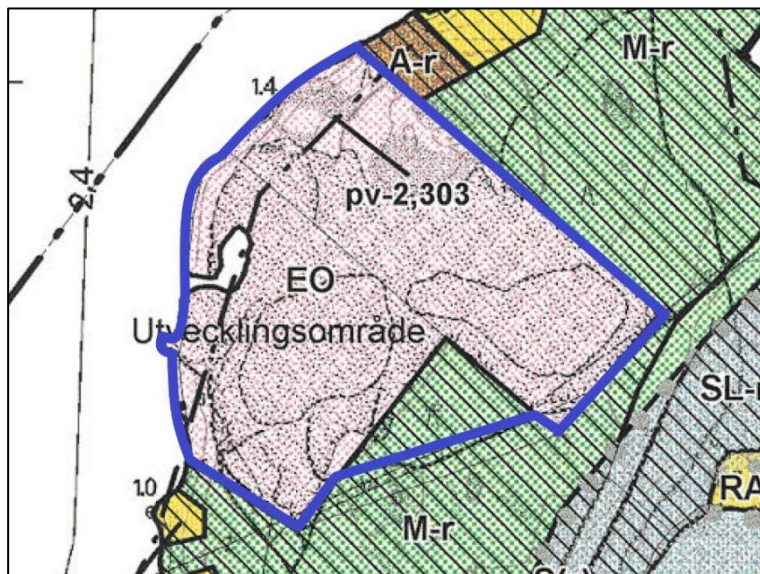
Utdrag ur sammanställningen av Egentliga Finlands landskapsplaner:



### Generalplan

*Strandgeneralplanen för Sandö och delar av Källdinge*, godkänd av kommunfullmäktige 9.1.2007 §8, är i kraft i området. I den gällande generalplanen har planeringsområdet anvisats som ett täktområde (EO) och ett jord- och skogsbruksområde (M). Tilläggsbeteckningen r anger att strandgeneralplanen anvisar en markanvändning som avviker från stranddetaljplanen. Dessutom har planeringsområdet anvisats som ett för vattenförsörjning lämpligt område (pv).

Planområdets ungefärliga läge i den gällande generalplanen:

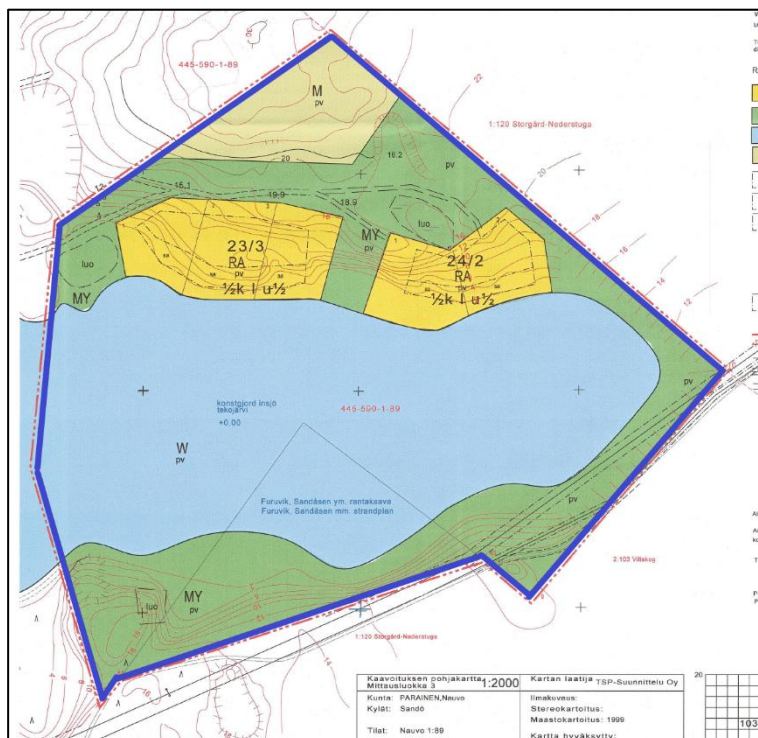
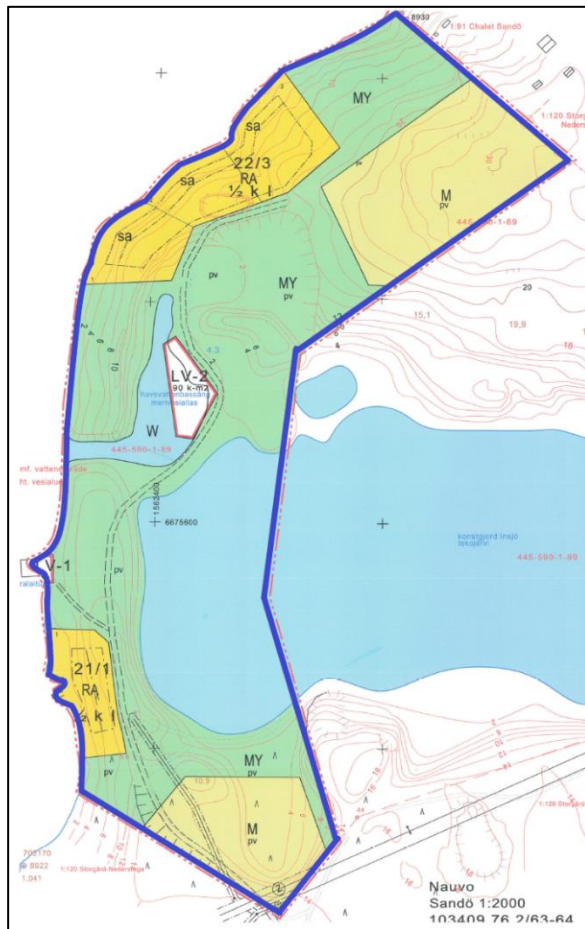


#### Stranddetaljplanen

I planområdets västra del gäller en stranddetaljplan som Pargas stadsfullmäktige godkände 17.6.2014. I stranddetaljplanen har området anvisats som ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområde (M), jord- och skogsbruksområde med naturvärden (MY) samt en småbåtshamn (LV). Ett skyddsområde för grundvatten (pv) har också anvisats i planeringsområdet.

I planområdets östra del gäller en stranddetaljplan som Pargas stadsfullmäktige godkände 22.8.2017. I stranddetaljplanen har området anvisats som ett kvartersområde för fritidsbostäder (RA), jord- och skogsbruksområde (M) samt jord- och skogsbruksområde med naturvärden (MY). Vidare har ett skyddsområde för grundvatten (pv) och områden som har naturvärden (luo) anvisats i planeringsområdet.

Planområdets ungefärliga läge i de gällande stranddetaljplanerna:





### Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning godkändes i stadsfullmäktige 12.5.2020.

### Planens baskarta

Den baskarta som har utarbetats över planeringsområdet för stranddetaljplaneringen (skala 1:2000, mätklass 3) uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen (MBL 54 a §).

## 2.2 Mål

Syftet med planarbetet är att flytta byggplats nr 1 för fritidsbostad i kvarter 24 i den gällande stranddetaljplanen, från norra sidan av den konstgjorda sjön, till området för småbåtshamn och delvis till jord- och skogsbruksområdet i planområdets västra del. Byggplatsens strandområde sträcker sig ända ut till sjön och lämpar sig inte för byggande på grund av branten i området. Ett mål är också att flytta byggplats för fritidsboende nr 1 i kvarter 21 i den gällande stranddetaljplanen något längre söderut med anledning av fartyget Östern som finns på stranden av byggplatsen. Stranden vid byggplatsen lämpar sig för närvarande inte för fritidsbostadsbruk.

I samband med planarbete ses kvartersområdenas och byggplatsernas gränser över i hela planområdet. Dessutom görs en ny prövning av de totala byggrätterna per byggplats i de gällande stranddetaljplanerna i förhållande till den byggnadsordning som Pargas stadsfullmäktige godkände 12.5.2020.

## 2.3 Planens konsekvenser

Ändringen av stranddetaljplanen bedöms inte ha sådana konsekvenser att de skulle beröra ärenden som har verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå eller att de vore viktiga med tanke på de statliga myndigheternas genomförandeskyldighet.

## 2.4 Utredningar som ska göras

Över planeringsområdet sammanställs:

- en utredning om nuläget.

Behovet av ytterligare utredningar bedöms allteftersom planarbetet fortskrider.

## 2.5 Konsekvenser som ska bedömas

Planen utvärderas med hänsyn till följande egenskaper:

- Konsekvenser för miljön
- Sociala konsekvenser
- Ekonomiska konsekvenser
- Eventuella övriga konsekvenser

Konsekvenserna kommer att diskuteras efter behov i samband med myndighetssamråd. Den slutliga bedömningen läggs fram i beskrivningen av planförslaget.

### 3. Intressenter

Intressenter är alla vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars bransch berörs av planen.

Intressenter i planprojektet är åtminstone följande:

- markägaren i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- de myndigheter och nämnder i Pargas stad som ansvarar för planläggnings-, kart- och byggnadsärenden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland
- Egentliga Finlands förbund
- det regionala ansvarsmuseet i Egentliga Finland
- Traficom
- Caruna Ab

### 4. Olika skeden i planläggningen och ordnande av växelverkan

#### Berednings- dvs. utkastskedet

Mars 2024: Ändringen av stranddetaljplanen görs anhängig. *Programmet för deltagande och bedömning tillkännages och läggs fram offentligt tillsammans med planberedningsmaterialet* i stadshuset och på stadens webbplats. Annons i stadens annonsorgan, till kännedom för intressenterna i planarbetet. Materialet hålls framlagt i staden i 30 dagar. Under denna tid kan intressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Staden ber myndigheterna ge utlåtanden om planutkastet.

#### Förslagsskedet

Juni 2024: *Planförslaget läggs fram offentligt.* Staden lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar och meddelar intressenterna om detta. Dessutom publiceras en kungörelse i stadens officiella annonsorgan. Intressenterna kan ännu i det här skedet lämna in anmärkningar om planförslaget. Staden ber myndigheterna vid behov ge utlåtanden om planförslaget.

### Godkännande

September 2024: Stadsfullmäktige *beslutar om godkännandet*. *Besvär* över beslutet om godkännande kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

## 5. Kontaktuppgifter

För utarbetandet av planen fram till behandlingen för godkännande ansvarar Nosto Consulting Oy (FO-nummer 2343223-6).

### Planen utarbetas av:

dipl.ing. YKS 742 Pasi Lappalainen  
tfn 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

planerare, FM Päivi Leppänen  
tfn 050345 4005, [paivi.leppanen@nostoconsulting.fi](mailto:paivi.leppanen@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahegatan 7, 20100 ÅBO

### Pargas stad:

Planläggningsarkitekt Pasi Hyvärilä  
tfn 040488 5918, [pasi.hyvarila@parainen.fi](mailto:pasi.hyvarila@parainen.fi)

Miljöavdelningen  
Strandvägen 28, 21600 PARGAS

## 6. Respons på programmet för deltagande och bedömning

Förslag på förbättringar av programmet för deltagande och bedömning kan riktas till ovan nämnda personer under planläggningens gång.

**Nosto Consulting Oy**