

BEMÖTANDE

PARGAS STAD

STRANDETALJPLAN FÖR NÖTÖ-TRÄSKHOLM

Stranddetaljplanen för Nötö-Träskholm var framlagd som utkast __.__.2026. Om planutkastet inkom en intressents åsikt samt fyra utlåtanden. I egenskap av planens utarbetare har jag bemött responsen.

Utlåtande/åsikt	Plankonsultens bemötande
Tillstånds- och tillsynsverket, utlåtande (17.4.2026) Naturskydd I den naturinventering som tagits fram för stranddetaljplanen har man kartlagt naturvärdena på Nötö tillräckligt heltäckande med beaktande av områdets särdrag. Slutledningarna och rekommendationerna i rapporten är också motiverade. Däremot har det inte gjorts någon naturinventering på Träskholms planändringsområde. Även om en byggplats flyttas från Träskholm och området planläggs som ett jord- och skogsbruksområde bör naturvärdena utredas även där. Konsekvenserna av stranddetaljplanen ska bedömas i förhållande till den befintliga markanvändningen, inte till den gällande planen. Enligt 9 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning (OAL) ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas. Enligt 2 mom. ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser. På basis av bakgrundsmaterialet har inga skogsvårdsåtgärder vidtagits i skogen på Träskholm på länge, och därför är det sannolikt att det finns betydande naturvärden i området som bör beaktas vid planeringen av markanvändningen. Att anvisa ett område som ett jord- och skogsbruksområde tryggar inte i sig eventuella naturvärden, utan kan också göra att naturvärdena försämras eller förstörs. För de kommande stegen i planprocessen är det nödvändigt att komplettera beskrivningen av den naturliga miljön så att den omfattar hela planeringsområdet. Detta är en förutsättning för att områdets naturvärden vid behov kan tryggas och stranddetaljplanens konsekvenser bedö-	En naturinventering görs på Träskholm inför planens förslagsskede. Huruvida området ska anvisas som MY-område utreds efter att naturinventeringen har färdigställts. De naturvärden som sannolikt kan observeras på området bekräftar för sin del behovet av att flytta byggplatsen.

Utlåtande/Åsikt	Plankonsultens bemötande
mas på tillbörligt sätt. Vid utarbetandet av naturinventeringar bör man använda SYKE:s handbok: <i>Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (Naturinventeringar och naturkonsekvensbedömning: En handbok för naturinventerare, beställare och myndigheter.)</i> Tillstånds- och tillsynsverket rekommenderar dessutom att formuleringen i den allmänna bestämmelsen i planen, i vilken det förutsätts att den obebyggda delen av byggplatsen ska vårdas i naturligt tillstånd, ändras till "bevaras i naturligt tillstånd". Detta stämmer bättre överens med bestämmelsens syfte och bidrar bättre till målet att stoppa förlusten av biologisk mångfald. Dimensionering Även om det sammanlagda antalet byggplatser förblir detsamma vid planändringen, minskar den fria strandens omfattning på Nötö. Beräkningen av den fria stranden framgår inte av planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras till denna del.	Bestämmelsen ändras till den föreslagna formen. Planbeskrivningen kompletteras.
Utlåtande från avdelningen för vattenhushållning vid Livskraftscentralen i Sydvästra Finland (7.4.2026): I RA-1-området i utkastet till stranddetaljplan öppnar sig en ca fem kilometer lång öppen fjärd från väst och norr. Fotografier och flygbilder visar att det inte finns någon vegetation eller stenar på stranden som skydd mot vågorna. Den genomsnittliga lutningen vid stranden är 1:5 enligt höjdmodellen. Stranden vid byggnadsytorna utsetts för vågsvall och därför krävs en marginal för vågbildning på 1,35 m. Den lägsta rekommenderade bygghöjden utan marginal för vågbildning är 2,35 m på Nötö (Ympäristöopas 2014). Den lägsta byggnadshöjden, under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras, är N2000+3,70 m.	Antecknas för kännedom. Den lägsta byggnadshöjden uppdateras på plankartan i förslagsskedet.
Caruna Ab (27.04.2026): Det nuvarande eldistributionsnätet Caruna Ab:s eldistributionsnät i planområdet visas i bilaga 1 och 2. 20 kV-ledningar visas med blått, och 0,4 kV-ledningar med grönt eller rosa. Luftledningarna visas med en sammanhängande linje och jordkablarna med en streckad linje. Transformatorerna visas med lila kvadrater eller cirklar. Konsekvenser för eldistributionen Planändringen ändrar inte nämnvärt elförbrukningen i området. Vi kommer dock att ta närmare ställning till elförbrukningens utveckling allteftersom planen går framåt. Fördelning av flyttningskostnader Caruna Ab utför 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.	

Utlåtande/Åsikt	Plankonsultens bemötande
Utlåtande i förslagsskedet Vi hoppas få ge ett utlåtande även i planförslagsskedet. Övriga anmärkningar Vi har inget annat att anmärka på utkastet till detaljplan.	Antecknas för kännedom.
Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseums utlåtande (20.5.2026): Enligt en granskning av flygfotografier ligger en byggplats som i planutkastet anvisats på Nötö på en mycket klippig plats där det knappt alls blir trädbestånd kvar mellan de nya byggnaderna och stranden. Ansvarsmuseet bedömer att planbestämmelserna om byggandets exteriör i detta fall inte i tillräcklig utsträckning kan lindra landskapskonsekvenserna i detta nationellt värdefulla landskapsområde, utan att byggandets placering bör ses över med utgångspunkt i landskapet. En lösning förenlig med generalplanen, där ett tidigare obebyggt fritidsbostadsområde anvisats på Träskholm i stället för på Nötö, förefaller mer ändamålsenligt ur landskapssynpunkt, i synnerhet om byggplatsens läge i Träskholmen justeras inom fastigheten 445-577-770 till ett något flackare område än vad som anvisats i generalplanen. De grunder på vilka man önskar avvika från generalplanen förblir oklara. Den byggda miljön på ett planområde ska presenteras med en sådan exakthet som gör det möjligt att bedöma behovet av en byggnadsinventering. Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum har inga invändningar när det gäller det arkeologiska kulturarvet.	Nötö har ansetts vara bättre lämpad att bebyggas jämfört med Träskholm, dels på grund av den nuvarande samhällsstrukturen och dels grund av bättre trafikförbindelser och tekniska nät. På Träskholm skulle byggandet inte ha så stor inverkan på fjärrlandskapet, men övriga konsekvenser vore större jämfört med Nötö. En naturinventering kommer att utarbetas över Träskholmsområdet inför planförslagsskedet. Beskrivningen av den byggda miljön kompletteras i planbeskrivningen. Byggbeståndet i planområdet är modernt och det finns inga särskilda byggnadsskyddsvärden i området.
Åsikt A (22.4.2026): Jag hänvisar till det framlagda stranddetaljplanematerialet och framför följande i egenskap av sakägare. Jag är ägaren till fastigheten - - -. Fastigheten har i i tiderna bildats till en fristående lägenhet vid skiftning av ett dödsbo, och numera äger jag den i sin helhet. Fastighetens areal är cirka 30,67 ha. 1. Planförslagets konsekvenser för mina byggrätter har inte utretts I planbeskrivningen konstateras att det totala antalet byggplatser inte ändras, utan att en obebyggd byggplats flyttas från Träskholm till Nötö. Detta kommer emellertid inte att lösa den centrala frågan om vem som de facto får utnyttja byggrätten i fråga och huruvida överföringen kommer att skada andra markägare inom samma stamfastighet. Vad gäller min egen fastighet har i tidigare myndighetsmaterial och planeringssammanhang sammanlagt fyra (1+3) byggrättigheter anvisats. På byggnadstillsynens kartor visas dessa på min fastighet. De är outnyttjade byggrätter som återstår av stamfastigheten. Den överföring som föreslås i planförslaget kan därför i själva verket innebära att de byggrättigheter som tillhör	Utgångspunkten för planändringen är att det totala antalet byggplatser inte ökar, utan att en obebyggd byggplats som anvisats i en gällande plansituation överförs från Träskholm till Nötö. Syftet med planlösningen är inte att minska byggrätten på andra fastigheter eller att till en annan markägare överföra byggrätt som redan är juridiskt specificerad eller fastställd för den fastighet som den som framfört åsikten företräder. Genom stranddetaljplanen avgörs markanvändningslösningen med hänsyn till områdesanvändningen. Genom planen avgörs inga privaträttsliga frågor mellan fastigheterna och de rättigheter som eventuellt uppkommit vid fastighetsbildning eller i annat myndighetsmaterial ändras inte. En rättvis behandling av markägarna beaktas

Utlåtande/Åsikt	Plankonsultens bemötande
mig eller tilldelats min fastighet övergår till förmån för en annan fastighet utan vederbörlig utredning. 2. En utredning om moderlägenheten och byggrätternas behovs I planbeskrivningen har det ansetts att ingen moderfastighetsutredning behövs eftersom det totala antalet byggplatser är oförändrat. Denna utgångspunkt kan inte anses tillräcklig. Om det inom samma stamfastighets område är oklart hur byggrätterna fördelas på olika styckningslägenheter eller om fördelningens verkningar är omtvistad, ska åtminstone följande utredas innan planen godkänns: • antalet totalbyggrätter hos stamfastigheten och grunderna för dem • antalet redan utnyttjade byggrätter • var utnyttjade byggrätter är belägna och hur de är fördelade • rättstillstånd som uppkommit vid tidigare skiften och i myndighetsmaterial • konsekvenser för andra markägare inom samma stamfastighet. Utan en sådan utredning kan planens konsekvenser inte bedömas på ett tillförlitligt sätt. 3. Tillitsskydd och likabehandling Jag har i flera olika sammanhang informerats att ovan nämnda byggrätter är tillgängliga på min fastighet. Jag har med rätta kunnat lita på denna etablerade situation. Om man i en markägares planprojekt överför byggrätt på ett sätt som försämrar en annan markägares faktiska ställning, utan dennes samtycke och utan tillräckliga utredningar, uppnås ingen jämlik behandling av markägarna. 4. Planens konsekvenser för min egendoms värde Byggrätterna har en betydande ekonomisk betydelse på strandfastigheter i skärgårdsområdet. Om planen leder till att antalet byggrätter eller möjligheterna att utnyttja dem minskar på min fastighet, kommer det att direkt påverka värdet av min egendom och möjligheterna att använda den. 5. Yrkande Jag ber att planförslaget inte ska godkännas i sin nuvarande form, utan att det återförvisas och kompletteras före vidare behandling enligt följande:	genom att man bedömer att planändringen inte medför oskäligen olägenhet för andra markägare eller fastigheter. På den mark på Nötö som ägs av den som framfört åsikten pågår samtidigt utarbetandet av en separat stranddetaljplan. Strandedetaljplanen i fråga har nått utkastskedet och vid beredningen av den har man tagit fasta på de punkter som lyfts fram i åsikten om fördelning av byggrätter, jämlik behandling av markägare samt möjligheter att använda fastigheterna. I det här skedet ger åsikten inte anledning att frånga den planlösning som inbegriper flyttning av byggplatsen.

Utlåtande/Åsikt	Plankonsultens bemötande
1. en lämplig moder-/stamfastighetsutredning ska utarbetas 2. hur outnyttjade byggrätter fördelas på olika fastigheter ska utredas 3. konsekvenserna för fastigheten 445-578-4-63 ska bedömas 4. alla de markägare, vars rättsliga ställning kan påverkas av planändringen, ska höras. 6. Till sist Jag motsätter mig inte planläggningen i sig, men jag motsätter mig ett förfarande där man till förmån för en annan fastighet tar ett avgörande utan tillräcklig utredning och på ett sådant sätt att det kan undergräva min egen rättsliga ställning och mina sedan länge erkända byggrätter. Som stöd för mina påståenden hänvisar jag till bilagorna 1-4 (sidan 3). Jag ber om att min åsikt ska beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.	

Åbo, 28.8.2026

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742