

PARAINEN

HEISALAN BJÖRKUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVA

Selostus

24.3.2023



PARAINEN

HEISALAN BJÖRKUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVA

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus ja tunnistetiedostot	1
1.1	Tunnistetiedostot.....	1
1.2	Ranta-asemakaava-alueen sijainti	1
1.3	Ranta-asemakaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Ranta-asemakaavan taustaselvitykset.....	3
2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Ranta-asemakaava	3
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Maisema	5
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.5	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1	Maakuntakaava	13
3.2.2	Yleiskaava	15
3.2.3	Asemakaava.....	16
3.2.4	Rakennusjärjestys	16
3.2.5	Rakennuskielto	16
3.2.6	Pohjakartta	17
3.2.7	Luontoselvitys.....	17
3.2.8	Arkeologinen selvitys.....	20

3.2.9	Rakennusinventointi	23
4	Ranta-asemakaavan suunnitteluvaiheet	24
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
4.2.1	Osalliset.....	24
4.2.2	Viranomaisyhteistyö.....	25
4.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	25
4.3.1	Kaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos.....	25
4.3.2	Kaavaehdotus.....	25
4.3.3	Kaavan hyväksyminen.....	25
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	25
4.4.1	Ranta-asemakaavan suhde rantaosayleiskaavaan	26
4.4.2	Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	30
5	Asemakaavan kuvaus	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	33
5.2	Aluevaraukset	35
5.2.1	Korttelialueet.....	35
5.2.2	Muut alueet.....	35
5.2.3	Ranta-asemakaavan merkinnät ja -määräykset	35
5.2.4	Ranta-asemakaavan yleismääräykset.....	38
5.3	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	40
5.3.1	Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön	40
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	41
5.3.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ...	42
5.3.4	Vaikutukset Kulttuuriympäristöön.....	44
5.3.5	Vaikutukset talouteen ja palveluihin.....	46
5.3.6	Vaikutuksia ilmastokestävään kehitykseen.....	46
6	Ranta-asemakaavan toteutus.....	48
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	48
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	48

6.3	Toteutuksen seuranta	48
-----	----------------------------	----

PARAINEN
HEISALAN BJÖRKUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

1 Perus ja tunnistetiedostot

1.1 Tunnistetiedostot

Paraisten kaupunki
Heisalan Björkuddenin ranta-asemakaava
Kaavatunnus: 44522022001
Ehdotus 24.3.2023

Ranta-asemakaava koskee:

Parainen, Heisala, osaa kiinteistöstä 445-430-2-36 ja Skären kiinteistöä 445-430-2-10, sekä vesialuetta 445-430-876-3.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Heisalan ja Skärenin saarten korttelit 1, vesialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan työryhmä:

A-Insinöörit Civil Oy, Tampere
Johanna Närhi, projektipäällikkö, pääsuunnittelija
Seda Suman Buruk, suunnittelija

Luontoselvitys: Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen

Arkeologinen tarkkuusinventointi: Heiskanen & Luoto Oy, FM arkeologi Kalle Luoto

Kaavoituksen yhteyshenkilö:

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin
040 488 5888, heidi.saaristo-levin@parainen.fi
Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen
Puh. 02 458 5700, parainen@parainen.fi,
www.parainen.fi

1.2 Ranta-asemakaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää osan kiinteistöstä 445-430-2-36 Heisalan saarella, kiinteistön 445-430-2-10 Skärenin saarella ja osan vesialueesta 445-430-876-3. Heisalan saari sijaitsee Paraisten pääsaaren eteläpuolella noin 20 km Paraisten keskustasta etelään. Lauttayhteys Heisalaan on Granvikin lauttapaikalta.

1.5 Ranta-asemakaavan taustaselvitykset

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportteja 5/2006
- Tulviin varautuminen rakentamisessa – opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014
- Paraisten Heisalan suunnittelualueen luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy, 2021
- Paraisten Heisalan suunnittelualueen arkeologinen inventointi, Heiskanen & Luoto Oy 20.12.2021
- Rakennuskannan inventointi, A-Insinöörit Civil Oy, 27.1.2022

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Vireilletulo	18.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä	18.3.2022 alkaen
Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo	___.___.-___.___.2023
Kaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa	___.___.2023

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha. Kaavalla muodostuu yksi kortteli-alue matkailua palvelevia rakennuksia varten Heisalan saareen ja yksi korttelialue loma-asuntoja varten Skärenin saareen. Lisäksi osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta ja vesialuetta.

Heisalan saarella olevan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM) rakennusoikeus on yhteensä 2 410 k-m² ja myös lisäksi 150 m² rakennusoikeutta katokselle. Lisäksi Heisalan saaren maa- ja metsätalousalueelle osoitetaan rakennusala katosta varten (25 m²).

Skärenin saarella olevan loma-asunnon korttelialueella rakennusoikeutta on kahta loma-asunnon rakennuspaikkaa varten yhteensä 240 k-m². Lisäksi rakennuspaikoille saa rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia. Kaavamääräys on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

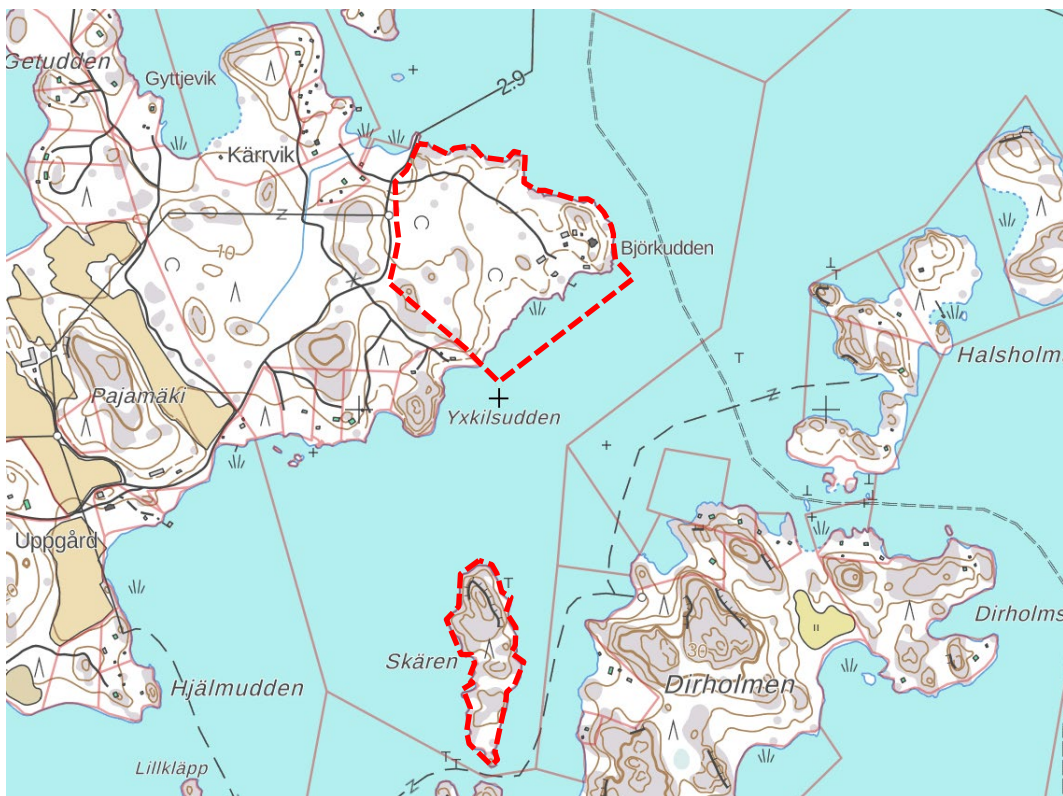
Ranta-asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan tultua voimaan kuulutuksella.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee sisäsaaristossa olevan Heisalan saaren itäosassa ja Skären saarella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha, josta noin 17 ha on Heisalan saarella ja noin 4 ha Skärenin saarella. Suunnittelualueesta 3,46 ha on vesialuetta.



Kuva 2. Suunnittelualue sijaitsee Heisalan saaren itäosassa ja Skärenin saarella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Björkuddenin rakennettua niemeä lukuun ottamatta suunnittelualue on hoidettua talousmetsää. Viljeltyjä peltoja alueella ei ole. Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita tai suojeltuja luontokohteita. Kasvimaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tammi-
vyöhykkeelle tyypillisiä ympäristöjä ovat jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt.

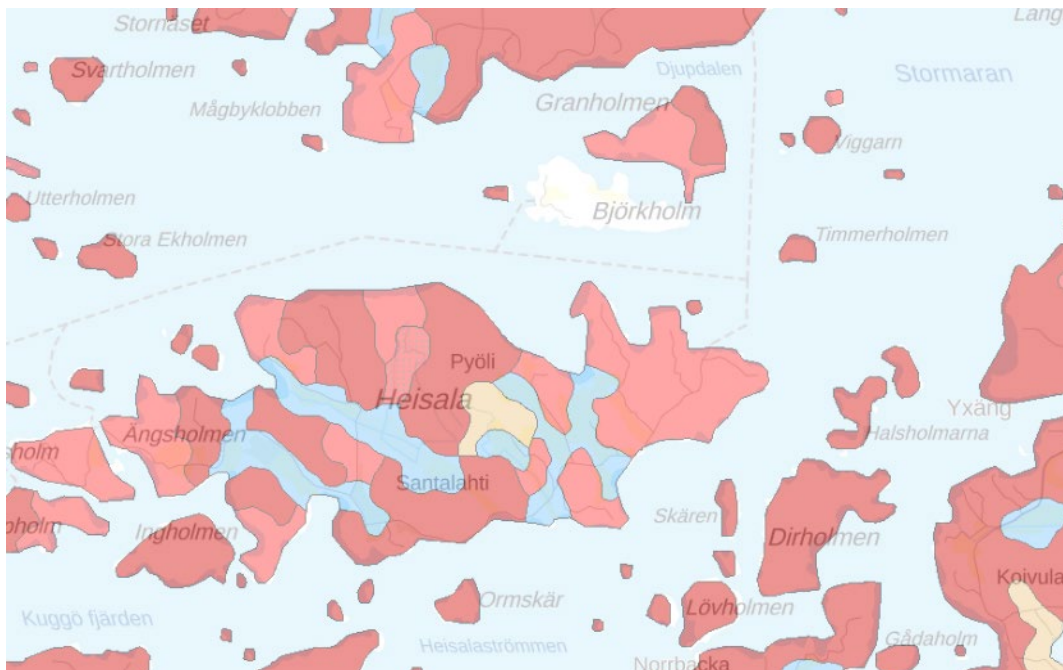
Tutkimusalueella ei ole jalopuulehtoja eikä niittyjä, mutta yksittäisiä tammen taimia alueella kasvaa. Pähkinäpensaita ei alueella kasva.

Lisätietoja on selitetty tarkemmin kohdassa 3.2.7 Luontoselvitys.

Skärenin saari on kallioinen ja rakentamaton. Saaren pohjoisosassa on jyrkäniteitä ja erityisesti länsirannalla on avokallioita. Saarella kasvaa pääasiassa havupuustoa.

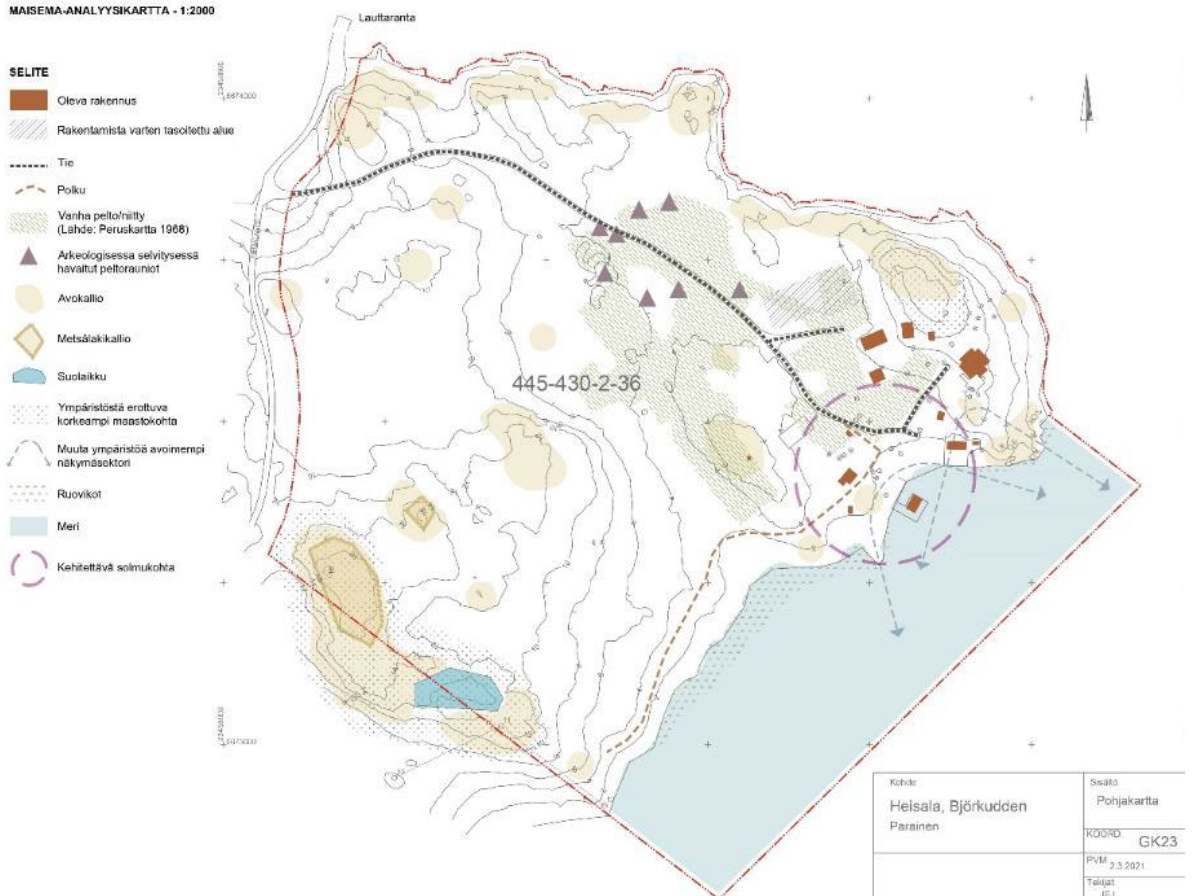
3.1.3 Maisema

Heisalan saari on maisemarakenteeltaan luode-kaakko suuntautunutta. Yleispiirteisen maaperäkartan mukaan suunnittelualueen maaperä on kalliota. Saarella on melko vähän avoimia maisematiloja kokonaispinta-alaan suhteutettuna. Suunnittelualueella on historian saatossa ollut nykyistä enemmän niittyjä ja siten avointa maisemaa. Kotieläinten pidon ja maanviljelyn loputtua maisema on muuttunut metsäisemmäksi. Viime vuosina maanomistaja on harventanut metsää hienovaraisesti perinteisin menetelmin.



Kuva 3. Ote maaperäkartasta (GTK, maankamara: [Maankamara \(gtk.fi\)](https://maankamara.gtk.fi), 2022)

Maisema-analyysi



Kuva 4. Maisema-analyyssikartta.

Suunnittelualan maisemassa on havaittavissa metsäisiä kallioita ja alavammilla kohdilla lehtipuuvaltaista metsää. Alueen kaakkoisrannalta on muuta aluetta laajempi ja avoimempi näkymä vastarannan kalliolle ja metsiin. Pihapiirin komistuksena on iso, vanha tammi.

Olemassa olevat rakennukset sijaitsevat suunnittelualan itäosassa. Vanha talouspiha rengintaloineen sijaitsee päärakennuksen länsipuolella. Saaren päätie, Heisalantie, kulkee suunnittelualan länsipuolelta, eikä se näy rakentamiseen tavoitellulle suunnittelualueelle. Heisalantieltä on ajoyhteys suunnittelualueelle heti lauttarannan läheltä (etäisyys noin 100 m). Kiinteistön sisäisen ajotien molemmin puolin on pysäköinti-, rakentamis- ja huoltokäyttöön muokattuja alueita.

Nykyisen ajoyhteyden päässä on tunnistettu solmukohta, jossa on potentiaalia ympäristörakentamiseen ja myös toiminnalliseen kehittämiseen. Tästä avautuu maisema merelle. Kehitettävän solmukohdan pohjoispuolella on päärakennuksen (huvila) ja talousrakennusten muodostama vanha pihapiiri, jonka pohjoispuolella on ympäristöään korkeampi kallio. Päärakennuksen edessä olevalta kalliolta on pitkä ja avoin näkymä maisemaan saunarakennuksen ylitse.

Alueen eteläosan polku mahdollistaa kävelyn rantaa pitkin. Suunnittelualan länsirajalla, lähellä naapurin rajaa on kaksi puutonta tai niukkapuustoista avokalliota, jotka täyttävät Metsälain 10 § mukaiset määritelmät erityisen tärkeästä elinympäristöstä (kallio). Metsälakikallioiden eteläpuolella on kallioiden väliseen notkelmaan syntynyt pieni soistuma. Kapea suolaikku on vain muutaman metrin levyinen ja pituudeltaan noin 20 metriä. Alue, jossa metsälakikalliot ja suolaikku sijaitsevat, on yksi suunnittelualan korkeimmista kohdista (+16,00).

Arkeologisessa selvityksessä alueella havaittiin 8 viljelyröykkiöksi tulkittavaa kohdetta. Vuoden 1968 kartassa Heisalan saaren itäosassa peltoa, jonka reunoille entiset viljelyröykkiöt sijoittuvat. Röykkiöt on koottu pellolta nostetuista kivistä. Sittenmin pellot ovat metsittyneet.



Kuva 5. Kehittävä solmukohta.



Kuva 6. Pihapiiri.



Kuva 7. Näkymä päärakennuksen edessä olevalta kalliolta.



Kuva 8. Vanha tammi.

Maisemallisten arvojen huomioon ottaminen maankäytön suunnittelussa

Ranta-alueiden rakentamisessa tulee ottaa huomioon vanha pihapiiri. Maisematilaa rajaavien metsien säilyttäminen puustoisina on tärkeää. Puuston lomasta on runsaasti näkymiä merelle. Myös vesistönäkymiä tulee vaalia. Maastonmuodot tulee ottaa huomioon siten, että korkeimmat kohdat ja avokalliot tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Rakentamisen ja tiestön tulisi tukeutua topografiaan ja myötäillä maaston muotoja. Uusien rakennusten muodostamisessa ryhmissä rakennusten värityksen tulee olla maisemaan sopeutuva. Rakennusten läheisyydessä pihaa voidaan maisemoida myös istutettavalla kasvillisuudella, mutta pääasiassa suositellaan ympäristön jättämistä ja hoitamista luonnonvaraisena.

Eryteisesti huomiota tulee kiinnittää rakennusten arkkitehtuuriin, massoitteeluun, muotokieleeseen, mittasuhteisiin, materiaalivalintoihin sekä värimaailmaan. Eryteisesti maisemassa huomiota herättäviä kirkkaita värejä sekä valkoista väriä suurina pintoina tulee välttää.



Kuva 9. Näkymä rantapolulta etelään.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee saaristossa ja saaren päätie Heisalantie kulkee suunnittelualueen länsipuolelta. Heisalan satama sijaitsee suunnittelualueen luoteispuolella. Kuljetukset tapahtuvat vesiteitse. Lauta kulkee Granvikista Heisalaan noin kahdeksan kertaa päivässä maanantaista perjantaihin.

Suunnittelualueella saaren itäisinkärki Björkudden on rakennettu. Alueella on kaksi asuinrakennusta (kapteenin huvila, rengintalo), saunatupa, uudet sauna- ja wc-rakennukset sekä talousrakennuksia kuten navetta, talli, sähköpääkeskus, kaivo, rantavaja ja venevaja. Vanha kapteenin huvila on otettu matkailukäyttöön. Siinä on majoitustilaa 14 henkilölle.

Björkuddenin tilalle on rakennettu rakennuksia yhteensä 1057 m². Paraisten kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmiiden rakennusten pinta-alat ovat:

○ päärakennus huvila	440 m ²
○ venevaja	59 m ²
○ toinen asuinrakennus Rengin talo	112 m ²
○ saunatupa	78 m ²
○ tallirakennus	142 m ²
○ rantavaja	27 m ²
○ navetta	124 m ²
○ maakellari	16 m ²
○ uusi saunarakennus	59 m ²

yhteensä 1057 m²

Rakennuskannasta laaditaan kaavatyön aikana erillinen rakennuskannan inventointi.

Skärenin saari on rakentamaton.



Kuva 10. Päärakennus.



Kuva 11. Rengin talo.



Kuva 12. Vanha saunatupa.



Kuva 13. Rantavaja.



Kuva 14. Näkymä uusittu saunarakennuksesta venevajaan.



Kuva 15. Sähköpääkeskus.



Kuva 16. Sauna.



Kuva 17. Rannan WC rakennus.



Kuva 18. Navetta.



Kuva 19. Maakellari.



Kuva 20. Tallirakennus.



Kuva 21. Leikkimökki.



Kuva 22. Kaivo



Kuva 23. Tuulimylly

Suunnittelualue on vesihuoltolaitoksen verkostojen ulkopuolella. Alueella on kiinteistökohtainen vesihuoltojärjestelmä, jota laajennetaan tarpeen mukaan. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön jätevesien käsittelystä.

3.1.5 Maanomistus

Kiinteistöt 445-430-2-36 ja 445-430-2-10 ovat yksityisomistuksessa. Skärenin saari, kiinteistö 445-430-2-10, on myyty toiselle maanomistajalle ja kaupan yhteydessä on sovittu yhden rakennuspaikan siirtämisestä Heisalaan kiinteistölle 445-430-2-36.

Vesialueen osakaskunta ei ole järjestäytynyt. Jokaiselta vesialueen osakkaalta on pyydetty suostumus asemakaavan laadintaan, koska kaava-alueeseen kuuluu osa vesialueesta 445-430-876-3. Suostumukset osakkailta on saatu sähköpostilla.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden

saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Valtioneuvosto on vahvistanut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) 1.4.2018. Päätöksen tavoitteet on jaettu viiteen asiakokonaisuuteen:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä ranta-asemakaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista nousevat esille erityisesti terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö. Alueeseen ei liity valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

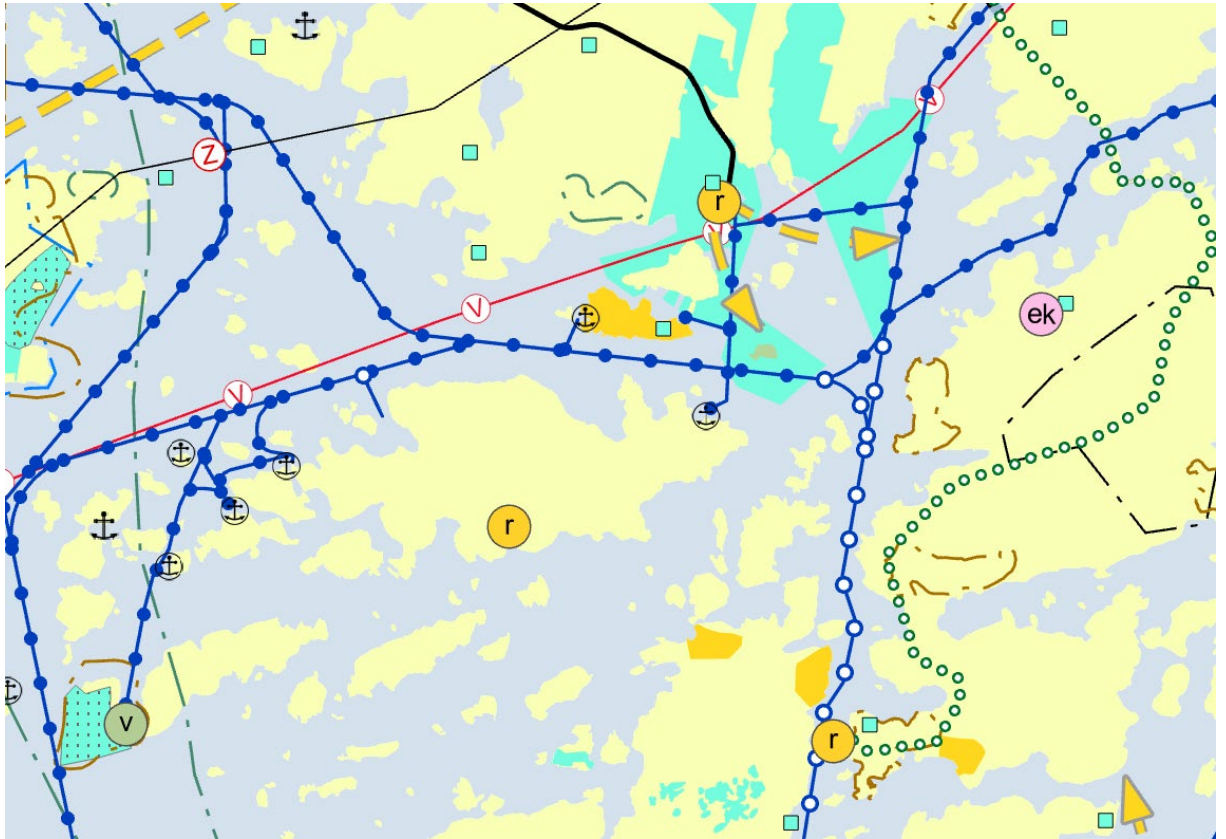
3.2.1 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Heisalan saari, kuten muukin saaristo, on osoitettu maa- ja metsätalous-/retkeily- / virkistysalueeksi (MRV), joka on *maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.*

Aluetta koskee suunnittelumääräys: *Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.*

Saaren itäosan pohjoisrannalle on osoitettu yhteysalussatama.

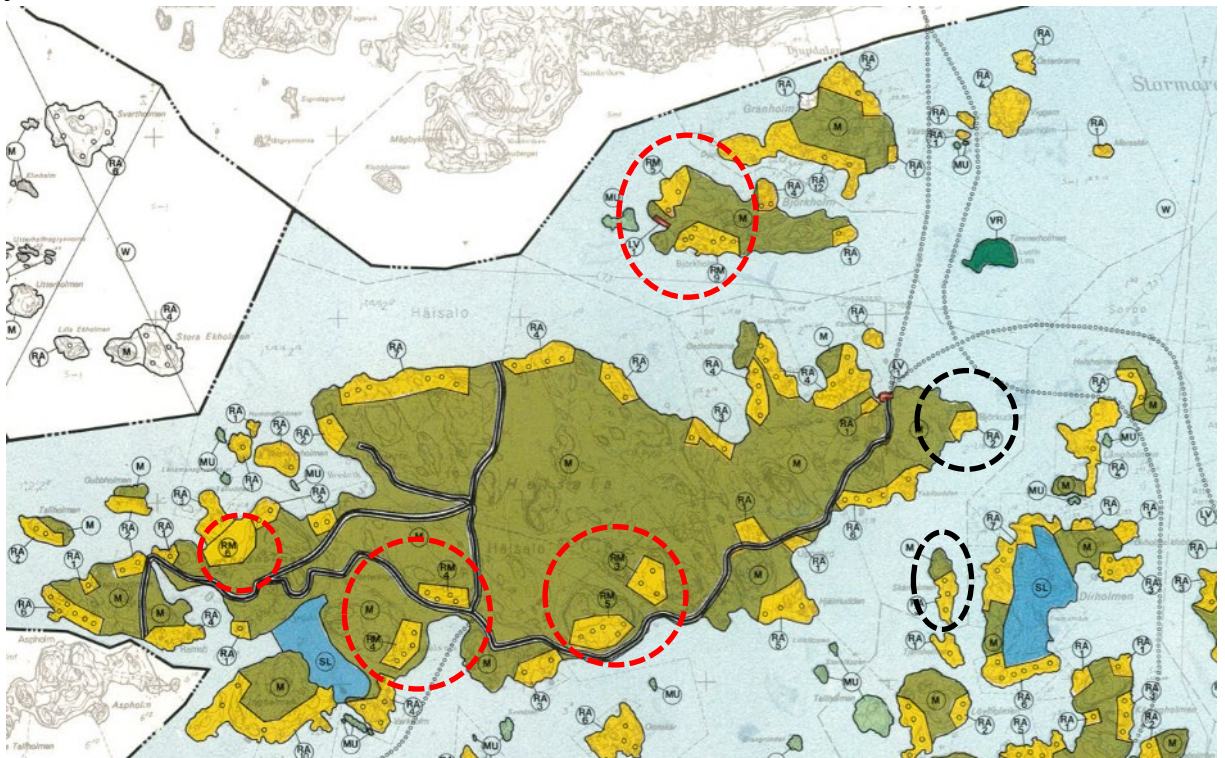
Tuulivoimavaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja Taajamien Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Vaihemaakuntakaavoissa ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.



Kuva 24. Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä.

3.2.2 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Etelä-Saariston rantayleiskaava, joka on vahvistettu 27.4.1983. Rantayleiskaavassa alue on osoitettu osin loma-asuntoalueeksi, jolla loma-asuntojen sallittu enimmäismäärä on kaksi (RA 2) ja osin maa- ja metsätalousalueeksi, jolle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Rakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty RA- ja RM-alueille. Skärenin saarelle on osoitettu kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja maa- ja metsätalousaluetta.



Kuva 25. Ote rantayleiskaavasta (Paraisten kaupunki, 1983). Lomakyläalueet (RM) punaisella katkoviivaympyrällä, suunnittelualueen sijainti mustalla katkoviivaympyrällä.

Rantojen mitoitus yleiskaavassa

Ranta-asemakaavaa varten on tarkasteltu voimassa olevan yleiskaavan lähiympäristön rantojen mitoitus.

Yleiskaavassa loma-asuntoalueita kahta tyyppiä: matkailupalvelujen alueet lomakylätöimintää varten (RM) ja loma-asuntoalueet (RA).

Yleiskaavaselostukseen mukaan omarantaisten loma-asuntotonttien tulee rakennusjärjestyksen mukaan sisältää vähintään 50 m rantaviiva ja olla rantakaava-alueen ulkopuolella vähintään 5000 m². Loma-asunto tulee sijoittaa yli 30 m:n etäisyydelle rannasta sekä sauna ja talousrakennukset yli 10 m rannasta puuston suojaan. Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden loma-asunnon, sekä sen vaatiman enintään 20 m²:ä käsittävän saunan ja tarpeellisen määrän talousrakennuksia.

Rantaviivasta 50 % on jätettävä rakentamattomaksi, poikkeustapauksissa pienten maanomistajien kohdalla 30 % on jätettävä rakentamattomaksi. Rakentamattomaksi rantaviivaksi tulkitaan loma-asuntotontteihin kuulumaton vähintään 250 m:n pituinen rantaviiva. Rakentamattoman rantaviivan osuus tulee tutkia maanomistusyksiköittäin.

Yleiskaavan mukaan saarella, jonka pinta-ala on 3,1–100 ha rakennusoikeus laskeaan keskiarvona seuraavista normeista:

- 1 loma-asunto / 3 ha saaren maa-alueetta
- 5 loma-asuntoa / km saaren rantaviivaa

Yli 100,1 ha saarissa rakennusoikeus lasketaan normilla 5 loma-asuntoa / km rantaviivaa.

Rantayleiskaavaselostuksen mukaan, mikäli loma-asutus, joka sijoitetaan ilman omaa rantaa yhteisrantaisina, voidaan loma-asuntoja sallia puolitoistakertainen määrä omarantaiseen ratkaisuun verrattuna.

Edelleen rantayleiskaavaselostuksen mukaan suunnitelmassa erikseen osoitettavilla lomakyläalueilla yhteisranta^{isia} loma-asuntoja voidaan osoittaa kaksinkertainen määrä omarantaiseen ratkaisuun verrattuna. Selostuksen mukaan, tämä edellyttää yleensä rantakaavan laadintaa tai poikkeuslupaa. Mikäli samalle alueelle sijoitetaan sekä omaranta^{isia} että yhteisranta^{isia} loma-asuntoja sovelletaan molempia normeja yhtäaikaan. Tehokkaan yhteisranta^{isen} loma-asutuksen edellytyksenä on yleensä pidettävä sitä, että hakija voi osoittaa loma-asutuksen käyttöön riittävästi vesialuetta.

Rantayleiskaavassa on 10 lomakylävarausta (RM), joiden loma-asuntomäärät vaihtelevat 3–25. Lomakylät ovat mitoituksessa saaneet kaksinkertaisen rakennusoikeuden muihin RA-alueisiin verrattuna.

3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja tai ranta-ase^{makaavaa}.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2020.

3.2.5 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.6 Pohjakartta

Heisalan saaren Björkuddenin alueelle on laadittu maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-
asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000. Kartta on
hyväksytty Paraisten kaupungin kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksellä 16.3.2021.

3.2.7 Luontoselvitys

Alueen luontotyypit ja kasvillisuus

Ranta-asemakaava-alueella tehtiin luontoselvitys luonnonympäristön ja luontoarvojen
kartoittamiseksi (Jyrki Matikainen, Suomen Luontotieto Oy, 2021).



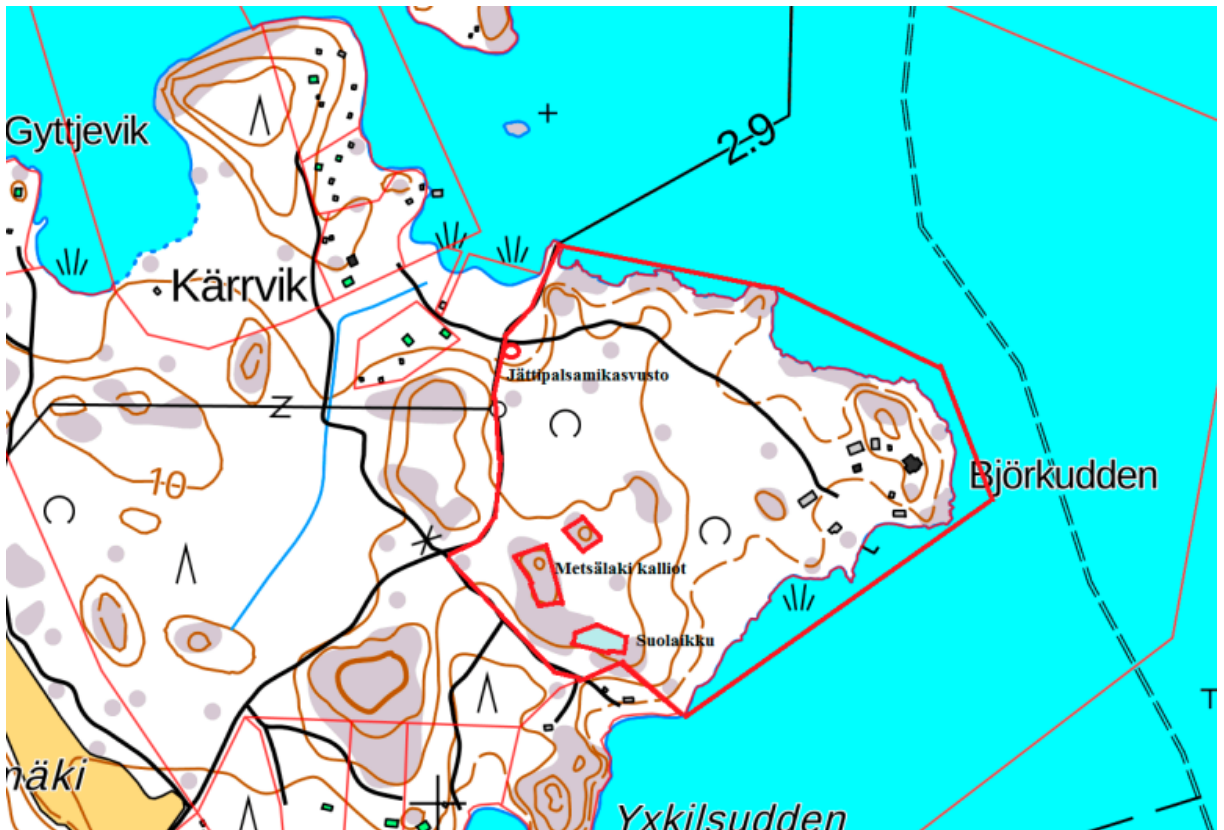
Kuva 26. Alueen metsät ovat talousmetsäkäytössä (Luontoselvitys, 2021).

Björkuddenin rakennettua niemeä lukuun ottamatta koko alue on talouskäytössä olevaa
metsää.

Alueella kasvaa yksittäisiä vanhoja puita, mutta varsinaista vanhaa metsää ei alueella
ole. Suuri osa alueen metsäkuviosta on harvennettu ja erityisesti alueen etelärantaan
ja pohjoisrantaan rajoittuvat metsäkuviot ovat harvapuustoisia. Metsätyyppi on alueella
pääosin mustikkatyyppin tuoretta kangasta, mutta kallioisilla alueilla on myös puolukka-
tyypin kangasta. Lähellä Björkuddenin talousrakennuksia puusto on lehtipuuvältaista ja
aluskasvillisuus heinävaltaista. Ilmeisesti tämä alue on entistä niittyä tai laidunta, joka
on kuitenkin jo vuosikymmeniä sitten metsittynyt.

Koko metsäalueella on jonkin verran lahoppua, kuten pystykeloja, vaikka suurin osa
tuulenskaadoista on alueelta kerätty. Alueen eteläreunalla on muutamia kuusia maa-
puina, jotka kannattaa alueelle jättää. Alueella on myös muutamia kolopuita.

Rantavyöhyke on koko tutkimusalueella kapea. Alueen pohjois- ja itäranta ovat kallioisia ja silokalliot laskevat veteen ilman rantakasvillisuuden vyöhykkeisyyttä. Muutamien kohdoin rannassa on pieniä kivikoita. Alueen eteläranta on pääosin matalaa ja rantaa reunustaa kapea, epäyhtenäinen järviruokoreunus. Puuston ja vesirajan väliin jää muutamia paikoin pieniä vain muutaman neliön kokoisia rantaniittyäiä. Laajempia rantaniittykuvia ei alueella ole. Etelärannan edustan järviruokovyöhyke on melko harvakaasvuista ja alueella tuskin pesii ruovikoiden lintulajeja. Haitallisista vieraslajeista alueella kasvaa jättipalsamia. Heisalantien varteen sijoittuvassa esiintymässä (Kuva 27) kasvoi satoja jättipalsameja noin kahden aarin alueella. Lajia havaittiin yksittäin myös Heisalantien varressa tutkimusalueen ulkopuolella. Kurturuusua ei alueen rannoilla havaittu.



Kuva 27. Tutkimusalue sekä metsälakikohteiden ja jättipalsamiesiintymän sijainti. (Karttaliite 1 – Luontonselvitys, 2021)

Erityiskohteet (Kuva 27)

Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (Avokallio)

Alueen länsiosassa, lähellä Heisalantietä on kaksi puutonta tai niukkapuustoista avokalliota, jotka täyttävät Metsälain 10 § mukaiset määritelmät erityisen tärkeästä elinympäristöstä (kallio). Alueella on pieniä avokalliolaikkuja, joiden ympärillä kasvaa hieman vanhempia mäntyjä ja notkelmissa myös kuusia. Erityisen vanhaa puustoa ei alueella kuitenkaan esiinny. Pensaskerroksessa kasvaa jonkin verran huonokuntoisia katajia. Kallioketoja ei alueella ole, ja kalliopaljastumat ovat pronjäkälän (*Cladonia*) ja

sammalten peittämiä. Kallioiden niukkaan putkilokasvilajistoon kuuluu vain kanerva, puolukka, metsälauha, kallioimarre (*Polypodium vulgare*), ahosuolaheinä (*Sedum acre*) ja muutama isomaksaruoho (*Sedum telephium*). Kallioiden kenttäkerros on hyvin säilynyt ja alueella on näyttäviä poronjäkälakasvustoja.

Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (suolaikku)

Metsälakikallioiden eteläpuolella on kallioiden väliseen notkelmaan syntynyt pieni soistuma. Kapea suolaikku on vain muutaman metrin levyinen ja pituudeltaan noin 20 metriä. Koko suolaukkua peittää rahkasammalkerros. Putkilokasvilajisto on kohteella niukkaa ja suolajistoon kuuluu mm tupasvilla (*Eriophorum vaginatum*), harmaasara (*Carex canescens*) sekä jokapaikansara (*Carex nigra*).



Kuva 28. Alueella on kaksi suojeltavaa kalliota (Luontoselvitys, 2021).



Kuva 29. Pieni suopainanne alueen länsireunalla (Luontoselvitys, 2021).

Yhteenveto

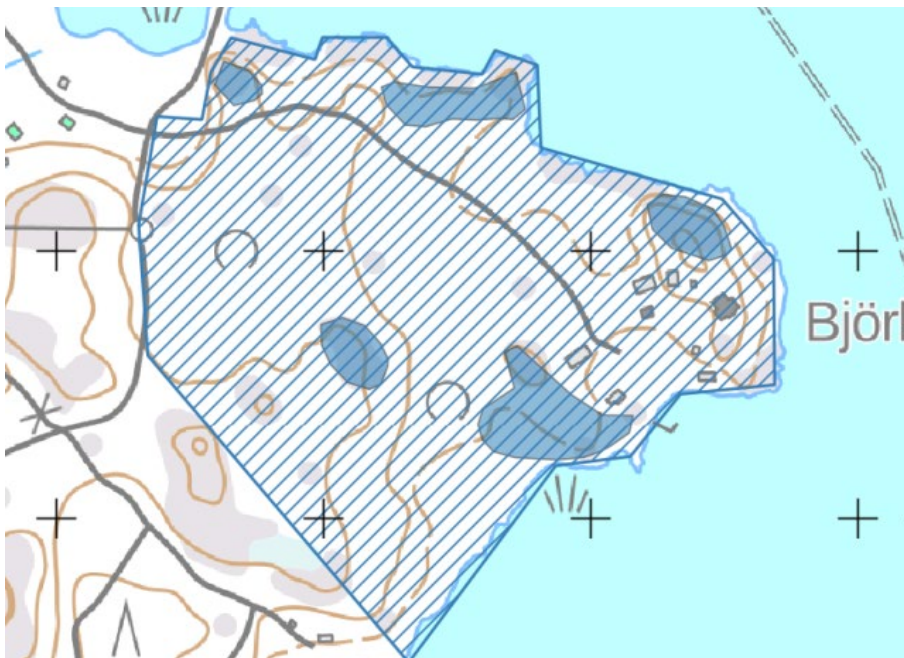
Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyypppejä. Myöskään Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole, kuten ei myös uhanalaisia luontotyypppejä (Kontula ym 2018).

Metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokaita elinympäristöjä on alueen länsireunassa, jossa kaksi kalliokohdetta ja suolaikku tulee jättää maankäytön ulkopuolelle. Paraisten alueella ei esiinny ole liito-oravia, eikä alueen rantavyöhyke sovellu viitasammakoiden kutupaikaksi. Lepakoille sopivia talvehtimisaikoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä. Alue kuuluu merikotkan laajaan saalistusreviiriin, mutta lajille erityisen tärkeää saalistusaluetta ei tutkimusalue ole.

Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Haitallisiin vieraslajeihin kuuluva jättipalsami on levinnyt alueelle.

3.2.8 Arkeologinen selvitys

Heisalan saaren itäosassa, suunnitellulla asemakaava-alueella, tehtiin syksyllä 2021 arkeologinen inventointi. Inventoinnin yhteydessä ranta-asemakaavan alue tarkastettiin kokonaisuudessaan maastossa. Inventoinnin kenttätöitä tehtiin 7.10.2021. Heisalan saaresta ei entuudestaan tunneta muinaisjäännöskohteita tai irtolöytöjä. Todennäköisesti saaresta ei ole tehty aikaisemmin arkeologisia tutkimuksia.



Kuva 30. Inventoinnissa tarkastettu alue ja metallinilmaisimella tarkastetut alueet.
Lähde: Arkeologinen inventointi, 2021.

Inventoinnin tuloksena paikannettiin yksi aiemmin tunnistamaton historiallisen ajan muinaisjäännöskohde, Björkudden 1 (kivirakenteet). Kyseessä on ajoittamaton röykkiö, joka sijaitsee noin 5 metriä nykyisen merenpinnan yläpuolella. Tämän lisäksi alueella havaittiin useita viljelyröykkiöiksi tulkittavia kohteita (Björkudden 2) ja tuulimylly (Björkudden 3), jotka on merkitty muinaisjäännösrekisteriin historiallisen ajan muuna kulttuuriperintökohteena (työ- ja valmistuspaikat, viljelyröykkiöt).

Björkudden 1 (1000043975)

Suunnittelualueella on harjoitettu aikaisemmin maanviljelyä, mistä muistona alueella havaittiin viljelyröykkiöitä ja huvila-asutukseen liittyviä rakenteita. Näistä poikkeavana kohteena paikannettiin saaren pohjoisrannalta kiviraunio, joka tulkittiin muinaisjäännöskohdeksi.



Kuva 31. Kohteen Björkudden 1 sijainti. Lähde: Arkeologinen inventointi, 2021.

Avokallion päällä mäntymetsässä sijaitseva pyöreähkö kiviröykkiö, jonka halkaisija on noin 3 metriä. Korkeutta rakenteella on noin 0,5 metriä. Röykkiön sammalenpeittämät kivet ovat halkaisijaltaan 20–40 cm kokoisia lohkomattomia kiviä.

Röykkiössä on selkeä reunavalli, erityisesti meren puolella, eli raunion pohjois- ja itäosassa muodostaen U kirjaimen muotoisen korkeamman vallin. Lounaan puolella reunavalli ei ole yhtä selkeä ja se on osin romahtanut. Mahdollisesti raunio on ollut puoli-kaaren muotoinen rakennelma, jonka selkeämpi valli on ollut meren puolella.

Kiviröykkiö sijaitsee kallion päällä mäntymetsässä. Sen lounaispuolella, noin 10 metrin etäisyydellä kulkee sorapäällysteinen pihatietie. Rakenteen käyttötarkoitus ei inventoinnin yhteydessä selvinnyt. Hautaraunioksi röykkiö sijaitsee melko matalalla suhteessa merenpintaan. Sijaintinsa puolesta kaarimainen kivivalli voisi olla metsästyksen

käytetty suoja, mutta esimerkiksi laivaväylää suojaavaksi tykkiasemaksi rakenne on melko pieni. Mahdollinen selitys rakenteelle voisi olla myös merimerkin perustus. Muita muinaisjäännösrakenteita alueella ei havaittu.



Kuva 32. Röykkiö kuvattuna idästä. Taustalla kiinteistölle johtava tie kulkee noin 10 metrin etäisyydellä röykkiöstä. Lähde: Arkeologinen inventointi, 2021

Björkudden 2 (1000043976)

Vuoden 1968 kartassa Heisalan saaren itäosassa peltoa, jonka reunoille entiset viljely-röykkiöt sijoittuvat. Röykkiöt on koottu pellolta nostetuista kivistä. Alueella havaittiin 8 viljelyröykkiöksi tulkittavaa kohdetta. Viljelyröykkiöt paikannettiin nimellä Björkudden 2.



Kuva 33. Havaitut peltorauniot vuoden 1968 peruskartalla. Lähde: Arkeologinen selvitys, 2021.

Björkudden 3 (1000043977)

Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin on merkitty myös tuulimylly historiallisen ajan muuna kulttuuriperintökohteena (työ- ja valmistuspaikat).

Vaikka muiden kulttuuriperintökohteiden osalta ei maankäytölle aseteta rajoituksia, ne on kuitenkin huomioitava ranta-asemakaavassa ja tuotava esiin, että niihin liittyviä suurempia maankäyttöhankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.



Kuva 34. Alueen keskivaiheilla kallion päällä on pienikokoinen tuulimylly. Lähde: Arkeologinen inventointi, 2021.

3.2.9 Rakennusinventointi

Kaavaa varten on laadittu rakennusinventointi suunnittelutyön aikana.

Kapteenin talo ja siihen liittyvä talouspiha rengin taloineen muodostavat vanhan pihapiirin, jonka luonne on suositeltava säilyttää. Päärakennus sijaitsee pihapiirin korkeimmalla kohdalla mäntyvaltaisella kalliolla. Kokonaisuuden säilymisen kannalta olennaisinta on rengintalon ja päärakennuksen säilyminen. Muut rakennukset ovat tavanomaisia maatilan pihapiiriin liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen edistää rakennuskannan säilymistä, nyt kun tilalla ei enää harjoiteta maataloutta.

Rakennusinventoinnin perusteella suositellaan suojelumerkintää päärakennukselle.

Uudisrakentamisen on suositeltavaa muodostaa oma uusi kerroksensa rakennettuun ympäristöön. Alavimmat kohdat on suositeltava säilyttää rakentamattomina ja sijoittaa niihin alueella tarvittavia ajoteitä.

Museoviranomainen on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, ettei rakennetun kulttuuriympäristön arvot tule riittävästi turvatuiksi vain päärakennuksen suojelulla, vaan että lisäksi suojelumerkinnällä tulee osoittaa rengin talo, talli, ranta-aitta ja saunatupa. Näistä rengintalo ja ranta-aitta merkitään suojelumerkinnällä kaavaan. Saunatupa on niin huonokuntoinen ja homevaurioinen, ettei sille löydy käyttöä, eikä sitä osoiteta ranta-asemakaavassa suojelukohteeksi. Saunatupa ei täytä terveellisyden ja turvallisuuden vaatimuksia.

Lausunnon perusteella lisätään pihapiirille rakennetun kulttuuriympäristön ja pihapiirin säilymistä turvaava kaavamääräys: *alue, jolla ympäristö säilytetään.*

4 Ranta-asemakaavan suunnitteluvaiheet

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan laadintaan on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja on jättänyt ranta-asemakaava hakemuksen Paraisten kaupungille 27.9.2021.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielteensä (MRK 62 §).

Osallisia ovat:

- alueen maanomistajat
- rajanaapurit ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- kaupungin asukkaat
- muut alueella toimivat yhdistykset, yhteisöt ja järjestöt
- viranomaiset ja lausunnonantajat: kaupungin eri hallintokunnat, Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat, liikenne), Varsinais-Suomen liitto,

Turun Museokeskus (Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo) sekä sähkönjakeluyhtiö osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 4.11.2021. Neuvottelussa tuotiin esille rakennusinventoinnin laatimisen tarve. Neuvottelusta on laadittu muistio. Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta-asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

4.3 Kaavaprosessin vaiheet

4.3.1 Kaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaluonnosta kokouksessaan 9.3.2022 sekä päättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.3.2022 alkaen valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja kirjallisiin mielipiteisiin on laadittu vastineet (selostuksen liitteenä).

4.3.2 Kaavaehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kokouksessaan __.__.2023 § __. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on kuulutettu __.__.2023. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023.

4.3.3 Kaavan hyväksyminen

Paraisten kaupunginhallitus esitti kokouksessaan __.__.2023 kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan hyväksymistä. Paraisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2023 päivätyn Heisalan ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2023 § __.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoite on kehittää aluetta matkailu- ja yrityspalveluiden alueena esim. yritysten johtoryhmäkokouksiin tai virkistyspäiviin. Tavoitteena on lisätä majoituskapasiteettia alueella yhteensä noin 80 henkilölle. Olemassa oleviin rakennuksiin on tarkoitus tehdä käyttötarkoituksenmuutoksia. Lisäksi toteutettaisiin mm. isompi monitoimitila, joka toimisi tarvittaessa myös kookkaampana juhlatilana. Alueelle tavoitellaan palveluita kuten kahvilaa, venevalkamaa ja muuta matkailuun liittyvää palvelua.

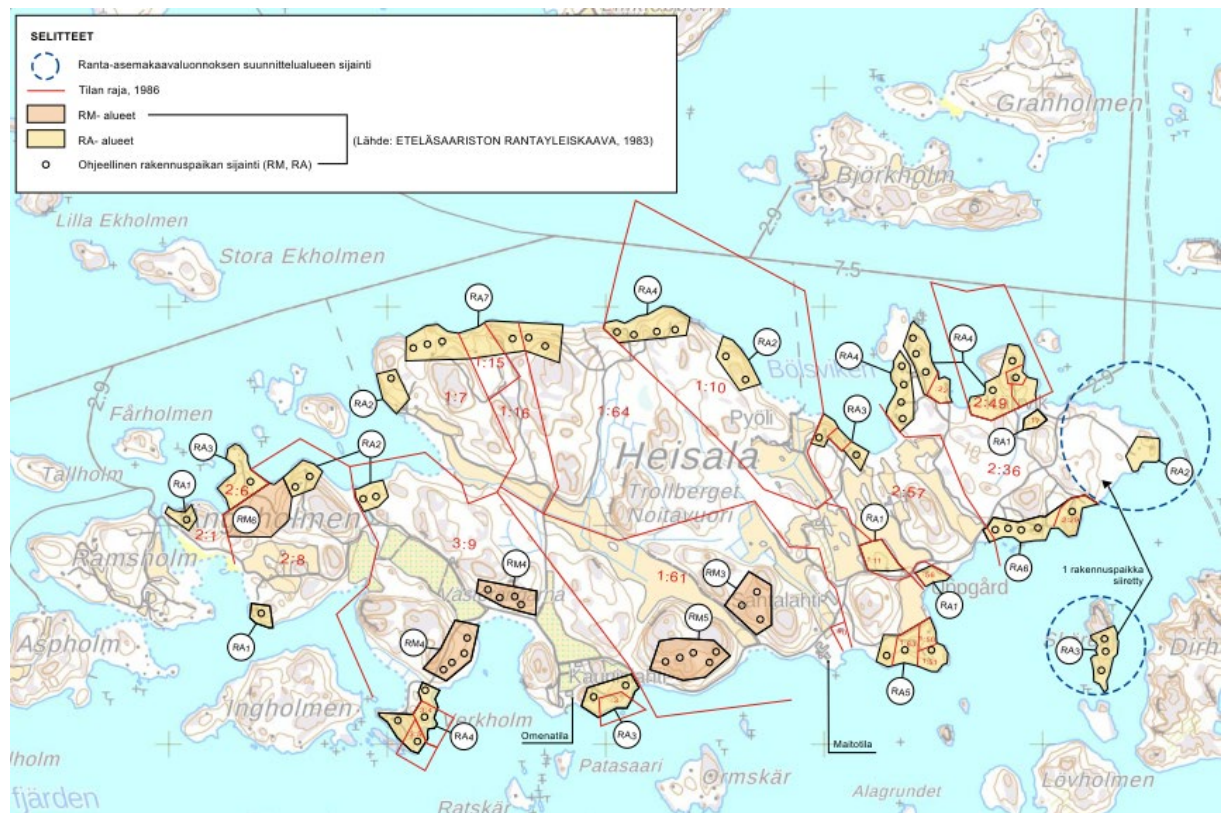
Yksi rantayleiskaavassa Skärenin saaren osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka poistetaan ja rakennusoikeus hyödynnetään Heisalan saarella osana matkailupalvelujen korttelialueen rakennusoikeutta.

Kaavasunnittelussa huomioidaan ympäristön asettamat reunaehdot kuten luonnonarvot ja maisema-arvot.

Skärenin saaren ja vesialueen osakkailta on saatu kirjallinen suostumus ranta-asema-kaavan laatimiseen.

4.4.1 Ranta-asemakaavan suhde rantaosayleiskaavaan

Rantayleiskaavassa on 10 lomakylävarausta (RM), joiden loma-asuntomäärät vaihtelevat 3–25. Lomakylät ovat mitoituksessa saaneet kaksinkertaisen rakennusoikeuden muihin RA-alueisiin verrattuna.



Kuva 35. Yleiskaavallinen tarkastelu.

Suunnittelualueella olevaa Björkuddenin tilaa verrataan Heisalan saaren tiloihin 2:8, 3:9 ja 1:61.

Rantayleiskaavan mitoitustaulukon tulkinta

Björkudden ja Skärenin saari ovat sama emätilaa. Heisalan saaren pinta-ala yli 100,1 ha. Rantaosayleiskaavan mukaan rakennusoikeus on 5 loma-asuntoa / km

rantaviivaa. Mitoitustaulukon merkintöjen lisäksi laskettiin rantaviivan pituus yleiskaavassa osoitettuja rantarakennuspaikkoja kohden.

Alue/tila	Omistaja	Rantaviiva Yhteensä Km	Saari tai niemi pinta- ala ha	Rakennusoikeus/loma-asuntoja				Sijoitettu		Vapaa- rantaa- osuus %	Huonautuksia	
				Rakennet- tu, raken- nustilaa tai lobottu kpl	Laskennall. oikeus	Pinta-ala mukaan	Uusia omr.	yhtr.	yht.			
Heisala		0,69	6	-	3	2	2		2		Lehto, Jyrkköntie n. 0,08, poissa rantaviivasta	Pöytä- ranta- kaavan tarpeel- lisuu- desta
2:1 Ängsholmen Talluden		0,63	3	2	3	1	-		2			
2:6 Ängsholmen		1,49		-	7		4	-	4		Lehto, Fladan rantaa n. 0,5	
2:8 Kaunislahti		3,43		3	17		10	7	20		näkälavuori Fladan rantaa n. 0,8	
3:9 Kari Svinören Pöivärinne		1,09	0,5	-	2	-	4	-	6			
1:7 Luoderanta		0,12		1	-	-			1			
1:15 Tasaanki		0,14		-	-	-	1		1			
1:16 Nedergård		1,25		3	6		4		7		Miekkaranta n. 0,4 leir.-alus 1 ha saareissa (Hjälmuuden)	
1:64 Et.puolella 2 karia Pyöli		1,24	1,0	-	6	-	6		6			
1:10 Uppgård		0,93		3	4		2		4			
2:57 Björkudden		2,70		50	2	13		11	15		Ryssömmäni	
2:36 Kärrvik		0,78		7	2	3		1	3			
2:49 Fvällsudd		0,32		2	-	1		1	1			
2:29 Santalahti		1,19		1	6		-	7	8			
1:61 Kari Brangrundet			0,5	-	-	-						

Kuva 36. Ote Etelä-Saariston rantayleiskaavan mitoitustaulukosta (Paraisten kaupunki, 1983). Heisalan saaren mitoitus.

Björkuddenin tilan 2:36 pinta-ala Heisalan saarella on 50 ha ja rantaviivaa on 2,70 km. Paraisten Etelä-Saariston rantayleiskaavan mitoituksen mukaan rantaviivaperusteisesti tilalle saa rakentaa 13 loma-asuntoa. Björkuddenin emätilalla on rantayleiskaavan laadinnan hetkellä ollut rakennettuna kaksi loma-asuntoa. Tilan uusien omarantaisten loma-asuntojen määrä mitoituksessa on 11. Mitoitustaulukon mukaan Björkuddenin tilalla saa olla yhteensä 15 loma-asuntoa. Yleiskaavakartalle on osoitettu 13 rakennuspaikkaa. Rantaviivan pituus on 0,21 km rakennuspaikkaa kohti.

Ängsholmenin tilan 2:8 rantaviiva Heisalan saarella on 1,49 km. Paraisten Etelä-Saariston rantayleiskaavan mitoituksen mukaan rantaviivaperusteisesti tilalle saa rakentaa seitsemän loma-asuntoa. Tilan uusien omarantaisten loma-asuntojen määrä mitoituksessa on neljä. Mitoitustaulukon mukaan Ängsholmenin tilalla saa olla yhteensä neljä loma-asuntoa. Yleiskaavakartalle on osoitettu yhdeksän rakennuspaikkaa. Rantaviivan pituus on 0,17 km rakennuspaikkaa kohti.

Kaunislahden tilan 3:9 rantaviiva Heisalan saarella on 3,43 km. Paraisten Etelä-Saariston rantayleiskaavan mitoituksen mukaan rantaviivaperusteisesti tilalle saa rakentaa 17 loma-asuntoa. Kaunislahden emätilalla on rantayleiskaavan laadinnan hetkellä ollut rakennettuna kolme loma-asuntoa. Tilan uusien omarantaisten loma-asuntojen määrä mitoituksessa on kymmenen. Mitoitustaulukon mukaan Kaunislahden tilalla saa olla

yhteensä 20 loma-asuntoa. Yleiskaavakartalle on osoitettu 17 rakennuspaikkaa. Rantaviivan pituus on 0,2 km rakennuspaikkaa kohti.

Santalahden tilan 1:61 rantaviiva Heisalan saarella on 1,19 km. Paraisten Etelä-Saariston rantayleiskaavan mitoituksen mukaan rantaviivaperusteisesti tilalle saa rakentaa kuusi loma-asuntoa. Santalahden emätilalla on rantayleiskaavan laadinnan hetkellä ollut rakennettuna yksi loma-asunto. Mitoitustaulukon mukaan Santalahden tilalla saa olla yhteensä kahdeksan loma-asuntoa. Yleiskaavakartalle on osoitettu kahdeksan rakennuspaikkaa. Rantaviivan pituus on 0,15 km rakennuspaikkaa kohti.

Taulukko 1. Yleiskaavan mitoituksen tarkastelutaulukko. Björkudden tila Heisalassa ja Skärenin saari on osoitettu punaisella.

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

Yleiskaavakartalle osoitetut loma-asuntoalueiden (RA) ja lomakyläalueiden (RM) rakennuspaikkojen määrä on 84 yhteensä ja Heisalan saaren rantaviiva on 16 km. Heisalan saarella rantaviivan pituus on 0,19 km rakennuspaikkaa kohti.

Lisäksi vertailu on tehty Björkholmin saareen, joka on samankaltainen kokonaisuudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan kuin Björkuddenin tila. Kuitenkin Björkholmin saaren pinta-ala on pienempi kuin Heisalan. Björkholmin saaren pinta-ala on noin 34 ha ja rantaviiva 3,28 km. Kun saaren pinta-ala on 3,1–100 ha, rakennusoikeus lasketaan keskiarvona normeista 1 loma-asunto / 3 ha saaren maa-aluetta ja 5 loma-asuntoa / km saaren rantaviivaan perustuen. Saarelle on osoitettu rantayleiskaavassa kaksi loma-asuntoa (RA) ja kaksi lomakyläaluetta (RM). Lomakylät ovat mitoituksessa saaneet kaksinkertaisen rakennusoikeuden muihin RA-alueisiin verrattuna. Yhteensä ranta-asema-kaavan mukaan Björkholmin saarelle laskettu rakennusoikeuksien määrä on 19. Rantaviivan pituus on 0,17 km rakennuspaikkaa kohti.

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

Kuva 37. Ote Etelä-Saariston rantayleiskaavan mitoitusaulukosta (Paraisten kaupunki, 1983). Björkholmin saaren mitoitus.

Björkuddenin emätilaan kuuluvan Skärenin saaren pinta-ala on noin 4 ha ja rantaviiva on 0,92 km. Kun saaren pinta-ala on 3,1–100 ha, rakennusoikeus lasketaan keskiarvona normeista 1 loma-asunto / 3 ha saaren maa-alueella ja 5 loma-asuntoa / km saaren rantaviivaa. Saarelle saa rakentaa kolme loma-asuntoa (RA). Rantaviivan pituus on 0,31 km rakennuspaikkaa kohti.

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

Kuva 38. Ote Etelä-Saariston rantayleiskaavan mitoitusaulukosta (Paraisten kaupunki, 1983). Skärenin saaren mitoitus.

Johtopäätökset rantayleiskaavan mitoituksesta suhteessa ranta-asetelmien tavoitteisiin

Björkuddenin emätilalla on toteutettu 13 rakennuspaikkaa ja rantayleiskaavan rakennuspaikoista on toteuttamatta yksi rakennuspaikka (nykyinen kiinteistö 445-430-2-23), joka on edelleen tarkoitus toteuttaa erillisenä loma-asunnon rakennuspaikkana.

Kaava-alueella Björkuddenin tilalla oleva päärakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja siksi suojeltava, joten sen voidaan tulkita olevan rasittamatta emätilan rakennusoikeutta. Tilalla sijaitsee myös rengin talo, jolla on myös kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja, mutta ei kuitenkaan yhtä merkittäviä kuin tilan varsinaisella päärakennuksella. Tästä huolimatta Rengin talon voidaan tulkita olevan rasittamatta emätilan rakennusoikeutta. Tämän perusteella jäljellä olevien rakennuspaikkojen määrä on kaksi. Mikäli kaksi jäljellä olevaa rakennuspaikkaa toteutetaan ei-omarantaisena, ne voidaan toteuttaa kaksinkertaisena, eli yhteensä neljä rakennuspaikkaa. Lisäksi ranta-asetelmien alueeseen kuuluvassa Skärenin saarella on toteuttamatta kolme rakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaavalla poistetaan yksi rakennuspaikka Skärenin saarelta ja rakennusoikeus käytetään Heisalassa matkailupalvelujen korttelialueen hyödyksi, eli tämä tarkoittaa kahta rakennuspaikkaa lisää, kun rakennusoikeus toteutetaan ei-omaranlaisena. Näin ollen ranta-asemakaavalla voidaan osoittaa rakennusoikeutta kuudelle ei-omaranlaiselle majoitusrakennukselle. Näitä ei saa lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi. Rantaviivan pituus on 0,14 km rakennuspaikkaa kohti.

Ranta-asemakaavan perusteluna on matkailuliiketoiminnan kehittäminen alueella ja saariston elinvoimaisuuden tukeminen. Lisäksi rakennusten käyttö on turvattu, mikä edistää vanhan rakennuskannan säilymistä alueella. Björkuddenin tilan rannalle jää yhtenäistä rakentamatonta vapaata rantaviivaa 467 m.

4.4.2 Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen lausunnossa vaaditun mukaisesti rakennusalat on määritelty luonnosvaihetta tarkemmin kaavakartalla. Vesi-alueen omistajilta on pyydetty suostumus kaavan laatimiseen.

Caruna Oy:n lausunnossa mainittu ilmajohto on merkitty ohjeellisella merkinnällä kaavakarttaan. Uudisrakentaminen edellyttää uusia johtolinjoja, jotka sijoitetaan huoltoteiden yhteyteen.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi, että suojelumerkintä tulee osoittaa ominaispiirteensä melko hyvin säilyttäneille rengin talolle ja tallille sekä ranta-aitalle ja saunatuvalle. Suojeltava rakennus, sr-merkintä, on lisätty Rengin talolle ja ranta-aitalle. Huonokuntoista ja osin maahan vajonnutta saunatupaa sekä tallia ei osoitettu suojeltavaksi. Saunatupa on homevaurioinen. Talliin on tarkoitus tehdä käyttötarkoituksen muutos, mutta kuitenkin säilyttää se ulkoasultaan tallin näköisenä, vaikka esimerkiksi aukotuksiin on tehtävä muutoksia.

Vastuumuseo mainitsi lausunnossa, että rengin talon ja sen viereisten talousrakennusten ympärille osoitettu laaja rakennusala mahdollistaa jonkin verran täydennysrakentamista. Vastuumuseo esitti myös, että nykyiset rakennukset osoitetaan omina rakennusaloinaan ja mahdollista uudisrakennusta varten osoitetaan sopiva paikka erillisellä rakennusalalla. Siten pihapiirin säilyminen turvataan paremmin ja uudisrakentamisen sijoittumista ohjataan vahvemmin. Tämän perusteella rakennusalat on osoitettu erillisinä pihapiirin ominaispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi vanha pihapiiri osoitettiin kaavaehdotuksessa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Merkinnällä ohjataan lähtökohtaisesti säilyttämään nykyinen rakennuskanta ja ympäristön muut ominaispiirteet kuten pihapiirin puusto, erityisesti vanha suuri tammi, jolla on maisemallista merkitystä.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen ja museoviranomaisen lausunnon perusteella myös suojelumerkinnän määräystä muutettiin:

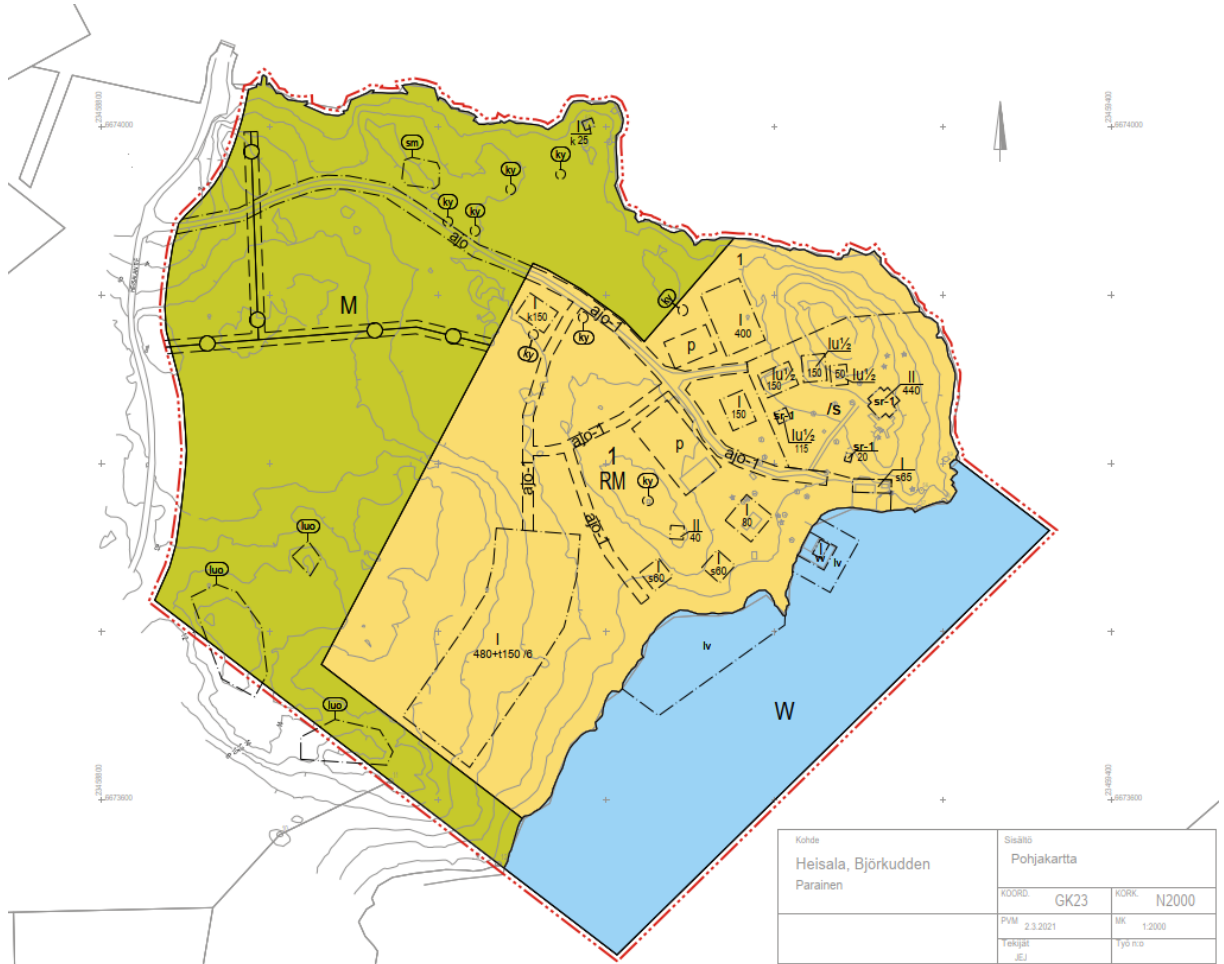
- Suojeltavaa rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen käytettävien materiaalien, värien sekä ikkunoiden jaotusten suhteen. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Luonnonkiviaitojen sijaan kaavamääräyksissä ohjataan kevyiden puuaitojen käyttöön, mikäli pihapiirin aitaamiseen on tarvetta. Nykyisellä maanomistajalla ei ole tavoitteena aidata aluetta.

Venevalkaman aluetta on pienetty.

5 Asemakaavan kuvaus

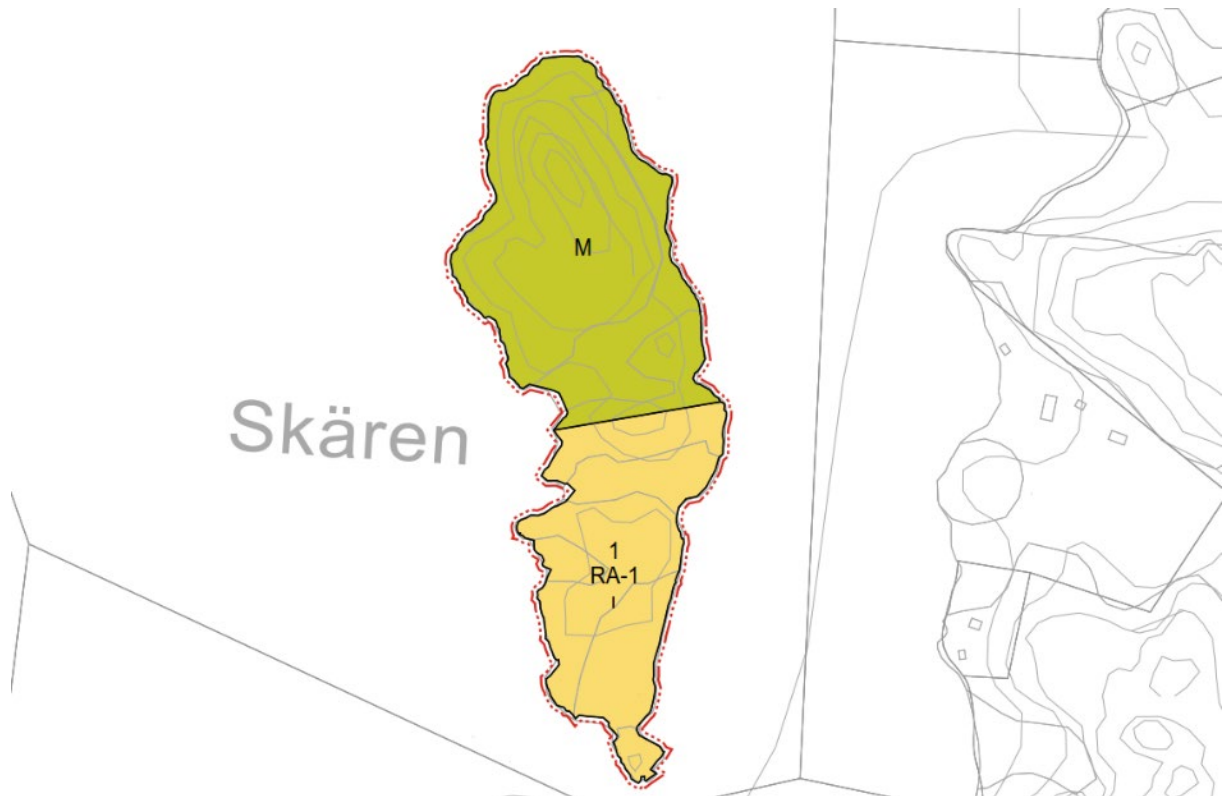
5.1 Kaavan rakenne



Kuva 39. Ote ranta-asetakaavaehdotuksesta (pvm 24.3.2023), Heisalan Björkudden.

Suunnittelualueelle saavutaan mantereelta Granvikin lauttarannasta Heisalan lautarannan ja Heisalantien kautta. Kulkuyhteys rakennuspaikoille on kaava-alueella osoitettu ajoyhteytenä. Olemassa olevat rakennukset sijaitsevat saaren itäkärjessä hieman erillään muusta Heisalan kylärakenteesta. Uudisrakentaminen sijoittuisi ranta-asetakaavan mukaisesti perinteistä rakentamistapaa noudattaen maaston muotoja seuraillen ja alavimmille kohdille ei sijoitettaisi rakennuksia.

Skärenin saaren osalta kyse on yhden rantayleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan poistamisesta ja poistamista vastaavasta rajausmuutoksesta rakennettavaksi tarkoitettuihin alueisiin. Ranta-asetakaavassa annetun RA-1 kaavamääräyksen mukaisesti korttelialueelle saa sijoittaa kaksi rakennuspaikkaa.



Kuva 40. Ote ranta-asemakaavaehdotuksesta, Skärenin saari.

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha.

Ranta-asemakaava-alueesta osoitetaan noin 43 % maa- ja metsätalousalueeksi (M), noin 33 % matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), noin 7 % loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) ja noin 17 % vesialueeksi (W) kokonaispinta-alasta.

Heisalan saarella vapaata rantaa jää noin 467 m (41 % suunnittelualan rantaviivan kokonaispituudesta). Skärenin saarella vapaata rantaa jää noin 565 m (49 % suunnittelualan rantaviivan kokonaispituudesta).

Taulukko 2. Yhteenvedo kaava-alueen mitoituksesta:

Käyttötarkoitus / Användningsändamål	Pinta-ala (ha) / Yta (ha)	Pinta-ala (m ²) / Yta (m ²)	Osuus (%) / Andel (%)	Kerrosala (k-m ²) / Våningsyta (k-m ²)	Tehokkuus (e) / Effektivitet (e)
RA	1,48	14756	7,13 %	240	0,02
RM	6,93	69257	33,44 %	2410	0,03
M	8,85	88465	42,72 %		
W	3,46	34619	16,72 %		
YHTEENSÄ / TOTALT	20,71	207097	100,00 %	2650	0,01

Heisalassa suunnittelualueen länsi-, pohjois- ja eteläosat osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Rakentamiseen tarkoitettu korttelialue laajentaa nykyistä rakennettua aluetta länteen ja etelään. Skärenin saaren pohjoisosat osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi ja eteläosaan osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta kahta rakennuspaikkaa varten.

Rakennusoikeutta osoitetaan loma-asuntoja (RA) varten yhteensä 240 k-m² ja matkailua palvelevia rakennuksia (RM) varten yhteensä 2410 k-m². Kaava-alueen rakentamisen tehokkuus on 0.01 ja korttelialueiden tehokkuusluku vaihtelee 0.02–0.03.

Heisalan saaren kortteliin 1 osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Rakennusoikeutta matkailupalvelujen korttelialueelle on osoitettu yhteensä 2410 k-m² ja lisäksi 150 m² rakennusoikeutta katosta varten. RM-korttelialueella on jo toteutettua rakennusoikeutta noin 1057 m² (RH-rekisteri). Ranta-asemakaava mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle uutta rakennusoikeutta 1353 k-m². Matkailualueen länsiosaan on osoitettu yhteensä 480 k-m² majoitusrakennuksia varten ja 150 k-m² talousrakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa enintään kuusi majoitusrakennusta, eikä niitä saa lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi. Alueen itäosassa oleva 440 m² vanha päärakennus, 115 m² Rengin talo ja noin 20 m² ranta aita on merkitty suojeltavaksi (sr). Rakennusalojen määrittelyssä on huomioitu maastomuodot, maisema ja nykyiset rakennukset. Korttelialueiden ulkopuoliset alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolle on osoitettu rakennusala 25 m² katosta varten.

Skärenin saaresta on poistettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka ja hyödynnetty se Heisalassa osana matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeutta. Skärenin saareen on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), jolle saa sijoittaa kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 100 k-m² loma-asuntoa varten ja 20 k-m² saunarakennusta varten ja lisäksi saa tehdä tarpeellisia talousrakennuksia.

Taulukko 3. Mitoitus kortteli- ja tonttiperusteisesti.

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

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Heisalan saareen osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Skärenin saareen osoitetaan loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kaksi rakennuspaikkaa (RA-1).

Rakennusoikeudet on osoitettu pääasiassa kerrosalaneliömetrinä rakennusalakohtaisesti, mutta Skärenin saarella osayleiskaavan tapaan käyttötarkoituksmerkinnän yhteydessä sanallisella kaavamääräyksellä.

Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee yhdestä kahteen kerrosta. Pääasiassa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Heisalan matkailupalvelujen rakennuksista talousrakennusten ja rengin talon rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on puolitoista (I u^{1/2}), tuulimyllyn korvaavan rakennuksen ja kapteenin huvilan suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Skärenin saaren loma-asuntojen rakennuspaikkojen suurin sallittu kerrosluku on yksi (I).

Lisäksi vesialueella saa rakentaa venevajan ja venevalkammat, niille erikseen osoitetuille rakennusaloille (vv) ja (lv).

Kaavassa on annettu yleismääräyksiä koskien rantapuuston säilyttämistä, rantaviivan ruoppausta, piha-alueita, rakennettavuutta ja rakentamistapaa.

5.2.2 Muut alueet

Korttelialueen taustamaasto on maa- ja metsätalousaluetta (M). Maa- ja metsätalousalueelle saa rakentaa yksikerroksisen 25 m²:n katoksen.

Kaavassa on lisäksi osoitettu vesialuetta (W).

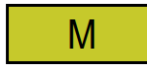
Ajoyhteyksiä on osoitettu osa-alueilla ja ohjeellisilla osa-alueilla.

5.2.3 Ranta-asemakaavan merkinnät ja -määräykset

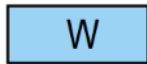
RA-1 Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kaksi rakennuspaikkaa. Lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on yksi enintään 100 k-m² suuruinen loma-asuntorakennus, yksi enintään 20 k-m² suuruinen saunarakennus sekä tarpeelliset talousrakennukset.

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia majoitustiloja ja loma-asuntoja, talous- ja huoltorakennuksia sekä kokoontumis- ja oleskelutiloja.

Korttelialueelle saa sijoittaa yhden vakituisen asunnon. Korttelialuetta ei saa lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi.



Maa- ja metsätalousalue.



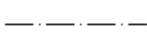
Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

480+t150

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen neliömetrimäärän ja toinen luku talousrakennukselle varattavan kerrosalan neliömäärän.

/6

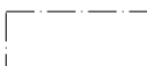
Kauttaviivan jälkeinen luku osoittaa majoitusrakennusten lukumäärän.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

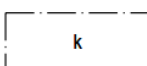
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



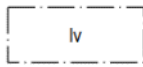
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.



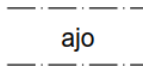
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



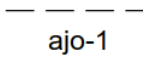
Rakennusala, jolle saa sijoittaa venevalkaman.



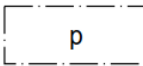
Rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan.



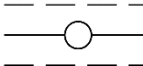
Ajoyhteys.



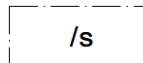
Ohjeellinen ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

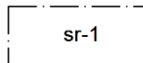


Alue, jolla ympäristö säilytetään.



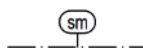
Muu kulttuuriperintökohde.

Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vallitseva maankäyttö, maanviljely ja metsätalous ovat sallittuja. Suunnittelussa tulee huomioida alueen historialliset erityispiirteet. Aluetta koskevista uudisrakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

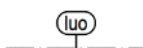


Suojeltava rakennus

Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen käytettävien materiaalien, värien sekä ikkunoiden jaotusten suhteen. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

5.2.4 Ranta-asemakaavan yleismääräykset

Rantapuusto on säilytettävä luonnonmukaisena ja vain harventaminen on sallittu.

Rantaviivan oleellinen muuttaminen ruoppaamalla on kielletty ilman asianmukaista lupaa.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) pysäköinti tulee järjestää korttelialueella.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on jätettävä luonnontilaiseksi tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Maaperän rakennettavuus on tarvittaessa tutkittava ennen rakennusluvan tai toimenpideluvan myöntämistä perustamistavan määrittämiseksi ja piha-alueiden vakauden varmistamiseksi.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus rannalla on N2000- korkeusjärjestelmässä +2,45 m (N2000-korkeusjärjestelmässä). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeus-taso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Loma-asunto tulee sijoittaa yli 40 m:n etäisyydelle rannasta sekä sauna ja talousrakennukset yli 15 m rannasta puuston suojaan. Määräys ei koske venevajaa, venevajan yhteydessä olevaa enintään 7 m² suuruista ranta-aittaa, laituria eikä kylpytynnyriä. Alle 20 m²:n saunarakennus voidaan kuitenkin rakentaa 10 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta, jos siihen on erityinen syy.

Rakennukset on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta, mikäli rakennusalan rajoin ei ole muuta määrätty.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa pieniä alle 20 m² talous- ja huoltorakennuksia osoitetun rakennusoikeuden lisäksi yhteensä enintään 80 m²:ä kaavakartassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle.

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään luontoon ja maisemaan soveltuvia. Uudisrakennuksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennukset sopeutuvat olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön julkisivumateriaalien, mittasuhteiden ja väriyksen suhteen. Rakentamisessa pääjulkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Uudisrakennusten väriyksen tulee olla maisemaan sopeutuva, julkisivujen ja kattojen ulkoväriyksessä käytetään pääasiassa tummia tai murrettuja värejä. Valkoista tai kirkkaita värejä julkisivun päävärinä tulee välttää. Rakennukset tulee sovittaa massoittelulla maastonmuotoihin. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa huolellisesti maastoon; korkeita pengerryksiä (yli 1 m), kerroksen korkuisia sokkeleita tai korkeille pilareille rakentamista tulee välttää. Koko rakennuspaikan kiertävien

aitojen rakentaminen on kielletty. Mikäli rakennusten lähellä pihapiirejä on tarpeen aida, tulee se tehdä maisemaan sopeutuvalla istutettavalla aidalla tai keveällä puuaidalla.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä alueelle tai tontille laadittu vesihuolto- ja jäteenkäsittelysuunnitelma, jossa osoitetaan, että ratkaisu täyttää jätevesiasetuksen ja Paraisten kaupungin ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset.

5.3 Ranta-asemakaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön			
	Positiivinen	Neutraali	Negatiivinen
1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / asumisen viihtyisyyteen	Matkailutoiminnan aktiviteetit ja palvelut sijoittuvat kauemmaksi naapuritonteilta vain majoitusrakennuksia sijoitetaan korttelialueen länsiosaan.	Rakentamistavan ja rakennusten suuntausten lisäksi myös toiminnan ohjauksella on mahdollista vaikuttaa naapurien loma-asumisen yksityisyyden ja rauhallisuuden säilymiseen.	Suunnittelualueen ympäristössä on loma-asuntoja. Matkailutoiminta lisää jonkin verran liikennettä saarelle, mikä voidaan kokea loma-asumista häiritsevänä uhkana. Matkailuun liittyvä liikenne kuitenkin poikkeaa päätieltä heti lauttarannan jälkeen, eikä liikenteestä näin aiheudu häiriöitä muualla saarella.
2. Yhteisöllisyyteen, alue identiteettiin	Alueen kehittäminen matkailukäyttöön vahvistaa osaltaan saariston ja etenkin Heisalan identiteettiä matkailukohteena ja lisää alueen tunnettavuutta toiminnan vakiintuessa (nyt toiminta on vielä aloitusvaiheessa). Käyttötarkoituksen muutos monipuolistaa saaren käyttöä ja vahvistaa saaren yrittäjäyhteisöä, kun tarkoituksena on hyödyntää toiminnassa muita saatavilla olevia lähipalveluita ja lähituottajien tuotteita.		
3. Erityisiin väestöryhmiin	Esteettömyys huomioidaan rakennussuunnittelussa asetuksen vaatimalla tavalla.		
4. Alueelliseen, sosiaaliseen tasa-arvoon	Matkailun lisääntyminen monipuolistaa saariston sosiaalista ympäristöä. Laajemmassa määrin rakentaminen voi luoda uusia elinkeinotoiminnan mahdollisuuksia lähiympäristön paikallisille asukkaille ja yrittäjille.		
5. Ympäristöhäiriöt, terveellisyys ja turvallisuus	Terveysteen ja turvallisuuteen vaikuttavat tekijät ovat lähinnä rakentamiseen liittyviä ja ne ratkaistaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Matkailutoiminta on asutuksen läheisyyteen soveltuvaa, eikä lähtökohtaisesti aiheuta ympäristöhäiriöitä.		

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin			
	Positiivinen	Neutraali	Negatiivinen
1. Maa- ja kallioperään	Alueen länsiosassa, lähellä Heisalantietä on kaksi puutonta tai niukkapuustoista avokalliota, jotka täyttävät Metsälain 10 § mukaiset määritelmät erityisen tärkeästä elinympäristöstä (kallio). Ne on jätetty rakennusalueen ulkopuolelle.	Alueen maaperään kohdistuu vähäisiä paikallisia vaikutuksia rakentamiseen käytettävillä alueilla. Skärenin saaresta poistuu yksi rakennuspaikka, mikä vähentää maa- ja kallioperään kohdistuvia vaikutuksia tällä saarella.	
2. Pinta- ja pohjaveteen / vesitalouteen	Alue ei sijaitse yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeällä alueella, joten kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia pohjavesien määrään tai laatuun tai laajemmin vedenhankintaan.	Toiminnan vaatima vesihuolto toteutetaan jätevesiasetuksen ja Paraisten kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti kiinteistökohtaisin järjestelmin.	Lisääntyvällä veneilyllä on vähäisiä vaikutuksia pintavesiin.
3. Ilmaan ja pienilmastoon, ympäristön saastumiseen	Tavoitteena on suosia puurakentamista, mikä on hiilijalanjälkeä pienentävä vaihtoehto, kun tarkastellaan rakennuksen koko elinkaarta materiaalin valmistuksesta rakentamiseen, käyttöön ja kierrätykseen.	Kaava-alueelle ei muodostu sellaista uutta rakentamista tai toimintaa, joka olisi merkittävä ilmastopäästöjen aiheuttaja. Matkailutoiminnassa on mahdollista profiloitua ekologisesti kestävään matkailuun ottamalla toiminnassa huomioon ilmastovaikutukset ja pyrkiä valitsemaan vähäpäästöisiä ja kierrätettäviä vaihtoehtoja niin rakentamisessa kuin muussakin toiminnassa.	
4. Natura 2000-alueeseen	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000-aluetta. Lähimmät Natura 2000-alueet sijaitsevat noin 6 km päässä etelässä ja pohjoisessa.		

5. Luonnonmaisemaan	Alueen maisema on pääasiassa kulttuurivaikutteista niillä alueilla, joihin rakentamista tavoitellaan. Skärenin saarella säilyy hieman rantaosayleiskavassa osoitettua laajemmin maa- ja metsätalousaluetta ja saaren pohjoisosan kallioidet metsät ja jyrkänteet säilyvät koskemattomina rakentamiselta.	Luontoselvityksen mukaiset erityiset luontoarvot jäävät rakentamisalueiden ulkopuolelle. Rakentaminen on pienimitakaavaista ja sopeutettavissa maisemaan osaksi Heisalan saaren rannoilla jo näkyvää muiden lomiasuntojen ja tilakeskusten muodostamaa maisemakuvaa.	
6. Ekologiseen kestävyyteen ja luonnon monimuotoisuuteen	Luontoselvityksen mukaiset erityiset luontoarvot jäävät rakentamisalueiden ulkopuolelle.	Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ekologiseen kestävyyteen ja luonnon monimuotoisuuteen. Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa rakentamista ekologisin menetelmin puurakentamista suosimalla.	

5.3.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön

	Positiivinen	Neutraali	Negatiivinen
1. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / suunniteltuun maankäyttöön <ul style="list-style-type: none"> • rakennuskanta, teknisen huollon verkostot • maankäytön ja liikenteen vuorovaikutus • palvelurakenne, yksityiset ja julkiset palvelut, palveluiden saavutettavuus 	Rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen edistää vanhan rakennuskannan säilymistä, koska alue ei ole enää maatalouselinkeinotoiminnan käytössä. Ranta-asemakaavan toteuttaminen edistää matkailupalvelujen kehittämistä saaristossa, mikä voi lisätä myös asukkaiden palvelutarjontaa ja parantaa siten palveluiden saavutettavuutta. Ranta-asemakaava tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin siten, ettei se edellytä uusia yleisiä teitä tai katuja.	Heisalan ja Granvikin lauttarannan käyttö on nykyiselläänkin ajoittain ruuhkaista ja parannustoimenpiteet ovat olleet esillä keskusteluissa. Matkailutoiminnan lisääntyminen voi edistää lauttarantojen parantamistoimenpiteiden toteutusta, mutta ei yksinään edellytä perusparannustoimenpiteitä. Jos toiminta on pääasiassa yrityksille suunnattua sesongin huippuajat ovat turistesesonkien ulkopuolella. Tavoitteena on ympärivuotinen toiminta. Vesihuolto ja jätevesien käsittely toteutetaan kiinteistökohtaisesti kunnan rakennusjärjestyksen ja vesihuoltomääräysten mukaisesti.	Ranta-asemakaavalla osoitetaan Heisalan saareen enemmän rakentamista kuin mitä suoraan rantayleiskaavalla olisi mahdollista toteuttaa. Rakennusoikeuksia osoitetaan kuitenkin rantayleiskaavan mitoitusperiaatteita tulkittamalla siten, että ei-omarantaisia rakennuspaikkoja voidaan osoittaa matkailupalvelujen alueelle kaksinkertainen määrä omarantaisiin loma-asuntoihin verrattuna. Lisäksi on tulkittu, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyttäminen ei rasita emätilan rakennusoikeutta.

		Maanomistaja vastaa verkostojen toteuttamisesta.	
2. Väestöön <ul style="list-style-type: none"> • määrän ja rakenteeseen 	Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia väestöön, sillä RM-alueelle sallitaan vain yhden va- kituisen asunnon rakentaminen.		
3. Liikenteeseen <ul style="list-style-type: none"> • liikennemääriin • liikennemelu • liikennejärjestelmiin • liikenteen toimivuuteen • liikenneturvallisuuteen 	Alue sijaitsee Heisalan lauttarannan välittömässä läheisyydessä, joten vaikutukset saaren liikenteeseen jäävät mahdollisimman vähäisiksi.	Vierailijat saapuvat perille asti autolla tai bussilla, eikä ranta-asemakaavalla ole merkittäviä vaikutuksia Granvikin tai Heisalan satamien pysäköintipaikkatarpeeseen. Matkailutoiminnan kehittäminen lisää jonkin verran liikennettä Granvikin ja Heisalan satamissa, mutta ei yksin edellytä muutoksia satamaympäristöihin. Satamien liikenneympäristö ja välityskyky tarvitsee jo muunkin kasvun takia parannustoimenpiteitä.	Lähialueen asukkaat ja lomasukkaat saattavat kokea uhaksi lisääntyvän veneilyn tai mahdollisen muun vesiliikenteen meluhaitat, jotka ovat kuitenkin verrattavissa myös muuhun alueella jo tapahtuvaan tai kehittyvään vesiliikenteeseen. Alueelle ei tavoitella mitenkään poikkeuksellista vesiliikennettä.
4. Viherrakenne <ul style="list-style-type: none"> • viherrakenteen monipuolisuus • viihtyisyys • saavutettavuus 	Iso osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Alueen olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään ja sitä on jo nykytilanteessa hoidettu puistomaisena metsänä. Ranta-asemakaavassa annetaan yleismääräyksiä koskien viherrakentamista ja puuston säilyttämistä. Rantapuusto on säilytettävä luonnonmukaisena ja vain harventaminen on sallittu.	Alue ei ole nykyiselläänkään aktiivisessa virkistyskäytössä. Virkistyskäyttö on mahdollista metsäalueilla jokamiehen oikeuksin.	Rakentamiseen käytettäviltä alueilta puustoa on harvennettava, mutta suurin muutos koskee lähinnä uusien majoitusrakennusten toteuttamista kaava-alueen eteläosaan. Muutosalue on pienialainen suhteessa kiinteistön kokonaispinta-alaan ja rakennusoikeuden määrä kohtuullinen suhteessa korttelialueen pinta-alaan.

5.3.4 Vaikutukset Kulttuuriympäristöön

	Positiivinen	Neutraali	Negatiivinen
<p>1. Maisemaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>visuaalisiin piirteisiin ja ilmiöihin</i> • <i>arvokkaaseen maisema-alueeseen (pyhät paikat, tarinapaikat, tapahtumapaikat)</i> • <i>maisemarakenteeseen ja luonnonpiirteisiin, identiteettiin- ja symbolimerkitykseen</i> • <i>muutokset historiallisiin tai fyysisiin yhteyksiin</i> 	<p>Alueella ei ole erityisiä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Tilalla oleva vanha pihapiiri on säilyttämisen arvoinen ja paikallisesti merkittävä. Kaavaratkaisu sekä käyttötarkoituksen muutokset edistävät sen säilymistä, kun rakennukset saadaan aktiiviseen käyttöön. Suurin osa uudisrakentamisesta on sijoitettu erikseen olemassa olevasta pihapiiristä. Vanhassa pihapiirissä uudisrakennusten sijoittelua ohjataan rakennusaloin.</p> <p>Kaavan yleismääräyksillä ohjataan rakentamistapaa maisemaan sopeuttavasti. Tavoiteltu rakentaminen on pienimittakaavaista ja rakentamistapavalinnoilla sopeutettavissa maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus pehmentävät rakentamisen sopeutumista maisemaan.</p> <p>Alueen käytön lisääntyessä myös rantareitin vanhan polun/tiepohjan säilyminen on todennäköisempää, kun se ei kasva umpeen.</p>	<p>Rakentaminen on matalaa ja pienimittakaavaista, joten rakentamisen volyymi ei muuta maisemarakennetta tai maisemakuvaa laajemmin tarkasteltuna.</p> <p>Suurin uudisrakennus tulee olemaan monitoimitilan toteuttaminen (maksimissaan 400 k-m²), joka sijoittuisi päärakennukselta katsoen olemassa olevan talouspihan taakse. Se jatkaa talouspihan rakentamistapaa. On toiminnallisesti tärkeää sijoittaa se lähelle muita matkailupalveluita käsittäviä rakennuksia. Myös tämä monitoimitila sijoitetaan erilleen arvokkaasta pihapiiristä. Se tuo oman uuden kerroksen tilan toiminnalliseen ja maisemalliseen kokonaisuuteen.</p>	<p>Kaavan toteuttamisella osa nykyisestä metsäisestä maisemasta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Maanomistajalla on kuitenkin tavoitteena toteuttaa rakentamista mahdollisimman paljon luonnonympäristöä säilyttäen ja sopeuttaa rakentaminen maisemaan puurakentamista suosimalla.</p>

<p>2. Rakennettuun kulttuuriympäristöön</p> <ul style="list-style-type: none"> • rakennusperintöön • kulttuurimaisemaan / aluekokonaisuuteen • kulttuurinen identiteettiin- ja symbolimerkitykseen • ajallinen jatkuvuus ja kulttuurihistorialliset ilmiöt • kaupunkikuvaa/taajamakuva 	<p>Yksi hankkeen tavoitteista on peruskorjata ja säilyttää olemassa olevia rakennuksia, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa.</p> <p>Kaavassa osoitetaan suojeltavaksi ranta-aitta, rengin talo ja päärakennus, ja vanha pihapiiri osoitetaan alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, mikä edistää rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Hankkeen toteuttamisella on mahdollista vahvistaa alueen identiteettiä ja hyödyntää alueen historiaa ja tarinoita matkailupalvelujen identiteettiä luovana tekijänä.</p>	<p>Alueella on vanha tuulimylly, joka on niin huonokuntoinen, että on vaarassa sortua. Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa sen tilalle tuulimyllyä muistutava rakennus majoituskäyttöä varten.</p>	<p>Vanha saunatupa puretaan. Rakennus on huonokuntoinen ja kokonsa puolesta myös matkailutoimintaan soveltumaton, eikä sitä pystytä peruskorjaamaan niin, että siitä säilyisi alkuperäisiä rakennusosia. Saunatuvan purkamisen myötä vanhin rakennus rakennuspaikalla menetetään, mutta rakennuspaikan erityiset kulttuurihistorialliset arvot liittyvät pääasiassa kapteenin talon pihapiiriin ja sen ympäristönsiin ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Purkaminen ei heikennä tämän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuden luotavuutta tai arvoa. Pihapiirin kulttuurihistoriallisesti, maisema- ja pihapiirin taajamakuva kannalta merkittävä luonne säilyy.</p> <p>Vanha tuulimylly on niin huonossa kunnossa, ettei se tule enää kauan säilymään. Se on osoitettu kuitenkin muuksi kulttuuriperintökohteeksi museoviraston rekisterin mukaisesti.</p>
<p>3. Arkeologinen kulttuuriperintö</p> <ul style="list-style-type: none"> • muinaisjäännösten säilymisturvaaminen • haitalliset vaikutukset ja epävarmuustekijät 	<p>Arkeologisessa inventoinnissa löydettiin yksi muinaisjäännös ja se sijaitsee maa- ja metsätalousalueella, joten sen säilyminen ei ole uhattuna. Muinaisjäännös on osoitettu kaavakartalla asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.</p> <p>Lisäksi museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkityt muut kulttuuriperintökohteet (Björkudden 2 ja 3), jotka ovat peltojen raivauksen yhteydessä kasattuina kiviröykkiöitä ja tuulimylly, osoitetaan ky-merkinnällä,</p>	<p>Kaavassa osoitetaan arkeologisen inventoinnin yhteydessä tunnistettu muinaisjäännös sm-merkinnällä ja se on myös muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kaavatilanteesta riippumatta. Maankäytössä tapahtuvat muutokset eivät uhkaa sen säilymistä.</p>	

	mikä osaltaan turvaa niiden säilymistä.		
--	---	--	--

5.3.5 Vaikutukset talouteen ja palveluihin

	Positiivinen	Neutraali	Negatiivinen
1. Elinkeinoelämän toimivan kilpailukyyn kehittämiseen	Ranta-asemakaava edistää saariston matkailutoiminnan kehittämistä. Matkailun myötä tilan ja laajemminkin lähiympäristöön liittyvät matkailu- ja elinkeinotulot lisääntyvät. Lisäksi alueen kehittäminen monipuolistaa alueellista majoitustarjontaa sekä edistää matkailupalveluiden käyttöä laajemminkin saaristossa.	Matkailun kehittäminen edistää myös saaren muuta elinkeinotoimintaa yrittäjien välisen yhteistyön mahdollisesti lisääntyessä.	
2. Asuntojen ja kiinteistöjen käyttömuodot ja arvo	Ranta-asemakaava mahdollistaa lisärakentamista, mikä nostaa alueen arvoa.		
3. Yhdyskunta- ja energiatalouteen • rakennusten ja infrastruktuurin rakentamiseen • energian käyttöön	Maanomistaja vastaa alueen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista rakennusten, tiestön ja vesihuollon osalta, joten kaavan toteuttaminen ei edellytä julkisia investointeja. Alueella voidaan hyödyntää myös uusiutuvia energiamuotoja esim. aurinkokennäkkeitä tai paneeleita.	Rakennusten energian käyttö vähenee peruskorjausten myötä. Uudet rakennukset luonnollisesti lisäävät energiankäyttöä. Maalämpö on ympäristöystävällinen lämmitysmuoto.	

5.3.6 Vaikutuksia ilmastokestävään kehitykseen

	Positiivinen	Neutraali	Negatiivinen
1. Vaikutus liikukumistottumuksiin • joukkoliikenteen edistäminen	Matkailupalveluiden käyttäjissä voi tulevaisuudessa olla yhä enemmän myös pyöräilijöitä. Kaavan toteuttaminen itsessään ei edellytä pyöräilyolosuhteiden parantamista yleisillä teillä.	Alueelle saavutaan joko yksityisautoilla tai ryhminä bussilla.	

<ul style="list-style-type: none"> • henkilöauton käyttötarpeen vähentäminen • pyöräilyn lisääminen • kävely-ympäristön parantaminen 	<p>Se voi kuitenkin olla tarpeen muista syistä.</p> <p>Aluetta rakennettaessa voidaan edistää myös pyöräilyn olosuhteita mm. pyöräpysäköintiin panostamalla. Pyöräily voi olla myös yksi matkailupalveluiden alueen tarjoamista aktiviteeteista.</p>		
2. Ilmastotavoitteita edistävä hulevesijärjestelmä ja tulvariskien hallinta	<p>Alueella on runsaasti viherympäristöä ja kaavan toteuttuakin pääosa alueesta jää viherympäristöksi, joten hulevesiä pystytään imeyttämään maastoon.</p>	Alue ei ole tulvariskialuetta.	
3. Vaikutus energian kulutukseen			Rakentaminen lisää aina energiankulutusta.

6 Ranta-asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on saanut kuulutuksella lainvoiman. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Paraisten kaupunki.

Tampereella 24.3.2023

A-Insinöörit Civil Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	445 Parainen	Täyttämispvm	01.04.2023
Kaavan nimi	Heisalan Björkuddenin ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	44522022001
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,7100	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	20,7100
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	2,28
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,7097	100,0	2650	0,01	20,7097	2650
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	8,4013	40,6	2650	0,03	8,4013	2650
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	8,8465	42,7			8,8465	
W yhteensä	3,4619	16,7			3,4619	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	579	3	579

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,7097	100,0	2650	0,01	20,7097	2650
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	8,4013	40,6	2650	0,03	8,4013	2650
RA	1,4756	17,6	240	0,02	1,4756	240
RM	6,9257	82,4	2410	0,03	6,9257	2410
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	8,8465	42,7			8,8465	
M	8,8465	100,0			8,8465	
W yhteensä	3,4619	16,7			3,4619	
W	3,4619	100,0			3,4619	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	579	3	579
Asemakaava	3	579	3	579
Ei-asemakaava				