

PARGAS

STRANDETALJPLAN FÖR BJÖRKUDDEN PÅ HEISALA

Planbeskrivning

24.3.2023



PARGAS

STRANDETALJPLAN FÖR BJÖRKUDDEN PÅ HEISALA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bas- och identifikationsuppgifter.....	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Stranddetaljplaneområdets läge.....	1
1.3	Stranddetaljplanens namn och syfte	2
1.4	Förteckning över beskrivningens bilagor	2
1.5	Stranddetaljplanens bakgrundsutredningar.....	3
2	Sammanfattning	3
2.1	Planprocessens skeden	3
2.2	Stranddetaljplan	3
2.3	Genomförande av stranddetaljplanen	4
3	Utgångspunkter.....	4
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	4
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	4
3.1.2	Naturmiljö	4
3.1.3	Landskap	5
3.1.4	Byggd miljö	9
3.1.5	Markägoförhållanden	12
3.2	Planeringssituationen.....	12
3.2.1	Landskapsplan.....	13
3.2.2	Generalplan	15
3.2.3	Detaljplan.....	16
3.2.4	Byggnadsordning.....	16
3.2.5	Byggförbud	16
3.2.6	Baskarta	17
3.2.7	Naturutredning	17
3.2.8	Arkeologisk utredning	20

3.2.9	Byggnadsinventering	23
4	Stranddetaljplaneringens skeden	24
4.1	Behovet av stranddetaljplanering, inledning av planeringen samt därtill anknutna beslut	24
4.2	Deltagande och samarbete	24
4.2.1	Intressenter	24
4.2.2	Myndighetssamarbete	25
4.3	Planprocessens skeden	25
4.3.1	Planens aktualisering, program för deltagande och bedömning och planutkast 25	
4.3.2	Planförslag	25
4.3.3	Godkännande av planen	25
4.4	Stranddetaljplanens mål	25
4.4.1	Stranddetaljplanens förhållande till stranddelgeneralplanen	26
4.4.2	Mål som uppkommit under planprocessen, preciserade mål	30
5	Beskrivning av detaljplanen	32
5.1	Planens struktur	32
5.1.1	Dimensionering	33
5.2	Områdesreserveringar	35
5.2.1	Kvartersområden	35
5.2.2	Övriga områden	35
5.2.3	Stranddetaljplanens beteckningar och bestämmelser	35
5.2.4	Stranddetaljplanens allmänna bestämmelser	38
5.3	Stranddetaljplanens konsekvenser	40
5.3.1	Konsekvenser för människor och den sociala miljön	40
5.3.2	För konsekvenser för naturen och naturresurserna	41
5.3.3	För konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, den byggda miljön ...	42
5.3.4	Konsekvenser för kulturmiljön	44
5.3.5	Konsekvenser för ekonomi och service	46
5.3.6	För konsekvenser för en klimathållbar utveckling	46
6	Genomförande av stranddetaljplanen	48
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet av planen	48

6.2	Genomförande och tidsschema	48
6.3	Uppföljning av genomförandet	48

**PARGAS
STRANDETALJPLAN FÖR BJÖRKUDDEN PÅ HEISALA**

Planbeskrivning

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Pargas stad
Stranddetaljplan för Björkudden på Heisala
Stadens plannummer: 44522022001
Förslag 24.3.2023

Stranddetaljplanen omfattar:

Pargas, Heisala, del av fastighet 445-430-2-36 och Skären, fastighet 445-430-2-10, samt vattenområde 445-430-876-3.

Genom stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 1 på öarna Heisala och Skären, vattenområde och jord- och skogsbruksområde.

Arbetsgruppen för stranddetaljplanen:

A-Insinööri Civil Oy, Tammerfors
Johanna Närhi, projektchef, huvudplanerare
Seda Suman Buruk, planerare

Naturutredning: Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen

Preciserande arkeologisk inventering: Heiskanen & Luoto Oy, FM arkeolog Kalle Luoto

Kontaktperson för planläggningen:

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin
040 488 5888, heidi.saaristo-levin@parainen.fi
Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas
Tfn 02 458 5700, parainen@parainen.fi,
www.parainen.fi

1.2 Stranddetaljplaneområdets läge

Planeringsområdet omfattar en del av fastighet 445-430-2-36 på ön Heisala, fastighet 445-430-2-10 på ön Skären och en del av vattenområdet 445-430-876-3. Heisala ligger söder om Pargas huvudö, cirka 20 km söderut från Pargas centrum. Färjförbindelse till Heisala går från Granviks färjäste.



Bild 1. Planeringsområdets läge.

1.3 Stranddetaljplanens namn och syfte

Planens namn är stranddetaljplan för Björkudden på Heisala. Syftet med planeringsarbetet är att utarbeta en stranddetaljplan för en del av fastighet 445-430-2-36 på ön Heisala och fastighet 445-430-2-10 på ön Skären. I området för stranddetaljplanen ingår även en del av ett vattenområde, fastighet 445-430-876-3. Ägarna av vattenområdet har gett sin tillåtelse till att en stranddetaljplan utarbetas för vattenområdet. Syftet med stranddetaljplanen är att utveckla den östra delen av Heisala som område för turistservice. En byggplats för en fritidsbostad som anvisats till ön Skären i strandgeneralplanen stryks och byggrätten utnyttjas på Heisala som en del av byggrätten i kvartersområdet för turistservice.

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

Bilagor:

1. Program för deltagande och bedömning 18.2.2022, uppd. 24.3.2023
2. Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
3. Uppföljningsblankett
4. Landskapsanalys
5. Respons och bemötanden från utkastskedet

1.5 Strandedetaljplanens bakgrundsutredningar

Området berörs bl.a. av följande utredningar:

- De lägsta rekommenderade bygghöjderna i Egentliga Finland och Satakunta, Sydvästra Finlands miljöcentralers rapporter 5/2006
- Tulviin varautuminen rakentamisessa – opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Finlands miljöcentral 2014
- Naturutredning för Heisala planeringsområde i Pargas, Suomen Luontotieto Oy, 2021
- Arkeologisk inventering i Heisala planeringsområde i Pargas, Heiskanen & Luoto Oy 20.12.2021
- Inventering av byggnadsbeståndet, A-Insinööri Civil Oy, 27.1.2022

2 Sammanfattning

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen har inletts på markägarens initiativ.

Anhängiggörande	18.3.2022
Programmet för deltagande och bedömning och planutkastet framlagda	fr.o.m. 18.3.2022
Offentligt framläggande av planförslag	___.___.-___.___.2023
Godkännande av planen i stadsfullmäktige	___.___.2023

2.2 Strandedetaljplan

Området för detaljplanen har en areal på cirka 21 hektar. Genom planen bildas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism på ön Heisala samt ett kvarter för fritidsbostäder på ön Skären. Dessutom anvisas jord- och skogsbruksområde och vattenområde.

I kvartersområdet för byggnader som betjänar turismen (RM) på Heisala är byggrätten sammanlagt 2 410 m²vy och dessutom anvisas 150 m² byggrätt för ett skyddstak. Till jord- och skogsbruksområdet på Heisala anvisas dessutom en byggnadsyta för ett skyddstak (25 m²).

I kvartersområdet för fritidsbostäder på Skären finns byggrätt för byggplatser för två fritidsbostäder, sammanlagt 240 m²vy. På byggplatserna är det dessutom tillåtet att bygga nödvändiga ekonomibygnader. Planbestämmelsen stämmer överens med den gällande generalplanen.

2.3 Genomförande av stranddetaljplanen

Genomförandet av stranddetaljplanen inleds efter att planen vunnit laga kraft genom kungörelse.

3 Utgångspunkter

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger i den östra delen av ön Heisala och på ön Skären som båda ligger i den inre skärgården. Planområdet har en yta på cirka 21 ha av vilket cirka 17 ha ligger på Heisala och cirka 4 ha på Skären. Av planeringsområdet består 3,46 hektar av vattenområde.

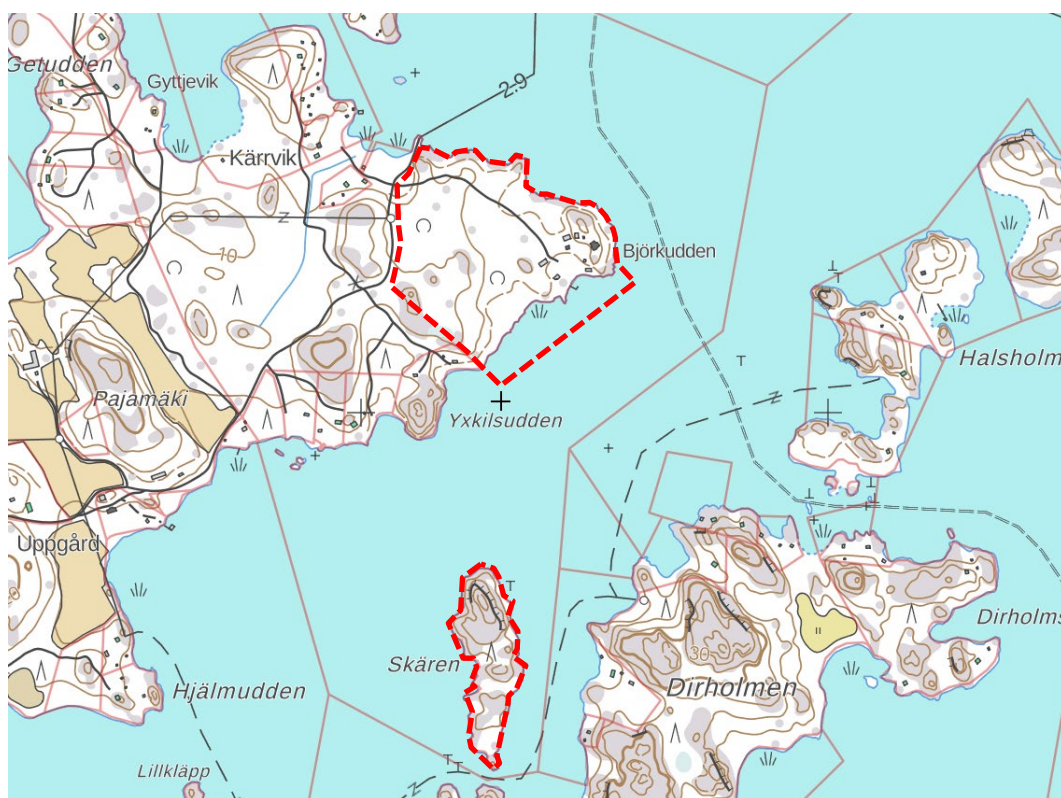


Bild 2. Planeringsområdet ligger i den östra delen av ön Heisala och på ön Skären.

3.1.2 Naturmiljö

Med undantag av Björkudden, som är bebyggd, består planeringsområdet av vårdad ekonomiskog. Det finns inga odlade åkrar i området. I området eller i dess närhet finns inga naturskyddsområden eller skyddade naturobjekt. Med tanke på växtgeografin hör området till den hemiboreala zonen som också kallas för ekzonen. Typiska miljöer för

ekzonen är ädelträdslundar och ängar med rikligt artbestånd. I undersökningsområdet finns inga ädelträdslundar eller ängar, men det växer några enstaka ekplantor i området. I området växer inga hasselbuskar.

Mer information finns under kapitel 3.2.7 Naturutredning.

Skären är en klippig och obebyggd ö. I den norra delen av ön finns branta klippor. Kala klippor finns framför allt på den västra stranden. På ön växer huvudsakligen barrträd.

3.1.3 Landskap

Till landskapsstrukturen sträcker sig Heisala i nordväst–sydostlig riktning. Enligt en generell jordmånskarta består jordmånen av berg. På ön finns ganska få öppna landskapsrum i förhållande till den totala ytan. Det har tidigare funnits fler åkrar och på så sätt mer öppet landskap i planeringsområdet. Efter att boskapsskötseln och jordbruket upphört har landskapet blivit mer skogbevuxet. Under de senaste åren har markägaren gallrat skogen försiktigt med traditionella metoder.

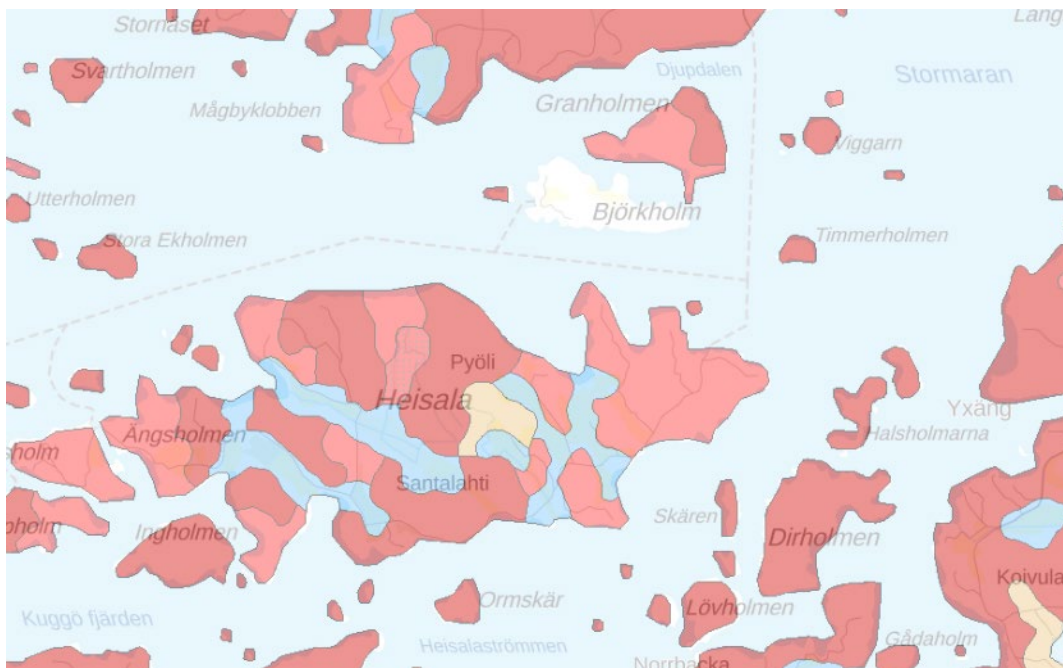


Bild 3. Utdrag ur jordmånskartan (GTK, maankamara: [Maankamara \(gtk.fi\)](https://maankamara.gtk.fi), 2022)

Landskapsanalys

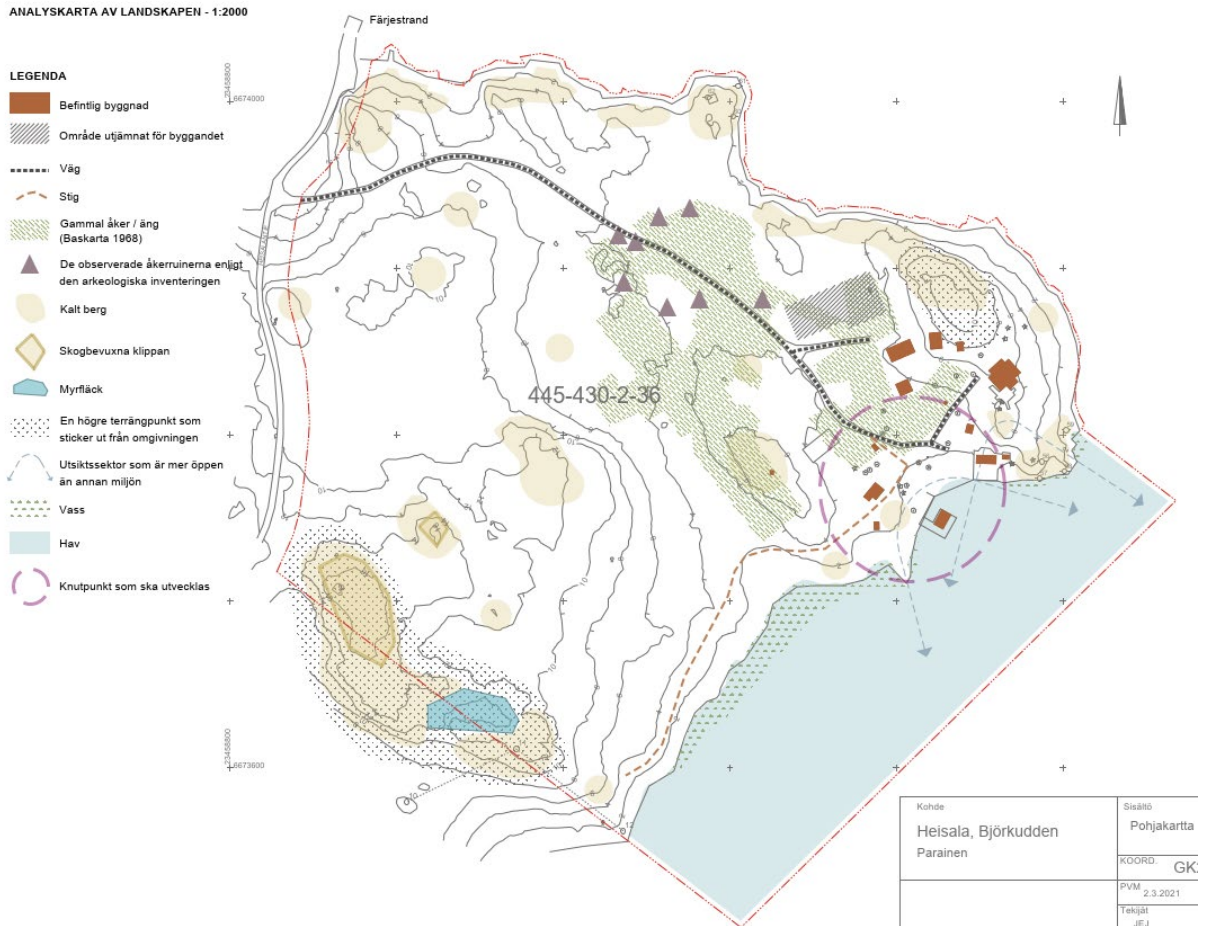


Bild 4. Landskapsanalyskarta.

I landskapet i planeringsområdet syns skogbevuxna klippor och på mer låglänta platser växer lövträdsdominerad skog. Från den sydöstra stranden i området öppnar sig en mer vidsträckt och öppen utsikt över klippor och skogar på den motsatta stranden. På gårdsplanen står en stor, ståtlig och gammal ek.

De befintliga byggnaderna ligger i den östra delen av planeringsområdet. Den gamla ekonomigården med drängstugan ligger väster om huvudbyggnaden. Huvudvägen på ön, Heisalavägen, går på den västra sidan av planeringsområdet och syns inte till den del av planeringsområdet där avsikten är att bygga. Från Heisalavägen går en körförbindelse till planeringsområdet från närheten av färjfastet (avstånd cirka 100 m). På båda sidorna av fastighetens interna körväg finns områden som bearbetats för parkerings-, byggnads- och servicebruk.

I ändan av den nuvarande körförbindelsen har en knutpunkt med potential för miljöbyggande och även för utveckling av verksamhet identifierats. Från denna plats öppnas en utsikt över havet. Norr om den knutpunkt som ska utvecklas finns en gammal gårdsplan, som består av en huvudbyggnad (villa) och ekonomibyggnader. Norr om gårdsplanen

finns en klippa som höjer sig över omgivningen. Från klippan framför huvudbyggnaden bildas en lång och öppen vy över landskapet över bastubyggnaden.

I den södra delen av området går en stig längs stranden. Vid planeringsområdets västra gräns, i närheten av gränsen till grannen, finns två trädlösa eller glest trädbevuxna kala klippor som uppfyller kriterierna för en viktig livsmiljö (klippa) i 10 § i skogslagen. Söder om de skogbevuxna klipporna finns ett litet försumpat område som bildats i en sänka mellan klippor. Den smala myrfläcken är endast några meter bred och cirka 20 meter lång. Det område där de skogbevuxna klipporna och myrfläcken ligger utgör en av högsta punkterna i planeringsområdet (+16,00).

I samband med den arkeologiska utredningen observerades 8 objekt som kan tolkas som odlingsrösen i området. På en karta från 1968 finns åker i den östra delen av Heisala. I kanten av åkrarna finns odlingsrösen. Rösena har byggts av stenar som lyfts från åkern. Åkrarna har senare vuxit igen med skog.



Bild 5. Knutpunkt som ska utvecklas.



Bild 6. Gårdsplan.



Bild 7. Vy från klippan framför huvudbyggnaden.



Bild 8. Gammal ek.

Beaktande av landskapsvärden i planeringen av markanvändningen

Den gamla gårdsplanen ska beaktas vid byggande i strandområdena. Det är viktigt att de skogar som avgränsar landskapsrummet bevaras trädbevuxna. Bland träden öppnar sig rikligt med vyer över havet. Även vyerna över vattendraget ska värnas. Terrängformerna ska beaktas så att de högsta punkterna och kala klipporna lämnas utanför byggandet så långt det är möjligt. Byggandet och vägarna borde stöda sig på topografin och följa terrängformerna. I gruppen av nya byggnader ska byggnadernas färgsättning passa in i landskapet. I närheten av byggnaderna kan gårdsplanen även försees med planteringar, men huvudsakligen rekommenderas att omgivningen bevaras och sköts i naturligt tillstånd.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid byggnadernas arkitektur, disponering, formspråk, proportioner, materialval och färgskala. Framför allt klara färger och stora vita ytor som väcker uppmärksamhet i landskapet ska undvikas.



Bild 9. Utsikt söderut från strandstigen.

3.1.4 Byggd miljö

Området ligger i skärgården och huvudvägen på ön, Heisalavägen, går väster om planeringsområdet. Heisala hamn ligger nordväst om planeringsområdet. Transporter sker vattenvägen. En färja går från Granvik till Heisala cirka åtta gånger per dag från måndag till fredag.

I planeringsområdet är den östligaste spetsen Björkudden bebyggd. I området finns två bostadsbyggnader (kaptensvilla, drängstuga), en bastustuga, nya bastu- och toalettbyggnader samt ekonomibygnader, såsom ladugård, stall, huvudelcentral, brunn, strandskjul och båthus. Den gamla kaptensvillan används för turism. I villan finns inkvartering för 14 personer.

På fastigheten Björkudden finns sammanlagt 1 057 m² byggnader. Enligt Pargas stads byggnads- och lägenhetsregister är ytorna för de färdiga byggnaderna följande:

○ huvudbyggnad villa	440 m ²
○ båthus	59 m ²
○ den andra bostadsbyggnaden Drängstugan	112 m ²
○ bastustuga	78 m ²
○ stallbyggnad	142 m ²
○ strandskjul	27 m ²
○ ladugård	124 m ²
○ jordkällare	16 m ²
○ ny bastubyggnad	59 m ²
totalt	1 057 m²

En separat inventering av byggnadsbeståndet görs under planarbetets gång.

Ön Skären är obebyggd.



Bild 10. Huvudbyggnad.



Bild 11. Drängstugan.



Bild 12. Gammal bastustuga.



Bild 13. Strandskjul.



**Bild 14. Vy från den nya bastubyggnaden mot båt-
huset.**



Bild 15. Huvudelcentral.



Bild 16. Bastu.



Bild 17. Toalettbyggnad vid stranden.



Bild 18. Ladugård.



Bild 19. Jordkällare.



Bild 20. Stallbyggnad.



Bild 21. Lekstuga.



Bild 22. Brunn



Bild 23. Väderkvarn.

Planeringsområdet ligger utanför vattenverkets nät. Fastigheterna i området har egna vattenförsörjningssystem som byggs ut vid behov. Fastighetsägaren eller -innehavaren svarar för hanteringen av avloppsvatten på fastigheten.

3.1.5 Markägoförhållanden

Fastigheterna 445-430-2-36 och 445-430-2-10 är i privat ägo. Ön Skären, fastighet 445-430-2-10, har sålts till en annan markägare. I samband med affären avtalades om att flytta en byggplats till fastighet 445-430-2-36 på Heisala.

Delägarlaget för vattenområdet har inte konstituerat sig. Tillåtelse för utarbetande av en detaljplan har begärts av varje delägare i vattenområdet eftersom en del av vattenområde 445-430-876-3 hör till planområdet. Tillåtelserna från delägarna har fått per e-post.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på nationell nivå och fungerar som anvisning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har i uppgift att för sin del

stödja och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de mål för planeringen av områdesanvändningen som definieras i lagen. De mest centrala av dessa mål är hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen i första hand via landskapsplaneringen.

Statsrådet har fastställt de riksomfattande målen för områdesanvändningen 1.4.2018. Målen i beslutet har delats in i fem teman:

1. fungerande samhällen och hållbara färdvägar
2. ett effektivt trafiksystem
3. en sund och trygg livsmiljö
4. en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
5. en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

I detta stranddetaljplanearbete framhävs i synnerhet målen om en sund och trygg livsmiljö samt en livskraftig natur- och kulturmiljö. I anslutning till planeringsområdet finns inga nationellt värdefulla landskapsområden eller byggda kulturmiljöer av riksintresse.

3.2.1 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller landskapsplanen för Egentliga Finland; landskapsplanerna för Vakka-Suomi, Loimaaregionen, Åbolands och Åboregionens kranskommuner, som fastställdes av miljöministeriet 20.3.2013. I likhet med den övriga skärgården anvisas Heisala som jord- och skogsbruks-/friluftslivs-/rekreationsområde (MRV) som är ett *jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbostäder och turismverksamhet. Områdena kan även användas för friluftsliv och utflyktsliv enligt allemansrätten och enligt prövning även för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.*

Området berörs av följande planeringsbestämmelse: *Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbyggelsen, turism och rekreationsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljösynpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.*

Till den norra stranden i den östra delen av ön anvisas en hamn för ett förbindelsefartyg.

En etapplandskapsplan för vindkraft har fastställts av miljöministeriet 9.9.2014. Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik godkändes av landskapsfullmäktige 11.6.2018 och etapplandskapsplanen för tätorternas naturvärden och -resurser godkändes av landskapsfullmäktige 14.6.2021. I etapplandskapsplanerna ingår inga beteckningar för planeringsområdet.

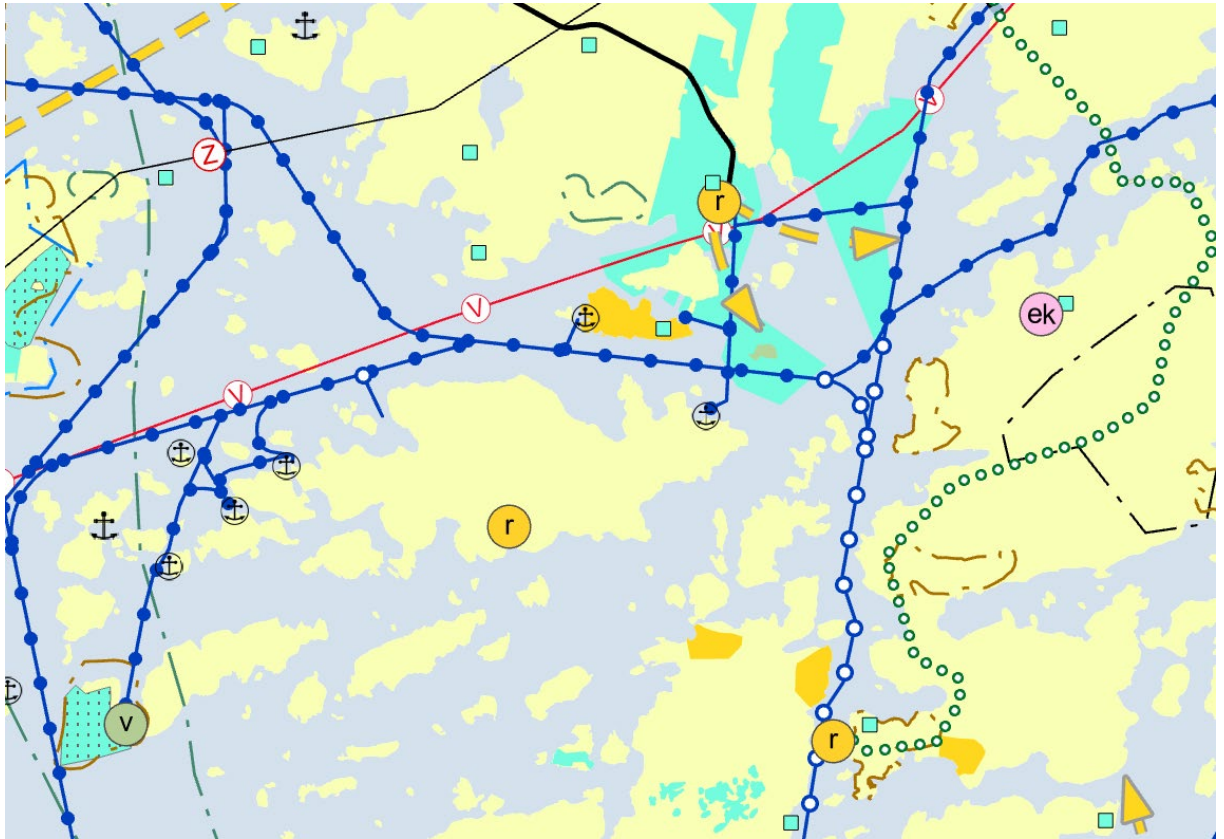


Bild 24. Sammanställning av landskapsplanerna för Egentliga Finland.

3.2.2 Generalplan

I området gäller strandgeneralplanen över Södra Skärgården som fastställdes 27.4.1983. I strandgeneralplanen anvisas området delvis som område för fritidsbostäder där högst 2 fritidsbostäder är tillåtna (RA 2) och delvis som jord- och skogsbruksområde där det inte är tillåtet att uppföra fritidsbostäder. Byggrätten har flyttats fastighetsspecifikt till RA- och RM-områdena. Till Skären anvisas tre byggplatser för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområde.

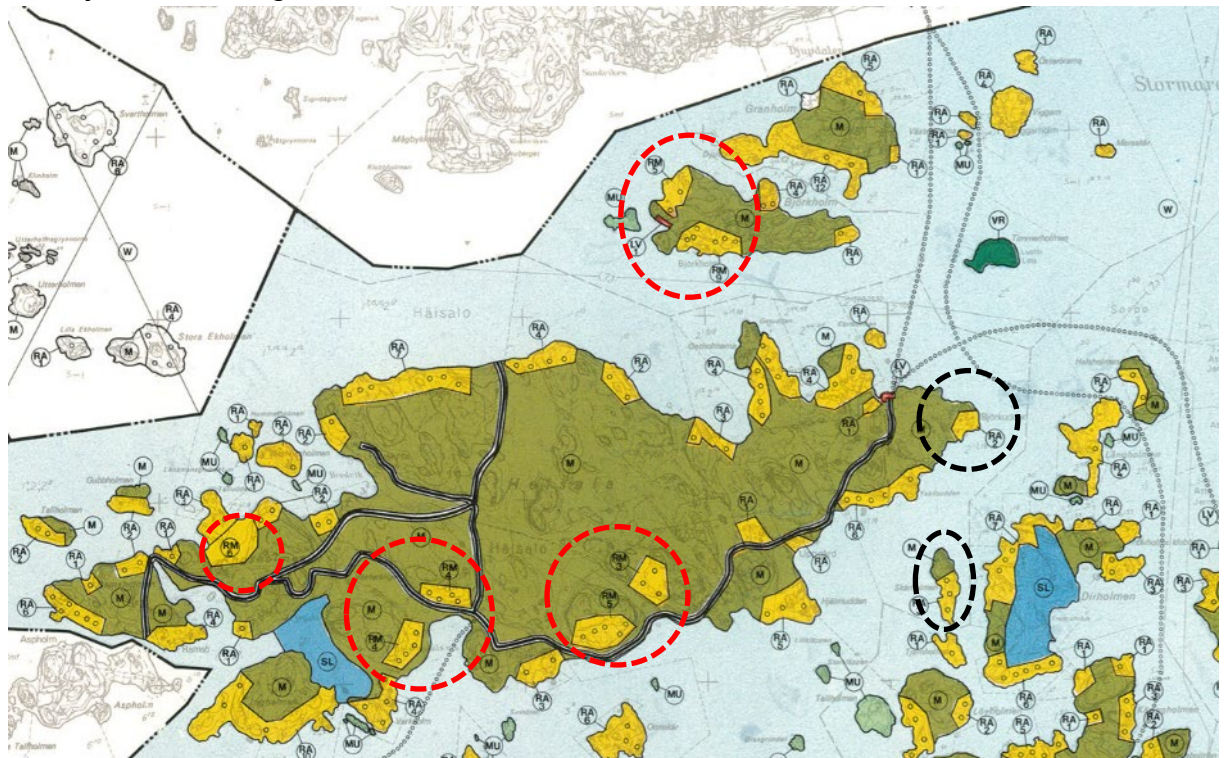


Bild 25. Utdrag ur strandgeneralplanen (Pargas stad 1983). Områden för stugbyar (RM) har markerats med röd streckad cirkel och planeringsområdets läge med svart streckad cirkel.

Dimensionering av stränder i generalplanen

För stranddetaljplanen undersöktes dimensioneringen av närliggande stränder i den gällande generalplanen.

I generalplanen finns två typer av områden för fritidsbostäder: områden för turismservice som anvisas för stugbyverksamhet (RM) samt områden för fritidsbostäder (RA).

Enligt beskrivningen av generalplanen ska tomter för fritidsbostäder med egen strand ha minst 50 m strandlinje och ha minst 5 000 m² yta utanför strandplaneområdet. Fritidsbostaden ska placeras på över 30 meters avstånd från stranden och bastun och ekonomibyggnaderna minst 10 meter från stranden, i skydd av träden. På en byggplats för en fritidsbostad är det tillåtet att bygga endast en fritidsbostad, en tillhörande bastu på högst 20 m² och ett nödvändigt antal ekonomibyggnader.

Av strandlinjen ska 50 % lämnas obebyggd. I undantagsfall, i fråga om markägare som äger mindre mark, ska 30 % lämnas obebyggd. Som obebyggd strandlinje tolkas en minst 250 meter lång strandlinje som inte hör till tomter för fritidsbostäder. Andelen obebyggd strandlinje ska undersökas separat för varje markögenhet.

På en ö med en yta på 3,1–100 ha räknas byggrätten enligt generalplanen som ett medeltal av följande normer:

- 1 fritidsbostad/3 ha markområde på ön
- 5 fritidsbostäder/km strandlinje på ön

På över 100,1 ha stora öar räknas byggrätten enligt normen 5 fritidsbostäder/km strandlinje.

I beskrivningen av strandgeneralplanen konstateras att om fritidsbostäder som placeras på platser med gemensam strand i stället för egen strand kan det tillåtna antalet fritidsbostäder vara 1,5 gånger större än i lösningen med en egen strand.

Enligt beskrivningen av strandgeneralplanen är det möjligt att fördubbla antalet fritidsbostäder med gemensam strand i de stugbyområden som anvisas separat i planen jämfört med en lösning med egen strand. Enligt beskrivningen förutsätter detta i allmänhet att en strandplan utarbetas eller att undantagstillstånd beviljas. Om fritidsbostäder med både egen strand och gemensam strand byggs i samma område tillämpas båda normerna samtidigt. Förutsättningen för effektiv fritidsbebyggelse med gemensam strand är vanligtvis att den sökande kan anvisa tillräckligt med vattenområde för fritidsbyggelsens bruk.

Strandgeneralplanen innehåller 10 reserveringar för stugbyar (RM). Antalet fritidsbostäder varierar mellan 3 och 25. I dimensioneringen har stugbyarna tilldelats dubbel byggrätt jämfört med andra RA-områden.

3.2.3 Detaljplan

I området finns inga gällande detaljplaner eller stranddetaljplaner.

3.2.4 Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 12.5.2020.

3.2.5 Byggförbud

I området finns inget byggförbud.

3.2.6 Baskarta

En baskarta med skalan 1:2 000 har utarbetats för Björkuddens område på Heisala baserat på de krav på en baskarta för en stranddetaljplan som fastställs i markanvändnings- och bygglagen. Kartan har godkänts genom ett tjänstemannabeslut av stadsgeodeten vid Pargas stad 16.3.2021.

3.2.7 Naturutredning

Områdets naturtyper och vegetation

I området för stranddetaljplanen gjordes en naturutredning för att kartlägga naturmiljön och naturvärdena (Jyrki Matikainen, Suomen Luontotieto Oy, 2021).



Bild 26. Skogarna i området används för skogsbruk (Naturutredning, 2021).

Med undantag av Björkudden, som är bebyggd, består hela området av ekonomiskog.

I området växer enstaka gamla träd men det finns ingen egentlig gammal skog i området. En stor del av skogsfigurerna i området har gallrats, och i synnerhet de skogsfigurer som gränsar till områdets södra och norra strand har glest trädbestånd. Skogstypen i området består huvudsakligen av frisk moskog av blåbärstyp men i klippiga områden förekommer även moskog av lingontyp. I närheten av ekonomibyggnaderna på Björkudden domineras träden av lövträd och undervegetationen av gräs. Området är antagligen en före detta äng eller betesmark som vuxit igen med skog för flera årtionden sedan.

I hela skogsområdet finns en del murkna träd, såsom torrakor, men största delen av de vindfällda träden har avlägsnats. I områdets södra kant finns några granar som

markträd. Det rekommenderas att dessa lämnas kvar i området. I området finns även några hålträd.

Strandzonen är smal i hela undersökningsområdet. Områdets norra och östra strand är klippiga och rundhällarna går ner i vattnet utan att det bildas zoner av strandvegetation. På några ställen vid stranden finns små, steniga fält. Den södra stranden i området är huvudsakligen grund och stranden kantas av en smal, oregelbunden kant av vass. På några ställen mellan träden och vattengränsen finns små strandängsfläckar som är endast några kvadratmeter stora. I området finns inga större strandängsfigurer. Vasszonen utanför den södra stranden är ganska gles och där förekommer knappast några fågelarter som häckar i vassruggar. Av skadliga invasiva arter förekommer jättebalsamin i området. I beståndet längs Heisalavägen (Bild 27) växte hundratals jättebalsaminer i ett cirka två ar stort område. Enstaka växter observerades även längs Heisalavägen utanför undersökningsområdet. Vresros observerades inte vid stränderna i området.

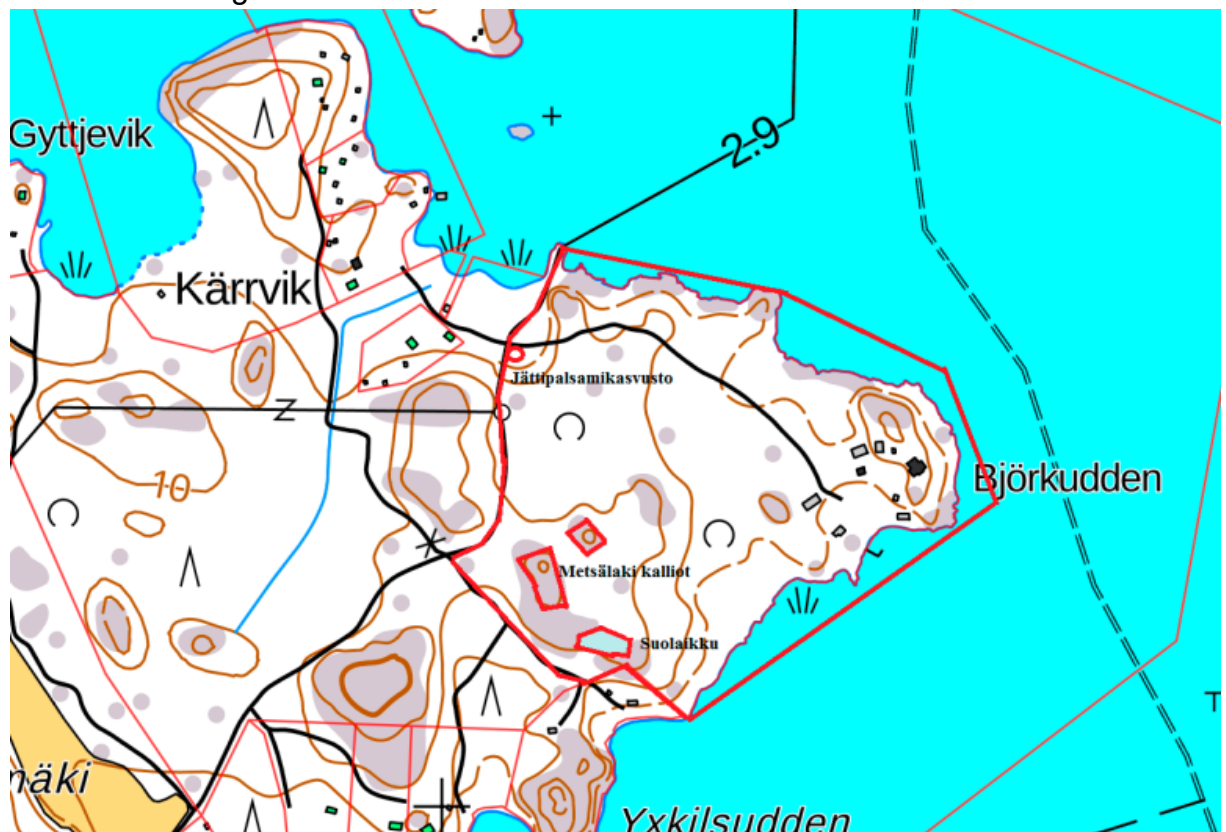


Bild 27. Undersökningsområdet samt läget för skogslagsobjekten och förekomsten av jättebalsamin. (Kartbilaga 1 – Naturutredning, 2021)

Specialobjekt (Bild 27)

Särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen (kalt berg)

I den västra delen av området, i närheten av Heisalavägen, finns två trädlösa eller glest trädbevuxna kalla bergen som uppfyller kriterierna för en viktig livsmiljö (kalthäll) i 10 § i skogslagen. I området finns små kalthällsfläckar runt vilka det växer något äldre tallar. I sänkorna växer även gran. I området förekommer emellertid inte särskilt gammalt

trädbestånd. I buskskiktet växer en del enar som är i dåligt skick. I området finns inga hållmarkstorrängar och berghällarna är täckta av renlav (*Cladonia*) och mossa. Bland de knappa kärlväxtarterna förekommer endast ljung, lingon, kruståtel, stensöta (*Polypodium vulgare*), bergsyra (*Sedum acre*) och några exemplar av kärleksört (*Sedum telephium*). Fältskiktet på hållarna är väl bevarat och i området förekommer representativ renlavsvegetation.

Särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen (myrfläck)

Söder om de skogbevuxna klipporna finns ett litet försumpat område som bildats i en sänka mellan klippor. Den smala myrfläcken är endast några meter bred och cirka 20 meter lång. Hela myrfläcken täcks av ett lager med vitmossa. Kärlväxtligheten vid objektet är knapp och som myrarter förekommer bland annat tuvull (*Eriophorum vaginatum*), gråstarr (*Carex canescens*) samt hundstarr (*Carex nigra*).



Bild 28. I området finns två klippor som ska skyddas (Naturutredning, 2021).



Bild 29. Liten myrsänka i den västra kanten av området (Naturutredning, 2021).

Sammanfattning

I undersökningsområdet finns inga naturtyper som ska skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen. I området finns inte heller några sådana småvatten som ska skyddas och som avses i vattenlagen (587/2011) och inte heller några utrotningshotade naturtyper (Kontula m.fl. 2018).

Livsmiljöer som är särskilt värdefulla enligt 10 § i skogslagen finns i den västra kanten av området, där två klippor och en myrfläck ska lämnas utanför markanvändningen. I Pargasområdet förekommer inga flygekorrar och strandzonen i området lämpar sig inte som lekplats för åkergroda. I området finns inga lämpliga övervintringsplatser för fladdermöss, såsom grottor eller djupa blockfält. I området finns inga bon till rovfåglar som bygger ett permanent bo. Området ingår i ett vidsträckt revir för havsörn men undersökningsområdet utgör inget särskilt viktigt födosökningsområde för arten.

I området finns inga traditionsbiotoper och det har inte observerats några växtarter som skulle utgöra tecken på gammal bebyggelse. Jättebalsamin, som är en skadlig invasiv art, har spridit sig till området.

3.2.8 Arkeologisk utredning

Hösten 2021 gjordes en arkeologisk utredning i den östra delen av Heisala, i det planerade området för detaljplanen. I samband med inventeringen undersöktes hela området för stranddetaljplanen i terrängen. Fältarbetena i anslutning till inventeringen utfördes 7.10.2021. På Heisala finns inga tidigare kända fornlämningsobjekt eller lösa fynd. Det är sannolikt att arkeologiska undersökningar inte har gjorts på ön tidigare.

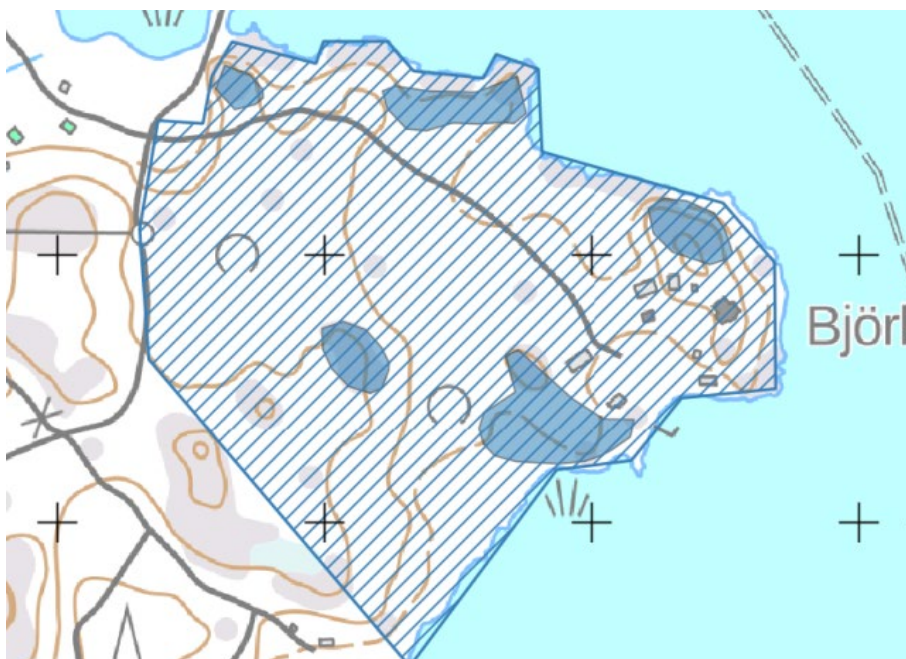


Bild 30. Det område som undersökts vid inventeringen och områden som kontrollerats med metalldetektor. Källa: Arkeologisk inventering, 2021.

Som resultat av inventeringen lokaliserades ett tidigare oidentifierat fornlämningsobjekt från historisk tid, Björkudden 1 (stenkonstruktioner). Det är fråga om ett odaterat röse som ligger cirka 5 meter ovanför den nuvarande havsytan. Utöver detta observerades flera objekt i området som kan tolkas som odlingsrösen (Björkudden 2) och en väderkvarn (Björkudden 3). Dessa har registrerats i fornlämningsregistret som övriga kulturarvsobjekt från historisk tid (arbets- och tillverkningsplatser, odlingsrösen).

Björkudden 1 (1000043975)

Jordbruk har utövats i området tidigare. Som tecken av detta observerades odlingsrösen och konstruktioner i anslutning till villabebyggelse. Som ett avvikande objekt hittades en stenruin på öns norra strand. Objektet tolkades som ett fornlämningsobjekt.



Bild 31. Läget för objekt Björkudden 1. Källa: Arkeologisk inventering, 2021.

Förhållandevis runt stenröse med en diameter på cirka 3 meter ovanpå en kal klippa. Konstruktionen är cirka 0,5 meter hög. De mosstäckta stenarna i röset är obrutna och har en diameter på 20–40 cm.

Röset har en tydlig kantvall, framför allt på havssidan, det vill säga i rösets norra och östra del. Kantvallen bildar en högre vall med formen av ett U. Mot sydväst är kantvallen inte lika tydlig och den har delvis rasat. Eventuellt har ruinen varit en halvcirkelformad konstruktion med en tydligare vall mot havet.

Stenröset ligger ovanpå en klippa i tallskog. På den sydvästra sidan av röset, på cirka 10 meters avstånd, går en grusbelagd gårdsväg. I samband med inventeringen var det inte möjligt att fastställa användningsändamålet för konstruktionen. För att vara en gravruin ligger röset ganska lågt i förhållande till havsytan. Med tanke på läget kunde en bågformad stenvall vara ett skydd som använts vid jakt, men för att vara till exempel en

kanonstation som byggts för att skydda farleden är konstruktionen ganska liten. En eventuell förklaring till konstruktionen är att det kunde vara en grund till ett sjömärke. I området observerades inga övriga fornlämningskonstruktioner.



Bild 32. Röset sett österifrån. Den väg som syns i bakgrunden leder till en fastighet och går på cirka 10 meters avstånd från röset. Källa: Arkeologisk inventering, 2021

Björkudden 2 (1000043976)

På en karta från 1968 finns åker i den östra delen av Heisala. I kanten av åkrarna finns odlingsrösen. Rösena har byggts av stenar som lyfts från åkern. I området upptäcktes 8 objekt som kan tolkas som odlingsrösen. Odlingsrösena lokaliserades med namnet Björkudden 2.



Bild 33. De observerade åkerruinerna på grundkarta från 1968. Källa: Arkeologisk utredning, 2021.

Björkudden 3 (1000043977)

Väderkvarnen har också registrerats i Museiverkets fornlämningsregister som ett övrigt kulturarvsobjekt från historisk tid (arbets- och tillverkningsplatser).

Trots att markanvändningen inte begränsas på grund av övriga kulturarvsobjekt ska de ändå beaktas i stranddetaljplanen, och det ska framföras att det regionala ansvarsmuseet ska kontaktas i samband med att större markanvändningsprojekt planeras i anslutning till dem.



Bild 34. Ungefär i områdets centrum, ovanpå en klippa, står en liten väderkvarn. Källa: Arkeologisk inventering, 2021.

3.2.9 Byggnadsinventering

En byggnadsinventering har gjorts för planen under planeringsarbetet.

Kaptensvillan med den anslutande ekonomigården och drängstugan bildar en gammal gårdsplan och det rekommenderas att dess karaktär bevaras. Huvudbyggnaden ligger vid gårdsplanens högsta punkt på en klippa som domineras av tall. För att bevara helheten är det viktigast att drängstugan och huvudbyggnaden bevaras. De övriga byggnaderna är vanliga ekonomibyggnader i anslutning till gårdsplanen. Ändringen av byggnadernas användningsändamål främjar bevarandet av byggnadsbeståndet när lantbruk inte längre utövas på gården.

Utifrån byggnadsinventeringen rekommenderas att skyddsbezeichnung anvisas till huvudbyggnaden.

Det rekommenderas att nybyggnaderna ska bilda ett eget nytt skikt i den byggda miljön. Det rekommenderas att de mest låglänta platserna bevaras obebyggda och att vägar som behövs i området byggs på dessa platser.

I sitt utlåtande om planutkastet har museimyndigheten konstaterat att värdena i den byggda kulturmiljön inte tryggas tillräckligt enbart genom att skydda huvudbyggnaden, utan att även drängstugan, stallet, strandboden och bastustugan ska anvisas med skyddsbezeichnung. Av dessa markeras drängstugan och strandboden med skyddsbezeichnung i planen. Bastustugan är i så dåligt skick och mögelskadad att det inte finns någon användning för den och därför anvisas den inte heller som skyddsobjekt i stranddetaljplanen. Bastustugan uppfyller inte hälso- och säkerhetskraven.

Baserat på utlåtandet tilläggs följande planbestämmelse för gårdsplanen för att trygga bevarandet av den byggda kulturmiljön och gårdsplanen: *område där miljön bevaras.*

4 Stranddetaljplaneringens skeden

4.1 Behovet av stranddetaljplanering, inledning av planeringen samt därtill anknutna beslut

Utarbetandet av stranddetaljplanen har inletts på initiativ av en privat markägare. Markägaren har lämnat in en ansökan om en stranddetaljplan till Pargas stad 27.9.2021.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenter är enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen områdets markägare, myndigheter och samfund samt de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planändringen samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att ta del av beredningen av planen, att bedöma dess konsekvenser och att uttrycka sin åsikt om planen (62 § MBL).

Intressenter är:

- markägarna i området
- ägare till angränsande mark samt markägare och invånare i närområdet
- stadens invånare
- övriga föreningar, sammanslutningar och organisationer som är verksamma i området
- myndigheter och de som avgett utlåtanden: stadens olika förvaltningsområden, NTM-centralen i Egentliga Finland (miljö och naturresurser, trafik), Egentliga

Finlands förbund, Åbo museicentral (Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum) samt eldistributionsbolaget deltar i planarbetet i fråga om sina egna verksamhetsområden.

4.2.2 Myndighetssamarbete

Inledningsskedets myndighetssamråd ordnades 4.11.2021. Vid samrådet framfördes ett behov att göra en byggnadsinventering. En pro memoria skrevs över samrådet. Om utkastet och förslaget till stranddetaljplanen begärs utlåtanden av myndigheterna.

4.3 Planprocessens skeden

4.3.1 Planens aktualisering, program för deltagande och bedömning och planutkast

Byggnads- och miljönämnden har behandlat programmet för deltagande och bedömning och planutkastet vid sitt möte 9.3.2022 samt beslutat att lägga fram programmet för deltagande och bedömning, planutkastet och planens beredningsmaterial. Planutkastet har varit framlagt från och med 18.3.2022 för hörande i beredningsskedet.

Bemötanden har utarbetats för de utlåtanden och skriftliga åsikter som lämnats in i fråga om planutkastet (som bilaga till beskrivningen).

4.3.2 Planförslag

Byggnads- och miljönämnden har beslutat att lägga fram planförslaget vid sitt möte __.__.2023 § __. Framläggandet av planförslaget kungjordes __.__.2023. Planförslaget har varit offentligt framlagt __.__.–__.__.2023.

4.3.3 Godkännande av planen

Pargas stadsstyrelse föreslog __.__.2023 att stadsfullmäktige ska godkänna stranddetaljplanen. Pargas stadsfullmäktige har godkänt Heisala stranddetaljplan daterad __.__.2023 vid sitt möte __.__.2023 § __.

4.4 Stranddetaljplanens mål

Stranddetaljplanens syfte är att utveckla området som ett område för turist- och företagstjänster till exempel för företagsledningens möten eller rekreationsdagar. Syftet är att öka inkvarteringskapaciteten i området för sammanlagt cirka 80 personer. Avsikten är att användningsändamålet för befintliga byggnader ska ändras. Dessutom är planen att bygga bland annat en större allaktivitetslokal som vid behov även kunde fungera som

större festlokal. I området eftersträvas service, såsom café, båtplats och annan service som anknyter till turism.

En byggplats för en fritidsbostad som anvisats till ön Skären i strandgeneralplanen stryks och bygggrätten utnyttjas på Heisala som en del av bygggrätten i kvartersområdet för turistservice.

Vid planeringen beaktas de randvillkor som ställs upp av omgivningen, såsom naturvärden och landskapsvärden.

Delägarna till ön Skären och vattenområdet har gett sitt skriftliga samtycke till utarbetandet av stranddetaljplanen.

4.4.1 Stranddetaljplanens förhållande till stranddelgeneralplanen

Strandgeneralplanen innehåller 10 reserveringar för stugbyar (RM). Antalet fritidsbostäder varierar mellan 3 och 25. I dimensioneringen har stugbyarna tilldelats dubbel bygg rätt jämfört med andra RA-områden.

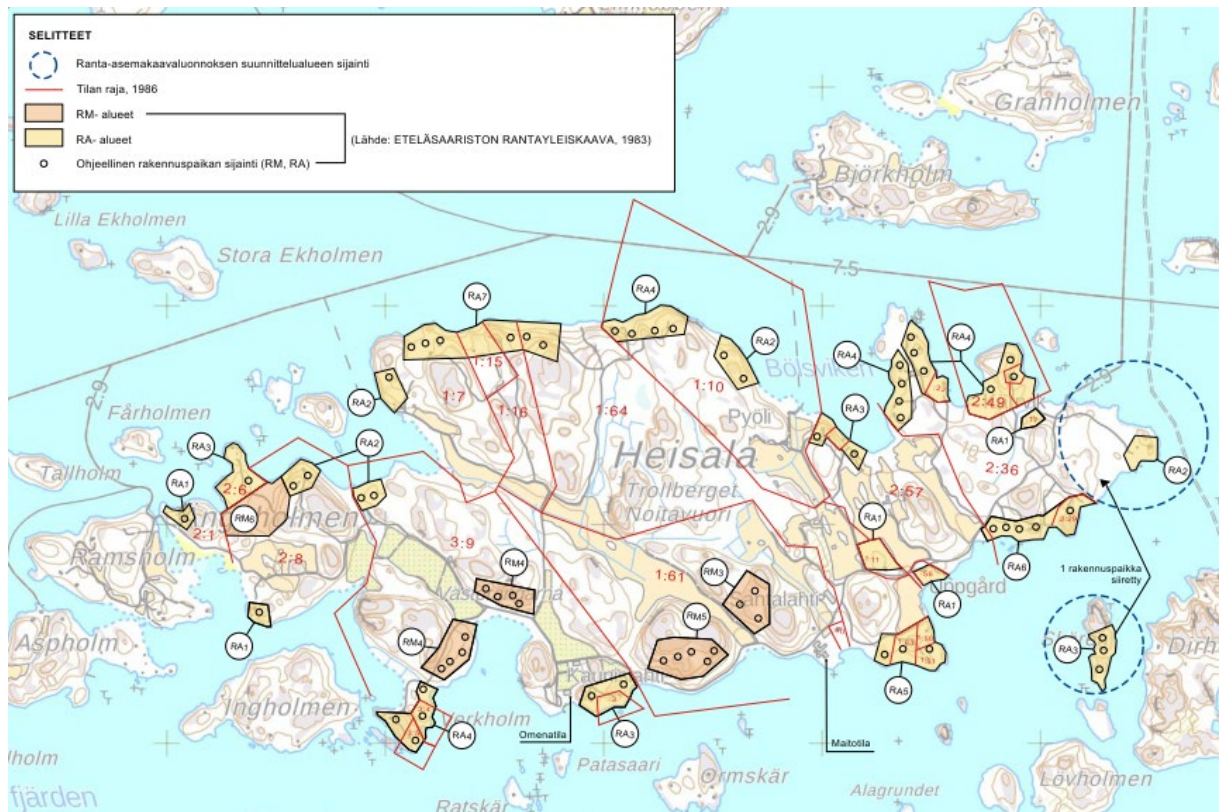


Bild 35. Granskning ur generalplanens perspektiv.

Lägenheten Björkudden, som ligger i planeringsområdet, jämförs med lägenheterna 2:8, 3:9 och 1:61.

Tolkning av strandgeneralplanens dimensioneringstabell

Björkudden och Skären är en del av samma stamfastighet. Heisala har en yta på över 100,1 ha. Enligt stranddelgeneralplanen är byggrätten 5 fritidsbostäder/km strandlinje. Utöver beteckningarna i dimensioneringstabellen beräknades strandlinjens längd specifikt för de strandbyggsplatser som anvisats i generalplanen.

Alue/tila	Omistaja	Rantaviiva Yhteensä Km	Saari tai niemi pinta- ala ha	Rakennuslupa/oma-asuntoja				Sijoitettu		Vapa- rantaa- osuus %	Huomautuksia
				Rakennet- tu, raken- nslupa tai lohottu kpl	Laskennall. oikeus	Pinta-alan mukaan	Ranta- viivan mukaan	Uusia osar.	yhtr.		
Heisala		0,69	6	-	3	2	2	2			
2:1 Ängsholmen		0,63	3	2	3	1	-	2			
2:6		1,49		-	7		4	-	4		
2:8		3,43		3	17		10	7	20		
Kaunislahti		3,43		3	17		10	7	20		
3:9			0,5	-	-	-					
Kari Svinören		1,09		2	5		4	-	6		
Päivärinne		0,12		1	-				1		
1:7		0,14		-	-		1		1		
Luoderanta		1,25		3	6		4		7		
1:15											
Tasamäki		1,24		1,0	-		6		6		
1:16		0,93		3	4		2		4		
Nedergård		2,70		50	2	13		11	15		
1:64		0,78		7	2	3		1	3		
Et.puolella 2 karia		0,52		2	-	1		1	1		
Pyöli		1,19		1	6		-	7	8		
1:10											
Uppgård											
2:57											
Björkudden											
2:36											
Kärrvik											
2:49											
Yskilnudd											
2:29											
Santalampi											
1:61											
Kari Braxgrundet				0,5	-	-					

Bild 36. Utdrag ur dimensioneringstabellen för strandgeneralplanen över Södra Skärgården (Pargas stad, 1983). Dimensionering för Heisala.

Fastigheten Björkudden 2:36 på Heisala har en yta på 50 ha och strandlinjen är 2,70 km lång. Enligt dimensioneringen i strandgeneralplanen över Södra Skärgården i Pargas är det baserat på strandlinjen tillåtet att bygga 13 fritidsbostäder på fastigheten. Vid utarbetandet av strandgeneralplanen har det funnits två fritidsbostäder på Björkuddens stamfastighet. I dimensioneringen är antalet nya fritidsbostäder med egen strand på fastigheten 11. Enligt dimensioneringstabellen får det finnas sammanlagt 15 fritidsbostäder på fastigheten Björkudden. På generalplanekartan anvisas 13 byggsplatser. Strandlinjen är 0,21 km lång per byggsplats.

Ststrandlinjen på fastigheten Ängsholmen 2:8 på Heisala är 1,49 km lång. Enligt dimensioneringen i strandgeneralplanen över Södra Skärgården i Pargas är det baserat på strandlinjen tillåtet att bygga sju fritidsbostäder på fastigheten. I dimensioneringen är antalet nya fritidsbostäder med egen strand på fastigheten 4. Enligt dimensioneringstabellen får det finnas sammanlagt fyra fritidsbostäder på fastigheten Ängsholmen. På generalplanekartan anvisas nio byggsplatser. Strandlinjen är 0,17 km lång per byggsplats.

Ststrandlinjen på fastigheten Kaunislahti 3:9 på Heisala är 3,43 km lång. Enligt dimensioneringen i strandgeneralplanen över Södra Skärgården i Pargas är det baserat på strandlinjen tillåtet att bygga 17 fritidsbostäder på fastigheten. Vid utarbetandet av

strandgeneralplanen har det funnits tre fritidsbostäder på Kaunislahti stamfastighet. I dimensioneringen är antalet nya fritidsbostäder med egen strand på fastigheten 10. Enligt dimensioneringstabellen får det finnas sammanlagt 20 fritidsbostäder på fastigheten Kaunislahti. På generalplanekartan anvisas 17 byggplatser. Strandlinjen är 0,2 km lång per byggplats.

Strandlinjen på fastigheten Santalahti 1:61 på Heisala är 1,19 km lång. Enligt dimensioneringen i strandgeneralplanen över Södra Skärgården i Pargas är det baserat på strandlinjen tillåtet att bygga sex fritidsbostäder på fastigheten. Vid utarbetandet av strandgeneralplanen har det funnits en fritidsbostad på Santalahti stamfastighet. Enligt dimensioneringstabellen får det finnas sammanlagt åtta fritidsbostäder på fastigheten Santalahti. På generalplanekartan anvisas åtta byggplatser. Strandlinjen är 0,15 km lång per byggplats.

Tabell 1. Tabell över generalplanens dimensionering. Björkuddens fastighet på Heisala samt Skären har markerats med röd färg.

PARAISTEN ETELÄ-SAARISTON RANTAYLEISKAAVAN MITOITUS									
Tila (Heisala)	Rantaviiva (km)	Rakennettu, rakennuslupa, tai lohottu kpl	Lakennall. Oikeus		Sijoitettu			Tarkastelu	
			Rantaviivan mukaan	Pinta-alan mukaan	Uusia omar.	Yhtr.	Yhts.	Yleiskaavakartalla	Suhde (rantaviiva/rakennuspaikka)
Björkudden 2:36	2,70	2	13	-	11	0	15	13	0,21
Ängsholmen 2:8	1,49	0	7	-	4	0	4	9	0,17
Kaunislahti 3:9	3,43	3	17	-	10	7	20	17	0,20
Santalahti 1:61	1,19	1	6	-	0	7	8	8	0,15
Tila (Skären) Skärenin	0,92	0	4	1	3	0	3	3	0,31

Antalet byggplatser i de områden för fritidsbostäder (RA) och områden för stugbyar (RM) som anvisats på generalplanekartan är sammanlagt 84. Strandlinjen för Heisala är 16 km. Strandlinjen på Heisala är 0,19 km lång per byggplats.

Dessutom har en jämförelse gjorts med ön Björkholm som är en liknande helhet och motsvarar Björkuddens fastighet i fråga om användningsändamål. Björkholm har emellertid en mindre yta än Heisala. Ytan för Björkholm är cirka 34 ha och strandlinjen är 3,28 km. När öns yta är 3,1–100 ha beräknas byggrätten som medeltal baserat på normen 1 fritidsbostad/3 ha markområde på ön och 5 fritidsbostäder/km strandlinje på ön. I strandgeneralplanen anvisas två fritidsbostäder (RA) och två områden för stugbyar (RM) till ön. I dimensioneringen har stugbyarna tilldelats dubbel byggrätt jämfört med andra RA-områden. Sammanlagt är antalet beräknade byggrätter för Björkholm i stranddetaljplanen 19. Strandlinjen är 0,17 km lång per byggplats.

PARGAS SÖDRA SKÄRGÅRD		PARAISTEN ETELÄ-SAJARISTO										
By : BJÖRKHOLM		Kylä										
Alue/tila	Omistaja	Rantaviiva Yhteensä km	Saari tai niemi pinta- ala ha	Rakennusoikeus/loma-asuntoja						Vapaa- ranta- osuus %	Huomautuksia	
Område/fastighet	Markägare	Strandlinje Sum km	Holme eller udde areal ha	Byggnadsrätt/antal sommarstugor						Andel fri strand %	Anmärkningar	
				Rakennet- tu, raken- nustupa tai lohottu kpl	Laskennall. oikeus	Pinta- viivan mukaan	Sijoitettu	Placerad				Vapaa- ranta- osuus %
				Bygda, byggnads- lov eller styckad, antal	Teoretisk byggnads- rätt	Enligt strand- linje	Enligt areal	Nya egen str	Nya gemens. str	sum		
BJÖRKHOLM Björkholm 1:2 1:3 1:4 1 saari länsipuol. 1:2 BJÖRKHOLM	Nimet poistettu	3,29	34 1,5	6 1 1 -	16	11	1	10	17	1 1 -	Vi 1R, loma kylä	
YHTEENSÄ				8	(12)	1	10	19		Uusia yhteensä = 11		

Bild 37. Utdrag ur dimensioneringstabellen för strandgeneralplanen över Södra Skärgården (Pargas stad, 1983). Dimensionering för Björkholm.

Ön Skären, som hör till Björkuddens stamfastighet, har en yta på cirka 4 ha och en strandlinje på 0,92 km. När öns yta är 3,1–100 ha beräknas byggrätten som medeltal baserat på normen 1 fritidsbostad/3 ha markområde på ön och 5 fritidsbostäder/km strandlinje på ön. Det är tillåtet att bygga tre fritidsbostäder (RA) på ön. Strandlinjen är 0,31 km lång per byggplats.

PARGAS SÖDRA SKÄRGÅRD		PARAISTEN ETELÄ-SAJARISTO										
By : BJÖRKHOLM		Kylä										
Alue/tila	Omistaja	Rantaviiva Yhteensä km	Saari tai niemi pinta- ala ha	Rakennusoikeus/loma-asuntoja						Vapaa- ranta- osuus %	Huomautuksia	
Område/fastighet	Markägare	Strandlinje Sum km	Holme eller udde areal ha	Byggnadsrätt/antal sommarstugor						Andel fri strand %	Anmärkningar	
				Rakennet- tu, raken- nustupa tai lohottu kpl	Laskennall. oikeus	Pinta- viivan mukaan	Sijoitettu	Placerad				Vapaa- ranta- osuus %
				Bygda, byggnads- lov eller styckad, antal	Teoretisk byggnads- rätt	Enligt strand- linje	Enligt areal	Nya egen str	Nya gemens. str	sum		
Skärholmen 2:36 Björkudden	Nimet poistettu	0,92	4	-	4	1	3	-	3		M 2 L	

Bild 38. Utdrag ur dimensioneringstabellen för strandgeneralplanen över Södra Skärgården (Pargas stad, 1983). Dimensionering för ön Skären.

Slutsatserna om strandgeneralplanens dimensionering i förhållande till stranddetaljplanens mål

På Björkuddens stamfastighet finns 13 bebyggda byggplatser och av byggplatserna i strandgeneralplanen är en byggplats oförbrukad (nuvarande fastighet 445-430-2-23). Avsikten är fortfarande att den ska genomföras som en separat byggplats för en fritidsbostad.

Huvudbyggnaden på Björkuddens fastighet i planområdet är kulturhistoriskt betydande och ska därför skyddas. Därför kan det anses att den inte belastar stamfastighetens byggrätt. På fastigheten ligger även en drängstuga som också har värden i anslutning till kulturmiljön. Värdena är däremot inte lika betydande som hos den egentliga huvudbyggnaden på fastigheten. Trots detta kan det tolkas att drängstugan inte belastar byggrätten för stamfastigheten. Baserat på detta är antalet återstående byggplatser två. Om de två återstående byggplatserna bebyggs utan egen strand, kan antalet byggplatser fördubblas till sammanlagt fyra byggplatser. På ön Skären, som också hör till området

för stranddetaljplanen, finns dessutom tre obebyggda byggplatser. Genom stranddetaljplanen stryks en byggplats från Skären och den utnyttjas i kvartersområdet för turistservice på Heisala. Detta innebär ytterligare två byggplatser om byggrätten genomförs utan egen strand. Genom stranddetaljplanen är det således möjligt att anvisa byggrätt för sex inkvarteringsbyggnader utan egen strand. Dessa får inte styckas till separata fastigheter. Strandlinjen är 0,14 km lång per byggplats.

Stranddetaljplanen motiveras med utvecklande av turistaffärsverksamhet i området och stödjande av livskraften i skärgården. Dessutom har användningen av byggnaderna tryggats, vilket främjar bevarandet av det gamla byggnadsbeståndet i området. Vid stranden på fastigheten Björkudden kvarstår 467 meter sammanhållen obebyggd strandlinje.

4.4.2 Mål som uppkommit under planprocessen, preciserade mål

Ändringar som gjorts i planen baserat på respons på planutkastet

I enlighet med kravet i utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland har byggnadsytorna definierats noggrannare på plankartan än i utkastskedet. Tillåtelse till utarbetandet av planen har begärts av ägarna till vattenområdet.

Den luftledning som nämns i Caruna Oy:s utlåtande har markerats med riktgivande beteckning på plankartan. Nybyggnation förutsätter nya ledningssträckningar. Dessa placeras i anslutning till servicevägarna.

Det regionala ansvarsmuseet i Egentliga Finland konstaterade att en skydds-beteckning ska anvisas för drängstugan och stallet, som bevarat sina särdrag ganska väl, samt för strandboden och bastustugan. Byggnad som ska skyddas, sr-beteckning, har lagts till för drängstugan och strandboden. Bastustugan, som är i dåligt skick och delvis har sjunkit ner i marken, samt stallet anvisades inte med skydds-beteckning. Bastustugan är mögelskadad. Avsikten är att användningsändamålet ska ändras för stallet, men dess utseende ska ändå bevaras som ett stall, även om till exempel öppningarna måste ändras.

I sitt utlåtande nämnde ansvarsmuseet att den stora byggnadsyta som anvisats runt drängstugan och de intilliggande ekonomibygnaderna möjliggör en del kompletterande byggande. Ansvarsmuseet föreslog även att de nuvarande byggnaderna anvisas som separata byggnadsytor och att en lämplig plats för eventuell nybyggnation anvisas genom en separat byggnadsyta. På så sätt bevaras gårdsplanen bättre och placeringen av nybyggnationen styrs starkare. Baserat på detta har byggnadsytorna anvisats som separata ytor för att bevara gårdsplanens särdrag. I planförslaget anvisades även den gamla gårdsplanen som område där miljön bevaras (/s). Genom beteckningen bevaras i princip det nuvarande byggnadsbeståndet och miljös övriga

särdrag, såsom träden på gårdsplanen och framför allt en gammal stor ek, som har betydelse för landskapet.

Baserat på utlåtandena från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland och museimyndigheten ändrades även bestämmelsen för skyddsbeteckningen till följande:

- En byggnad som ska skyddas får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att byggnadens särdrag och kulturhistoriskt värdefulla karaktär bevaras. Renoverings- och ombyggnadsarbeten ska anpassas till den befintliga byggnaden i fråga om material, färgsättning och fönsterindelning. Före vidtagande av sådana åtgärder som innebär att byggnaden förändras ska museimyndigheten reserveras tillfälle att avge ett utlåtande.

I planbestämmelserna instrueras att lätta trästaket ska användas i stället för naturstenmurar, om det finns behov av att inhägna gårdsplanen. Den nuvarande markägaren har inte som mål att inhägna området.

Området för båtplatsen har gjorts mindre.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

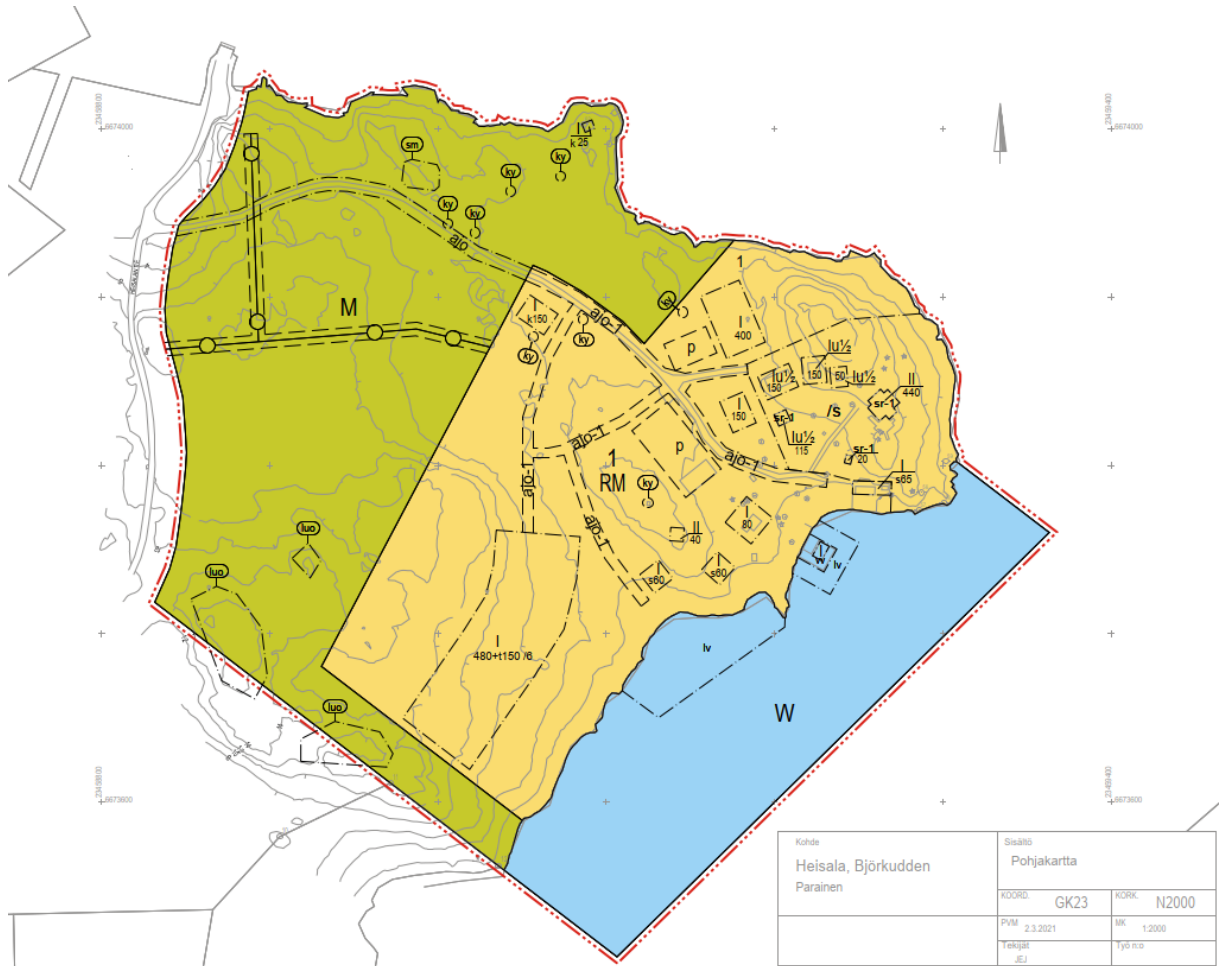


Bild 39. Utdrag ur förslaget till stranddetaljplan (datum 24.3.2023), Björkudden på Heisala.

Ankomst till planeringsområdet från fastlandet sker från Granviks färjfäste via Heisala färjfäste och Heisalavägen. Förbindelse till byggplatserna i planområdet anvisas som körförbindelse. De befintliga byggnaderna ligger i öns östra spets, en aning separat från bystrukturen på Heisala. I stranddetaljplanen anvisas nybyggnader anpassade till det traditionella byggnadssättet längs med terrängens former och byggnader anvisas inte till lägre belägna platser.

När det gäller ön Skären, är det fråga om att stryka en byggplats som anvisats i strandgeneralplanen och att göra en motsvarande avgränsningsändring för områden som är avsedda att bebyggas. I enlighet med RA-1-planbestämmelsen som utfärdats i stranddetaljplanen är det tillåtet att placera två byggplatser i kvartersområdet.

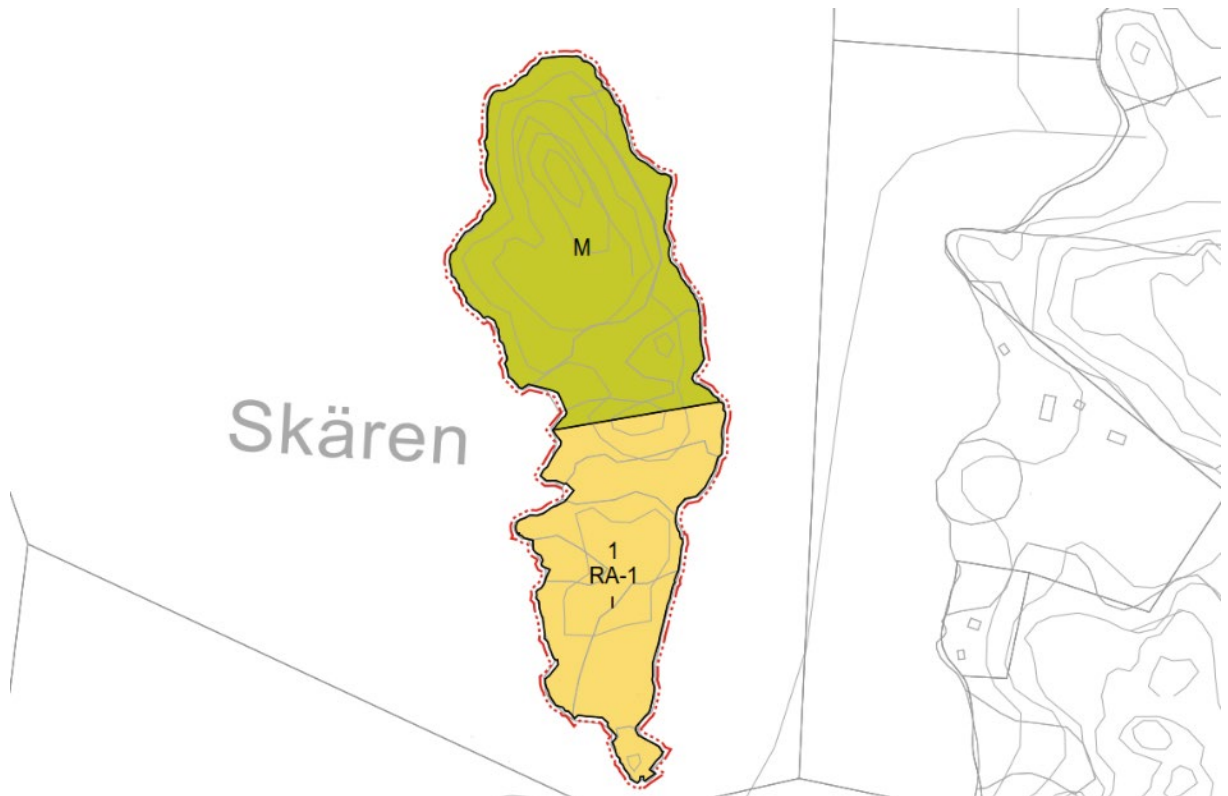


Bild 40. Utdrag ur förslaget till stranddetaljplan, ön Skären.

5.1.1 Dimensionering

Området för stranddetaljplanen har en areal på cirka 21 hektar.

Av den totala ytan för området för stranddetaljplanen anvisas cirka 43 % som jord- och skogsbruksområde (M), cirka 33 % som kvartersområde för byggnader som betjänar turismen (RM), cirka 7 % som kvartersområde för fritidsbostäder (RA) och cirka 17 % som vattenområde (W).

På Heisala kvarstår cirka 467 meter fri strand (41 % av den totala längden av planeringsområdets strandlinje). På Skären kvarstår cirka 565 meter fri strand (49 % av den totala längden av planeringsområdets strandlinje).

Tabell 2. Sammanfattning av planområdets dimensionering:

Käyttotarkoitus / Användningsändamål	Pinta-ala (ha) / Yta (ha)	Pinta-ala (m2) / Yta (m2)	Osuus (%) / Andel (%)	Kerrosala (k-m2) / Våningsyta (k-m2)	Tehokkuus (e) / Effektivitet (e)
RA	1,48	14756	7,13 %	240	0,02
RM	6,93	69257	33,44 %	2410	0,03
M	8,85	88465	42,72 %		
W	3,46	34619	16,72 %		
YHTEENSÄ / TOTALT	20,71	207097	100,00 %	2650	0,01

I Heisala anvisas planeringsområdets västra, norra och södra delar som jord- och skogsbruksområde. Det kvarter som är angett för byggande utvidgas det nuvarande bebyggda området västerut och söderut. De norra delarna av Skären anvisas som jord- och skogsbruksområde och till den södra delen anvisas kvartersområde för fritidsbebyggelse för två byggplatser.

Sammanlagt anvisas 240 m²vy byggrätt för fritidsbostäder (RA) och sammanlagt 2 410 m²vy för byggnader som betjänar turismen (RM). Effektiviteten för byggandet i planområdet är 0,01 och exploateringstalet för kvartersområdena varierar mellan 0,02 och 0,03.

Till kvarter 1 på Heisala anvisas kvartersområde för byggnader som betjänar turismen (RM). Till kvartersområdet för byggnader som betjänar turismen anvisas sammanlagt 2 410 m²vy byggrätt och dessutom 150 m² byggrätt för ett skyddstak. I RM-kvartersområdet har cirka 1 057 m² byggrätt redan förbrukats (byggnads- och lägenhetsregistret). Stranddetaljplanen möjliggör 1 353 m²vy ny byggrätt i kvartersområdet för byggnader som betjänar turismen. Till turistområdets västra del anvisas sammanlagt 480 m²vy för inkvarteringsbyggnader och 150 m²vy för ekonomibygnader. Det är tillåtet att placera högst sex inkvarteringsbyggnader i området och de får inte styckas till separata fastigheter. Den gamla huvudbyggnaden på 440 m² i den östra delen av området, drängstugan på 115 m² och strandboden på cirka 20 m² anvisas för skydd (sr). Vid definieringen av byggnadsytorna beaktades terrängformerna, landskapet och de nuvarande byggnaderna. Områden utanför kvartersområdena anvisas som jord- och skogsbruksområde (M) med en byggnadsyta på 25 m² för ett skyddstak.

En byggplats för en fritidsbostad har strukits från Skären och utnyttjats på Heisala som en del av byggrätten i kvartersområdet för byggnader som betjänar turismen. Till Skären anvisas jord- och skogsbruksområde (M) samt kvartersområde för fritidsbostäder (RA-1) där det är tillåtet att placera två byggplatser för fritidsbostäder. Den byggplats-specifika byggrätten är 100 m²vy för en fritidsbostad och 20 m²vy för en bastubyggnad. Dessutom är det tillåtet att uppföra nödvändiga ekonomibygnader.

Tabell 3. Kvarter- och tomtbaserad dimensionering.

Kiinteistö / Fastighet	Korttelin nro / käyttötarkoitus Nr på kvarter/användningsändamål	Pinta-ala (ha) / Yta (ha)	Pinta-ala (m ²) / Yta (m ²)	Osuus (%) / Andel (%)	Kerrosala (k-m ²) / Väningsyta (k-m ²)	Tehokkuus (e) / Effektivitet (e)
445-430-2-36	Kortteli 1 / Heisala / RM	6,93	69257	33,44 %	2410	0,03
445-430-2-10	Kortteli 1 / Skären / RA	1,48	14756	7,13 %	240	0,02
445-430-2-36	M / Heisala	6,69	66895	32,30 %		
445-430-2-10	M / Skären	2,16	21570	10,42 %		
	W	3,46	34619	16,72 %		
	YHTEENSÄ / TOTALT	20,71	207097	100,00 %	2650	0,01

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Till Heisala anvisas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turismen (RM). Till Skären anvisas ett kvartersområde för fritidsbostäder, där det är tillåtet att placera två byggplatser (RA-1).

Byggrätterna anvisas huvudsakligen som kvadratmeter våningsyta för de olika byggnaderna, men på Skären anvisas den i enlighet med delgeneralplanen genom en planbestämmelse beskriven i ord i anslutning till beteckningen för användningsändamålet.

Det högsta tillåtna våningstalet varierar från en till två våningar. Huvudsakligen är det högsta tillåtna våningstalet för byggnaderna ett (I). Av byggnaderna för turistervice på Heisala är det högsta tillåtna våningstalet för byggnadsytan för ekonomibygnaderna och drängstugan ett och ett halv (I u $\frac{1}{2}$) och det högsta tillåtna våningstalet för den byggnad som ersätter väderkvarnen och kaptens villan är två (II). Det högsta tillåtna våningstalet för byggplatserna för fritidsbostäder på Skären är ett (I).

I vattenområdet är det dessutom tillåtet att bygga ett båthus och båtplatser på de byggnadsytor som anvisats separat för dessa (vv) och (lv).

I planen utfärdas allmänna bestämmelser om bevarande av strandträd, muddring av strandlinjen, gårdsområden, byggbarhet och byggnadssätt.

5.2.2 Övriga områden

Bakgrundsterrängen i kvartersområdet är ett jord- och skogsbruksområde (M). I jord- och skogsbruksområdet är det tillåtet att bygga ett 25 m² stort skyddstak med en våning.

I planen anvisas dessutom vattenområde (W).

Körförbindelsen anvisas i delområden och riktgivande delområden.

5.2.3 Strandedetaljplanens beteckningar och bestämmelser

RA-1

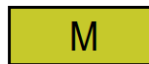
Kvartersområde för fritidsbostäder, där två byggplatser får placeras. Den högsta byggrätten för en byggplats för en fritidsbyggnad är högst en 100 m²vy stor fritidsbostadsbyggnad, en högst 20 m²vy stor bastubyggnad samt nödvändiga ekonomibygnader.

RM

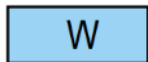
Kvartersområde för byggnader som betjänar turismen.

I området är det tillåtet att placera inkvarteringsutrymmen och fritidsbostäder som betjänar turismen, ekonomi- och servicebyggnader samt

samlings- och vistelseutrymmen. Det är tillåtet att placera en fast bostad i kvartersområdet. Kvartersområdet får inte styckas till separata fastigheter.



Jord- och skogsbruksområde.



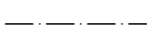
Vattenområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del av område.

1

Kvartersnummer.

1

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

500

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

480+t150

Talserie där det första talet anger antalet kvadratmeter för det huvudsakliga användningsändamålet och det andra talet antalet kvadratmeter för en våningsyta som reserveras för en ekonomibygnad.

/6

Talet efter snedstreckat anger antalet inkvarteringsbyggnader.

I

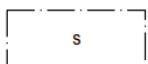
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

I u 1/2

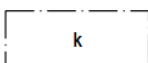
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.



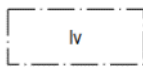
Byggnadsyta.



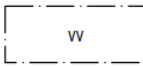
Byggnadsyta där en bastu får placeras.



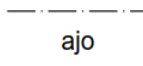
Byggnadsyta där ett skyddstak får placeras.



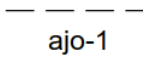
Byggnadsyta där en båtplats får placeras.



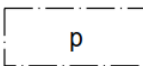
Byggnadsyta där ett båthus får placeras.



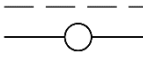
Körförbindelse.



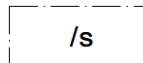
Riktgivande körförbindelse.



Parkeringsplats.



Riktgivande del av område som reserverats för en ledning.

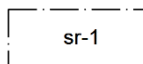


Område där miljön bevaras.



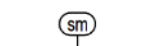
Övrigt kulturarvsobjekt.

Det är möjligt att det finns fasta fornlämningar som är fredade genom lagen om fornminnen (295/63) i området. Rådande markanvändning, jordbruk och skogsbruk är tillåtna. Områdets historiska särdrag ska beaktas vid planeringen. Nybyggnadsprojekt och större grävarbeten som berör området ska förhandlas med museimyndigheten.

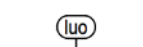


Byggnad som skall skyddas.

Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ombyggnadsarbeten ska vara sådana att byggnadens särdrag och kulturhistoriskt värdefulla karaktär bevaras. Renoverings- och ombyggnadsarbeten ska anpassas till den befintliga byggnaden i fråga om material, färgsättning och fönsterindelning. Före vidtagande av sådana åtgärder som innebär att byggnaden förändras ska museimyndigheten reserveras tillfälle att avge ett utlåtande.



Del av område där det finns en fast fornlämning som fredats genom lagen om fornminnen. Fast fornlämning som fredats genom lagen om fornminnen (295/63). Med stöd av lagen får en fast fornlämning inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas.



Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

5.2.4 Strandedetaljplanens allmänna bestämmelser

Strandträden ska bevaras i naturligt tillstånd och endast gallring är tillåten.

Det är förbjudet att ändra strandlinjen väsentligt genom muddring utan behörigt tillstånd.

Parkering på kvartersområde för byggnader som betjänar turismen (RM) ska organiseras i kvartersområdet.

De delar av en byggplats som lämnas obebyggda och som inte används som kör- eller gångvägar eller för parkering ska lämnas i naturligt tillstånd eller förses med planteringar och hållas i snyggt skick.

Markens byggbarhet ska vid behov undersökas innan bygglov eller åtgärdstillstånd beviljas för att fastställa grundläggningssättet och för att säkerställa gårdsplanernas stabilitet.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden vid en strand är +2,45 m i N2000-höjdsystemet. Den lägsta rekommenderade bygghöjden innebär en höjdnivå under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte ska placeras.

En fritidsbostad ska placeras på över 40 meters avstånd från stranden och bastun och ekonomibyggnaderna minst 15 meter från stranden, i skydd av träd. Bestämmelsen berör inte båthus, högst 7 m² stora strandbodarna i anslutning till båthuset, bryggor eller badtunnor. En bastubyggnad på under 20 m² kan emellertid byggas på 10 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd, om det finns en särskild orsak till detta.

Byggnaderna ska placeras på minst 5 meters avstånd från byggplatsens gräns, om inget annat har fastställts genom byggnadsytans gränser.

I kvartersområdet för byggnader som betjänar turismen är det utöver den anvisade byggrätten tillåtet att placera sammanlagt 80 m²vy små ekonomi- och servicebyggnader som är under 20 m² stora utanför de byggnadsytor som anvisas på plankartan.

Byggnader, konstruktioner och bryggor som uppförs i planområdet ska passa in i naturen och landskapet vad gäller form, material och färgsättning. Vid planeringen av nybyggnader ska särskild uppmärksamhet fästas vid att byggnaderna anpassas till den befintliga byggda kulturmiljön i fråga om fasadmaterial, proportioner och färgsättning. Vid byggande ska fasadens huvudsakliga material bestå av trä. Nybyggnadernas färgsättning ska passa in i landskapet. Som färgsättning på fasad och yttertak används huvudsakligen mörka eller brutna färger. Vitt eller klara färger ska undvikas som huvudsaklig färg på fasaden. Byggnaderna ska disponeras så att de passar med terrängformerna. Byggnadernas höjd ska anpassas omsorgsfullt till terrängen; höga terrasseringsringar (över 1 m), socklar som är en våning höga eller byggande på höga pelare ska undvikas. Det är förbjudet att bygga staket runt hela byggnadsplatsen. Om det finns

skäl att omgärda gårdsplaner i närheten av byggnaderna, ska det utföras genom en planterad häck som passar in i landskapet eller genom ett lätt trästaket.

Vid ansökan om bygglov ska det presenteras en vattenhushållnings- och avfallshanteringsplan för området eller tomten. I planen ska det påvisas att lösningen uppfyller kraven i avloppsvattenförordningen och Pargas stads miljöskyddsbestämmelser.

5.3 Strandedetaljplanens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för människor och den sociala miljön			
	Positiv	Neutral	Negativ
1. För människors levnadsförhållanden och livsmiljö/boendetrivseln	Aktiviteter och tjänster som anknyter till turistverksamhet ligger längre bort från granntomterna. Endast in-kvarteringsbyggnader placeras i den västra delen av kvartersområdet.	Förutom genom byggnads-sätt och byggnadernas riktning är det möjligt att på-verka bevarandet av triv-seln och lugnet för grannar-nas fritidsboende även ge-nom att styra verksam-heten.	I planeringsområdets omgiv-ning finns fritidsbostäder. Tu-ristverksamheten ökar i viss utsträckning trafiken till ön, vilket kan upplevas som ett hot som stör fritidsboendet. Trafiken i anslutning till tur-ismen viker emellertid av från huvudvägen genast efter färj-fästet, och trafiken orsakar på så sätt inga störningar i andra delar av ön.
2. För sam-höringheten, den regionala identiteten	Utvecklingen av området för turismen stärker för sin del skärgårdens och fram-för allt Heisalas identitet som turistmål och ökar kän-ndomen om området när verksamheten etableras (nu befinner sig verksam-heten i inledningskedet). Ändringen av användnings-ändamålet gör använd-ningen av ön mer mångsidig och stärker före-tagsgemenskapen på ön, när avsikten är att utnyttja andra tillgängliga närtjän-ster och produkter från lo-kala producenter.		
3. För särskilda befolknings-grupper	Tillgänglighet beaktas i byggnadsplaneringen på det sätt som förordningen kräver.		
4. För den reg-ionala och so-ciala jämlik-heten	Den ökande turismen skapar en mångsidigare social miljö i skärgården. Byggandet kan skapa om-fattande nya möjligheter till näringsverksamhet för lo-kala invånare och företa-gare i närområdet.		

5. För miljöstörningar, hälsa och säkerhet	<p>Faktorer som påverkar hälsa och säkerhet anknyter främst till byggande och de avgörs i samband med beviljande av bygglov.</p> <p>Turistverksamheten lämpar sig för ett område i närheten av bostadsbebyggelse och orsakar i princip inga miljöstörningar.</p>		
5.3.2 För konsekvenser för naturen och naturresurserna			
	Positiv	Neutral	Negativ
1. För jordmån och berggrund	<p>I den västra delen av området, i närheten av Heisalavägen, finns två trädlösa eller glest trädbevuxna kalhällar som uppfyller kriterierna för en viktig livsmiljö (kalhäll) i 10 § i skogslagen. Dessa har lämnats utanför byggnadsområdet.</p>	<p>Till jordmånen i området riktas lindriga, lokala konsekvenser i de områden som används för byggnadsverksamhet.</p> <p>Från Skären stryks en byggplats, vilket minskar konsekvenserna för jordmånen och berggrunden på ön.</p>	
2. För yt- och grundvatten/vattenushållningen	<p>Området ligger inte i ett område som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Av denna orsak har genomförandet av planen inga konsekvenser för grundvattnets mängd eller kvalitet eller för vattenförsörjningen i vidare bemärkelse.</p>	<p>Den vattenförsörjning som verksamheten förutsätter sker genom fastighets-specifika system i enlighet med avfallsvattenförordningen och Pargas stads miljöskyddsbestämmelser.</p>	<p>Den ökande båttrafiken har lindriga konsekvenser för ytvattnet.</p>
3. För luften och mikroklimatet, förorening av miljön	<p>Avsikten är att främja träbyggande, vilket minskar koldioxidavtrycket när man ser på byggnadens hela livscykel från tillverkningen av material till byggande, användning och återvinning.</p>	<p>I planområdet bildas inget sådant nytt byggande eller sådan verksamhet som skulle orsaka betydande klimatutsläpp.</p> <p>Inom turistverksamhet är det möjligt att profilera sig på ekologiskt hållbar turism genom att beakta klimatkonsekvenser vid verksamheten och försöka välja utsläppsnåla och återvinningsbara alternativ både vid byggande och vid annan verksamhet.</p>	
4. För Natura 2000-området	<p>I området eller dess omedelbara närhet finns inga Natura 2000-områden. De närmaste Natura 2000-områdena ligger i söder och norr, på cirka 6 kilometers avstånd.</p>		

5. För naturlandskapet	<p>Landskapet i de områden där byggande eftersträvas är huvudsakligen kulturpåverkat.</p> <p>På Skären bevaras jord- och skogsbruksområde i något större utsträckning än vad som anvisas i stranddelgeneralplanen. De klippiga skogarna och branterna i den norra delen av ön bevaras orörda och bebyggs inte.</p>	<p>Särskilda naturvärden som konstaterats i naturutredningen lämnas utanför byggnadsområdena.</p> <p>Byggandet är småskaligt och kan anpassas till landskapet som en del av den landskapsbild med fritidsbostäder och driftscentrum som redan är synlig på Heisalas stränder.</p>	
6. För den ekologiska hållbarheten och naturens mångfald	<p>Särskilda naturvärden som konstaterats i naturutredningen lämnas utanför byggnadsområdena.</p>	<p>Genomförandet av planen har inga betydande konsekvenser för den ekologiska hållbarheten och naturens mångfald.</p> <p>Markägarens avsikt är att bygga med ekologiska metoder och främja träbyggande.</p>	

5.3.3 För konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, den byggda miljön

	Positiv	Neutral	Negativ
1. För region- och samhällsstrukturen/den planerade markanvändningen <ul style="list-style-type: none"> • byggnadsbestånd, nät för teknisk försörjning • växelverkan mellan markanvändning och trafik • servicestruktur, privat och offentlig service, tillgång till service 	<p>Ändring av byggnadernas användningsändamål främjar bevarandet av det gamla byggnadsbeståndet eftersom området inte längre används för lantbruksverksamhet.</p> <p>Genomförandet av stranddetaljplanen främjar utvecklingen av turistservice i skärgården, vilket även kan öka serviceutbudet för invånarna och på så sätt förbättra tillgången till service.</p> <p>Stranddetaljplanen stödjer sig på den befintliga infrastrukturen så att den inte förutsätter nya allmänna vägar eller gator.</p>	<p>Färjfastena på Heisala och i Granvik är tidvis stockade redan i nuläget, och förbättringsåtgärder har tagits upp i diskussioner. Den ökande turistverksamheten kan främja genomförandet av förbättringsåtgärderna vid färjfastena, men förutsätter ensamt inga förbättringsåtgärder.</p> <p>Om verksamheten riktar sig främst till företag ligger den livligaste säsongen utanför turistsäsongerna. Avsikten är att skapa verksamhet dygnet runt.</p> <p>Vattenförsörjning och hantering av avloppsvatten sker fastighetsspecifikt i enlighet med kommunens byggnadsordning och</p>	<p>Genom stranddetaljplanen anvisas mer byggande till Heisala än vad som skulle vara möjligt att genomföra direkt genom strandgeneralplanen. Byggrätter anvisas emellertid genom tolkning av strandgeneralplanens dimensioneringsprinciper, så att antalet byggplatser utan egen strand som anvisas till området för turistservice kan fördubblas jämfört med antalet fritidsbostäder med egen strand. Dessutom har det tolkats att bevarandet av det kulturhistoriskt viktiga byggnadsbeståndet inte belastar byggrätten för stamfastigheten.</p>

		vattenförsörjningsbestäm- melser. Markägaren svarar för byggande av näten.	
2. För befolkningen <ul style="list-style-type: none"> • mängden och strukturen 	Planen innebär inga betydande konsekvenser för befolkningen eftersom det är tillåtet att bygga endast en fast bostad i RM-området.		
3. För trafiken <ul style="list-style-type: none"> • för trafikvoly- merna • för trafikbullret • för trafiksystemen • för trafikens funktion • för trafiksäkerheten 	Området ligger i den omedelbara närheten av Heisala färjäste och därför förblir konsekvenserna för trafiken på ön så lindriga som möjligt.	Besökarna anländer ända fram med bil eller buss, och stranddetaljplanen har inte betydande konsekvenser för behovet av parkeringsplatser i Granvik eller på Heisala. Utvecklandet av turistverksamheten ökar i viss mån trafiken i Granviks och Heisala hamnar, men förutsätter inte ensam några ändringar i hamnmiljöerna. Trafikmiljön och förmedlingsförmågan i hamnarna behöver förbättringsåtgärder redan på grund av annan tillväxt.	De fasta invånarna och fritidsinvånarna i närområdet kan uppleva bullret från den ökande båttrafiken och den eventuella övriga vattentrafiken som ett hot. Bullret kan emellertid jämföras med den övriga vattentrafiken som redan förekommer och utvecklas i området. I området eftersträvas ingen exceptionell vattentrafik.
4. För grönsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> • för grönsstrukturens mångsidighet • för trivseln • för tillgängligheten 	En stor del av området anvisas som jord- och skogsbruksområde. Strävan är att bevara de befintliga träden i området, och skogen har redan i nuläget vårdats som en parkliknande skog. I stranddetaljplanen utfärdas allmänna bestämmelser för grönsbyggande och bevarande av träd. Strandträden ska bevaras i naturligt tillstånd och endast gallring är tillåten.	Området används inte heller i nuläget aktivt för rekreation. Rekreativ användning enligt allemansrätten är möjlig i skogsområdet.	Träd i områden som ska användas för bygnadsverksamhet måste gallras, men den största förändringen berör främst byggandet av nya inkvarteringsbyggnader i den södra delen av planområdet. Ändringsområdet har en liten yta i förhållande till fastighetens totala yta, och mängden av byggrätt är riklig i förhållande till kvartersområdets yta.

5.3.4 Konsekvenser för kulturmiljön

	Positiv	Neutral	Negativ
<p>1. För landskapet</p> <ul style="list-style-type: none"> • för visuella drag och fenomen • för det värdefulla landskapsområdet (heliga platser, platser som anknyter till berättelser och händelser) • för landskapsstrukturen och naturens särdrag, identitet och symbolers betydelse • förändringar som riktas till historiska eller fysiska kopplingar 	<p>I området finns inga särskilda landskapsområden som är värdefulla på nationell nivå eller landskapsnivå. Den gamla gårdsplanen på fastigheten är värd att bevaras och den är betydande på lokal nivå. Planlösningen och ändringarna av användningsändamålet främjar bevarandet av gårdsplanen eftersom byggnaderna tas i aktivt bruk. Största delen av nybyggnationen har placerats separat från den befintliga gårdsplanen. På den gamla gårdsplanen styrs placeringen av nybyggnader genom byggnadsytor.</p> <p>Genom planens allmänna bestämmelser styrs byggnadssättet så att det anpassas till landskapet. Den eftersträvade byggnadsverksamheten är småskalig och genom val av byggnadssätt kan byggandet anpassas till landskapet och det omgivande byggnadsbeståndet. Det befintliga trädbeståndet och den övriga vegetationen mjukar upp kontrasten mellan byggandet och landskapet.</p> <p>Vartefter att användningen av området ökar är det också sannolikt att den gamla stigen/väggrunden längs strandstråket bevaras, när den inte växer igen.</p>	<p>Byggandet är lågt och småskaligt, och byggandets volym förändrar inte landskapsstrukturen eller landskapsbilden sett i ett vidare perspektiv.</p> <p>Den största nybyggnaden kommer att bestå av en allaktivitetslokal (max. 400 m²vy) som skulle placeras bakom den befintliga ekonomigården sett från huvudbyggnaden. Allaktivitetslokalen byggs på ett sätt motsvarar ekonomigården. Med tanke på verksamheten är det viktigt att placera utrymmena i närheten av de övriga byggnaderna som inrymmer turist-service. Även denna allaktivitetslokal placeras separat från den värdefulla gårdsplanen. Lokalen skapar ett eget nytt skikt i den verksamhetsmässiga och landskapsmässiga helheten.</p>	<p>Genomförandet av planen innebär att en del av det nuvarande skogbevuxna landskapet ändras till en byggd miljö. Markägaren har emellertid som mål att genomföra byggandet på ett sätt som bevarar en så stor del som möjligt av naturmiljön och anpassa byggandet till landskapet genom att främja byggande i trä.</p>

<p>2. För den byggda kulturmiljön</p> <ul style="list-style-type: none"> • för byggnadsarbetet • för kulturlandskapet/områdeshelheten • för den kulturella identiteten och symboliska betydelsen • för den tidsmässiga kontinuiteten och för kulturhistoriska fenomen • för stadsbildningen/tätortsbildningen 	<p>Ett av projektets mål är att grundrenovera och bevara befintliga byggnader som har ett kulturhistoriskt värde.</p> <p>I planen anvisas strandboden, drängstugan och huvudbyggnaden för skydd, och den gamla gårdsplanen anvisas som ett område där miljön bevaras. Detta främjar bevarandet av värdena i den byggda kulturmiljön. Genom genomförandet av projektet är det möjligt att stärka områdets identitet och utnyttja områdets historier och berättelser som en faktor som skapar identiteten för turistservicen.</p>	<p>I området finns en gammal väderkvarn som är i så dåligt skick att den riskerar att falla ihop. Markägarens mål är att ersätta den med en byggnad som påminner om en väderkvarn och använda den för inkvartering.</p>	<p>Den gamla bastustugan rivs. Byggnaden är i dåligt skick och dess storlek är olämplig för turism, och den kan inte grundrenoveras så att ursprungliga delar av byggnaden kunde bevaras. Genom rivningen av bastustugan går man miste om den äldsta byggnaden på byggplatsen, men byggplatsens särskilda kulturhistoriska värden anknyter huvudsakligen till kaptensvillans gårdsplan och dess miljövärden och byggnadshistoriska värden. Rivningen försämrar inte läsbarheten eller värdet för denna byggda kulturmiljöhelhet. Gårdsplanens kulturhistoriska betydande karaktär med tanke på landskapsbilden och gårdsplanen bevaras.</p> <p>Den gamla väderkvarnen är i så dåligt skick, att den inte håller så mycket längre. Den har dock anvisats som ett övrigt kulturarv enligt Museiverkets register.</p>
<p>3. För det arkeologiska kulturarvet</p> <ul style="list-style-type: none"> • för trygghandet av fornlämningar • skadliga konsekvenser och osäkerhetsfaktorer 	<p>Vid den arkeologiska inventeringen hittades en fornlämning och den ligger i ett jord- och skogsbruksområde. Av denna orsak finns det ingen risk för att den inte kunde bevaras. Fornlämningen anvisas på plankartan genom lämpliga planbeteckningar och -bestämmelser.</p> <p>Dessutom anvisas de övriga kulturmiljöobjekt (Björkudden 2 och 3) som registrerats i Museiverkets fornlämningsregister och som består av stenrösen, som samlats på hög vid rivningen av åkrar, och väderkvarn med beteckningen</p>	<p>I planen anvisas en fornlämning som identifierats i samband med den arkeologiska inventeringen med sm-beteckning. Fornlämningen är också fredad genom lagen om fornminnen oberoende av plansituationen. Förändringar i markanvändningen hotar inte fornlämningen.</p>	

	ky, vilket delvis tryggar att de bevaras.		
--	---	--	--

5.3.5 Konsekvenser för ekonomi och service

	Positiv	Neutral	Negativ
1. För utvecklingen av en sund konkurrens för näringslivet	<p>Stranddetaljplanen främjar utvecklingen av turistverksamheten i skärgården. Genom turismen ökar turist- och näringsintäkterna på fastigheten och även i näromgivningen.</p> <p>Dessutom innebär utvecklingen av området att det skapas ett mångsidigare in-kvarteringsutbud och att en mer omfattande användning av turistservice främjas i skärgården.</p>	<p>Utvecklandet av turismen främjar även öns övriga näringsverksamhet eftersom det kan innebära att samarbetet mellan företagarna ökar.</p>	
2. För bostädernas och fastigheternas användning och värde	<p>Stranddetaljplanen möjliggör tilläggsbyggande, vilket ökar områdets värde.</p>		
3. För samhälls- och energiekonomin <ul style="list-style-type: none"> • för byggande av byggnader och infrastruktur • för energianvändningen 	<p>Markägaren svarar för byggnadskostnaderna som uppstår i området när det gäller byggnader, vägar och vattenhushållning. Av denna orsak förutsätter planen inga offentliga investeringar.</p> <p>I området är det även möjligt att utnyttja förnybar energi, såsom solfångare eller solpaneler.</p>	<p>Byggnadernas energianvändning minskar genom de grundliga renoveringarna.</p> <p>Nya byggnader innebär naturligtvis att energianvändningen ökar. Jordvärme är en miljövänlig uppvärmningsform.</p>	

5.3.6 För konsekvenser för en klimathållbar utveckling

	Positiv	Neutral	Negativ
1. För konsekvenser för trafikvanor	<p>I framtiden kan användarna av turisttjänsterna i allt större utsträckning bestå av cyklister. Genomförandet</p>	<p>Ankomsten till området sker endera med privat bil eller i grupper med buss.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • <i>främjande av kollektivtrafik</i> • <i>minskat behov att använda personbil</i> • <i>ökad användning av cykel</i> • <i>förbättrad promenadmiljö</i> 	<p>av planen i sig förutsätter inte att cykelförhållandena förbättras på allmänna vägar. Det kan emellertid bli aktuellt av andra orsaker.</p> <p>Vid bebyggandet av området är det även möjligt att förbättra förhållandena för cykeltrafiken, bland annat genom att satsa på cykel-parkering. Cykling kan även vara en av de aktiviteter som erbjuds i turistservice-området.</p>		
2. För dagvatten-system som främjar klimat-mål och han-teringen av översväm-ningsrisker	<p>I området finns rikligt med grönmiljö och även efter att planen genomförts kvarstår en stor del av området som grönmiljö. Av denna orsak dagvattnet infiltreras i ter-rängen.</p>	<p>Området är inget över-svämningriskområde.</p>	
3. För conse-kvenser för energiförbruk-ningen			<p>Byggnadsverksamhet ökar alltid energiförbrukningen.</p>

6 Genomförande av stranddetaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet av planen

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

6.2 Genomförande och tidsschema

Genomförandet av området kan inledas när stranddetaljplanen vunnit laga kraft genom kungörelse. Markägaren svarar för genomförandet av stranddetaljplanen i sina egna markområden.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen och övervakningen av genomförandet svarar Pargas stad.

Tammerfors 24.3.2023

A-Insinööri Civil Oy

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	445 Pargas	Datum för ifyllning	01.04.2023
Planens namn	Stranddetaljplan för Björkudden på Heisala		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	18.03.2022
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	44522022001
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	20,7100	Ny detaljplaneareal [ha]	20,7100
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,0000

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	2,28
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	20,7097	100,0	2650	0,01	20,7097	2650
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	8,4013	40,6	2650	0,03	8,4013	2650
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	8,8465	42,7			8,8465	
W sammanlagt	3,4619	16,7			3,4619	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	3	579	3	579

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	20,7097	100,0	2650	0,01	20,7097	2650
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	8,4013	40,6	2650	0,03	8,4013	2650
RA	1,4756	17,6	240	0,02	1,4756	240
RM	6,9257	82,4	2410	0,03	6,9257	2410
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	8,8465	42,7			8,8465	
M	8,8465	100,0			8,8465	
W sammanlagt	3,4619	16,7			3,4619	
W	3,4619	100,0			3,4619	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	3	579	3	579
Detaljplan	3	579	3	579
Ej detaljplan				