

PARGAS STAD

STRANDDETALJPLAN HYPPEIS STRÖMMEN & HÖNSNÄS KVARNSKOG

FASTIGHETER

Hyppeis Strömmen / Järvis by	445-658-2-3	5,5 ha
Kvarnskog / Hönsnäs by	445-657-1-6	7,6 ha

ARBETSNUMMER 20250325

DATUM	25.03.2025	
	15.04.2025	Arkitektbyrå Aaro Söderlund Oy
	12.05.2025	Näsbyvägen 192 21760 HOUTSKÄR
	10.06.2025	0400-857 099 aaro@soderlund.fi
	16.07.2025	
	26.08.2025	
	26.09.2025	

BILAGOR

1. Lägeskarta
2. Lägeskarta / Hyppeis Strömmen
3. Lägeskarta / Kvarnskogen
4. Utdrag ur landskapsplanen
5. Utdrag ur gällande generalplan / Hyppeis Strömmen
6. Utdrag ur gällande generalplan / Kvarnskogen
7. Generalplanbestämmelser
8. Planutkast / Hyppeis Strömmen
9. Planutkast / Kvarnskogen

1 DELTAGANDE- OCH BEDÖMNINGSPLAN

Deltagande- och bedömningsplanen (DBP) är ett lagstadgat (MBL 63 §) dokument som är kopplat till utarbetandet av en plan. I planen framförs en plan för deltagande- och interaktionsprocesserna samt för bedömningen av planens konsekvenser (MBL 9 §).

Markanvändnings- och bygglagen 63 § definierar DBP:n på följande sätt:

”Vid utarbetandet av en plan ska i ett tillräckligt tidigt skede utarbetas en plan som är nödvändig med tanke på planens syfte och betydelse för deltagande- och interaktionsförfarandet samt bedömningen av planens konsekvenser. Att planläggningen har inletts ska meddelas på ett sådant sätt att de berörda har möjlighet att få information om planläggningens utgångspunkter och om förfarandet för deltagande och bedömning. Meddelandet ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Meddelandet kan också ske i samband med information om planlägningsöversikten.”

I DBP:n redogörs för vad som planeras och var, vilka som berörs av planläggningen, när och hur man kan påverka planeringen av området, en uppskattad tidtabell, planeringens utgångspunkter, mål och utredningar som ska genomföras under arbetets gång samt konsekvensbedömningar.

DBP:n uppdateras vid behov under planlägningsprocessens gång.

Denna DBP innehåller utgångspunkterna, innehållet och målen för den stranddetaljplan som utarbetas för områdena Hyppeis Strömmen i Järvis by samt Kvarnskog i Hönsnäs by på Houtskär, Pargas stad:

- utgångspunkter, innehåll och mål
- en plan för hur markägare, invånare och andra berörda ska höras under planläggningen, samt
- en plan för hur konsekvenserna av planändringen ska bedömas

Denna DBP har godkänts som utgångsuppgifter för planläggningen vid kommunens och planläggarens förhandling (08.08.2025) gällande förutsättningarna för planläggningen.

1.1 PLANERINGSOMRÅDET



Hyppeis Strömmen foto JF 2025

a) Planområdet Hyppeis Strömmen ligger i Pargas stad, i Järvis by 6 km väster om Houtskärs centrum, Näsby, på sundets östra strand på adressen Hyppeisvägen (≈) 400, inom Houtskärs generalplaneområde. (se bilaga 1, 2)

b) Planområdet Kvarnskogen ligger i Pargas stad, i Hönsnäs by 7 km sydväst om Houtskärs centrum, Näsby, på södra stranden, på adressen Hötor 96 inom Houtskärs generalplaneområde. (se bilaga 3)

Planändringen utarbetas för följande fastigheter:

a) Hyppeis Strömmen / Järvis by	445-658-2-3	5,5 ha	(0,3 ha)
b) Kvarnskog / Hönsnäs by	445-657-1-6	7,6 ha	(3,1 ha)

Fastigheternas sammanlagda areal är 13,1 ha, av vilken planändringsområdet omfattar cirka 3,4 ha.

2 PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

2.1 PLANERINGSSITUATIONEN

2.1.1 LANDSKAPSPLAN

För landskapsplaneringen i Pargas svarar Egentliga Finlands förbund. Egentliga Finlands landskapsplan godkändes av landskapsfullmäktige 10.12.2010. Miljöministeriet fastställde den 20.3.2013. (Bilaga 4)

Planområdena har anvisats som jord- och skogsbruksområde / område för vandring / rekreatiomsområde (MRV).¹

Området hör till delområde 1 som anvisar dimensioneringen av semesterbosättning, det vill säga 7–10 planlagda tomter/km och att andelen fri strand är minst 40 % av den totala strandlinjen.

a) Planområdet Hypeis Strömmen har en strandlinje på 135 m som anvisas för användning som småbåtshamn (LV). Den fria strandlinjen minskar i motsvarande grad. Framför planområdet i sundet löper en farled som inte har märkts ut i landskapsplanen.

500 m öster om planområdet finns beteckningen "V; REKREATIONSOMRÅDE och -OBJEKT (LAVMK) riksomfattande, landskapligt eller regionalt betydande frilufts-, vandrings-, sport- och andra rekreatiomsområden". Den syftar på Borgbergs vårdkasberg (+40 m ö.h.) och dess motionstrappa och utsiktstorn. Den presenterade planlösningen överensstämmer med MRV-beteckningen då den gör det möjligt för båtfolk att bekanta sig med denna betydande kulturhistoriska natursevärdhet som erbjuder en vidsträckt vy över skärgården.

b) Planområdet Hönsnäs Kvarnskog har en strandlinje på 200 m.

För landskapsplaneringen i Pargas svarar Egentliga Finlands förbund. Egentliga Finlands landskapsplan godkändes av landskapsfullmäktige 10.12.2010 och miljöministeriet fastställde den 20.3.2013. Utöver landskapsplanen (2013) är delområdesplaner i kraft, av vilka kan nämnas landskapsplanen för tätorternas markanvändning, tjänster och trafik i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018), samt delområdesplanen för naturvärden och naturresurser i Egentliga Finland (godkänd 14.6.2021).

I landskapsplanen eller delområdesplanerna finns inga andra områdesreserveringar för planområdena.

=> Planändringen överensstämmer med landskapsplanens mål och landskapsplanen utgör inget hinder för att utveckla området på det sätt som presenterats.

¹ **MRV OMRÅDE FÖR JORD- OCH SKOGSBRUK / VANDRING / REKREATION** (LAVMK) -område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Utöver jord- och skogsbruk kan områdena anvisas för semesterbosättning och turismverksamhet. Områdena kan också användas för permanent bosättning av spridd bebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE: Som komplement och utvidgning av befintliga områden kan man i detaljplaneringen utan att oskäligt hindra den huvudsakliga användningen, anvisa funktioner som betjänar semesterbosättning, turism och rekreation samt, med beaktande av landskaps- och miljöaspekter, bland annat ny permanent bosättning och, med ledning av speciallagstiftning, även andra funktioner.

2.1.2 GENERALPLAN

Houtskärs generalplan

Houtskärs generalplan godkändes 27.9.2000. Bägge planområdena ligger inom dess område.

a) Planområdet Hyppeis Strömmen har anvisats som MU, det vill säga "JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED LANDSKAPLIG BETYDELSE". Området är avsett för utövande av jord- och skogsbruksnäringar och annan näringsverksamhet. Byggnadsrätten för semesterbostäder på området har placerats på samma markägares A-, AT-, RA- och RM-områden, eller kan användas inom M-området. I utnyttjandet av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att områdets landskapliga värde inte försämras.

Planområdet är trots MU-beteckningen ett område för deponering av muddermassor från brobygget och farleden. Området har inga naturvärden.

MU-beteckningen ändras för 0,3 ha till LV-beteckning för en båthamn, med 15 % byggnadsrätt (BYA 454 m²). Den bebyggda strandlinjen ökar i motsvarande grad med 135 m.

b) Planområdet Kvarnskogen har anvisats som RM6, det vill säga kvartersområde för turismbyggnader. Endast en gårdsplan i den västra kanten har förverkligats.

Planbeteckningen RM6 ändras till RA2 + A1 + MU. På A-tomten anvisas en reducerad byggnadsrätt (huvudbyggnadens storlek såsom på RA-området).

Kvarnskogens MU-område ökar med 1,7 ha, varvid det förlorade 0,3 ha i Hyppeis Strömmen ersätts nästan sexfaldigt.

Planområdena omfattas inte av några skyddsbe-teckningar.

Antalet byggplatser i Hönsnäs by minskar med tre. Mängden bebyggd strandlinje förändras inte.

=> Strandedetaljplanen överensstämmer med generalplanens mål.

Strandedetaljplan

Det finns ingen strandedetaljplan för planområdet sedan tidigare.

Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning, godkänd av stadsfullmäktige 26.05.2025

Utredning av stamfastighet

I strandedetaljplanen som utarbetas avviker man från antalet byggplatser i den gällande rättsverkande generalplanen för Houtskär, på så sätt att tre byggplatser tas bort i Hönsnäs by och en båthamn skapas i Järvis by. För Houtskärs generalplan har en utredning av stamfastigheten utarbetats som strandedetaljplanen följer.

Plankarta

Kartans uppgifter baserar sig på Lantmäteriverkets digitala terrängdatabas.

För planen utarbetas en kartbas av mätningssklass 3 som uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen för en plankarta och den ska godkännas av Pargas stads geodet.

Byggnadsförbud

a) Planområdet Hypeis Strömmen har inte byggnadsförbud, utan byggnadsrätt i enlighet med generalplanens MU-beteckning.

MU-området är JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED LANDSKAPLIG BETYDELSE Området är avsett för utövande av jord- och skogsbruksnäringar och annan näringsverksamhet. Byggnadsrätten för semesterbostäder på området har placerats på samma markägares A-, AT-, RA- och RM-områden, eller kan användas inom M-området. I utnyttjandet av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att områdets landskapliga värde inte försämrass.

b) Planområdet Kvarnskogen har inte byggnadsförbud, utan byggnadsrätt i enlighet med generalplanens RM6-beteckning.

=> Områdena kan med jämförelsevis små ändringar utvecklas i förhållande till generalplanen.

2.1.3 STRANDETALJPLAN

Planområdena har ingen stranddetaljplan sedan tidigare. Planutkast till stranddetaljplan för Hypeis Strömmen och Kvarnskogen 2025 (Bilaga 8, 9)

2.2 MARKÄGARSITUATIONEN

Planområdena är i privat ägo och det finns en markägare.

a) Fastigheten Järvis Vattenområde (445-658-876-1) framför planområdet Hypeis Strömmen har registerenhetstypen "gemensamt vattenområde" i Lantmäteriverkets fastighetsregister. Det är ett organiserat delägarlag med Pontus Enestam som kontaktperson, ordförande för Järvis delägarlag. Planområdets fastighet har en andel i vattenområdet.

b) Fastigheten Hönsnäs smf vattenområde (445-514-876-1) framför planområdet Kvarnskogen har registerenhetstypen "gemensamt vattenområde" i Lantmäteriverkets fastighetsregister. Det är ett organiserat delägarlag med Peter Juslin som kontaktperson, ordförande. Planområdets fastighet har en andel i vattenområdet.

2.3 BYGGNADSSITUATIONEN

a) Planområdet Hypeis Strömmen är ett platt deponeringsområde för muddermassor från brobygget och båttruten och det har inga byggnader eller konstruktioner, med undantag för fundament till bryggor.

b) Planområdet Kvarnskogen är ett RM6-område, av vilket endast en gårdsplan i den västra kanten har förverkligats. Den kommer att ändras till RA. En annan ny RA anvisas i den östra kanten av fastigheten. Mellan dem återförs en permanentbostad som försvann från fastigheten på 1950-talet.

Det finns inga skyddade byggnader eller konstruktioner på planområden.

100 m väster om planområdet på M-området ligger en tvåvånings putsad bostadsbyggnad, och mot stranden, väster- och österut, har semesterbostäder planlagts och förverkligats. En servitutsväg som betjänar strandfastigheterna leder från väster från Hönsnäs by genom planområdets strand till den östra RA-grannfastigheten.



Huvudbyggnad i tunn stock (ovan) och förråd/arbetsutrymme (nedan) (foto AS 2025)

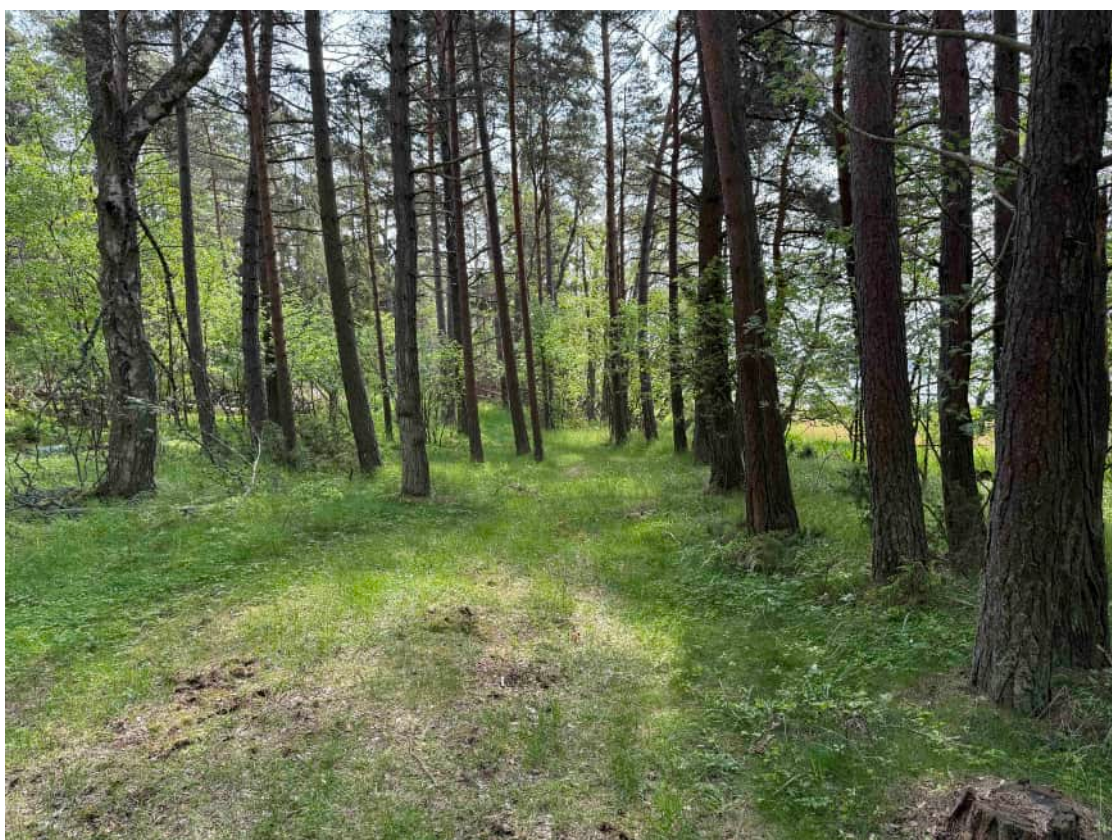




Ekonomibyggnad, strandbastu, bryggförråd (foto AS 2025)



Utanför byggplatser är planområdet stenig skog. En skogsväg från norr till söder. (Foto AS 2025)



Planområdets strandväg leder från väster till öster till RA-fastigheten 445-657-1-9. (Foto AS 2025)



Planområdets östra grannfastighet RA-fastigheten 445-657-1-9 (Foto AS 2025)



100 m väster om planområdet ligger en 2 vån putsad bostadsbyggnad. (Foto AS 2025)

2.4 NATUR OCH TERRÄNG

a) Planområdet Hyppeis Strömmen är ett platt deponeringsområde för muddermassor från brobygget och båttrutten som saknar natur eller terrängformer. På samma fastighet, på andra sidan Hyppeisvägen, har en förnyelseavverkning och skogsplantering utförts 2024. Det här området planläggs inte.

b) Planområdet Kvarnskogen har en smal strandterrass och stenig skog. Där finns också ett utloppsdike som grävdes djupare 1922 och som löper från Hönsnäs Träsket i norr till Kvarnbäcken samt en skogsväg som löper i terrängens sänka mot nordost.

Naturmiljö

Naturmiljön på planområdet är mineraljord med inslag av mo och hållmarker. Strandområdet nedanför servitutsvägen är svagt sluttande sedimentjord. Norr om servitutsvägen har inga förnyelseavverkningar utförts under det senaste decenniet. Områdets skog är i naturligt tillstånd. Inga förnyelseåtgärder (sådd eller plantering) har utförts på området. År 2025 har röjning av granbarkborreskador utförts i enlighet med avverkningslov.

En naturutredning utarbetas inte för området. En utredning av naturvärden av naturkartläggare eat Lotta Lindholm-Normaja 09.06.2025 (som bakgrundsmaterial) visar att det inte finns områden som är viktiga med tanke på den biologiska mångfalden:

a) Planområdet Hyppeis Strömmen är ett platt deponeringsområde för muddermassor från brobygget och båttrutten som helt saknar naturvärden.

b) På planområdet Kvarnskogen har naturvärdena beaktats redan vid utarbetandet av generalplanen. Stranddetaljplanen krymper det omfattande RM6-området (3,1 ha) till hälften ($RA2 + A1 = 1,4$ ha) och ökar i motsvarande grad skogsarealen ($MU + 1,7$ ha). Byggplatsernas areal och antal minskar till hälften.

Planområdets landskap

Planområdena ligger inte i ett riksomfattande eller landskapligt värdefullt landskapsområde.

a) Planområdet Hyppeis Strömmen är ett platt deponeringsområde för muddermassor från brobygget och båttrutten som helt saknar landskapliga värden. Det är ett störande element i landskapet, som nu läks när det tas i skärgårdsliknande småbåtshamnsanvändning.

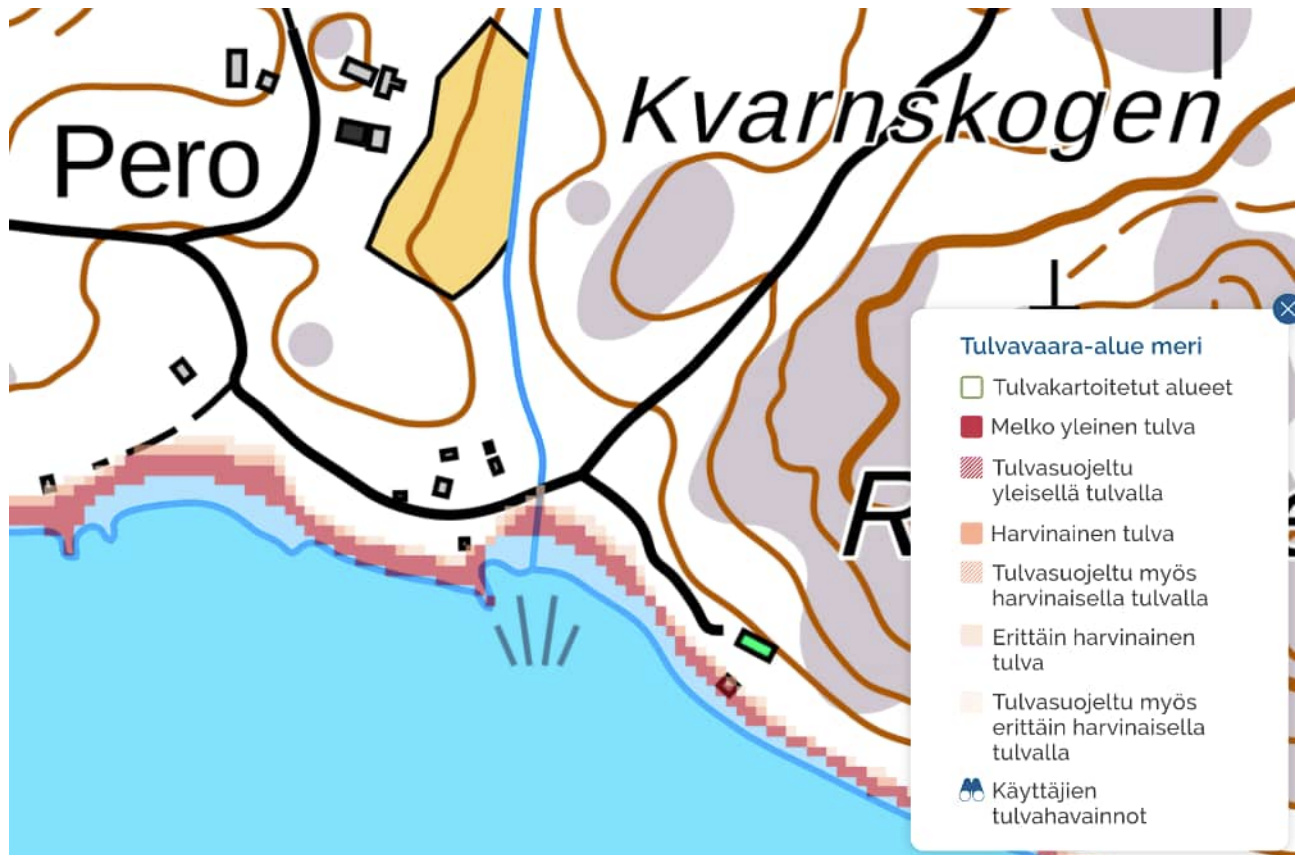
500 m öster om planområdet finns beteckningen "V; REKREATIONSOMRÅDE och -OBJEKT (LAVMK) riksomfattande, landskapligt eller regionalt betydande frilufts-, vandrings-, sport- och andra rekreatiomsområden". Den syftar på Borgbergs vulkanformade berg (+40 m ö.h.) och dess motionstrappa och utsiktstorn. Den presenterade planlösningen överensstämmer med MRV-beteckningen då den gör det möjligt för båtfolk att bekanta sig med denna betydande kulturhistoriska natursevärdhet som erbjuder en vidsträckt vy över skärgården.

b) På planområdet Kvarnskogen har skyddsväxtligheten i strandzonen bevarats. Sett från Berghamn Fjärden i söder, är planområdet trädbevuxet, och omedelbart öster om det reser sig det mest betydande landmärket, det över 30 m höga berget Röda Bergen (27,5 m ö.h.). Sett från servitutsvägen döljs både byggnaderna i strandzonen och hållmarksterrängen i inlandet av träden. Sett mot havet täcks hela horisonten av öar som ligger på olika avstånd.

2.5 GRUNDLÄGGANDE UTREDNINGAR

De viktigaste skyddsområdena och -objekten har utretts i landskapsplanen för Egentliga Finland. Dessutom baserar sig stranddetaljplanen på uppgifter som erhållits från Finlands miljöförvaltnings och Museiverkets tjänster.

Enligt uppgifter från Finlands miljöcentral (SYKE) tjänst för öppna data (KARPALO) finns det inga Natura 2000-nätverksområden på planområdet.



Enligt översvämningstjänstens portal löper de byggplatser som föreslås i Kvarnskogen ingen risk för översvämning.

En naturutredning utarbetas inte för området. En utredning av naturvärden av naturkartläggare eat Lotta Lindholm-Normaja 09.06.2025 (som bakgrundsmaterial) visar att det inte finns områden som är viktiga med tanke på den biologiska mångfalden. Planområdet Hypeis Strömmen är ett deponeringsområde, och planområdet Kvarnskogen har redan granskats i samband med generalplanen och nu minskar arealen och antalet byggplatser till under hälften.

Enligt uppgifter från Museiverkets tjänst för kulturarv (karttjänst / fornminnesregistret) finns det inga fasta fornlämningar eller skyddade byggnader (karttjänst / byggnadsarvsregistret) på planområdet.

Kartbasen enligt mätningsskyl 3 för planen utarbetades av en konsult 04.06.2025, och den godkändes av stadsgeodet Daniel Backmann XX.XX.2025.

2.6 ÖVRIGA UTGÅNGSPUNKTER

Markägaren har utrett förutsättningarna för planläggningen sedan 2024.

Den stora RM-byggnadsrätten som anvisas i generalplanen möjliggör inte en utveckling av fastigheten enligt gällande krav. Grunden för planen är att utveckla byggplatserna genom att precisera deras användningsändamål, omfattning, läge och våningsyta. För RA-byggplatserna föreslås 335/320 m²-vå, som överskrider den gamla generalplanbestämmelsen (200+80 = 280 m²-vå).² Sommarstugedimensioneringen uppdateras till en semesterbostadsdimensionering.

En A-byggplats föreslås med hänvisning till innehållskraven i markanvändnings- och bygglagen: stranddetaljplanen gäller HUVUDSAKLIGEN anordnande av semesterbosättning. Därigenom kan en av de tre RA-tomterna i Hönsnäs, som ska omvandlas, anvisas för åretruntbosättning.

För A-byggplatsen föreslås dock en reducerad byggnadsrätt på så sätt att huvudbyggnaden begränsas till en storlek på 200 m²-vå, så att den bättre anpassas till den omgivande RA-bebyggelsen, och att placeringen sker minst 40 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.³

Byggnaderna måste anpassas till den lantliga miljön. På området kommer det att finnas fastighetsspecifika vatten- och avloppslösningar.

² BYGGNADSORDNING Pargas 2025, 17.4 § Byggplats för fritidsbostad

"[...] Den totala våningsytan på en byggplats i den inre skärgården är högst 335 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m² utgör byggrätten högst 8 procent av byggplatsens areal, dock högst 335 m². På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastubyggnad, en gäststuga och en rökbastu samt tre andra ekonomibyggnader. Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 150 m², bastubyggnaden 30 m² och gäststugan 25 m². Därtill får det byggas ekonomibyggnader som betjänar boendet till högst 80 m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats. [...]"

Enligt generalplanen får man bygga på området:

"en semesterbostad, en gäststuga utan eldstad på högst 25 m² samt en bastubyggnad på högst 25 m², så att den sammanlagda våningsytan är högst 5 % av byggplatsens areal, dock högst 200 m² våningsyta. Dessutom får på byggplatsen byggas ekonomibyggnader för semesterändamål med en sammanlagd byggnadsarea på högst 1 % av byggplatsens areal, dock högst 80 m² byggnadsarea. Byggnadsnämnden kan i specialfall bevilja bygglov för en rökbastu, ifall den sammanlagda våningsytan inte överskrids. Siffran i beteckningen anger det största tillåtna antalet byggplatser som får bildas på området. Byggnader, konstruktioner och anordningar ska placeras och strandvegetationen skyddas på ett sådant sätt att områdets landskapsbild inte försämras."

³ BYGGNADSORDNING Pargas 2025, 17.3 § Föreskrifter om byggplatser för bostadshus

"Den totala våningsytan på en byggplats får vara högst 500 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m² utgör byggrätten högst 8 procent av byggplatsens areal. På en byggplats för bostadsändamål får det uppföras ett hus med två bostäder, av vilka den ena ska vara en sidobostad. Våningsytan för ett hus för bostadsändamål får vara högst 300 m², av vilken sidobostadens andel får vara högst 80 m². Sidobostaden får även placeras i ett fristående hus, men på samma gårdstun med huvudbyggnaden. Sidobostaden får inte avskiljas till en egen fastighet genom styckning, utan den bildar en enhetlig byggplats med huvudbyggnaden. På byggplatsen kan därtill uppföras behövliga ekonomibyggnader och/eller sådana hobby- och arbetslokaler som inte stör omgivningen, en bastu, en gäststuga och en rökbastu. Den totala våningsytan för ekonomibyggnader får vara högst 200 m². Av denna är i ett strandområde en bastubyggnads största tillåtna våningsyta 30 m², en fristående rökbastus 15 m² och en gäststugas 25 m². En sidobostad, en gäststuga eller en bastu får inte styckas till en separat byggplats. Arbetslokaler/lokaler för näringsverksamhet (arbets-, butiks- och kontorslokaler) kan utgöra 30 procent av den tillåtna våningsytan på byggplatsen. Näringsverksamheten får inte störa boendet eller grannarna. Verksamheten får inte orsaka förorening av miljön eller störningar i grannskapet och det får inte förekomma förfulande lagring i samband med verksamheten. Byggplatsen ska ligga på en trafikmässigt lämplig plats med tanke på verksamheten. Arbetslokaler/lokaler ämnade för näringsverksamhet får inte styckas till en separat byggplats. Det är tillåtet att bygga ett båthus (förvaringsplats för båtar) i traditionell skärgårdsstil vid egen strand när det är motiverat med tanke på idkandet av näring eller utövandet av yrke eller för att komplettera och upprätthålla ett befintligt kulturlandskap eller i anslutning till en stadigvarande bosättningsplats. Båthus ska beträffande storleken och takhöjden vara välproportionerade i förhållande till landskapet. Den yta av ett skyddstak som överstiger 50 m² räknas in i våningsytan på en byggplats för småhus och på andra byggplatser räknas den yta av ett skyddstak som överstiger 120 m² in i våningsytan. Utöver byggrätten får den totala ytan av fristående skyddstak vara högst 50 m² eller 120 m²/byggplats beroende av byggplatsen."

Innan det egentliga planläggningsarbetet påbörjades, skrevs denna deltagande- och bedömningsplan, och ett preliminärt planutkast/beskrivning av markägarnas mål utarbetades.

3 UTVECKLINGSMÅL

Vid förhandlingen (07.03.2025) mellan stadens planarkitekt, tf planläggningschef Pasi Hyvärilä och konsulten konstaterades följande mål som möjliga att vidareutveckla till en stranddetaljplan:

3.1 ALLMÄNNA UTVECKLINGSMÅL:

a) Utgångspunkten för utvecklingen av planområdet Hypeis Strömmen är att vidareförädla det fula deponeringsområdet till en vacker småbåtshamn (LV) som behövs av båtfolk, invånare, semesterboende, turister, vandrare, cyklister samt taxi- och charterbåtsföretagare.

Mängden fri strandlinje minskar längden på LV-området med 135 m.

b) Utgångspunkten för utvecklingen av planområdet Kvarnskogen är områdets nuvarande markanvändning RM6, markägarens utvecklingsidéer och Houtskärs generalplan (2000).

Antalet byggplatser minskas till hälften ($6 \Rightarrow 3$). De planeringsbestämmelser som gäller dem moderniseras, vad gäller våningsyta och läge. Mängden obebyggd strandlinje förändras inte.

På basis av ovanstående presenterar stranddetaljplanen följande:

Våningsyta / A-byggplats 5500 m²

Huvudbyggnad	max	200 m ²	våningstal II
Bastubyggnad	max	30 m ²	
Gäststuga	max	25 m ²	
Ekonomibyggnader	max	145 m ²	jordkällare, garage, förråd, verkstäder
Separat rökbastu	max	15 m ²	ingår i den tillåtna totala våningsytan
Σ max 400 m ²			

Våningsyta / RA-byggplats 5500 m²

Huvudbyggnad	max	200 m ²	våningstal II
Bastubyggnad	max	30 m ²	
Gäststuga	max	25 m ²	
Ekonomibyggnader	max	80 m ²	jordkällare, garage, förråd, m.m.
Separat rökbastu	max	15 m ²	ingår i den tillåtna totala våningsytan
Σ max 335 m ²			

Våningsyta / RA-byggplats 4000 m²

Huvudbyggnad	max	185 m ²	våningstal II
Bastubyggnad	max	30 m ²	
Gäststuga	max	25 m ²	
Ekonomibyggnader	max	80 m ²	jordkällare, garage, förråd, m.m.
Separat rökbastu	max	15 m ²	ingår i den tillåtna totala våningsytan
Σ max 320 m ²			

Planen anvisar inte interna trafikförbindelser, parkeringsområden eller områdesreserveringar för funktioner som betjänar området (vattenförsörjning).

3.2 FASTIGHETSSPECIFIKA UTVECKLINGSMÅL:

Planändringen utarbetas för följande fastigheter (bilaga 2, 3, 7, 8):

Hyppeis Strömmen / Järvis by **445-658-2-3** **5,5 ha**

Det 0,3 ha stora deponeringsområdet avskiljs till en egen fastighet och ändras från MU till LV.

Kvarnskog / Hönsnäs by **445-657-1-6** **7,6 ha**

Det 3,1 ha stora RM6-området ändras till RA2 1 ha + A1 0,5 ha + MU 1,7 ha på så sätt att antalet byggplatser halveras och arealen minskar till nästan en tredjedel. Ny skog på 1,7 ha skapas, vilket nästan sexfaldigt kompenserar för det 0,3 ha stora MU-området som förloras i Hyppeis Strömmen.

4 ALTERNATIV SOM SKA UTARBETAS

I beredningsfasen undersöktes alternativ tillsammans med markägaren och stadens planarkitekt. På basis av dessa utarbetades flera planutkast där bland annat den planerade flytten av en RA-plats från Kvarnskogen till Hästö avbröts. Dessutom ansågs det motiverat att i stället för Kvarnskogens tre RA-platser anvisa RA2 + A1, eftersom majoriteten av de ändrade byggplatserna då betjänar semesterbosättning.

Markägaren godkände utkastet 16.09.2025.

5 KONSEKVENSER SOM SKA BEDÖMAS

I samband med planläggningen bedöms de miljökonsekvenser som planen medför för den byggda och naturliga miljön, landskapet, samhällsekonomin samt land- och sjötrafiken. Bedömningen görs av den som utarbetar planen.

a) På planområdet Hyppeis Strömmen vidareförädlas det fula deponeringsområdet från brobygget och muddringen av farleden till ett vackert och funktionellt LV-område som behövs av många användargrupper. Båtfarterna för de semesterboende i skärgården förkortas, båtturister kan bekanta sig med landskapet som Borgberg erbjuder, och landresenärer kan med taxi- och charterbåtar bekanta sig med skärgården, allt i enlighet med andan och bokstaven i landskapsplanens MRV-beteckning samt generalplanens MU-beteckning. När dessutom den befintliga samhällsstrukturen kompletteras, är planens miljökonsekvens positiv.

b) På planområdet Kvarnskogen minskar antalet och omfattningen av byggplatserna till hälften, andelen fri strand minskar inte från strandgeneralplanen, mängden skog ökar med 1,7 ha, den befintliga samhällsstrukturen kompletteras. Planen har inga betydande negativa konsekvenser och dess miljökonsekvens är positiv.

6 BERÖRDA

Berörda i denna stranddetaljplan är:

- markägarna till planområdet
- de vars boende eller levnad påverkas betydligt av planen
- grannar
- Egentliga Finlands förbund
- NTM-centralen

7 ORGANISERANDE AV DELTAGANDE OCH INTERAKTION

7.1 INLEDNING

Markägaren har utrett förutsättningarna för planläggningen sedan sommaren 2024. Planläggningen inleddes på markägarens initiativ hösten 2024. Deltagande- och bedömningsplanen (DBP) enligt markanvändnings- och bygglagen utarbetades våren 2025. Samtidigt utarbetades en preliminär planbeskrivning och ett planutkast. Planläggarens och planarkitektens förhandling 25.03.2025. Utarbetandet av planen fortsatte på basis av responsen under tidig vår 2025. Dokumenten för planförslaget lämnades till Pargas stad (planarkitekten) för godkännande innan beslutet om att inleda planläggningen fattades. I samband med kungörelsen om inledandet XX.XX.XXXX meddelades det att beredningsmaterialet var tillgängligt för påseende och för kommentarer. Beredningsmaterialet bestod av planutkastet och denna DBP. Materialet kunde granskas på stadens webbplats www.pargas.fi. Samma material fanns också på planläggningsenhetens anslagstavla i Pargas, adress Strandvägen 28. Inledandet av planläggningsarbetet samt deltagande- och bedömningsplanen kungörs i Pargas kungörelser / Turun Sanomat och Åbo Underrättelser. Åsikter om planprojektet kan lämnas in till bygg- och miljönämnden, adress Strandvägen 28, 21600 Pargas, eller elektroniskt till adressen byggnad-miljonamnden@pargas.fi.

7.2 UTSKASTSFAS

Markägarna godkände planutkastet 16.09.2025 (bilaga 7, 8).

7.3 FÖRSLAGSFAS

Planförslaget (25.03.2025) utarbetades på basis av åsikter, utlåtanden och myndighetsförhandlingar som mottogs i utkastfasen samt naturkartläggare eat Lotta Lindholm-Normajas utlåtande om naturvärden 09.06.2025 (som bakgrundsmaterial): Markägarna godkände planförslaget XX.XX.XXXX.

- Kungörelse om att planförslaget är tillgängligt för påseende meddelas på stadens webbplats och i dagstidningen.
- Planförslaget hålls framlagt i 30 dagar, under vilken tid stadens invånare och delägare har rätt att inlämna skriftliga anmärkningar (MBL).
- Svar utarbetas på eventuella utlåtanden och anmärkningar.
- Utlåtanden om planförslaget begärs från myndigheterna.
- En myndighetsförhandling med NTM-centralen och Egentliga Finlands förbund ordnas på basis av naturutredningen endast vid behov.

7.4 GODKÄNNANDE

- Stadsutvecklingsnämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige godkänner planen.
- Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att stranddetaljplanändringen godkänns.
- Stadsfullmäktige godkänner stranddetaljplanändringen.
- Kungörelse om att stranddetaljplanändringen träder i kraft meddelas på stadens webbplats.

8 TILLÄGGSINFORMATION

Tilläggsinformation om ärenden relaterade till utarbetandet av planen ges av den konsult som utarbetar planen och planläggningschefen i Pargas stad:

Planläggare

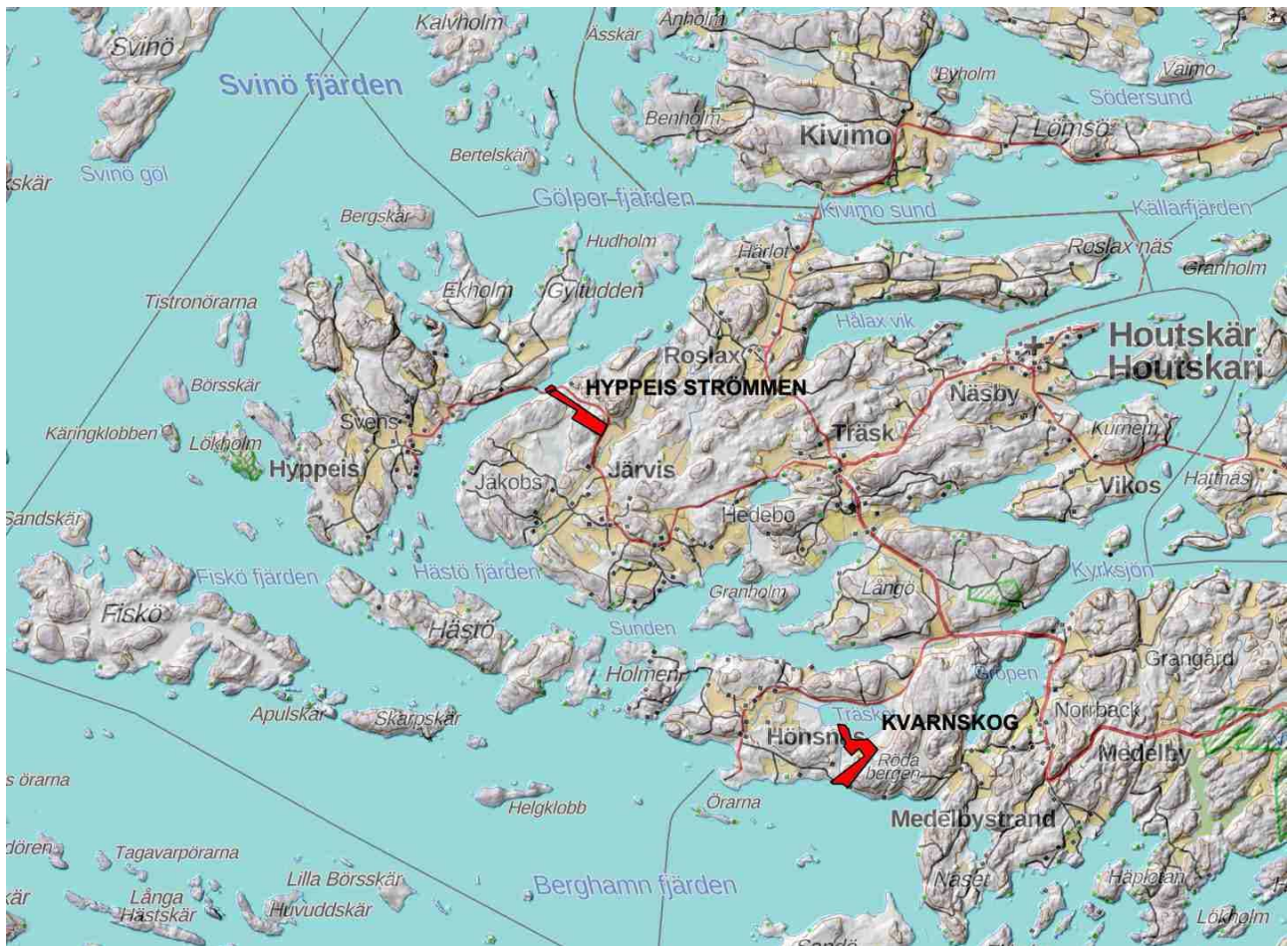
Arkitektbyrå Aaro Söderlund Oy
Näsbyvägen 192 21760
HOUTSKÄR
Aaro Söderlund arkitekt SAFA
0400-857 099 aaro@soderlund.fi

Pargas stad

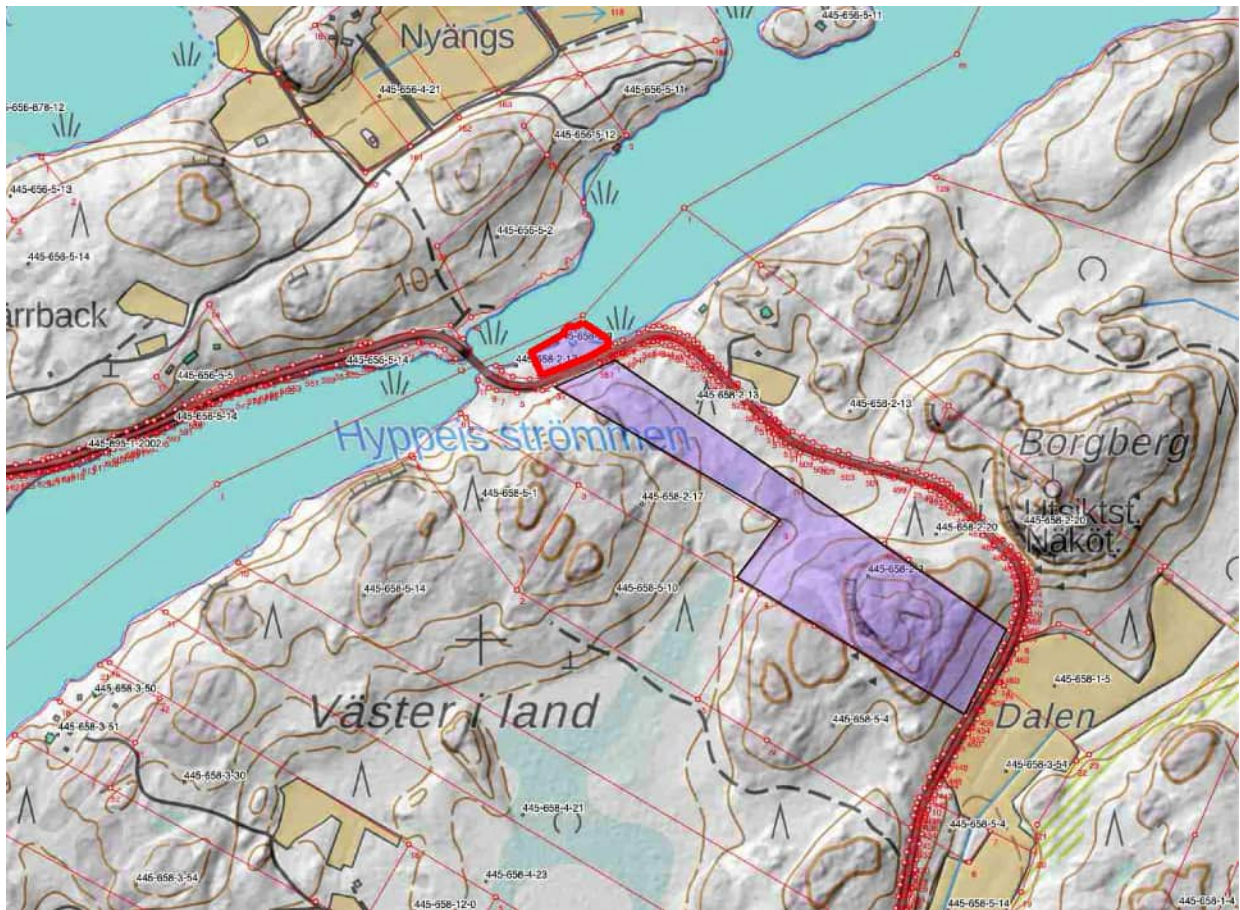
Pargas stad, miljöavdelningen
Strandvägen 28, 21600 PARGAS
Pasi Hyvärilä, planläggningschef
pasi.hyvarila@pargas.fi
040 4885918



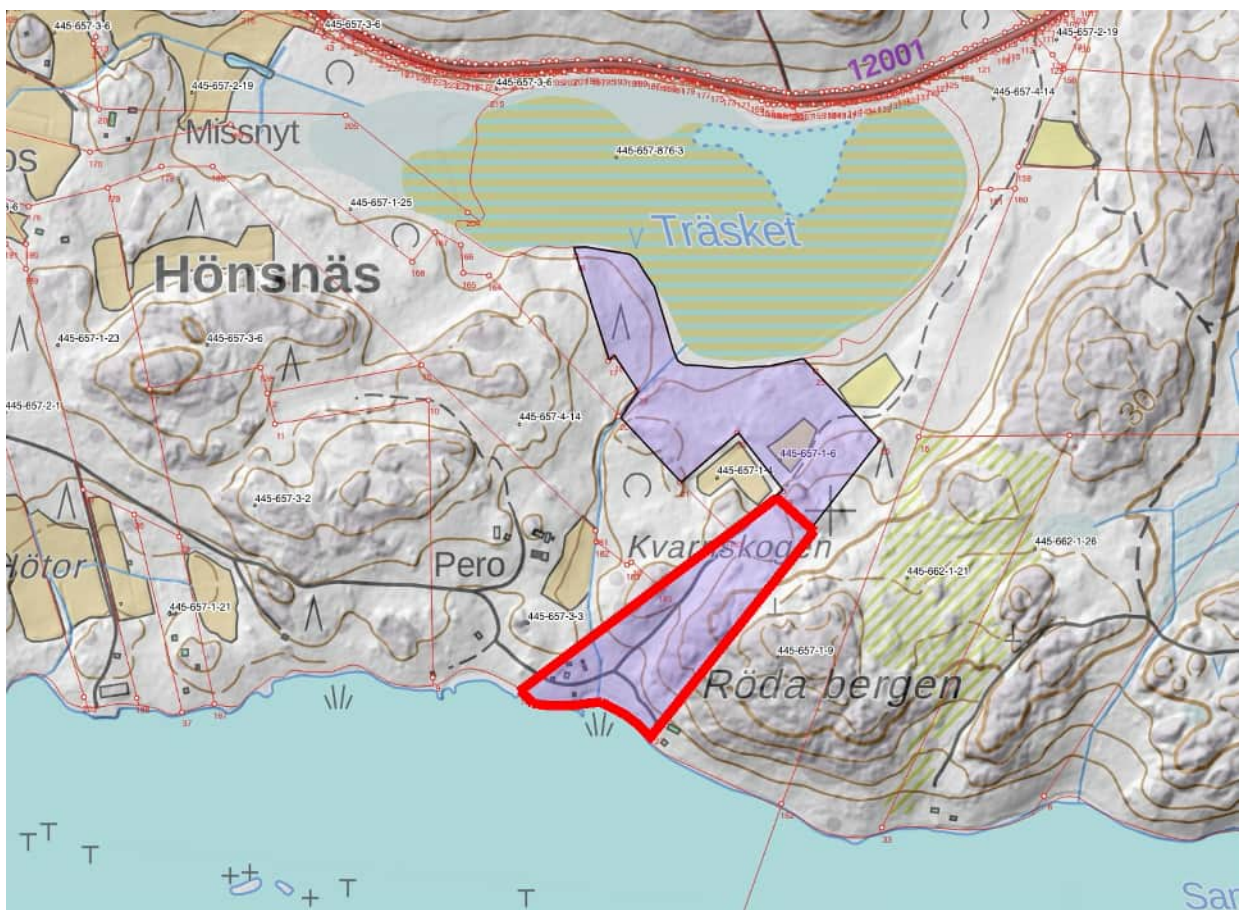
Bilaga 1
LÄGET FÖR DE FASTIGHETER SOM PLANLÄGGS

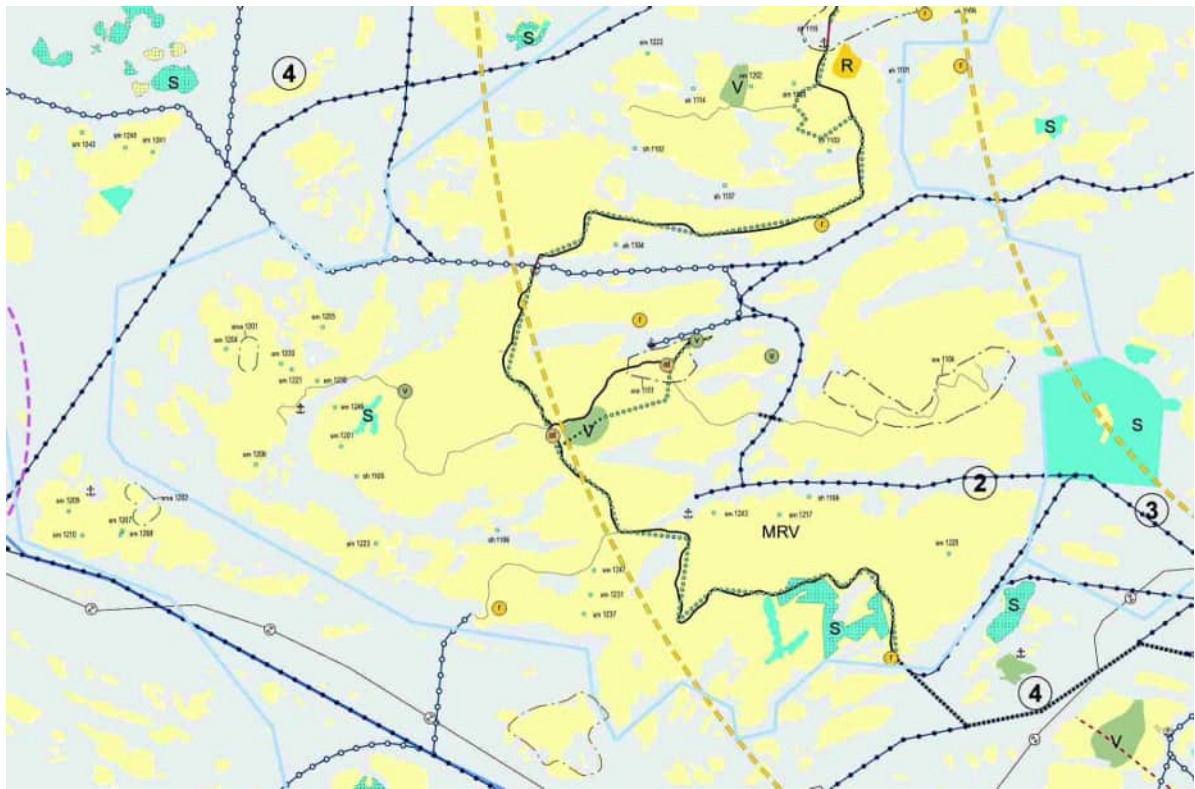


Bilaga 2 PLANOMRÅDET HYPPEIS STRÖMMEN



Bilaga 3 PLANOMRÅDET KVARNSKOGEN





MRV

JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE (LAVMK)

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

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 fritidsbebyggelsen, turism och rekreatjonsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

V

REKREATIONSOMRÅDE OCH -OBJEKT (LAVMK)

På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande frilufts-, utflykts-, idrotts- eller övriga rekreatjonsområden.

v

at

BY (TPLMK, VSMK, SSMK)

Regionalt betydelsefulla byområden, som förutom bebyggelse har kommunal- och privat basservice

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Basservicen skall tryggas genom planering av markanvändning och verksamheter.

Nya bostadsområden och kompletterande byggande i byarna skall planeras så att det stöder sig på den existerande strukturen.



FARLED



STAMLED FÖR SMÅBÅTSTRAFIK (TPLMK, LAVMK)



FRILUFTSLED(LAVMK)

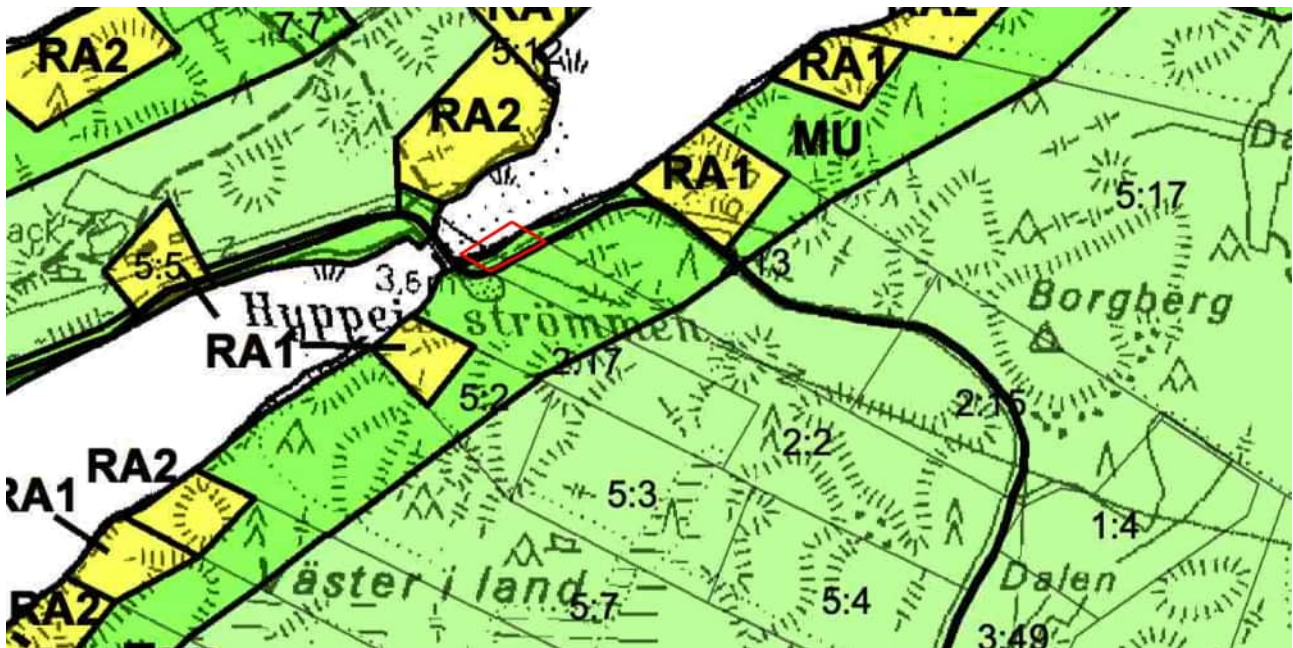
Befintlig friluftsled som är av betydelse som en del ett nätverk av friluftsleder på landskapsnivå

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Miljön för friluftsledens gångstig bör vårdas med beaktande av särdragen för ledens miljö.

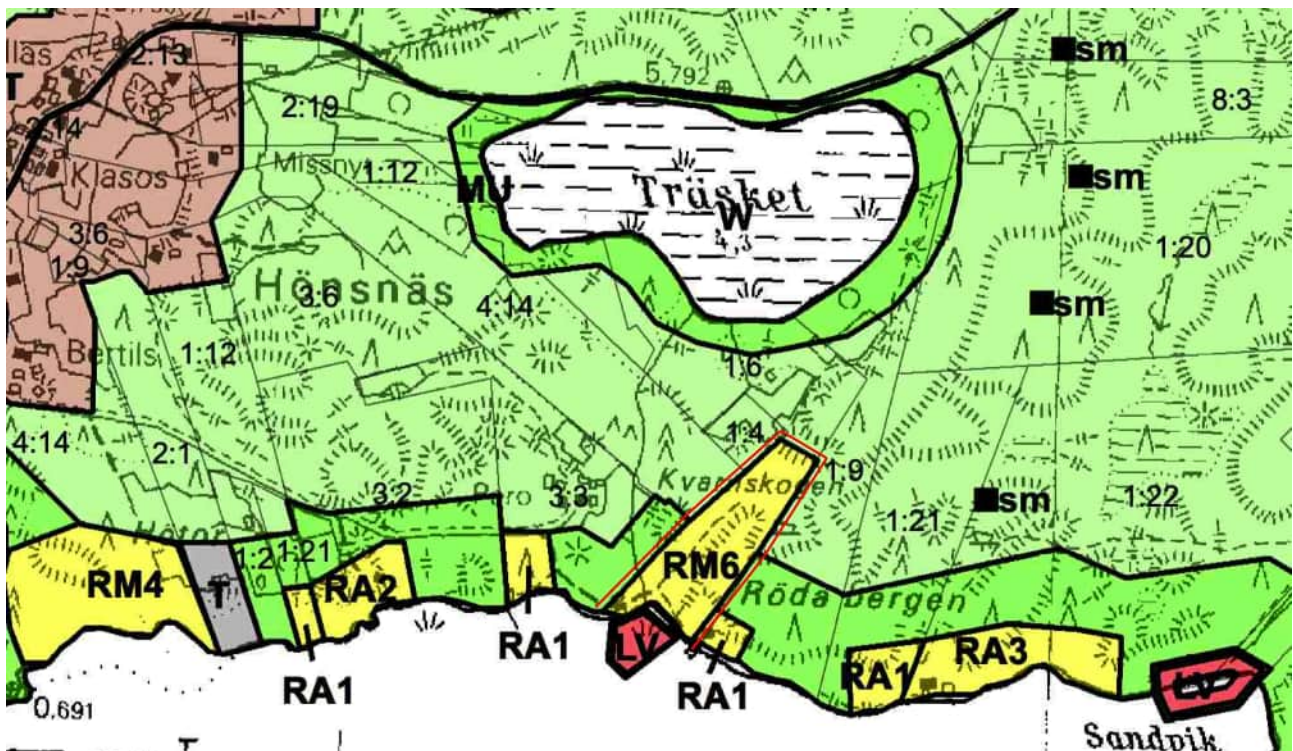
Bilaga 5

UTDRAG UR HOUTSKÄRS GENERALPLAN: HYPPEIS STRÖMMEN



Bilaga 6

UTDRAG UR HOUTSKÄRS GENERALPLAN: KVARNSKOGEN



RA OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

På området kan uppföras en fritidsbostad, en gäststuga utan eldstad högst 25 v-m2 samt en bastubyggnad om högst 25 v-m2 med en sammanlagd våningsyta motsvarande högst 5 % av byggnadsplatsens areal, dock högst 200 v-m2. Dessutom kan på byggnadsplatsen uppföras ekonomibyggnader, vilkas sammanlagda byggnadsyta är högst 1 % av byggnadsplatsens areal, dock högst 80 v-m2 och vilka ansluter sig till fritidsändamålet. Byggnadsnämnden kan i speciella fall bevilja byggnadslov för rökbastu ifall den totala våningsytan inte överskrider. Siffran vid beteckningen anger det största tillåtna antalet byggnadsplatser, som får bildas på området. Byggnader, anläggningar och konstruktioner bör placeras och strandvegetationen bevaras så, att inte områdets landskapsbild försämras.

RM OMRÅDE FÖR FRITIDSSTUGBY.

På området får uppföras fritidsstugor för näringsverksamhet högst till det antal siffran invid beteckningen anger samt för ändamålet nödiga andra byggnader och anläggningar. Området bör utgöra en enhetlig byggnadsplats.

LV OMRÅDE FÖR BÅT-, GÄST- ELLER FÖRBINDELSEHAMN.

På området kan i enlighet med byggnadsordningen uppföras byggnader, anläggningar och konstruktioner som betjänar småbåtstrafik, service, näringsverksamheter och förbindelsetrafik. Speciell uppmärksamhet bör fästas vid att befrämja områdets kulturlandskap.

M

LANDSBYGDSNÄRINGSOMRÅDE.

Området är avsett i huvudsak för idkande av landsbygdsnäringar och annan näringsverksamhet.

MU

LANDSBYGDSNÄRINGSOMRÅDE MED LANDSKAPSVÄRDE.

Området är avsett för idkande av landsbygdsnäringar och annan näringsverksamhet. Områdets byggnadsrätt för fritidsbostäder är placerad på samma markägares A-, AT-, RA- eller RM-områden eller kan utnyttjas på M-område. Vid utnyttjandet av området bör speciell uppmärksamhet fästas vid att inte dess landskapsvärde försämras.

W

VATTENOMRÅDE.

Bilaga 8



Bilaga 9

