

ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27 A 16, 20720 TURKU 02 - 2424 963



PARGAS, BYSKÄR STRANDETALJPLAN

11.08.2020

PARGAS

BYSKÄR STRANDETALJPLAN
PLANBESKRIVNING

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27 A 16, 20720 TURKU 02-24 24 963

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

PARGAS STAD
BYSKÄR STRANDETALJPLAN
Planebetäckning 445-ddmm2020
Förslag 11.08.2020

Strandetaljplan gäller Pargas, Byskär, fastighet 445-537-1-5

Med strandetaljplanen bildas:
Byskär stranddetaljplan kvarter 1-2 samt jord-och skogsbruksområde

Planerare: Tarmo Mustonen
Arkkittehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Lehmustie 27 A 16, 20720 Turku
02-24 24 963, etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi

Kontaktperson för planläggningen:
Planeringsarkitekt Pasi Hyvärilä
040 488 5918, etunimi.sukunimi@parainen.fi
Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen
Puh.02-45 85 700, parainen@parainen.fi

Anhängiggörande utlystes 15.5.2020

Program för deltagande och bedömning, beredningsmaterial och strandetalj-
planeutkastet lades till påseende den 15.5.2020

1.2 Planområdets läge

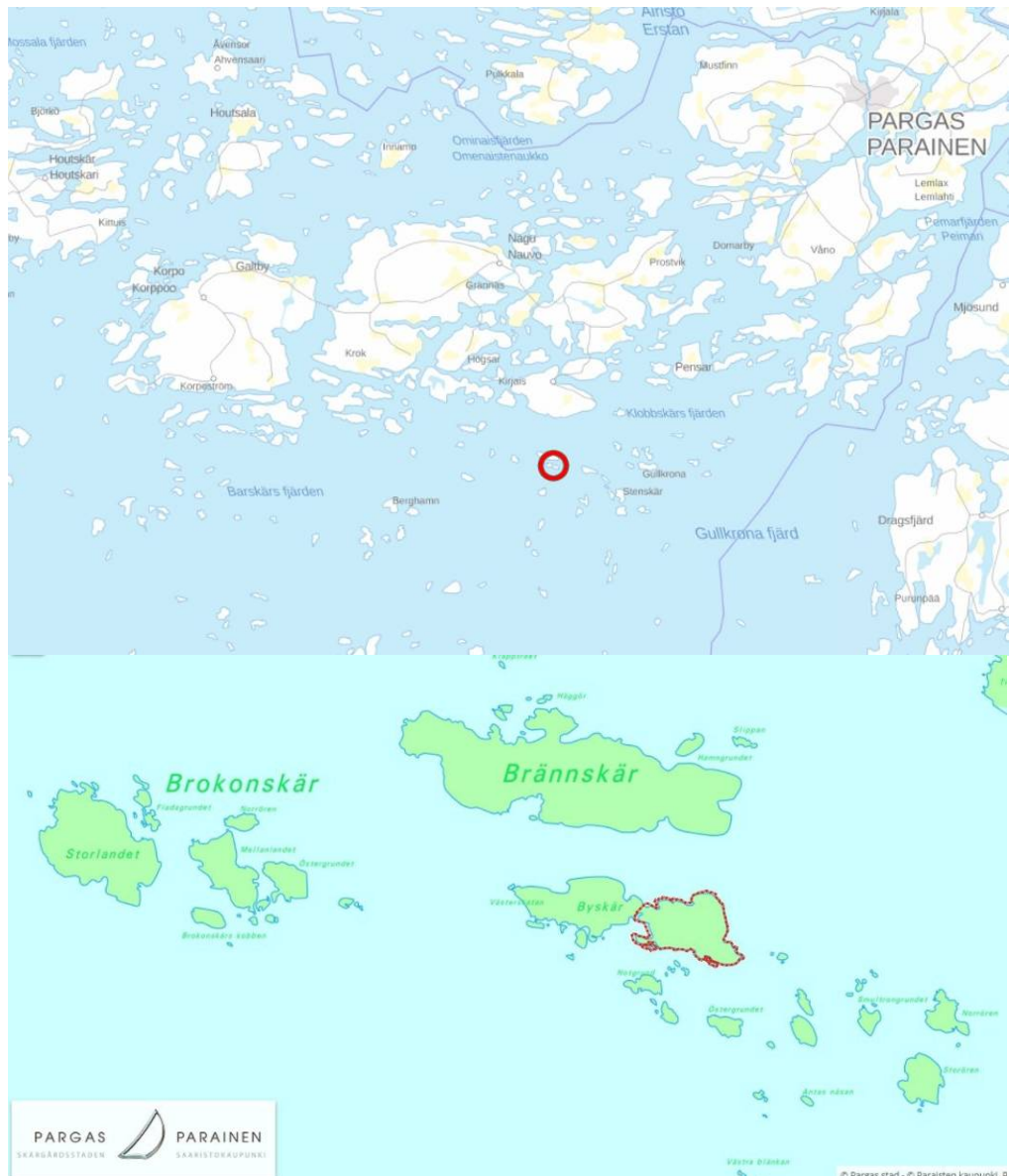


Bild 01. Planområdets läge

Planområdet är beläget i Pargas på ön Byskärsöarna. Stranddetaljplanen uppgörs för det på kartan omringade området på fastighet 445-537-1-5. Områdets areal är ca 8,4 ha.

1.3 Planens namn och målsättning

Byskärsöarnas stranddetaljplan.

I Stranddetaljplanen är fritidsbyggplatserna placerade på ställen som sitter bättre i terrängen och i landskapet än vad delgeneralplanen anvisar. I stranddetaljplanen är på norra stranden placerad en för byggplatserna gemensam båthamn, som är skyddad mot vindar och tillräckligt djup för segelbåtar. Den totala byggrätten på planområdet ändras inte.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Planens namn och målsättning	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	4
1.6 Utredning om förhållandena i planeområdet.....	4
2 SAMMANDRAG	4
2.1 Planeprocessens skeden	4
2.2 Stranddetaljplan	4
2.3 Förverkligande av stranddetaljplanen	5
3. UTGÅNGSLÄGE	5
3.1	5
Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	5
3.1.1 Allmän beskrivning av området	5
3.1.2 Naturmiljö	6
3.1.3 Den byggda miljön	9
3.1.4 Markägarförhållandena	11
3.2 Planeringssituation.....	11
Rikstäckande områdesanvändnings målsättningar.....	11
Landskapsplan	11
Egentliga Finlands landskapsplan.....	11
Delgeneralplan	12
Detaljplan.....	13
Byggnadsordningen	13
Rakennuskielto Byggförbud.....	13
Baskarta	13
Naturkartering.....	14
Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien märittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014	16
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	16
4.1 Planeringens behov i planarbetet, planeringsstart och beslut som gäller denna.....	16
4.3 Deltagande och samarbete	17
4.3.1 Delaktiga.....	17
4.3.4 Myndighetssamarbet	17
4.4 Målsättningar.....	18
4.5 Stranddetaljplanens konsekvenser	18
4.5.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse	18
4.5.5 Planeringsskedenas hantering och beslut	21
5 DETALJPLANENS BESKRIVNING	22
5.1 Planens struktur.....	22
5.1.1 Dimensionering	23
5.3 Arealreserveringar	23
5.3.1 Kvartersområdena	23
5.3.2 Andra områden.....	24
5.4 Planens påverkan	24
6 FÖRVERKLIGANDE AV STRANDDETALJPLANEN	25

6.1 Förverkligande och tidtabell	25
--	----

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilagor:

01 a,b,c,d	Planekarta och beskrivningar
02 a,b	Illustrerande karta
03 a,b	Analyskarta
Plan för deltagande och bedömning 12.6.2020	
Statistikblankett	

1.6 Utredning om förhållandena i planeområdet

För området gäller följande utredningar:

- Lägsta rekommenderade bygghöjder i Egentliga-Finland och Satakunda, Lounais-Suomen ympäristökeskus rapporter 5/2006
- Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Finlands miljöcentralen 2014
- Paraisten Byskärin suunnittelun alueen luontoarvojen perusselvitys 2018, Suomen Luontotieto Oy 02/2019.
- Paraisten Byskärin suunnittelun alueen lisäosan luontoarvojen perusselvitys 2020, Suomen Luontotieto Oy 13/2020.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planeprocessens skeden

Anhängiggörande 15.5.2020

Planen för deltagande och bedömning lades till påseende som utkast 15.5.2020-

2.2 Strandedetaljplan

Strandedetaljplanens areal är ca 8,4 ha. Planen bildar ett fritidsbostadskvarter, vilket omfattar fyra byggplatser. På norra stranden finns ett kvarter för småbåtshamn. Resten av området utgörs av jord- och skogsbruksområde.

Planeområdets totala byggrätt är 1 120 v-m², och den ändras inte jämfört med byggrätten i delgeneralplanen. Av byggrätten är 1 030 v-m² på fritidsbostadskvarter, av vilken 600 v-m² för huvudbyggnaderna, 230 v-m² för ekonomibyggnaderna, 100 v-m² för bastubyggnaderna och 100 v-m² för gäststugorna. Kvarteret för småbåtshamn har 90 v-m² byggrätt för båthus. Antalet byggplatser ändras inte jämfört med delgeneralplanen.

2.3 Förverkligande av stranddetaljplanen

Förverkligande av stranddetaljplanen börjar efter att planen har vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSLÄGE

3.1

Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området



Bild 02. Flygfoto av området

Den östra delen av Byskär består av bergig terräng men dock med få kala berg.

I inre delen av holmen består marken av morän och där växer det större träd än i andra delar.

Strandremsan runt holmen är smal och i många ställen sträcker sig bergen direkt till sjön.

Mitt på holmen finns det två stycken våtmarker.

På området har man byggt en bastu och en gäststuga.

Mitt på holmens södra strand belägna byggd fastighet har tillfogats till planeområdet efter planeutkastskedet.

3.1.2 Naturmiljö

Området är en del av ön och är skogbevuxen bortsett de bergiga stränderna.



Bild 03. En liten våtmark på den västradelen av området

Mitt i skogen finns det två kärrplättar.



Bild 04. På östra delen av holmen växer det rikligt med ungtallar. © Suomen luontotieto Oy



Bild 05. Strandvy på den östra delen av planeområdet

Den östra delen av sydstranden är låg och stenig skyddad av klippor.



Bild 06. Strandvy på den västra delen av södra stranden



Bild 07. Västra stranden mot väst.



Bild 08. På bygplatsen mitt på planeområdet finns rester, betongpelare från en brygga.

Södra stranden på holmen är grund och det är inte möjligt att landa där med en segelbåt. Vindförhållandena gör det svårt att bygga bryggor som håller.

Naturförhållandena och vegetation

Naturförhållandena och vegetation är beskrivna noggrannare i punkt 3.2.1 Naturkartering



Bild 09. Utsikt från östra stranden in mot land

Naturskydd

Det finns på området två små trädlösa kärrplättar, som enligt Skogslagen 10 § betraktas som små öppna kärr, som bör lämnas utanför markanvändning.

Jordmån

Områdets jordmån är bergig. Mitt på holmen finns det ett moränområde. Det finns två kärrplättar på området.

3.1.3 Den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling på området

Det finns inga fasta bosättningar på området

Samhällsstruktur

Området är beläget på glesbygsområde.

Boende

På området finns i nuläget ingen fast boende

Service

Närmaste service finns i Nagu och Korpo. Mera omfattande servicenivå finns i Pargas centrum.

Arbetsplatser

Området är i fritidsanvändning.

Trafik

Området är ute på en holme, och därför finns det ingen landtrafik. Transporterna görs sjövägen.

Byggnader



Bild 10. Bastu som är byggd på 1970-talet.

På planeområdet finns en bastu och en gäststuga byggda 2015. På fastigheten mitt på området finns en bastu byggd på 1970-talet och en sommarstuga byggd på 1980-talet och båda är i dåligt skick.

Teknisk service

Området hör inte till vatten- och avloppsnät.
Områdets eldistribution sköts av Caruna Oy.

Natur- och miljöstörningar

Området har inga miljöstörningar

3.1.4 Markägarförhållandena

Stranddetaljplaneområdet är i privat ägo. Markägaren är en.

3.2 Planeringssituation

Rikstäckande områdesanvändnings målsättningar

Målsättningarna delas i fem helheter som är:

- Fungerande samhällen och hållbar trafik.
- Effektivt trafiksystem.
- Hälsosam och säker livsmiljö.
- Livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser.
- Förnyelsebar energiförsörjning.

Landskapsplan

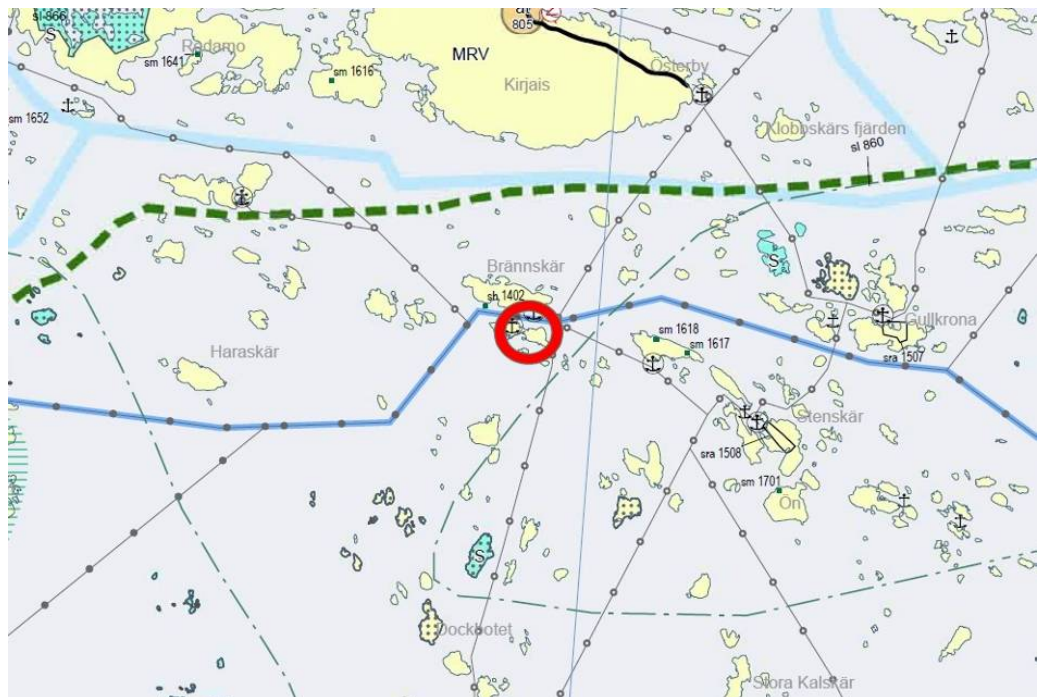


Bild 11. Utdrag ur landskapsplanen

Egentliga Finlands landskapsplan

(Vakka-Suomi, Loimaaregionen, Åboregionens kranskommuner, Åboland), fastställd YM 20.03.2013.

I landsskapsplanen är områdena i huvudsak markerade med beteckningen MRV, lant- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan anvisas förutom till jord- och skogsbruk till fritidsboende och turism.

Områdena kan även användas till friluftsliv samt med eftertänksamhet till fast boende. Som planepåbud är: "Som tillägg och utvidgning av nuvarande områden kan i mer detaljerad planering påvisas bland annat fast boende och även andra funktioner då de inte i avsevärd mån stör fritidsboende, turism och fritidsbruk varande funktioner, detta med beaktande av naturvärden, och med beaktande av speciallagstiftning även andra funktioner."

Delgeneralplan

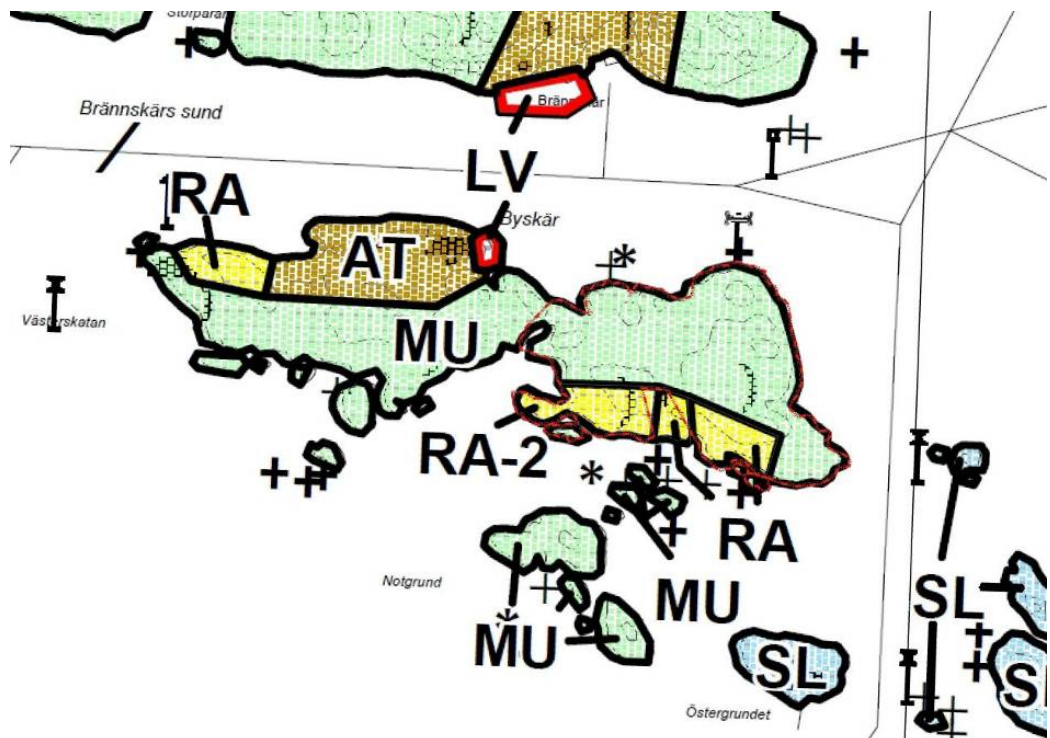


Bild 12. Utdrag av Delgeneralplanen för Södra Nagu

På området är Delgeneralplan av Södra Nagu, som är fastställd 4.11.1996, i kraft

På södra stranden av planeområdet har man rätt att bilda tre byggplatser för fritidsbyggnader.

Strandområdet är märkt med: "RA-FRITIDSBYGGNADERS OMRÅDE.

På RA-området utan siffra i anslutning till beteckning får bildas högst en byggnadsplats.

På område, som är försett med en siffra ansluten till RA-beteckningen, får bildas högst det antal byggnadsplatser som siffran anger.

På byggplats får uppföras byggnader i enlighet med byggnadsordningen.

På RAB betecknat området får uppföras en bastubyggnad i enlighet med byggnadsordningen.

Strandvegetationen på byggplatserna bör bevaras så, att inte områdets landskapsbild väsentligt förändras."

På planeområdet finns det fyra byggplatser. Gränsdragningen för byggplatsen som finns i mitten följer inte fastighetsgränser.

Övriga delar av området är märkta med "MU Jord- och skogsbruksdominerat område, behov att styra friluftsliv eller miljövärden."

Allmänna bestämmelserna är:

"M-, MU-, SL-, och SR områdenas byggnadsrätt för fritidsbostäder har anvisats på AT-, RA- och RM områden. Den kalkylmässiga byggnadsrätt som anvisats på SL- och SR-område, har angetts med siffra inom parentes. Fritidsbostad får inte förses med vattenklosett."

På planeområdet har man märkt tre byggplatser.

Byggrätten bestäms enligt byggordningen.

En byggplats för fritidsbruk har 150 v-m² byggrätt för fritidsbyggnaden, 80 v-m² för ekonomibygnaden, 25 v-m² för bastun och 25 v-m² för gäststugan. Den totala byggrätten för planeområdet är 600 v-m² + 320 v-m² + 100 v-m² + 100 v-m² = 1 120 v-m².

Detaljplan

Området har ingen stranddetaljplan i kraft.

Byggnadsordningen

Pargas byggnadsordning har godkänts av Stadsfullmäktige 20.9.2016.

På detta delgeneralplanområde regleras byggandets omfattning dock av den 6.11.2001 godkända byggnadsordningen.

Rakennuskielto Byggförbud

Området har inget byggförbud i kraft.

Baskarta

För området har 2019 en ny baskarta uppgjorts i skala 1:2000, och den har godkänts 14.2.2019 § 1 av Fastighetsingegör Hanna Heikkilä Salo Stad.

Naturkartering

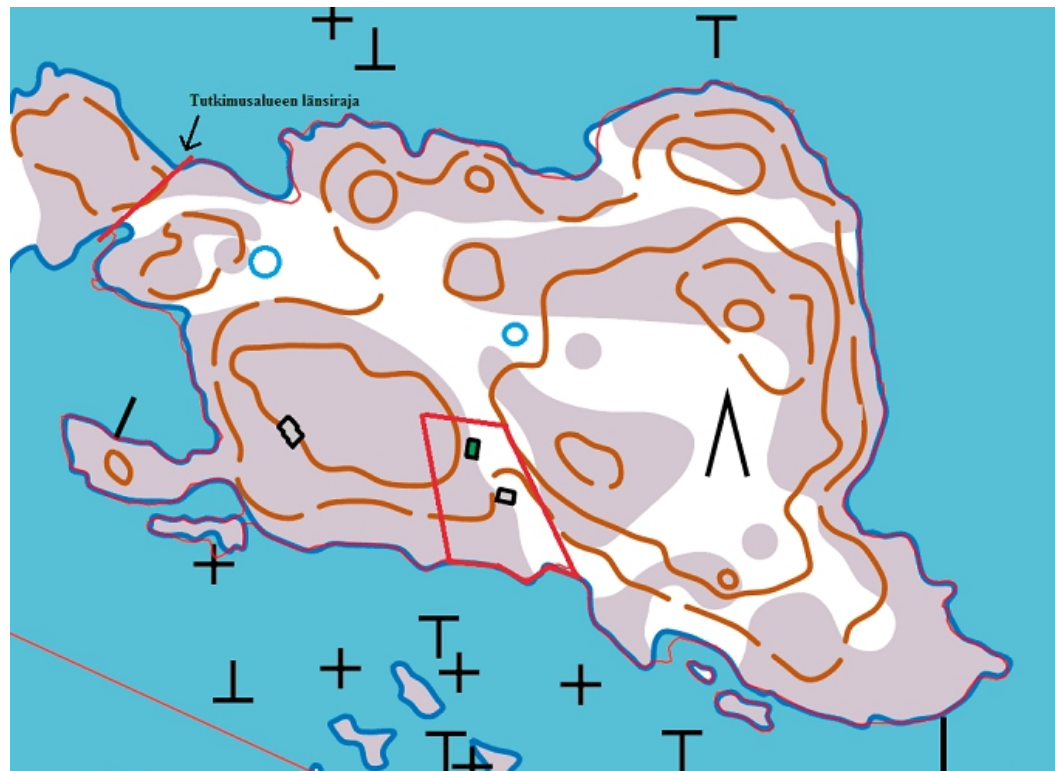


Bild 13. Naturkarteringsområdet och lägen av kärrplättar

Suomen Luontotieto Oy har uppgjort en naturkartering för området 2018, En grundutvärdering av miljövärdena, 02/2019. Den har kompletterats i juni 2020.

Karteringsområdet omfattar den östra delen av Byskär. Byskär är beläget i kanten av mellanskärgården och Gullkronafjärden och sydväst om ön öppnar sig Haraskärsfjärden, ett större öppet område glest med holmar.

Den östra delen av ön består mestadels av tallskog med få öppna berg. Fastbostättningen på ön har upphört för ca tio år sedan.

Vegetationgeografiskt hör området till hemiborealisk vegetationszon, som även kallas för ekzon. Typiskt för den zonen är ädelträdkogar samt ångar med rikligt växtbestånd. Utredningsområdet har dock inga ädelskoglundar och det är moskog mestadels av tall.

Den östra delen av Byskär är en tallbevuxen rätt bergig terräng, var det dock inte finns vida öppna berg. Mitt på holmen finns moränområden var träbeståndet är delvis större. Det finns inga speciellt gamla träd på området och under tiden av fastbosättning samlades även förfallna träd till brännved. På östra delen av ön växer ungskog som undervegetation. Det står några torra träd samt färsk stormfallna träd på området. Byskär är sedan urminnes tid en betesmark, men fårbyte upphörde för över tjugo år sedan. Spår av bete kan man märka ännu idag i utredningsområdets vegetation bl. a. så att det nästan helt och hållet saknas lövträd.

Det växer inte heller granar på utredningsområdet. Det fåtaliga buskbestånden består av enbuskar, dock finns det inga vidsträckta enhetliga enrisbestånd på

utredningsområdet. Skogstypen är karg, moskog av lingon och ljung och ställvis växer det renlav. I undervegetation dominerar ljung, blåbär, lingon och kruståtel. På bergen växer också i vissa ställen bergsyra, gula fetknoppar och sedum(kärleksört) och silverfingerört, men det finns inga egentliga bergsängar på området.

Strandzonen är överallt mycket smal och på många ställen sträcker sig strandklipporna direkt i havet. På västra ändan av utredningsområdet finns det en liten vassrugg och även på norra stranden växer det på ett ställe vass. Strandvegetationzoneringsen syns inte märkbart någonstans. Strandzonens arter är få och består av vanliga arter som rörfen, krypven, gråsvingel och saltåg.

Mitt på ön finns två separata kärrplättar. Den östra är mycket smal och där växer endast få kärnväxter. Fältet är betäckt av enhetlig björnmossa och de få kärnväxterna är tuvull och flaskstarr. Den västra kärrplättan är våtare än den ena och där växer det mm. kråklöver, fackelblomster och strandlysing. Det har inte ännu bildats torvlager på dessa sumpmarker utan mossorna växer på fuktig stenmark.

Den till planeområdet tillsatta tomtens terräng är tämligen sliten och området är gårdsplan. På tomtens östra och norra kant växer det mera tallar, men speciellt gamla tallar finns det inte på området. På de trädbevuxna platserna är skogstypen mycket karg moskog av ljungtyp och undervegetationen består mestadels av ljung, lingon och kruståtel.

I buskskiktet växer några enstaka enar. Tomtens södra del är bergsområde med få träd och var klipporna är karga och var det inte finns några vida bergsängar. Av växtarter som är typiska för bergsängar växer det fåtaligt av gräslök, bergsyra och ängsviol. Tomtens strandlinje är bergig och stenig och man kan inte särskilja strandvegetationens zoner. Strandzonens arter är fåtaliga och består av vanliga arter som av rörfen, krypven, gråsvingel samt saltåg. Strandzonen är tämligen smal och på många ställen når strandklippan direkt ut i havet.

På utredningsområdet existerar inte enligt Naturskyddslage 29 § sådana naturtyper som skall skyddas och inte heller enligt Vattenlag (Vattenlag 587/2011) sådana små vattendrag som skall skyddas. Området innehåller inte heller utrotningshotade naturtyper eller sådana som bör bevaras. (Raunio mm. 2008). De två trädlösa kärrplättarna på området är enligt Skogslagen 10 § små öppna kärr som skall lämnas utanför markanvändning. På den här sidan av ön finns det inga traditionslandscapsobjekt och inte heller traditionsbiotoper. På området finns det inte heller vida öppna bergsängar.

På området finns inget örnbö, men det hör till örnens jaktrevir. På öns södra havsområde finns flera fågelskär och bl.a. tärnkoloni. På området sinns det inte lämpliga lekplatser för åkergrödan och inte heller övervintringsställen för fladdermöss så som djupa bergsklyftor eller grottor. Den planerade bebyggelsen hotar inte betydelsefulla naturvärden och är möjlig att förverkliga med endast få naturskador.

Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014

Enligt rapporten "Tulviin varautuminen rakentamisessa- opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" av Finlands Miljöcentral 2014 är byggandets minimihöjd på planeområdet + 2,45m (N2000), vart man tillsätter byggplatsens förhållandetilläg bl.a vågreserv.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Planeringens behov i planarbetet, planeringsstart och beslut som gäller denna

Markägaren av planeområdet är initiativtagaren för planarbetet

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Delaktiga

De delaktiga är listade i Program för deltagande och bedömning, som följer som bilaga.

Vid utkastskedet har Caruna Oy lämnat in ett utlåtande, var de konstaterar att " Efter att planen har trätt i kraft kommer användningen av elektricitet att öka, vilket medför att det behövs nya kablar. Vi kommer att ta närmare ställning vid förslagsskedet. De behövliga omplaceringarna av ledningar och transformatorer görs av Caruna och för omplaceringskostnaderna svaras den som beställt omplaceringen. Omplaceringen av ledningarna förutsätter att man kan ordna för dem en ny stadigvarande rutt."

4.3.4 Myndighetssamarbet

Efter att Egentliga Finlands Ely-central har kommenterat utkastet till Byskär stranddetaljplan daterat 21.1.2020 och Programmet för deltagande och bedömning, har följande förändringar uppförts.

- Kärret som finns på området har anvisats i planeutkastet som del av området märkt S-1 var man inte får utföra åtgärder som ändrar naturens tillstånd. Beteckningen har ändrats till beteckningen luo, kärr, med tillfogad text: " Det är inte tillåtet att utföra åtgärder som inverkar på kärrets vattenbalans."
- I litteraturlistan tillsättes "Tulviin varautuminen rakentamisessa-opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" av Finlands Miljöcentralen 2014
- Ytterligare motiveringar har tillsatts i planbeskrivningen varför Kvartersområdet för småbåtshamn har placerats på norra stranden. I planbeskrivningen av LV-1- kvarters området har tillsatts för vilka fastigheter båthamnen är avsedd. Bestämmelsen av båthusens byggareal har specificerats noggrannare
- De små kobbarna vid södra stranden är förändrade till skogs och jordbruksmark.

4.4 Målsättningar

Målsättningen är att placera bebyggelse på ställen som sitter bättre i terrängen och i landskapet än vad delgeneralplanen anvisar.

I övrigt är målsättningen att placera en för fastigheterna gemensam småbåtshamn på en plats var man inte behöver bygga stora, i miljön dåligt passande bryggkonstruktioner och var vattnets djup är tillräcklig för segelbåtar.

4.5 Strandedetaljplanens konsekvenser

4.5.1 De valda alternativens konsekvensutredning, värdering och jämförelse

På området har man utarbetat ett utkast för strandedetaljplan, var man har placerat tre fritidsbostäder samt sidobyggnader. På nordvästra delen av området placeras en båthamn.

Som alternativ för strandedetaljplan är att man lämnar området oplanerat. (ALT 0).

ALT 0, nuläge

Området planeras inte. Byggnadernas placering bestäms av delgeneralplanet och mängden av byggande av byggordningen.

Delgeneralplanen följer inte fastighetsgränser (den östra RA-byggplats är av annan form) och RA-2 områdets byggande av två byggplatser leder till att de byggs närmare strandområdet.

Konsekvens för samhällsstruktur

Tre fritidsbostäder har inte stor inverkan på samhällsstrukturen, speciellt när en bastu och en gäststuga redan är byggda.

Konsekvens för den bebyggda miljön

Delgeneralplanen styr inte byggandets kvalitativt. Den redan bebyggda RA-byggplatsen som på södra stranden är utanför planeområdet, följer inte fastighetsgränser i delgeneralplanen. Om man skulle förverkliga ett nytt byggande enligt delgeneralplanen, skulle det befinna sig mycket nära den redan bebyggda byggplatsen.

Konsekvens för naturmiljön

Delgeneralplanen tar inte hänsyn till naturvärden. I och med det nya byggandet bildas i viss mån stigar och vägar och möjligt slitage kan uppstå i närheten av byggnaderna.

Konsekvens för landskap

Den låga sydstranden förutsätter att man bygger massiva bryggor. Bryggorna skulle förändra landskapet.

Konsekvens för trafik och anordnandet av teknisk service

Alla byggplatser har egna bryggor för trafik till sina ställen. På området kommer man inte att bygga något tekniskt servicenät, utöver en möjlig utbyggnad av elnätet.

Konsekvens för ekonomin

Ingen stor konsekvens för ekonomin

Konsekvens för rekreation

Största delen av skogsarealerna stannar inom området för jord- och skogsbruk varför normal rekreation inom områdena kvarstår.

ALT 1, utkast för stranddetaljplan 21.01.2020, var tre kvarter för fritidsbostäder och en för småbåtshamn är placerade

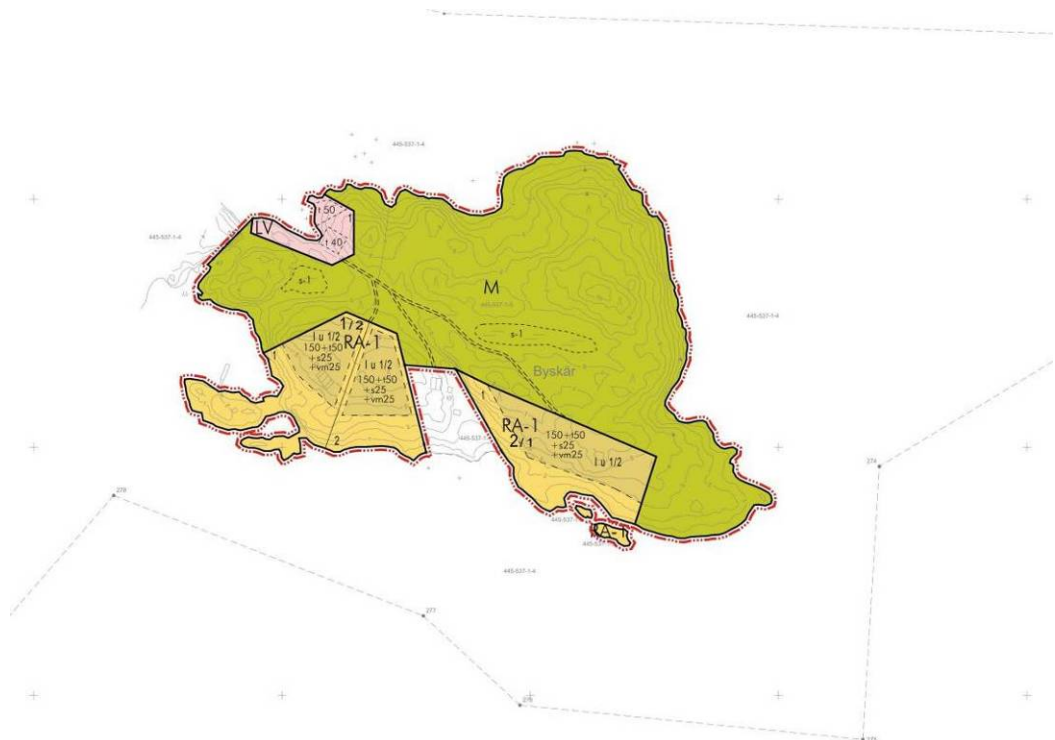


Bild 14, Utkast för stranddetaljplan 21.01.2020

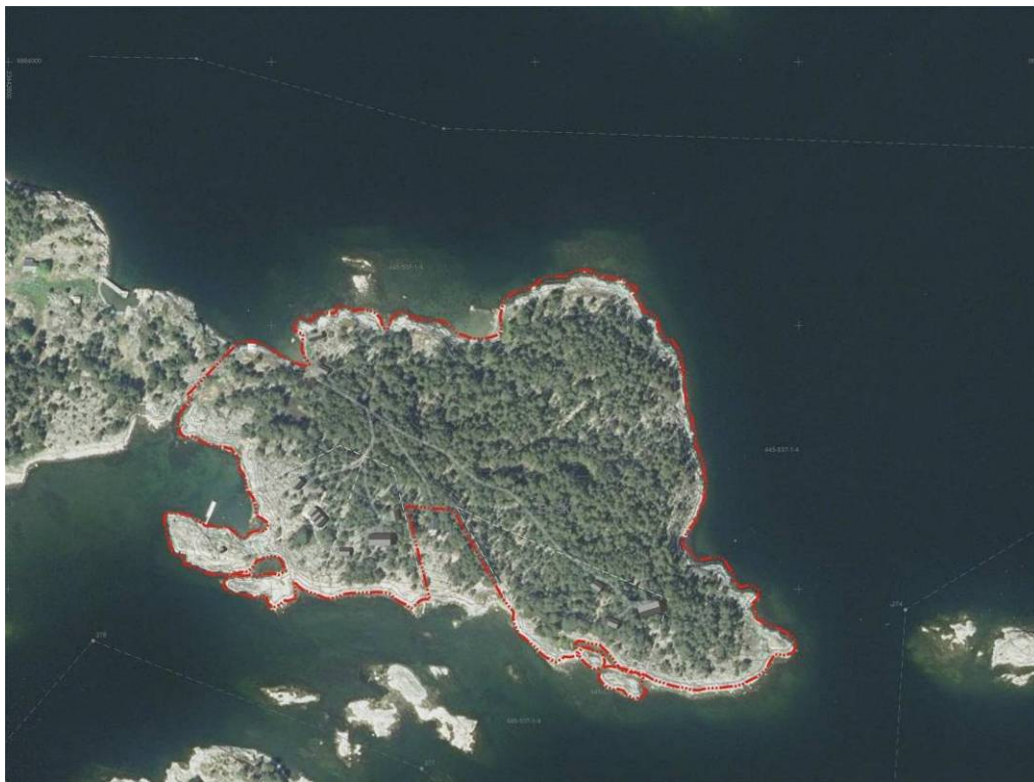


Bild 15. Utkast för stranddetaljplan 21.01.2020, illustration

Konsekvens för samhällsstruktur

Tre fritidsbostäder har inte stor inverkan på samhällsstrukturen, speciellt när en bastu och en gäststuga redan är byggda.

Konsekvens för den byggda miljön

Det nya byggandet kan placeras bättre med hänsyn till den befintliga fritidsbostaden som är utanför planeområdet

Konsekvens för miljön

Byggplatserna och byggande har omplacerats till sådan terräng var man sparar natur och minimerar ingrepp. Planebestämmelserna styr naturmiljös bevarande.

Kärrplättarna är märkta med skyddsbetäckning. Det nya byggandet ökar i viss mån behov av stigar och vägar och där medför möjligen slitage på gårdsplanerna runt byggnaderna.

Konsekvens för landskap

Byggnaderna, som skall byggas syns från sjösida endast litet på grund av träden framför och att färgsättning passar in i landskapet. Strandlandskap ändras inte särskilt mycket, för terrängen var byggande kan ske, bevaras möjligast naturenlig. Enskilda massiva bryggor behövs inte på södra stranden på grund av småbåtsplats på norra stranden. Småbåtsplats omformar strandlin-

jen och också landskap mindre än ALT 0. På grund av strandens djup kan bryggan följa strandlinjen.

Konsekvens för trafik och anordnandet av teknisk service

Alla byggplatser har tillgång till den gemensamma båthamnen för trafik till sina ställen.

På området kommer man inte bygga något tekniskt servicenät, utöver en möjlig utbyggnad av elnätet.

Konsekvens för ekonomin

Ingen stor konsekvens för ekonomin

Konsekvens för rekreation

Största delen av skogsarealerna stannar inom området för jord- och skogsbruk varför normal rekreation inom områdena kvarstår.

4.5.5 Planeringskedenas hantering och beslut

Anhängigörande utlystes 15.05.2020

Utkast för planen har satts på offentligt påseende 15.05.2020-

5 DETALJPLANENS BESKRIVNING

5.1 Planens struktur

Stranddetaljplan, förslag 22.06.2020

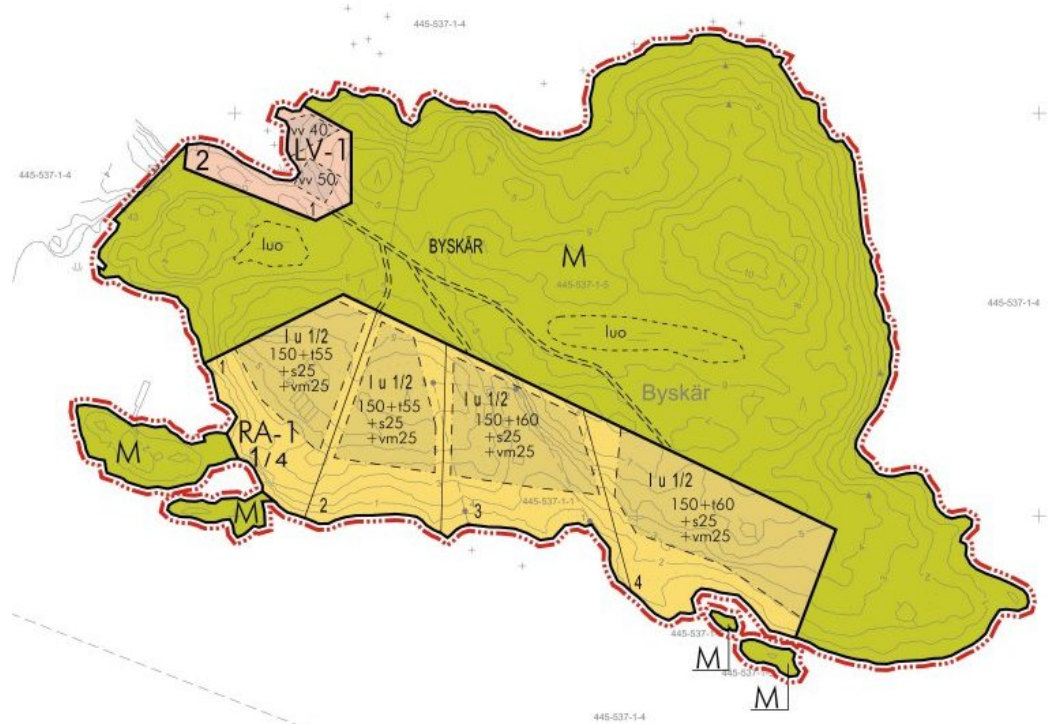


Bild 16. Stranddetaljplan, förslag 22.06.2020



Bild 17. Stranddetaljplan, förslag 22.06.2020, illustration

På öns dels södra strand har placerats in i ett kvarter med fyra semesterbostäder samt sina ekonomibygnader. Skär och uddar vid planeområdets södra strand har ändrats från bostadskvarter till jord- och skogsbruksområden.

Byggplatserna är placerade så att man har kunnat beakta både terrängen, landskap och mikroklimatet.

5.1.1 Dimensionering

Stranddetaljplaneområdets areal är ca. 8,44 ha.

Areal av Fritidsbostadskvarteren RA-1 är tillsammans 2,32 ha, kvarter för småbåtshamn LV-1 0,22 ha, areal för jord och skogsbruk M 5,89 ha.

Områdets totala byggrätt är 1 120 v-m², varav 1 030 v-m² på kvarter för fritidsbostäder. För huvudbyggnaderna har anvisats 600 v-m² byggrätt, ekonomibygnaderna 230 v-m², bastubyggnaderna 100 v-m² samt för gäststugorna 100 v-m². Kvarter för småbåtshamn har 90 v-m² byggrätt för båthusen. Den här byggrätten har överförts från de övriga byggplatsernas byggrätt.

Den totala byggrätten på planeområdet ändras inte jämfört med den i delgeneralplanen.

Strandlinjeländen framför byggplatserna hålls oförändrad jämfört med delgeneralplanen

5.3 Arealreserveringar

5.3.1 Kvartersområdena

RA-1 Kvartersområde för fritidsbostäderna

På en byggplats får man bygga en fritidsbostad med ekonomibygnaderna

På området finns det ett kvartersområde för fritidsbostäder vilka har tillsammans fyra byggplatser. Byggplatserna har byggrätt 150 v-m² för fritidsbostad, 55 v-m² eller 60 v-m² för ekonomibygnaderna, 25 v-m² för bastubyggnad och 25 v-m² för gäststugan.

Enligt rapporten "Tulviin varautuminen rakentamisessa- opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" av Finlands Miljöcentral är byggandets minimihöjd i planeområdet + 2,45m (N2000), vart man tillsätter byggplatsens förhållandetillägg bl.a vågreserv. Alla byggplatsers utom båthusens lägehöjd överskrider de minimihöjder som rapporten anger.

De separata bestämmelserna är:

-Byggnaderna bör till sin massa vara enkla.

-Fasaderna bör vara målade huvudsakligen antingen med svart, brun, eller röd kokmålfärg eller vara gråa omålade.

-Som takmaterial på byggnaderna skall användas grästak, mörkgrått maskinfogat plåttak, eller filttak. På huvudbyggnaden kan också röd tegeltak användas.

LV-1 Kvarterområde för småbåtsplats.

På kvartersområdet får placeras båtplatser gällande byggplatserna 1-4 i kvarter 1. På området får inte byggas en bastu.

På områdets nordvästra del, på norrstranden finns ett kvarterområde för småbåtsplatser. 90 v- m² byggrätt enligt delgeneralplanen har överförs för ekonomibyggnadernas byggnadsytor anvisad för båthus. Genom att placera på ett skyddat och tillräckligt djupt ställe en brygga som betjänar alla byggplatser, minskar behovet att placera stora bryggkonstruktioner på öns södra strand var de inte passar i miljön.

5.3.2 Andra områden

M Jord- och skogsbruksområde

Huvuddelen av området är område för jord- och skogsbruk.

De två små trädlösa kärreplättar, som är enligt bestämmelsen av Skogslagen 10§ små öppna kärreplättar med beteckningen luo, "En del av området var man inte får vidta åtgärder som ändrar natur. Det är inte tillåtet att vidta åtgärder som ändrar kärrets vattenbalans."

De separata bestämmelser som gäller hela området är:

Kvartersområdena bör bevaras möjligast naturenligen. Byggande och miljövard är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras. Kalhyggen är förbjudna. Inom områden för skogs- och jordbruk är åtgärder för skogsvård tillåtna.

-Avloppsvattnen skall behandlas enligt ikraftvarande lagstiftning.

5.4 Planens påverkan

Se punkt 4.5.2.

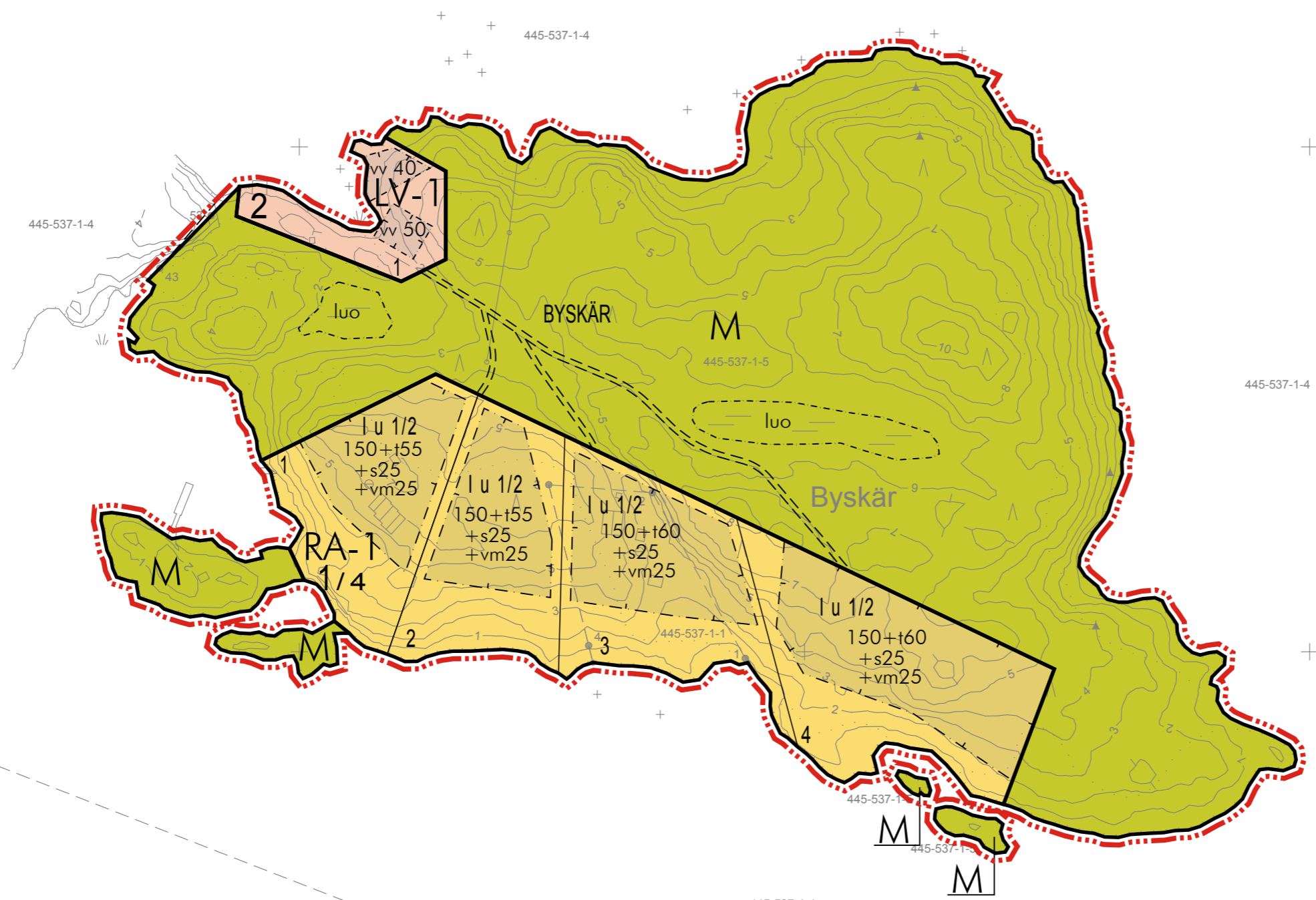
6 FÖRVERKLIGANDE AV STRANDETALJPLANEN

6.1 Förverkligande och tidtabell

Förverkligande av planen börjar när planen har trätt i kraft.

Åbo 11.08.2020

Tarmo Mustonen
Arkitehti SAFA YKS 189
Arkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



11.08.2020

01A

**PARAINEN
BYSKÄRIN RANTA-ASEMA-
KAAVA, EHDOTUS**

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

PARAINEN





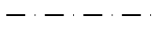
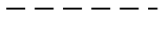

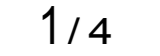



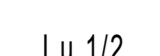
Kaavatunnus: 445-DDKK2020

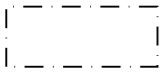
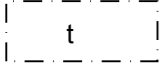
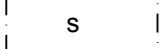
BYSKÄRIN RANTA-ASEMAKAAVA 1 : 2000
EHDOTUS

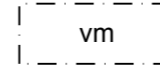
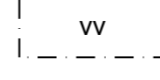
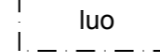
RANTA-ASEMAKAAVA KOSKEE:
Paraisten kunnan kiinteistöä 445-537-1-5.

RANTA-ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
Korttelit 1-2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennusalueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen.
	Venevalkaman korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 1 rakennuspaikkojen 1-4 venepaikkoja. Alueelle ei saa rakentaa saunaa.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Korttelin numero. Kauttaviivan jälkeinen luku osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.
	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
	Alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulla kolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa vierasmajan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan.
	Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Suon vesitaseeseen vaikuttavia toimenpiteitä ei saa tehdä.

ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

-Ranta-asemakaava-alue on säilyttävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Avohakkuut ovat kiellettyjä. Maa- ja metsätalousalueella metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

-Rakennusten tulee olla massaltaan yksinkertaisia.

-Rakennusten julkisivujen tulee olla maalattuja pääsääntöisesti joko mustalla, ruskealla tai punaisella keittomaalilla tai maalamattomia luonnollisesti harmaantuvia.

-Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattetta, tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakattetta. Päärakennusten rakennusalueella voidaan käyttää myös punaista tiilikattetta.

-Jätevedet on käsiteltävä voimassa oleva lainsäädännön mukaisesti.

Turussa 11. päivänä elokuuta 2020

Tarmo Mustonen
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

11.08.2020

01B

PARAINEN
BYSKÄRIN RANTA-ASEMA-
KAAVA, EHDOTUS

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

PARGAS


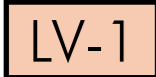


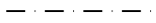
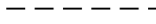
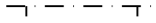
Planbeteckning: 445-DDKK2020


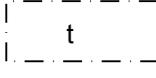
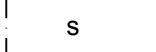
BYSKÄR STRANDETALJPLAN 1 : 2000
FÖRSLAG

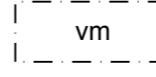
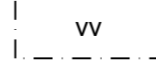
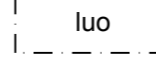
STRANDETALJPLANEN GÄLLER :
PARGAS, BYSKÄR, FASTIGHETEN 445-537-1-5.

MED STRANDETALJPLANEN SKAPAS:
BYSKÄR STRANDETALJPLAN, KVARTEREN 1-2 SAMT JORD- OCH
SKOGSBRUKSOMRÅDE.

STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

	Kvartersområde för fritidsbostäder. På byggnadsytan får byggas en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader.
	Kvarterområde för småbåtsplats. På kvartersområdet får placeras båtplatser gällande byggplatserna 1-4 i kvarter 1. På området får inte byggas en bastu.
	Jord- och skogsbruksområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
1 / 4	Kvartersnummer. Siffran efter snedstreck visar högsta antalet av tomter i kvarteret.
1	Nummret på riktgivande tomt.
SAAR	Gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
l u 1/2	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda på vinden för utrymme som inräknas i våningsytan.

	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Byggnadsyta där bastu får placeras.

	Byggnadsyta där gäststuga får placeras.
	Byggnadsyta där båthus får placeras.
	En del av området var man inte får vidta åtgärder som ändrar natur. Det är inte tillåtet att vidta åtgärder som ändrar kärrets vattenbalans.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

-Kvartersområdena bör bevaras möjligast naturenliga. Byggande och miljövård är tillåtet på området så att de karakteristiska naturdragen bevaras. Kalhyggen är förbjudna. Inom områden för skogs- och jordbruk är åtgärder för skogsvård tillåtna.

-Byggnaderna bör till sin karaktär vara enkla.

-Byggnadernas fasader bör vara målade huvudsakligen med svart, brun eller röd kokfärg eller vara gråa omålade.

-Som takmaterial bör användas gröna tak, mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak. För huvudbyggnadernas byggområden kan även användas rött tegeltak.

-Avloppsvattnen och bör behandlas enligt gällande lagstiftning.

Åbo 11.08. 2020

Tarmo Mustonen
Arkitekt SAFA

Arkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

11.08.2020

01C

PARGAS
BYSKÄR STRANDETALJPLAN,
FÖRSLAG

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

6664000
23442800



11.08.2020

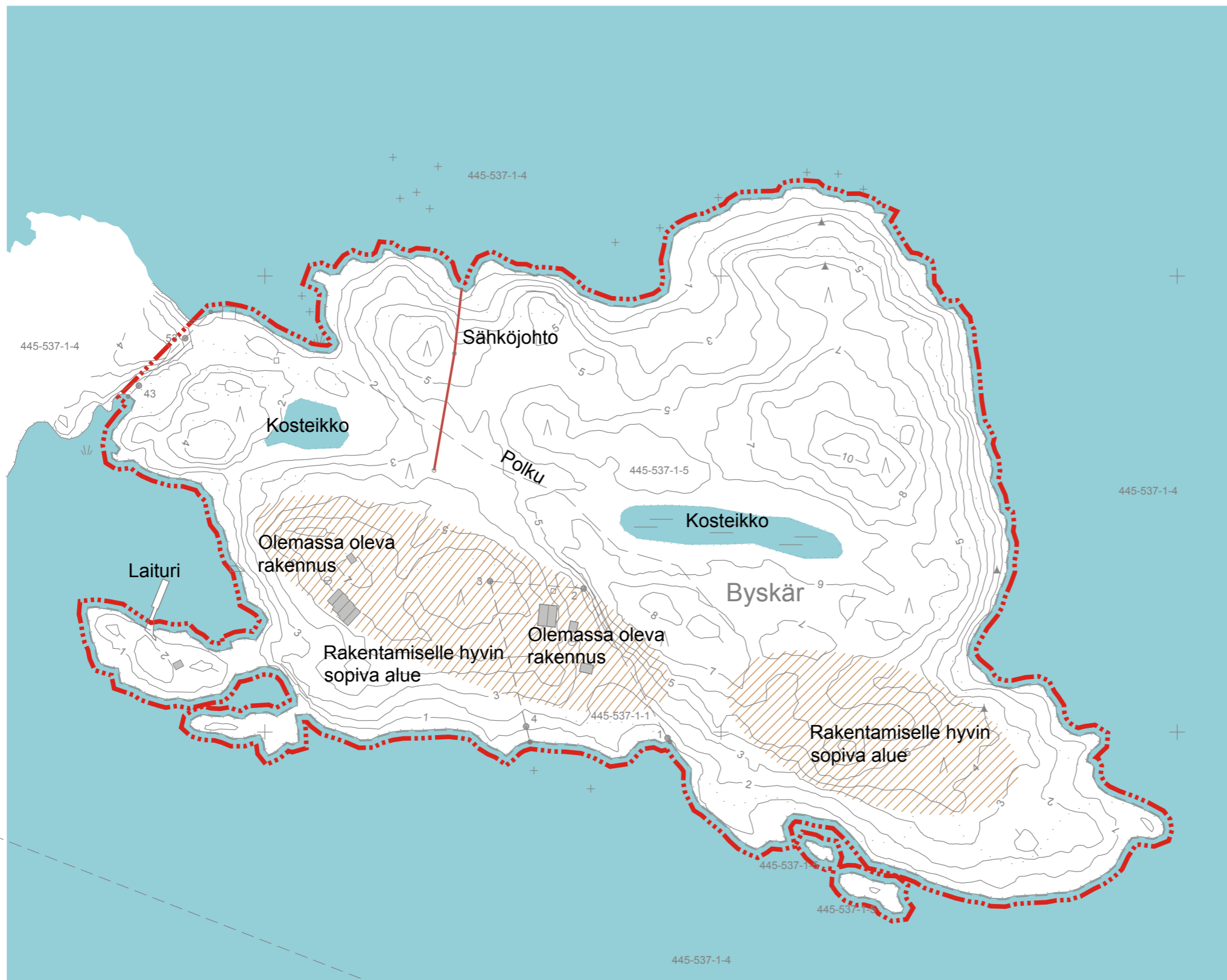
02

PARAINEN
BYSKÄRIN RANTA-ASEMA-
KAAVA
HAVAINNEKUVA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

6664000
23442800



11.08.2020

03

PARAINEN
BYSKÄRIN RANTA-ASEMA-
KAAVA
ANALYYSIKARTTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

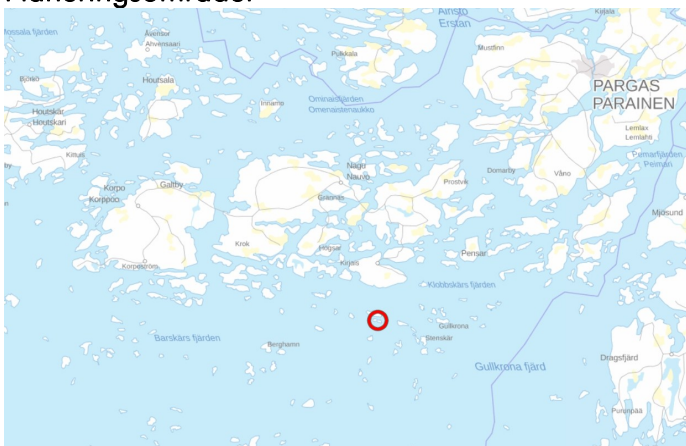
BYSKÄRS STRANDETALJPLAN

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 12.06.2020

Initiativ

Markägaren har initierat planen

Planeringsområdet



Planeringsområdets läge

Planeringsområdet är beläget på Byskärs i Pargas. Strandedetaljplan utarbetas på området av fastigheten 445-537-1-5 märkt på kartan. Planeringsområdets areal är ca 8,44 ha.



Flygbild över områden

Allmän beskrivning över planeområdet

Planeområdet är den östra delen av ön Byskär, som är beläget i kanten av mellanskärgården. På sydvästra sidan av Byskär finns det en öppen fjärd, Haraskärs fjärd, med få holmar.

Den östra delen av Byskär består av bergig terräng men dock med få kala berg. I inre delen av holmen består marken av morän och där växer det större träd än i andra delar. Strandremsan runt holmen är smal och i många ställen sträcker sig bergen direkt till sjön. Mitt på holmen finns det två stycken våtmarker.

På området har man byggt en bastu och en gäststuga.

Mitt på holmens södra strand belägna fastigheten har fogats till planeringsområdet efter utkastskedet.



© Suomen luontotieto Oy

En liten våtmark på den västradelen av området



© Suomen luontotieto Oy

På östra delen av holmen växer det rikligt med ungtallar.



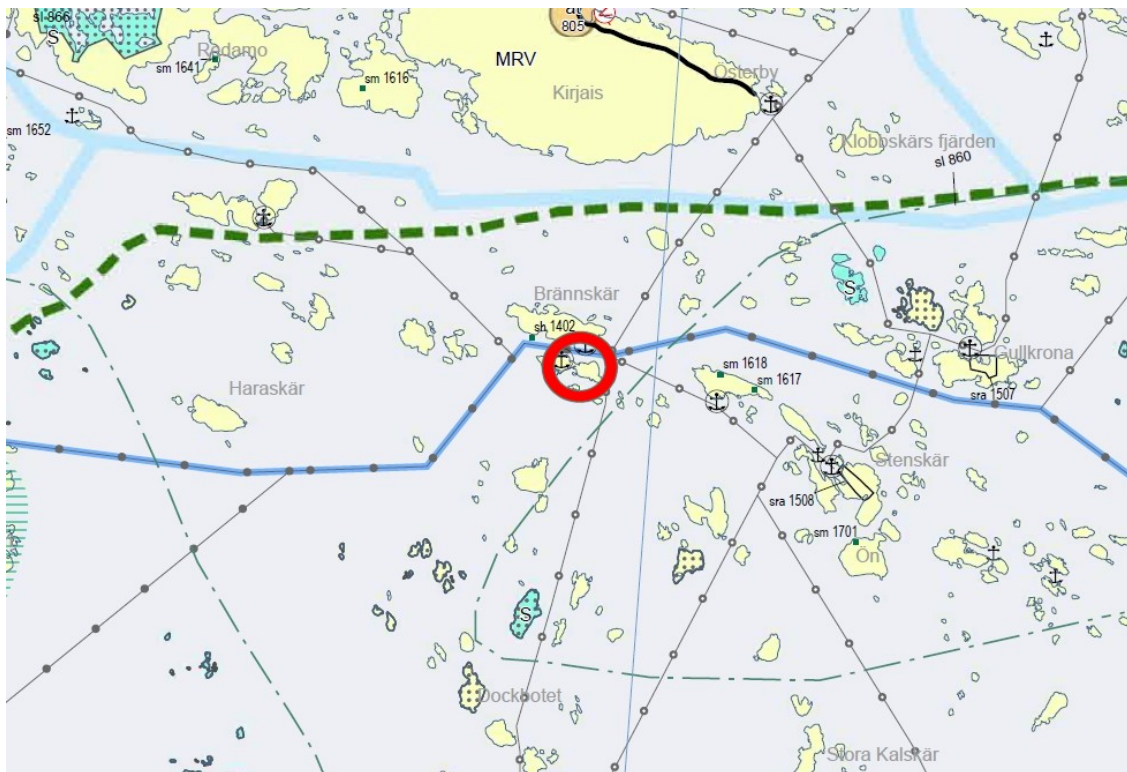
Strandvy på den östra delen av planeområdet



Strandvy på den västra delen av södra stranden

Planeläge

Landskapsplan



Utdrag ut landskapsplanen

EGENTLIGA FINLANDS LANDSKAPSPLAN

Loimaaregionens, Åboregionens kranskommuner, Åboland, och Vakka-Suomislandskapsplaner, fastställt 20.3.2013

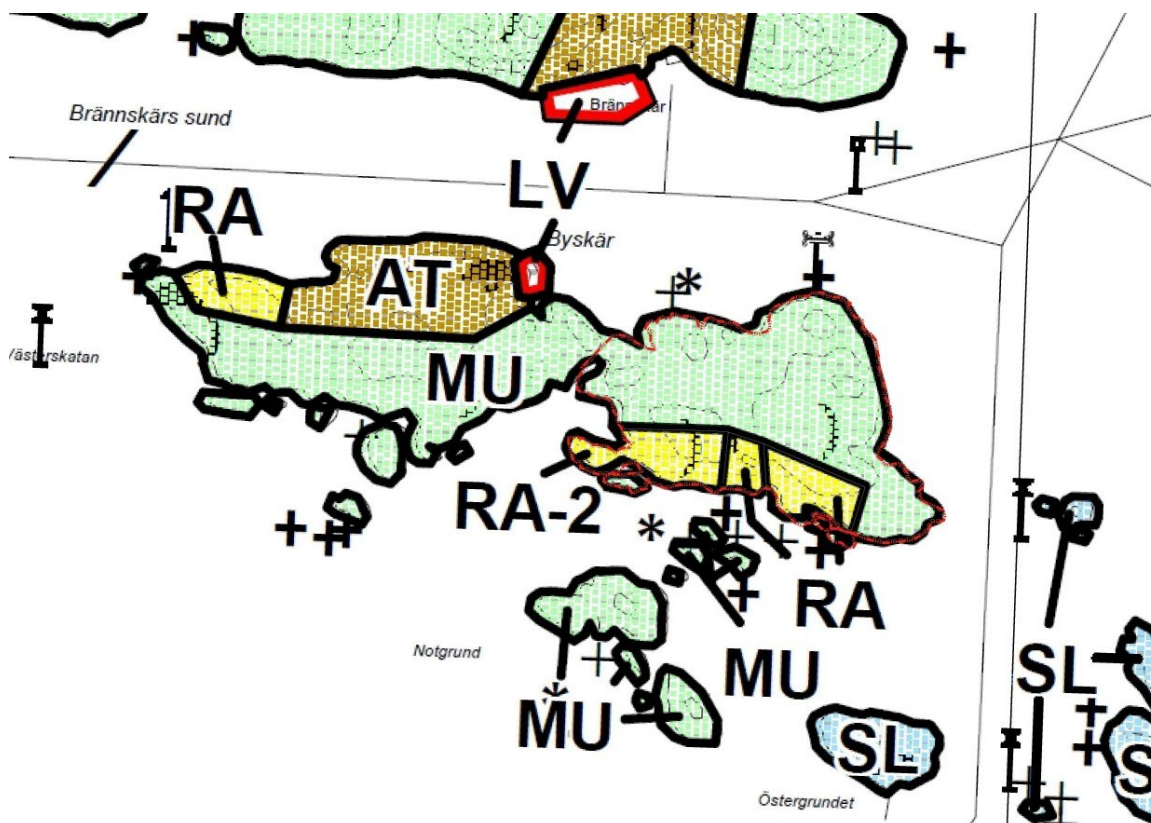
I landskapsplanen är områdena i huvudsak märkta som "MRV: JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism och friluftsvksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövområden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär."

Planeringsbestämmelsen är:

"Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter."

Delgeneralplan



Utdrag av Delgeneralplanen för Södra Nagu

På området är Delgeneralplan av Södra Nagu, som är fastställd 4.11.1996, i kraft

På södra stranden av planeområdet har man rätt att bilda fyra stycken fritidsbyggnaders byggplatser. Strandområdet är märkt med: "RA-FRITIDSBYGGNADERS OMRÅDE. På RA-området utan siffra i anslutning till beteckning får bildas högst en byggnadsplats. På område, som är försett med en siffra ansluten till RA-beteckningen, får bildas högst det antal byggnadsplatser som siffran anger.

På byggplats får uppföras byggnader i enlighet med byggnadsordningen. På RAB betecknat området får uppföras en bastubyggnad i enlighet med byggnadsordningen. Strandvegetationen på byggplatserna bör bevaras så, att inte områdets landskapsbild väsentligt förändras."

På planeområdet finns det fyra byggplatser. Den byggplats, som har tillfogats efter planeutkastskedet, följer inte fastighetsgränser i deldetaljplanen.

Övriga delar av området är märkta med "MU Jord- och skogsbruksdominerat område, behov att styra friluftsliv eller miljövården."

Allmänna bestämmelserna är:

”M-, MU-, SL-, och SR områdenas byggnadsrätt för fritidsbostäder har anvisats på AT-, RA- och RM områden. Den kalkylmässiga byggnadsrätt som anvisats på SL- och SR-område, har angetts med siffra inom parentes.

Fritidsbostad får inte förses med vattenklosett.”

Stranddetaljplan

Området har ingen stranddetaljplan.

Byggnadsordning

Pargas byggnadsordning har godkänts av Stadsfullmäktige 20.9.2016.

På detta delgeneralplanområde regleras byggandets omfattning dock av den 6.11.2001 godkända byggnadsordningen.

Utredningarna som gäller för området

Suomen Luontotieto Oy har uppgjort en naturkartering. På området finns det inte av Naturvårdslagen 29§ avsedda naturtyper som bör beskyddas. Det finns inte heller på området sådana naturtyper som är hotade eller som skall beaktas. (Raunio etc. 2008)

Det finns på området två små trädlösa kärrplättar, som enligt Skogslagen 10 § betraktas som små öppna kärr, som bör lämnas utanför markanvändning.

De lägsta rekommenderade bygghöjderna

Enligt rapporten ”Tulviin varautuminen rakentamisessa- opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla” av Finlands Miljöcentral är byggandets minimihöjd i planeområdet + 2,45m (N2000), vart man tillsätter byggplatsens förhållandetillägg bl.a vågreserv.

Baskarta

På området är år 2019 uppgjort en baskarta 1:2000 som uppfyller stranddetaljplans krav enligt markanvändnings- och bygglagen (Suuntakartta Oy Joensuu).

Markägo

Området är privatägt.

Målsättningarna med planarbetet

Planarbetets målsättning är placera fritidbyggplatserna på ställen som sitter bättre i terrängen än vad delgeneralplanen anvisar

Målsättningen är också placera på den norra stranden en för byggnadsplatserna gemensam båthamn, som är skyddad mot vindar och tillräckligt djup för segelbåtar. Den totala byggrätten på planområdet ändras inte.

En del av byggrätten flyttas för båtskjulen i båthamnen till en plats var skärgårdsborna traditionellt har lyft upp sina båtar för vintern.

Bedömning av planens konsekvenser

Som jämförelsegrund kan användas att inga förändringar görs på området. Då regleras byggande av delgeneralplanen.

Vid uppgörande av stranddetaljplanen bedöms påverkan

- påverkan på den byggda miljön
- påverkan på landskapsbilden
- påverkan på naturen (naturtillstånd)
- påverkan på miljöns säkerhet och trivsamt

Delaktiga

Delaktiga är planområdet markägare, rågrannar, stadens invånare samt övriga på området fungerande föreningar samt myndigheter.

Myndighets- och utlåtandebegäran: Stadens olika förvaltningar, Egentliga Finlands Förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland samt Caruna Oy.

Påbörjande av planarbetet annonseras i tidning samt på stadens hemsidor.

Program för växelverkan och bedömning finns till påseende på planläggningsenhetens anslagstavla och på stadens hemsidor.

Planarbetets skeden och arrangerande av deltagande

1. Planens uppgörare utreder bakgrundsmaterial och grunduppgifter samt bereder program för deltagande och bedömning och stranddetaljplaneutkastet för godkännande av bygg- och miljönämnden.

- Strandedetaljplanens anhängiggörande utlyses
- Vid behov arrangeras en myndighetsförhandling
- Program för deltagande och bedömning, beredningsmaterial och stranddetaljplaneutkastet läggs till påseende på Pargas stads hemsidor
- Stadsinvånare och delaktiga kan framföra åsikter muntligt eller gärna skriftligt, kontaktuppgifter i slutet av texten
- Utlåtanden inbegärs för utkastet

2. Åsikter och planläggarens svar till dessa hanteras av bygg- och miljönämnden
3. Planläggaren uppgör ett förslag baserat på ett godkänt utkast
 - Efter de inkomna åsikterna bereds ett stranddetaljplaneförslag, som bygg- och miljönämnden godkänner att läggas till påseende.
 - Till förslaget inbegärs utlåtanden
4. Baserat på utlåtanden och påpekanden görs eventuella förändringar till förslaget
 - Vid behov arrangeras en förhandling med myndigheter
5. Bygg- och miljönämnden godkänner förslaget
6. Planeförslaget hålls offentligt framlagt i 30 dygn.
 - Framläggandet av planen kungörs på stadens officiella anslagstavla och i de av staden använda annonseringstidningarna.
 - Materialet finns till påseende hos staden, adressen nedan, och på Pargas stads nätsidor.
 - Under framläggningstiden kan invånare och delaktiga inlämna en skriftlig anmärkning.
7. Bygg- och miljönämnden hanterar eventuella anmärkningar och bereder bemötande till dessa och möjliga ändringar görs till förslaget.
 - Till de som anmärkt och lämnat sin adress meddelas stadens motiverade svar till anmärkningen.
8. Stadsstyrelsen godkänner förslaget
9. Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanen
 - Beslut för godkännande av planen delges med tillhörande dokument i enlighet med markanvändnings- och byggförordning 94 §:n till NTM-centralen.
 - Beslut för godkännande av planen delges till dem som när planen var till påseende begärt det.
 - Staden delger den i laga kraft vunna detaljplanen till de som nämns i markanvändnings- och byggförordningen 95.2 §:n. Staden delger planens ikraftträdande till Egentliga Finlands NTM-central.
10. Planen vinner laga kraft
 - Ikraftträdande av planen kungörs på stadens officiella anslagstavla.
 - Beslutet för att godkänna planen samt dokumenten sänds utan dröjsmål i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen 94§ till Egentliga Finlands NTM central: kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
 - Planen vinner laga kraft genom kungörelse på stadens hemsida.

Program för växelverkan och bedömning kan noggrannare specificeras och kompletteras under beredningsprocessen. Den senaste versionen av PDB finns att läsa på stadens anslagstavla och hemsida.

KONTAKTUPPGIFTER

Information om att planläggning har anhängiggjorts kungörs i Pargas stads officiella kanaler samt enskilt till sakägande. Program för växelverkan och bedömning finns till påseende på stadens anslagstavla och hemsidor.

Åsikter och anmärkningar sändes till e-mailadressen

rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

eller per post till Pargas stad, Bygg- och miljönämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas.

KONTAKTPERSONER FÖR PLANLÄGGNINGEN:

Planlägningsarkitekt

Pasi Hyvärilä

040 488 5918, 02-4585700

fornamn.efternamn@pargas.fi

PARGAS STAD

Strandvägen 28, 21600 Pargas

tel. 02 458 5700

pargas@pargas.fi

www.pargas.fi

SOM PLANERARE FUNGERAR:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA

Lehmustie 27 A 16, 20720 Turku

02-2424 963

fornamn.efternamn@ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi