

Stranddetaljplanen för Björkudden på Heisala i Pargas

Bygg- och miljönämnden 09.03.2022 § 30

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

Upprättandet av en stranddetaljplan för östra delen av ön Heisala och ön Skären har inletts på markägarens initiativ. Planområdet omfattar en del av fastigheten 445-430-2-36 på Björkudden på Heisala och fastigheten 445-430-2-10 på Skären sydost om Heisala. Planområdets areal är ca 21 ha, varav ca 17 ha är på Heisala och ca 4 ha på Skären.

För området gäller strandgeneralplanen för Pargas södra skärgård som har fastställts 27.4.1983. I östspetsen av Heisala har ett område för fritidsbostäder (RA2) med högst två fritidsbostäder anvisats. I huvudsak är området anvisat som ett jord- och skogsbruksområde (M) där inga fritidsbostäder får byggas. I södra delen av Skären har tre byggplatser för fritidsbostäder (RA3) anvisats och norra delen av ön är jord- och skogsbruksområde (M).

Syftet med stranddetaljplan är att utveckla östspetsen av Heisala som ett område för turism- och företagstjänster. Målet är att skapa en inkvarteringskapacitet för 80 personer i området. Utöver nya inkvarteringsbyggnader ändras användningsändamålen för befintliga byggnader och i området byggs bland annat en stor multifunktionslokal. Man eftersträvar att bland annat få ett café, en småbåtshamn och andra turismrelaterade tjänster till området.

I stranddetaljplanen anvisas i östspetsen av Heisala ett nytt kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM), ett jord- och skogsbruksområde (M) och ett vattenområde (W). I sydvästra delen av RM-kvarteret anvisas en byggnadsyta för sex inkvarteringsbyggnader med tillhörande ekonomibyggnader. Dessutom anvisas byggnadsytor för bland annat bastur, ett båthus, en småbåtshamn och en multifunktionslokal i området. Den gamla huvudbyggnaden på Björkudden anvisas som en byggnad som ska skyddas.

Ön Skären är med i stranddetaljplanen, eftersom en byggnadsyta för en fritidsbostad som anvisats på Skären i strandgeneralplanen tas bort och byggrätten utnyttjas som en del av byggrätten för kvartersområdet för turismtjänster på Heisala. Man har kommit överens om flyttningen av byggplatsen i samband med en fastighetsaffär. På Skären anvisas i stranddetaljplanen ett kvartersområde för fritidsbostäder där två byggplatser får placeras (RA-1) samt ett jord- och skogsbruksområde (M). Byggrätten i RA-kvarteret motsvarar byggrätten i strandgeneralplanen.

För stranddetaljplanen har en naturutredning, en arkeologisk inventering och en inventering av byggnadsbeståndet gjorts. Resultaten av utredningarna har beaktats i planen.

Enligt en utredning som gjorts av konsulten som upprättar stranddetaljplanen har semesterbyarna (RM) inom strandgeneralplanen för Pargas södra skärgård anvisats en dubbelt så stor byggrätt som fritidsbostadsområdena med egen strand (RA). På basis av detta kan också det nya RM-området som anvisas i östra delen av Heisala i stranddetaljplanen anvisas en dubbelt så stor byggrätt som i

generalplanen. Den gamla huvudbyggnaden på Björkudden är av kulturhistorisk betydelse och ska därför skyddas, alltså kan den inte anses uppta någon byggrätt. Dessutom flyttas en byggrätt på en RA-byggplats från Skären till RM-kvarteret. Enligt konsultens beräkningar kan man i stranddetaljplanen anvisa byggrätt för sex inkvarteringsbyggnader utan egen strand.

På basis av planbeskrivningen får man uppfattningen att den tills vidare outnyttjade byggrätten av fastigheten 445-430-2-23 som styckats från samma stomlägenhet har räknats till fördel för turismhelheten i dimensioneringen av stranddetaljplanen. Denna fastighet hör dock inte till planområdet och dess byggrätt kan inte räknas till fördel för stranddetaljplanen för Heisala. Motiveringarna för dimensioneringen av stranddetaljplanen behöver ännu preciseras till denna del.

Stranddetaljplanen motiveras med att projektet utvecklar turismnäringen och stödjer livskraften i skärgården. Dessutom tryggar projektet bevarandet av det gamla byggnadsbeståndet i området. Av de områden som anvisats för turism i strandgeneralplanen för Pargas södra skärgård har bara en liten del genomförts och det finns efterfrågan för turismtjänster i området. På så sätt kan ett turismprojekt i enlighet med stranddetaljplanen anser vara motiverat, fastän dimensioneringen överskrider dimensioneringen i strandgeneralplanen.

Det planerade turismprojektet har större konsekvenser än en vanlig stranddetaljplan, varför ett myndighetssamråd angående planen ordnats 4.11.2021. Konsulten som upprättar planen har också ordnat ett informationsmöte om projektet för grannar till planeringsområdet på hösten 2021 innan planprocessen officiellt inleddes.

Bilaga	Programmet för deltagande och bedömning Planutkast (karta, beteckningar och bestämmelser) Planbeskrivningen med bilagor
Kompletterande material	Naturutredningen Den arkeologiska inventeringen
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga beredningsmaterialet av stranddetaljplanen för Björkudden på Heisala samtidigt som inledandet av planarbetet meddelas. Nämnden uppmanar dock konsulten att justera motiveringarna för dimensioneringen i stranddetaljplanen innan beredningsmaterialet framläggs.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen
Bygg- och miljönämnden 03.05.2023 § 74	
Beredare	Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917

fornamn.efternamn@pargas.fi

Stranddetaljplaneområdet för Björkudden på Heisala omfattar en del av fastigheten 445-430-2-36 på Björkudden på Heisala, fastigheten 445-430-2-10 på ön Skären sydost om Heisala och en del av det samfälliga vattenområdet 445-430-876-3 sydost om Björkudden.

Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet som preciserats enligt det som begärts har varit framlagda från och med 18.3.2022. Om inledandet av planläggningen och möjligheten att framföra åsikter om beredningsmaterialet för planen meddelades i tidningen och på stadens webbplats.

Det begärdes in myndighetsutlåtanden om beredningsmaterialet under den tid det var framlagt. NTM-centralen i Egentliga Finland, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och Caruna avgav utlåtanden. Egentliga Finlands förbund meddelade att det inte avger ett utlåtande. NTM-centralen och det regionala ansvarsmuseet framförde i sina utlåtanden behov av precisering framför allt när det gäller skydd av den byggda miljön. Bland annat bör planbestämmelserna för byggnader som ska skyddas och definitionen av byggnadsytor preciseras.

Det inkom tre åsikter om beredningsmaterialet. I åsikterna framfördes oro över framför allt växande väg- och båttrafikmängder, trängsel och rusning på färjan och vid färjstranden i Granvik, ökat buller, förlust av privatliv och nedskräpning av naturen. Utlåtandena, åsikterna och bemötandena av planläggaren presenteras i en separat bemötanderapport (bilaga 5 till beskrivningen).

Planförslaget är nu färdigt. Några ändringar i och preciseringar av planmaterialet har gjorts på basis av responsen. Planbestämmelsen för byggnader som ska skyddas har precisats och sr-beteckningar har lagts till för drängstugan och strandboden. Gårdsplanen har anvisats som ett område där miljön bevaras och byggnadsytorna anvisas separat. Dessutom har fornlämningsobjekt anvisats i enlighet med fornlämningsregistret och befintliga elledningar med en riktgivande beteckning på plankartan. Båtplatsområdet har minskats.

Behövliga nya myndighetsutlåtanden om planförslaget begärs in under den tid planförslaget är framlagt. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning. Delägarna av det samfälliga vattenområdet som ingår i planområdet har godkänt att en stranddetaljplan upprättas för vattenområdet.

Bilaga

Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser)
Planbeskrivningen
Programmet för deltagande och bedömning
Landskapsanalyskarta
Bemötanden av responsen på beredningsmaterialet

Kompletterande material

Naturutredningen
Den arkeologiska inventeringen

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till stranddetaljplan för Björkudden på Heisala.

Vidare föreslår bygg- och miljönämnden för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att planförslaget ska godkännas, ifall det under den tid förslaget är offentligt framlagt inte lämnas anmärkningar mot planförslaget eller sådana myndighetsutlåtanden som skulle ge upphov till ändringar i förslaget.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen

Bygg- och miljönämnden 06.03.2024 § 29
377/10.02.04/2022

Beredare Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till stranddetaljplan för [Björkudden på Heisala](#) var offentligt framlagt under tiden 22.5–20.6.2023. Det lämnades inte in några anmärkningar mot planförslaget. Det begärdes in utlåtanden av myndigheter i samband med framläggandet av planförslaget. Egentliga Finlands förbund konstaterade att det inte finns någon anledning att ge ett utlåtande.

NTM-centralen i Egentliga Finland avgav inte ett officiellt utlåtande, men kommenterade planförslaget per e-post. NTM-centralen konstaterade att konsekvenserna av stranddetaljplanen för bekämpning av klimatförändringen och anpassning till den inte har bedömts och detta är något som borde kompletteras i planbeskrivningen. Det skulle vara bra att styra säkerställande av biologisk mångfald och lindring av klimatpåverkan ännu närmare genom planbestämmelser.

Det regionala ansvarsmuseet konstaterade i sitt utlåtande att skyddsbezeichnungarna för den byggda miljön bör preciseras. Planbestämmelsen för /s-området bör kompletteras så att den i första hand styr till att bevara de gamla byggnaderna och de landskapsmässigt viktiga träden på gårdsplanen. Bastustugan bör anvisas en skyddsbezeichnung som ska gälla endast den äldsta delen av byggnaden.

Caruna presenterade i sitt utlåtande det nuvarande elnätet i området och konstaterade att elförbrukningen i området ökar så att det behövs lågspänningskablar.

Planeraren har gett sitt bemötande av utlåtandena. Utlåtandena och planerarens bemötanden presenteras i en separat bemötanderapport (bilaga 6 till beskrivningen). Planbeskrivningen har kompletterats när det gäller bedömning av klimatpåverkan. De allmänna bestämmelserna i planen har kompletterats så att byggandet styrs i hållbarare riktning med tanke på klimatet. Skyddsbezeichnungarna för den byggda miljön har kompletterats på det sätt som det regionala ansvarsmuseet förutsätter.

De preciseringar som gjorts i planmaterialet är till sin natur sådana att planförslaget inte behöver framläggas offentligt på nytt. Stranddetaljplanen för Björkudden på Heisala är färdig och kan godkännas.

Bilaga Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser)

Planbeskrivningen med bilagor

Kompletterande material	Naturutredningen Den arkeologiska inventeringen
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att den föreslår för stadsfullmäktige att stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen för Björkudden på Heisala i Pargas.
Beslut	Förslaget godkändes. <hr/>
Delgivning	Markägarens konsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen