
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

PARGAS STAD

**STRANDETALJPLAN FÖR TURISTOMRÅDET SATTMARK OCH ÄNDRING AV
STRANDETALJPLANEN**

**DEL AV FASTIGHETERNA NORRSTRANDEN 455-461-1-6 OCH LOFSDALS BYS
SAMFÄLLDA VATTEN 445-461-876-1**

ARBETSNUMMER: 20601408

DATUM: 26.9.2022

Sweco Ympäristö Oy

Sweco Ympäristö Oy

PB 88, 00521 **Helsingfors**
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Uleåborg**
PB 453, 33101 **Tammerfors**
PB 669, 20701 **Åbo**

www.sweco.fi
fornamn.efternamn@sweco.fi
Tfn 010 2414 000

FO-nummer 0564810-5

1 PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detta program för deltagande och bedömning presenterar utgångspunkterna, innehållet och målen i anslutning till utarbetandet av stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen för (del av) fastigheten Norrstranden och del av Lofsdals bys samfälliga vatten. Programmet för deltagande och bedömning omfattar också en plan för hur man under planprocessen kommer att höra markägare, invånare och andra intressenter samt hur man kommer att bedöma planens konsekvenser.

Utöver det ovan nämnda har programmet för deltagande och bedömning utarbetats som utgångsdata för samrådet om förutsättningarna för planen som hålls mellan markägaren, kommunen och plankonsulten i startskedet.

1.1 PLANERINGSOMRÅDE

Området som ska planläggas ligger sydväst om Pargas centrum. Avståndet till Pargas centrum är cirka 9 kilometer längs landsväg 180.

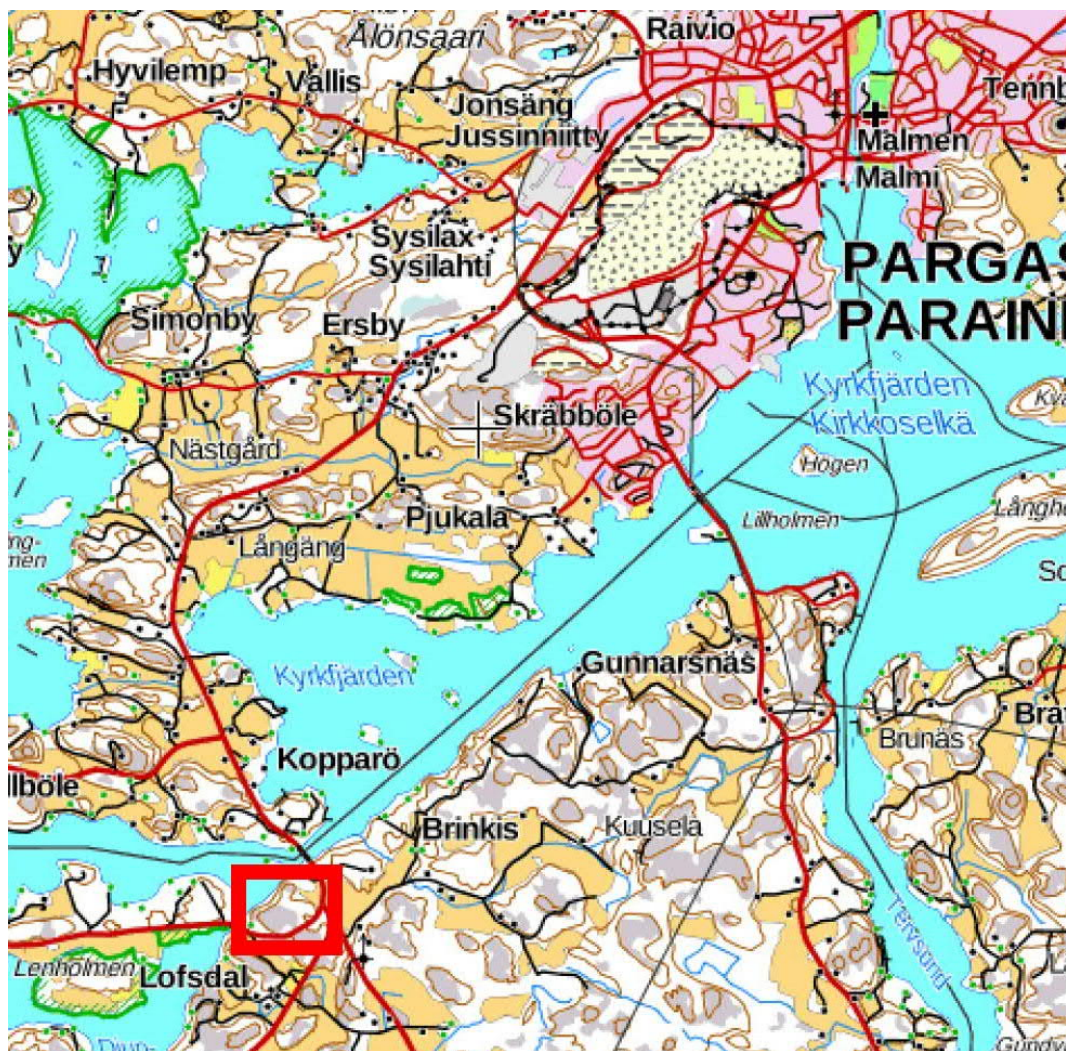


Bild 1: Planområdets läge.

Planen och planändringen utarbetas för en del av fastigheten Norrstranden 445-439-1-6 och en del av fastigheten Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Kartan nedan visar den preliminära avgränsningen av planområdet med blått. Området har en areal på ca 5,5 hektar.



Bild 2: Preliminär avgränsning av planen.

Fastigheten Norrstranden fortsätter från planeringsområdet utöver området mellan stranden och landsvägen. Hela fastigheten utgör 15,56 hektar i ett skifte.

Det samfällda vattenområdet sträcker sig långt bortom planområdet och utgör sammanlagt 109,31 hektar. Det vattenområde som nu ska planläggas omfattar 5,5 hektar och utgör därmed 5 % av det samfällda vattnet.

2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

2.1 PLANLÄGGNINGSSITUATION

Landskapsplanering

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen i Pargas.

Egentliga Finlands landskapsplan godkändes av landskapsfullmäktige 10.12.2010. Miljöministeriet fastställde landskapsplanen 20.3.2013.

I landskapsplanen har planområdet anvisats som ett jord- och skogsbruks-/friluftsr-/rekreationsområde (MRV).

I landskapsplanen hör planområdet beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till delområde 1, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 7–10 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 40 %.

I landskapsplanen anvisas en betydande avsevärd bebyggd miljö (sr 1635) och två fornlämningsobjekt (sm 1814, sm 1815) på fastigheten Norrstranden. Dessa objekt finns inte inom det planändringsområde som nu är aktuellt.

Landsväg 180, som går förbi fastigheten Norrstranden, har i landskapsplanen anvisas som en regionväg och en riktgivande friluftsled.



Bild 3.1: Utdrag ur Egentliga Finlands landskapsplan.

Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. På sitt sammanträde 13.9.2021 bestämde landskapsstyrelsen att planen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen. I planen har området beteckningen för ett objekt för friluftsfunktioner (r) och beteckningar som visar Natura-områdena.



Bild 3.2: Utdrag ur Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser.

Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etappplansplan för tätorternas markanvändning, service och trafik 11.6.2018. På sitt sammanträde 27.8.2018 bestämde landskapsstyrelsen att etappplansplanen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Två besvär anfördes över landskapsfullmäktiges beslut om godkännande. Åbo förvaltningsdomstol förkastade besvären 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avlog 6.7.2020 anhållan om besvärstillstånd som gällde förvaltningsdomstolens avgörande. I denna etappplansplan har inga planbeteckningar anvisats i planområdet. I planen konstateras landsvägen och sjöleden som går intill planområdet.



Bild 3.3: Utdrag ur Egentliga Finlands etappplansplan för tätorternas markanvändning, service och trafik.

Miljöministeriet fastställde 9.9.2014 Egentliga Finlands etappplansplan för vindkraft, vilken hade godkänts av landskapsfullmäktige 10.6.2013. Etappplansplanen för vindkraft vann laga kraft 29.1.2016 när högsta förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär som anförts över planen. I denna etappplansplan har inga planbeteckningar anvisats i planområdet.

Generalplanering

Det finns ingen gällande generalplan i området.

Detaljplanering

Inga detaljplaner har utarbetats för området.

Stranddetaljplanering

Följande stranddetaljplaner har utarbetats för fastigheterna i planområdet:

- 27.2.1998 fastställd stranddetaljplan
- 22.10.2002 godkänd stranddetaljplan
- 15.3.2005 godkänd stranddetaljplan
- 7.11.2007 godkänd stranddetaljplan

Inom det planändringsområde som nu är aktuellt gäller följande stranddetaljplaner på fastigheten Norrstranden 455-439-1-6:

- 27.2.1998 fastställd stranddetaljplan
- 22.10.2002 godkänd stranddetaljplan
- 15.3.2005 godkänd stranddetaljplan

Inom det planområde som nu är aktuellt finns inga gällande stranddetaljplaner på fastigheten Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

2.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 är privatägd.

Enligt lantmäteriverkets fastighetsregister är fastigheten 445-461-876-1 ett samfällt vattenområde med ett konstituerat delägarlag.

2.3 BYGGNADSSITUATION

Fastigheten Norrstranden är ett regionalt känt turistmål som utvecklats under flera år. Följande byggnader har uppförts på fastigheten:

- en bastubyggnad på stranden (inom planändringsområdet)
- Tre fritidsbostäder och en servicebyggnad för dem i kvarter 23 i den gällande planen.
- Sex byggnader i RM-området i den gällande planen, där man bl.a. driver café, bageri, restaurang, fiskrökeri, hantverksbutik.

I LV-området på fastigheten 4445-461-876-1 i den gällande stranddetaljplanen (som godkändes 7.11.2007) finns en småbåtshamn som hör till företagsverksamheten på fastigheten Norrstranden.

2.4 NATUR OCH TERRÄNG

På fastigheten Norrstranden är strandlinjen ca 500 meter, varav småbåtshamnen upptar cirka 70 meter. På stranden löper en körstig. En bastu har uppförts på stranden. För övrigt är stranden skogsmark i naturligt tillstånd. Terrängen reser sig snabbt från stranden till ungefär 25–30 meter över havet. Strandområdet av fastigheten är i sin helhet en skogsklädd sluttning.

Den byggda miljön är förlagd till fastighetens nordöstra del, nära landsvägen. I den här delen av fastigheten finns det också ett åkerområde. Den ovannämnda byggda miljön med hamnområdet och åkrarna utgör ett sammanhängande område på cirka 2,3 hektar av fastighetens totala areal på cirka 15,6 hektar. Därmed är det sammanhängande skogsområdet på fastigheten cirka 13,3 hektar. Merparten av skogen är ett barrträdsdominerat, fullvuxet bestånd. Utanför skogen i planändringsområdet finns det dessutom flera hållmarksområden som hör till områden i nätverket Natura 2000. Förekomster av apollofjäril har konstaterats i inventeringar som gjorts inför tidigare stranddetaljplaner som omfattar fastigheten. Vid den naturinventering som gjordes år 2020 påträffades inga apollofjärilar, inte heller artens larver. Det växer knappt om kärleksört i området och därför är området inget viktigt fortplantningsområde för arten.

2.5 BASUTREDNINGAR

De viktigaste skyddsområdena och -objekten har utretts i Egentliga Finlands landskapsplan. Därtill grundar sig ändringen av detaljplanen på uppgifter från miljöförvaltningens och Museiverkets tjänster och på utredningar som gjorts inför tidigare stranddetaljplaner i området.

Enligt uppgifter från Finlands miljöcentrals karttjänst med öppna data (KARPALO) omfattar fastigheten Norrstranden områden som ingår i nätverket Natura 2000 (Pargas klippor, FI0200127, genomförandesätt byggnadslagen).

Enligt Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) finns det två fasta fornlämningar på fastigheten Norrstranden:

- Beteckning 573010018, Lofsdal 2, gravplats

- Beteckning 573010019, Lofsdal 3, gravplats

Enligt Museiverkets tjänst Kulturmiljöns servicefönster (karttjänst/fornlämningsregister) finns det inga skyddade byggnader på fastigheten Norrstranden.

I den 15.3.2005 godkända stranddetaljplanen anvisas en byggnad som ska skyddas i kvarter 15.

Under utarbetandet av planen har inventeringarna kompletterats utifrån erhållna utlåtanden. Gjorda utredningar och begärda utlåtanden framgår av planbeskrivningen.

2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

Markägaren till fastigheten Norrstranden har sedan hösten 2016 utrett frågor och förutsättningar i anslutning till utarbetandet av planen. Markägaren har diskuterat med det samfälliga vattenområdets delägarlag, som på sin årsstämma behandlat och godkänt att en stranddetaljplan börjar utarbetas. Dessutom har markägaren diskuterat hamnidén muntligt med markägarna till grannfastigheterna.

Före det egentliga arbetet med att utarbeta planen/i början av planarbetet har ett program för deltagande och bedömning samt ett preliminärt kartutkast/en karta över fastighetsägarens målsättningar sammanställts. Utifrån dem hölls 22.9.2017 ett samråd mellan stadens myndigheter, markägaren och plankonsulten som utarbetar planen.

I området har man gjort en djupkartering.

Markägaren har konsulterat bryggleverantörer som gjort en besiktning av området.

3 PRELIMINÄRA MÅL

Målet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga en småbåtshamn på den nordvästra stranden av Sattmark. Dessutom anvisas behövliga förbindelser, parkeringsområden och områdesreserveringar för funktioner som betjänar hamnen. Den nuvarande markanvändningen och markägarens önskemål om hur den kan utvecklas samt de gällande stranddetaljplanerna är utgångspunkterna för planläggningen.

På samrådet mellan stadens myndigheter, markägaren och plankonsulten 22.9.2017 konstaterades att planändringsområdet ska utvidgas så att det även omfattar området för fritidsboende i den gällande stranddetaljplanen. På det sättet kan man vid planändringen beakta markägarens mål för affärsverksamheten i hela planområdet.

Markägaren har för avsikt att anlägga 4 bryggor med sammanlagt cirka 180 båtplatser. Längden på bryggorna varierar mellan ca 70 meter och ca 90 meter. Nämnade utvecklingsidéer diskuterades på samrådet 22.9.2017. Stadens företrädare förslög att man skulle minska antalet bryggor och båtplatser.

Det är tänkt att ett bilparkeringsområde för båtplatsernas innehavare ska placeras på det nuvarande parkeringsområdet längs landsvägen och i anslutning till turisttjänsterna och tjänsterna för fritidsboende.

En förbindelse till stranden anvisas så att körförbindelsen i den gällande planen fortsätter till stranden. Vid placeringen av förbindelsen tar man fasta på terrängformerna, jordmånens kvalitet samt naturvärdena.

I anslutning till bryggorna planeras en vändplats nära den nuvarande körstigen samt parkeringsplatser för lastning och lossning av bilar/båtar. Vid planeringen beaktas också behov av belysning och av utrymme för övrig elektrifiering.

Markägaren till fastigheten Norrstranden har under vintern 2017–2018 och våren 2018 preciserat målen för båthamnen och planeringen av den med hjälp av utkast från bryggleverantörerna. Utifrån dem strävar markägaren efter att få bygga 3 bryggor och cirka 100 båtplatser.

Under planläggningens gång kommer målen att preciseras efter behov.

4 ALTERNATIV SOM SKA UTARBETAS

I beredningsskedet undersöks olika alternativ till planutkast efter behov och utifrån samrådet som hölls med stadens företrädare 22.9.2017. Planutkastet kommer att läggas fram offentligt för framförande av åsikter (MBL 62 §; MBF 30 §).

Planförslaget utarbetas utifrån åsikter och utlåtanden som inkommit under utkastskedet samt eventuella samråd med myndigheterna. Planförslaget läggs fram offentligt i 30 dagar (MBL 65 §; MBF 27 §).

5 KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS

I samband med planläggningen bedöms planens miljökonsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön, landskapet, samhällsekonomin och trafiken. Plankonsulten som utarbetar planen gör konsekvensbedömningen.

Naturinventeraren har gjort en bedömning av planens konsekvenser för Natura 2000-området.

6 INTRESSENTER

Utifrån en preliminär granskning är intressenterna följande:

Markägare, invånare, föreningar, företag:

- invånare och markägare i området och i grannfastigheterna
- övriga invånare och markägare i närområdena, efter behov

Stadens förvaltningar:

- tillbörliga nämnder
- stadsstyrelsen
- stadsfullmäktige

myndigheter:

- Myndigheterna i Pargas stad med ansvar för planläggning, kartor och byggnadsärenden
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (markanvändning, naturskydd)
- Egentliga Finlands förbund (landskapsplanering)
- Det regionala ansvarsmuseet i Egentliga Finland (byggnadsskydd, kulturarv)
- Trafikledsverket (trafiken i vattenområdet)
- Museiverket (kulturarvet i vattenområdet)

Samhällsteknik:

- vattenförsörjning och avlopp
- el- och telefonbolag

Listan på intressenter kompletteras efter behov.

7 DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

7.1 PLANERINGSSTART

- Markägaren har sedan hösten 2016 utrett frågor och förutsättningar i anslutning till utarbetandet av planen.
- Planläggningen startades på initiativ av markägarens företrädare i juni 2017.
- Ett program för deltagande och bedömning (PDB) upprättades i augusti 2017 i enlighet med 63 § MBL. På samma gång utarbetades ett preliminärt planutkast utifrån utgångsinformationen.
- Ett samråd mellan stadens företrädare, markägaren och plankonsulten hölls 22.9.2017.
- Utifrån samrådet fortsatte arbetet med att utarbeta planen i oktober 2017.

7.2 UTKASTSKEDET

- Planutkastet var klart 25.4.2018.
- Markägarna till fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 godkände planutkastet.
- Företrädaren för markägarna till fastigheten Norrstranden 455-439-1-6 lade fram planutkastet till delägarna till det samfälliga vattenområdet 445-461-876-1 för godkännande.
- Handlingarna i anslutning till det av markägarna godkända planutkastet lämnades in till Pargas stad (planläggningschefen) för godkännande innan planen gjordes anhängig.
- Staden publicerade 18.10.2018 en kungörelse om att ändringen av stranddetaljplanen har inletts.
- Uppgifter om grannfastigheters och närliggande fastigheters ägare som per brev ska få information om att planen aktualiserats och om framläggningstiden i beredningsskedet lämnades in till staden. Markägaren/plankonsulten tog hand om utskicket.
- Staden fick kopior av det material som skickas till intressenterna samt information om när materialet hade skickats.
- Staden fick en kopia av den delgivning som riktar sig till myndigheterna samt en förteckning på de myndigheter som får delgivningen.
- Markägaren höll programmet för deltagande och bedömning framlagt under tiden 18.10 –16.11.2018. Markägarna i närområdena fick ett brev om utarbetandet och framläggandet av planutkastet.
- Utlåtandena och åsikterna om planutkastet har handlagts.

7.3 FÖRSLAGSSKEDET

- Planförslaget var klart 14.12.2021.
- Markägarna godkänner planförslaget.
- Byggnads- och miljönämnden beslutar om framläggandet av planförslaget.

- Planförslaget är offentligt framlagt i 30 dagar. Under denna tid har kommunmedlemmar och intressenter rätt att göra skriftliga anmärkningar om förslaget (MBL 65 §, MBF 27 §).
- Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.
- Bemötanden av eventuella utlåtanden och anmärkningar
- Eventuella justeringar av planen.

7.4 GODKÄNNANDE

- Byggnads- och miljönämnden förelägger stadsstyrelsen och -fullmäktige ändringen av stranddetaljplanen för godkännande.
- Stadsstyrelsen förelägger stadsfullmäktige ändringen av stranddetaljplanen för godkännande
- Stadsfullmäktige godkänner ändringen av stranddetaljplanen.
- Kungörelse om planens ikraftträdande.

8 MER INFORMATION

Mer information i frågor som gäller utarbetandet av detaljplanen ges av följande personer:

Konsult som utarbetar planen:

- Sweco Ympäristö Oy
Planerare, lantmätteriingenjör Petri Hautala
Telefon: 050 316 0078
Adress: Nylandsgatan 19 A, 20700 Åbo
E-post: petri.hautala@sweco.fi

Åbo 17.11.2021, 26.9.2022
Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala
lantmätteriingenjör