

## BEMÖTANDE

## PARGAS STAD

## ÄNDRING AV STRANDETALJPLANEN FÖR SANDÖ

Ändringen av stranddetaljplanen för Sandö har varit framlagd i form av ett planutkast fr.o.m. 21.3.2024. Om planutkastet har två åsikter inkommit från intressenter, sammanlagt fyra utlåtanden samt en kommentar från NTM-centralen i Egentliga Finland. I egenskap av utarbetare av planen har jag sammanställt bemötanden av åsikterna, utlåtandena och kommentaren.

Utlåtande/åsiikt/kommentar	Plankonsultens bemötande
<p><b>NTM-centralen i Egentliga Finlands kommentar:</b></p> <p><b>Byggande</b></p> <p>Det handlar om en liten planändring där avsikten är att flytta en byggplats och att något förskjuta en annan. Ändringen har ingen inverkan på mängden fri strand.</p> <p>Byggandets konsekvenser för strandlandskapet bör beaktas i planändringen eftersom placeringen av byggplatserna ändras och byggandets omfattning ökar.</p> <p><b>Naturskydd</b></p> <p>På ett allmänt plan kan beträffande naturskyddet konstateras att Finland har förbundit sig till EU:s biodiversitetsstrategi, som syftar till att stoppa förlusten av biologisk mångfald och vända utvecklingen av mångfalden mot en positiv riktning före år 2030. Av den anledningen är strävan att stoppa förlusten av biologisk mångfald ett viktigt mål i planering av markanvändning. Man ska till exempel sträva efter att bevara vegetation i naturligt tillstånd. Naturvärden behöver generellt sett bedömas mångsidigare och mer bredbasigt än bara som identifiering av objekt som nämns i lag, och förutsätter också att de som utarbetar naturinventeringar tillämpar vidare granskningsvinklar i beskrivningarna av inventeringsresultaten.</p> <p>Den totala byggrätten för var och en byggplats höjs i planändringen. Detta minskar oundvikligen det område på byggplatserna som ska bevaras i naturligt tillstånd, vilket inte är förenligt med ovan nämnda mål. På plankartan har en del av MY-området ändrats till ett M-område. Ändringen bör motiveras mer ingående i planmaterialet.</p> <p>Planändringen som är ute på remiss handlar inte om någon stor planändring, men eftersom tidigare naturinventeringar inte längre är aktuella och inte heller uppfyller dagens krav bör naturvärdena inventeras i det område som byggplatsen flyttas till.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Konsekvensbedömningen kompletteras i planbeskrivningen med hänsyn till konsekvenserna för landskapet.</p> <p>Sommaren 2024 gjordes en naturinventering i området, vars resultat tas i beaktande i planförslagsskedet.</p> <p>Byggrätten på varje byggplats är förenlig med den gällande byggnadsordningen.</p> <p>Jämfört med de gällande stranddetaljplanerna har M-området utvidgats främst i omgivningen kring landningsplatsen för helikopter och grusplanen. Till övriga delar har man strävat efter att anvisa M-området i enlighet med de gällande stranddetaljplanerna. Det utvidgade M-området har inga betydande naturvärden. I området finns det inte heller någon byggrätt på andra ställen än i de områden som uttryckligen anvisats för byggande.</p> <p>Sommaren 2024 gjordes en naturinventering i området, vars resultat tas i beaktande i planförslagsskedet.</p>

Utlåtande/åsikt/kommentar	Plankonsultens bemötande
<p><b>Grundvatten</b></p> <p>Ändringarna som gäller byggplats är relativt små och i fråga om dem har NTM-centralen inget att anmärka.</p> <p>I planbestämmelsen om grundvattenområdet borde man beakta att allt avloppsvatten (även grått vatten) som uppkommer i ett grundvattenområde borde ledas bort i rör till områden utanför grundvattenområdet eller till en sluten tank. I allmänhet är det inte tillåtet att infiltrera grått avloppsvatten i en grundvattenformation, förutom om det handlar om en liten mängd dvs. grått avloppsvatten från fritidsbostäder och bastubyggnader utan rinnande vatten och dusch.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Planbestämmelsen "pv" redigeras enligt följande: "Infiltrering av toalettavatten i jorden är förbjudet." → "Infiltrering av avloppsvatten i jorden är förbjudet".</p>
<p><b>Traficoms utlåtande (23.4.2024):</b></p> <p>Vid planeringen av utrymmesreservering för en landningsplats för helikopter bör man säkerställa barriärfria start- och landningssektorer åtminstone från två motsatta håll. Anvisningar om planering av utrymme för landningsplatser för helikopter ges i luftfartsföreskriften AGA M2-1 (bilaga).</p> <p>För start och landning med luftfartyg får ett område användas tillfälligt med samtycke av områdets ägare eller innehavare; luftfartslag 864/2014, 76 §. När ett område används tillfälligt för start och landning, och inte är fortlöpande verksamhet till exempel i utbildningssyfte, behövs inget tillstånd. Trots det ovan sagda, om det krävs av hänsyn till flygsäkerheten eller för att trafiken ska kunna löpa smidigt eller av skäl som hänför sig försvaret eller för idkande av näring eller förebyggande av skadliga miljökonsekvenser, kan Transport- och kommunikationsverket förbjuda användningen av andra områden än en flygplats eller begränsa användningen av ett område som avses i 2 mom. till luftfartygs starter och landningar. Om flygverksamheten är fortlöpande eller om området blir en bas för helikopter bör man överväga att göra området till en officiell flygplats. Detta förutsätter att flygplatsen byggs i enlighet med bestämmelserna i ovan nämnda luftfartsföreskrift samt en ansvarig flygplatsoperatör; AGA M2-1, punkterna 1.3, 1.4, 1.5 och 1.6.</p> <p>(Luftfartsföreskriften AGA M2-1 som bilaga, på finska och svenska).</p>	<p>Antecknas för kännedom. En tillräckligt stor utrymmesreservering för planeringen av en landningsplats för helikopter tas i beaktande i planeringen.</p> <p>Flygverksamheten i området är tillfällig och kan därmed ske med markägarens tillstånd. Avsikten är inte att anlägga en bas för helikopter.</p>
<p><b>Museiverkets utlåtande (14.5.2024):</b></p> <p>Museiverket ombeds ta ställning särskilt till hur man ska förhålla sig till fartygsvraket i planområdet. I Egentliga Finland är Åbo museicentral/Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum ansvarig för skyddet av kulturmiljön. Syftet med planändringen är att flytta byggplatser för fritidshus till mer fördelaktiga lägen, se över byggplatsernas gränser och göra en omprövning av de totala byggplats-specifika byggrätterna. En byggplats för fritidsbostad flyttas eftersom den inte lämpar sig för fritidsboende på grund av vraket efter fartyget Östern.</p> <p>Enligt planbeskrivningen ändrades ångfartyget Östern till ett motorfartyg på 1950-talet. Fartyget hade använts i</p>	

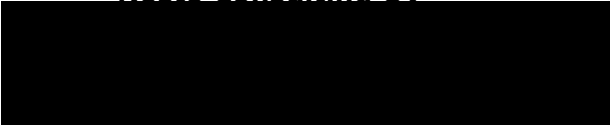
Utlåtande/åsikt/kommentar	Plankonsultens bemötande
<p>reguljärtrafik bl.a. på Korpolinjen ända till år 1964. Fartyget såldes 1965 till Airiston Sora Oy på Sandö. Vraket ligger fortfarande nedsänkt i sanden på stranden av ön. Enligt förteckningen över fartyg som ingick i Finlands handelsflotta år 1940 hette ångfartyget Östern ursprungligen Finby. Det var ett ca 30 meter långt fartyg med järnskrov som byggts i Göteborg på 1870-talet. År 1940 ägdes det av Ångbåts Ab Södra Nagu. I planmaterialet ingår ett fotografi av fartyget Östern på stranden av Sandö från 1980-talet med uppgifter om att fartyget hade "körts i land" på 1960-talet, att de övre fartygskonstruktionerna har rivits på 1980-talet och att vraket därefter har grävts ner eller begravts i sanden.</p> <p>Enligt lagen om fornminnen 295/1963 är sådana i havet eller i vattendrag påträffade vrak av fartyg eller andra farkoster som kan antas ha sjunkit för minst hundra år sedan eller delar av sådana vrak fredade. Vrak efter fartyg som sjunkit för mer än hundra år sedan, och vars ägare inte är känd, tillhör staten. Fornlämningar är minnen av tidigare bebyggelse och historia och det är förbjudet att gräva ut, rubba, skada eller avlägsna dem utan Museiverkets tillstånd och utan tillräckliga undersökningar. Fornlämningar ska också antecknas på plankartor med tillbörliga planbestämmelser som främjar skyddet.</p> <p>Lagen om fornminnen har inga bestämmelser om fartygsvrak som är yngre än hundra år. Eftersom fartyget Östern lämnades på stranden på 1960-talet betraktas det inte som en forn lämning. Därför behöver vraket inte tas i beaktande i beredningen av planen. Enligt Museiverket är det ägaren till vraket som ansvarar för det. Museiverket har inget att anmärka på planutkastet.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>
<p><b>Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseums utlåtande (10.5.2024):</b></p> <p>I planbeskrivningen bedöms det att planändringen i viss mån kan påverka landskapet i området, men konsekvenserna beskrivs inte mer ingående. Bedömningen av planens konsekvenser i fråga om landskapet bör kompletteras med beaktande av det aktuella områdets särdrag och vid behov bör byggnadsytor och våningstal ses över för att byggnaderna ska smälta in i landskapet så naturligt som möjligt. Också planbestämmelserna bör kompletteras i fråga om strandlandskapet med fokus bland annat på att bevara trädbeståndet på stranden och anpassa byggandet till landskapet.</p>	<p>Konsekvensbedömningen kompletteras i planbeskrivningen med hänsyn till konsekvenserna för landskapet. En ny bestämmelse läggs till bland de allmänna bestämmelserna: "Den obebyggda delen av byggplatserna ska vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna."</p> <p>Byggplatsernas gränser ses över i planförslagsskedet.</p>
<p><b>Caruna Ab:s utlåtande (12.4.2024):</b></p> <p><b>Det nuvarande elnätet 110 kV / 20 kV / 0,4 kV</b></p> <p>Caruna Ab:s nuvarande elnät i planändringsområdena visas i bilaga 1. 110 Kv-ledningarna visas med rött, 20 kV-ledningarna med blått och 0,4 kV-ledningarna med grönt. Luftledningarna visas med en sammanhängande linje och jordkablarna med en streckad linje.</p> <p>I planområdets södra del går vår 110 kV:s kraftledning, för vilken en inskränkning i nyttjanderätten har inlösts. Vi önskar att kraftledningen betecknas i planen som en "Del</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p>

Utlåtande/åsikt/kommentar	Plankonsultens bemötande
<p>av område som reserverats för ledning". En tvärsektionsritning av kraftledningen visas i figur 1. I ledningsområdet får inga byggnader eller konstruktioner på eller under marken placeras utan tillstånd från kraftledningens ägare. Höjden på planteringar ska vara begränsad till högst två (2) meter under hela växtperioden.</p> <p>Om byggande i kraftledningsområdet eller dess närhet ska ett separat korsningsutlåtande begäras av Caruna. Korsningen kan vara en konstruktion, byggnad, väg eller gata som finns i närheten av kraftledningen. Ett korsningsutlåtande ska begäras även om en plan över korsningen skulle ha anvisats redan i detaljplanen. I korsningsutlåtandet behandlas de omständigheter och säkerhetsaspekter, som planeraren och genomföraren av projektet bör ta i beaktande med hänsyn i fråga om kraftledningen, mer detaljerat jämfört med utlåtandet om detaljplanen.</p> <p><b>Planerade ändringar i eldistributionen i 110 kV kraftledningen</b></p> <p>Caruna Ab har planerat en ändring i 110 kV kraftledningen som går genom planeringsområdet. Vid ändringen ersätts kraftledningen med en konstruktion som omfattar två 110 kV kraftledningar i samma stolpkonstruktion. Om ändringen genomförs kommer den att utvidga ledningsområdet kring kraftledningen. Det nya kraftledningsområdet visas i figur 2. I det här skedet är det osäkert om och när ändringen kommer att genomföras.</p> <p><b>Konsekvenser för eldistributionen</b></p> <p>I och med att planområdet byggs kommer elförbrukningen att stiga och då behövs eventuellt en ny parktransformator med anledning av överföringsavstånden. Till det tar vi närmare ställning när planen preciserats.</p> <p>I planområdet finns en parktransformator som har betecknats med en violett kvadrat i bilaga 1. Vi ber att ett markområde (ca 20 m<sup>2</sup>) reserveras för denna parktransformator.</p> <p><b>Fördelning av flyttningskostnader</b></p> <p>Caruna utför eventuella behövliga flyttningar av ledningar och transformatorer. Den som beställer flyttningen svarar för kostnaderna. Flyttning av ledningar förutsätter att en ny permanent sträckning kan ordnas för dem.</p> <p><b>Annat att beakta</b></p> <p>Vi har inget annat att anmärka på programmet för deltagande och bedömning eller planutkastet. Vi önskar få tillfälle att ge ett utlåtande även i planförslagsskedet.</p>	<p>Carunas 110 kV kraftledning har anvisats på plankartan med beteckningen z och planbestämmelsen "Del av område som reserverats för ledning" till de delar kraftledningen går innanför planområdet.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Den planerade ändringen i kraftledningskonstruktionen tas i beaktande på kartan (till den del konstruktionen och ledningsområdet finns inom planområdet) genom att ledningsområdet anvisas i enlighet med figur två i en omfattning av sammanlagt 56 meter (18 m + 10 m = 28 m från kraftledningens mittlinje).</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Den del av ett område som reserverats för en parktransformator anvisas på plankartan med beteckningen en.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>
<p><b>Åsikt A (09.4.2024):</b></p> <p>Vi vill uttrycka vår åsikt om planändringen för Sandö i Nagu beträffande det gamla sandbrottet och sötvatten-</p>	<p>Planändringsområdet inklusive sötvattensjön är privatägt, inte något allmänt rekreativområde/rekreativområde som upprätthålls av staden. Inom planområdet kan</p>

Utlåtande/åsikt/kommentar	Plankonsultens bemötande
<p>bassängen. Platsen i fråga har i årtionden varit ett rekreativsmål för invånare och resande i skärgården. Den har blivit en unik plats som kompletterar sevärdheterna och rekreativsmålen i skärgården. De exceptionella förhållandena bildar en helhet som årligen besöks av hundratal personer. Särskilt sötvattensjön, som gör att man kan simma i blåalgstider, är populär bland barnfamiljer.</p> <p>I området har det planlagts byggnader, vilket i sig är godtagbart, så länge byggnadernas läge iakttar anvisningen för MY-områden, enligt vilken byggnader får uppföras om dessa kan placeras så, att de inte inverkar störande på landskapsbilden. Nu har man ändå sökt ändring i denna gällande plan, som har en stor betydelse för rekreativbruket i området. Och det har uppenbarligen också varit avsikten, då vi hört att ägaren inte vill ha utomstående i området i fortsättningen. Det vore åtminstone inte förenligt med villkoren för MY-området, utan man borde ha rätt att använda dessa områden med stöd av allemansrätten.</p> <p>Det finns två problematiska punkter i planändringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utvidgningen av småbåtshamnen</li> </ol> <p>Det medför att innerviken enbart skulle bli lämplig för privat bruk. Här borde det bevaras en markerad landstigningsplats för gemensamt bruk.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Den nya byggplatsen på åsen vid stranden</li> </ol> <p>Den nya byggplatsen är problematisk av två orsaker. Den smälter inte in i landskapet, vilket krävs i MY-planbestämmelsen. Den omger hela det planområde som bevarats för rekreativbruk med byggnader, vilket enkelt leder till att området inte längre kan användas för rekreation.</p> <p>Därför föreslår vi att dessa två ändringar jämfört med den ursprungliga planen inte ska godkännas. Eller så ska allmänna landstigningsplatser anvisas samt en allmän badplats vid sötvattenbassängen. Vid tillsynen borde man dessutom se till att konstruktioner bara får uppföras i de områden som planlagts för ändamålet.</p> <p>På det hela taget borde planläggningen i skärgårdsområdet beakta rekreativbruket och att alla ska kunna utöva den allemansrätt som det bestämts om i Finlands lag.</p>	<p>man använda M-, MY- och W-områdena för rekreation med stöd av allemansrätten även efter planändringen.</p> <p>Det byggande som har anvisats i planändringen finns inom kvartersområden för fritidsbostäder (RA), där man på en byggplats får uppföra en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. Det byggande som har anvisats i jord- och skogsbruksområdena (M, MY) handlar om riktgivande körförbindelser del av ett område som reserverats för ledningar och en transformator samt en landningsplats för helikopter. I planområdet styrs markanvändningen för närvarande av beteckningarna och bestämmelserna i de gällande stranddetaljplanerna, där MY-planbestämmelsen har formen "Jord- och skogsbruksområde som har naturvärden." I åsikten har man lyft fram bestämmelsen för MY-området om att "byggnader får uppföras om dessa kan placeras så, att de inte inverkar störande på landskapsbilden". Denna MY-bestämmelse ingår i den gällande strandgeneralplanen för Sandö och delar av Kåldinge. I den gällande strandgeneralplanen har planområdet dock anvisats som ett marktäktområde (EO) samt till små delar som ett jord- och skogsbruksområde (M), varvid strandgeneralplanens planbestämmelse om MY-områden inte berör det stranddetaljplaneändringsområde som nu är aktuellt. Planområdet kan användas för rekreation med stöd av allemansrätten även efter planändringen.</p> <p>Planområdet i sin helhet och således även småbåtshamnen är i privat ägo. Det är inte ändamålsenligt att i planen anvisa fristående samnyttjoområden eller separata områden för allmänt bruk.</p> <p>I planändringen anvisas sammanlagt nio byggplatser för fritidshus, dvs. lika många som har anvisats i de gällande stranddetaljplanerna. I planarbetet strävar man efter att anpassa byggandet till miljön och landskapet samt att beakta det rekreativbruk som sker med stöd av allemansrätten genom att bevara tillräckligt med fri strandlinje samt jord- och skogsbruksområden som lämpar sig för rekreation.</p> <p>Planområdet är privatägt och det är inte ändamålsenligt att inom planområdet anvisa en badstrand eller landstigningsplats för allmänt bruk. På RA-byggplatserna ska byggnaderna och konstruktionerna placeras inom byggnadsytan. I M-områdena finns ingen byggrätt på andra ställen än i de områden som uttryckligen anvisats för byggande. I MY-områdena har ingen byggrätt anvisats.</p>

Utlåtande/åsikt/kommentar	Plankonsultens bemötande
<p>Dessutom borde man komma ihåg fallet med Airiston Helmi nyligen, och inte tillåta objekt av den här typen med helikopterfält och undangömda privathamnar i närheten av strategiska farleder.</p> <p>Vi hoppas att beslutsfattarna vill bevara skärgården som en livskraftig specialdestination som tillhör alla – att man inte tillåter att det överallt byggs privata fort som gör att vanliga medborgare inte kan använda områdena för rekreation. Särskilt när detta är möjligt med förnuftig planläggning som är rimlig för såväl markägarna som kommuninvånarna. Vi hoppas att staden ska beakta att platsen har en speciell karaktär och att alla kommuninvånare ska ha rätt att använda skärgården.</p>	<p>Inom planområdet kan man använda M-, MY- och W-områdena för rekreation med stöd av allemansrätten även efter planändringen.</p> <p>Beslut om godkännandet av planändringen tas av Pargas stad, som vid behov även beaktar omständigheter som knyter an till den allmänna säkerheten.</p> <p>Även efter planändringen kvarstår tillräckligt med fri strand samt jord- och skogsbruksområden som lämpar sig för allmän rekreation.</p>
<p><b>Åsikt B (27.3.2024):</b></p> <p>Sötvattensjön på Sandö används aktivt för rekreation, särskilt under blåalgsäsongen. Platsen besöks av många barnfamiljer om det inte går att simma i havet. Den planerade småbåtshamnen verkar vara rätt så stor och jag befärdar att planändringen skulle göra det svårt eller omöjligt att använda insjön för rekreation. Jag hoppas att staden beaktar rekreativ bruket på denna exceptionella plats så att den inte är till bara för vissa privilegierade grupper.</p>	<p>Planändringsområdet inklusive sötvattensjön är privatägt, inte något allmänt rekreativområde som upprätthålls av staden. Även efter planändringen kvarstår tillräckligt med fri strand att användas med stöd av allemansrätten samt jord- och skogsbruksområden som lämpar sig för allmän rekreation.</p>

Åbo 9.8.2024

**Nosto Consulting Oy**


Pasi Lappalainen  
dipl.ing.