

Stranddetaljplan i södra Nagu för en del av Norrholmen och Sivarholmen

Bygg- och miljönämnden 01.04.2020 § 59

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

Föredragande

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

En markägare har vänt sig till staden med ett ärende som gäller ett stranddetaljplaneprojekt. Eftersom det är fråga om att flytta en strandbyggplats enligt generalplanen till en ö som enligt den gällande generalplanen ska bevaras obebyggd, har man med markägaren kommit överens om ett remissförfarande innan planläggningen inleds och de egentliga planläggningskostnaderna uppkommer.

Det föreslagna planområdet ligger i Nagu södra skärgård och är i privat ägo. På Norrholmen har det i generalplanen anvisats sammanlagt fyra byggplatser för fritidsbostäder så att platserna fördelar sig på östra och västra området, där båda har två byggnadsplatser. På Norrholmen finns två byggplatser som tagits i bruk, en i öst och en i väst.

Sökanden har som mål att flytta en obebyggd byggplats från östra Norrholmen till Sivarholmen. Sivarholmen är obebyggd och ligger söder om Norrholmen.

Sökanden motiverar flyttningen med att den obebyggda delen av Norrholmens östra RA-2-område ligger i en mycket svårbyggd terräng och att det är ytterst krävande att bygga en brygga på området på grund av de branta och djupa stränderna samt vind- och isförhållandena. Enligt markägaren är "stranddetaljplanens målsättning att flytta den obebyggda byggplatsen till en mycket mera lättbebyggelig terräng på grannön Sivarholmen, som ägs av samma markägare. Sivarholmen (6 ha) är mindre än Norrholmen (13,8 ha), men en mycket lämplig byggplats med möjlighet till skyddad plats för brygga har identifierats på dess norra sida." Därtill föreslår sökanden att byggrätten för den till Sivarholmen flyttade byggplatsen begränsas i planläggningen på följande sätt: fritidsbostad 85 m², bastu 25 m² och ekonomibyggnader 40 m². Enligt markägaren skulle byggplatsen dessutom definieras så att den inte onödigt upptar strandlinje och dess placering bestäms enligt terrängen. Med ändringen ändras även ca 65% av RA-området inom fastigheten på Norrholmen till MU-område och endast en byggplats kvarstår där.

I det preliminära utkastmaterialet har sökanden hänvisat till Halsholmen som ligger på samma öområde och där man har tillåtit att bebygga en byggplats av de sammanlagt sex byggplatserna på ett MU-område (Sydvästra Finlands miljöcentral 9.3.2009, LOS-2008-L-1277-214). Lösningen har enligt beslutet baserat sig bl.a. på Nagu kommuns förslag till generalplan och en utredning om byggbarhet och en felaktig generalplanebeteckning. Flyttning av en byggplats inom en ö intill en anvisad byggplats kan dock inte jämföras med en situation där en byggplats flyttas till en helt annan ö som anvisats vara obebyggd.

Markägarens stranddetaljplaneprojekt har behandlats på stadens planläggningsenhet. En allmän god, hållbar och rekommenderad planläggningsprincip har i synnerhet i strandområdena ansetts vara att byggandet styrs till helheter, varvid man behåller så omfattande enhetliga

stränder som möjligt och även hela öar som är fria från byggande. Denna princip följer både den landskapsplanlösning som styr den kommunala planläggningen och de innehållskrav och mål som markanvändnings- och bygglagen ställer på planläggningen. Den stranddetaljplanlösning som markägaren föreslår och där en obebyggd byggplats flyttas från en större ö som redan bebyggt till en mindre ö som anvisats fri från byggande, motsvarar enligt stadens planläggningsenhet inte de ovan nämnda goda planläggningsprinciperna. Det område som anvisats som en byggplats på Norrholmen är vidsträckt och det finns fortfarande mycket obebyggd strandlinje. Stranden på ön skiljer sig dock inte avsevärt från andra stränder på öarna utanför den yttre skärgården, och även bryggkonstruktionerna på den redan bebyggda byggplatsen har anpassats till en liknande terräng.

Planläggningsenheten omfattar inte heller markägarens syn på att den byggplats som föreslås bebyggas på Sivarholmen bevarar fri strandlinje, då byggandet i praktiken sträcker sig över öns mittersta näs samt till den östra och västra stranden.

Ett slags förhandsavgörande under de senaste åren i en liknande situation kan anses vara Åbo förvaltningsdomstols avgörande, där den upphävde stranddetaljplanen för ön Sillskär i Nagu. Som motivering nämns bl.a. att stranddetaljplanen strider mot generalplanlösningen och att lösningen påverkar både rekreativsmöjligheterna och landskapsbilden (Åbo förvaltningsdomstol 15.1.2018, 01446/16/4104).

Bilaga

26. Utkast till stranddetaljplan
27. Utkast till program för deltagande och bedömning

Förslag

Bygg- och miljönämnden tar del av markägarens stranddetaljplaneprojekt. Nämnden rekommenderar på ovan nämnda grunder att markägaren inte utarbetar en stranddetaljplan enligt 74 § i MBL på Sivarholmen. Däremot kan det vara motiverat att flytta byggplatsen på Norrholmen eller från Norrholmen till en annan ö som redan bebyggt.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Markägaren

Bygg- och miljönämnden 05.03.2025 § 32
67/10.02.04/2025

**Beredare
Föredragande**

Planläggare Jenni Tuuli, tfn 040 350 4515
Tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

En markägare har vänt sig till staden med ett ärende som gäller ett stranddetaljplaneprojekt. Det är fråga om att flytta en byggplats i enlighet med generalplanen till en ö som i den gällande generalplanen anvisats att bevaras obebyggd.

Markägaren har trots bygg- och miljönämndens tidigare rekommendation beslutat att fortskrida med att utarbeta stranddetaljplanen och därför vill man meddela om anhängiggörandet av utkastet och framlägga beredningsmaterialet.

Det föreslagna planområdet ligger i Nagu södra skärgård och är i privat ägo. På [Norrholmen](#) har det i generalplanen anvisats sammanlagt fyra byggplatser för fritidsbostäder så att platserna fördelar sig på ett område i öster och ett i väster, där båda har två byggplatser.

På Norrholmen finns två byggplatser som tagits i bruk, en i öst och en i väst.

Sökanden har som mål att flytta en obebyggd byggplats från östra Norrholmen till Sivarholmen.

Sivarholmen är obebyggd och ligger söder om Norrholmen.

Norrholmen omfattar 13,8 ha och Sivarholmen 6 ha. I stranddetaljplanen ändras samtidigt ca 65 % av området för fritidsbostäder (RA) på fastigheten på Norrholmen till jord- och skogsbruksdominerat område (MU) med särskilt behov att styra friluftslivet eller med miljövärden, och i detta område blir bara en byggplats kvar. Därtill föreslår sökanden att byggrätten för den till Sivarholmen flyttade byggplatsen begränsas i stranddetaljplanen på följande sätt: fritidsbostad 120 m², bastu 25 m², gäststuga 25 m² och ekonomibyggnader 40 m².

Sökanden motiverar detta med att den obebyggda delen av det östra området för fritidsbostäder (RA-2) på Norrholmen ligger i terräng som är mycket svår att bebygga på grund av terrängformerna på ön: kala berg, klyftaktiga skrevor och andra naturelement, som ett stort klapperstensfält och stora, gamla tallar. Den obebyggda byggplatsen enligt generalplanen ligger ca 10–15 meter ovanför havsytan i ett förhållandevis öppet område och således skulle en eventuell byggnad synas långt ut på havet. Det är ytterst utmanande att bygga en brygga på norra stranden av området på grund av de branta och släta strandklipporna, den djupa stranden samt vind- och isförhållandena. RA-2-området som anvisats i delgeneralplanen är rätt stort och placeringarna av byggplatserna bör ses över närmare i planeringsskedet. Fastän RA-2-området enligt generalplanen är stort, finns där bara en strandbyggplats som är lättåtkomlig och den har redan bebyggts. Att hitta en till strandbyggplats i enlighet med generalplanen i RA-2-området är mycket svårt. På Sivarholmen finns det däremot en bra byggplats där terrängen är mer sedvanlig. Dessutom har ön en skyddad hamn som inte skulle förutsätta massiva bryggkonstruktioner. Den planerade byggplatsen på Sivarholmen ligger mycket längre ner (3–5 meter) i förhållande till havsytan och den skulle inte synas från farleden. Byggplatsen på Sivarholmen motiveras även med en mindre byggrätt än det som tillåts i byggnadsordningen, vilket skulle leda till mindre konsekvenser för skärgårdsmiljön. Enligt sökanden har byggplatserna på stomlägenheten Grannas (som Sivarholmen hört till) i delgeneralplanen för södra Nagu fördelats på ett obalanserat sätt.

På öarna har under sommaren 2024 utarbetats ett utlåtande om naturvärdena på byggplatserna och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland har genomfört en arkeologisk inventering. Naturvärdena på byggplatserna är nästan likvärdiga, men landskapsmässigt och byggnadstekniskt har Sivarholmen bedömts vara en lämpligare byggplats. På byggplatsen som anvisats på Norrholmen i delgeneralplanen finns ett 200–300 m² stort klapperstensfält som är önskvärt att bevaras vid eventuellt nytt byggande. Det finns inget behov att anteckna en skyddsbezeichnung i planen för ett arkeologiskt objekt, men fältet har landskapsmässigt värde.

Sökanden har i utkastmaterialet hänvisat till fyra olika stranddetaljplaner där fullmäktige i Pargas godkänt att tre byggplatser flyttas till obebyggda öar med

beteckningen MU. Utöver dessa har på en ö anvisats en fullständigt ny byggplats. Det första fallet är **Krokskär i Börstö 2015 (1556/10.02.04/2014)** där en byggplats flyttats från obebyggda Västra Beritholmen på 0,9 ha till obebyggda Krokskär på 5,5 ha. På den större ön har områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald (luo) inventerats och anvisats ett område som ska skyddas (s). Den mindre av öarna anvisades som jord- och skogsbruksområde med miljövärden (MY), om än dess miljövärden inte har inventerats. Att flytta en byggplats från en mycket liten ö till en större ö kan dock inte jämföras med en situation där en byggplats flyttas från en bebyggd ö till en mindre ö som anvisats som obebyggd.

Det andra fallet är **Sillskär i Borstö** där stadsfullmäktige 2016 godkände att en byggplats flyttas från Sommarö som har flera byggplatser till Sillskär som är en obebyggd ö utan byggplatser från tidigare (MU).

Flytten av byggplatsen från en större bebyggd ö till en mindre obebyggd ö godkändes.

Stadsfullmäktiges beslut upphävdes dock i förvaltningsdomstolen, eftersom det enligt domstolens beslut inte fanns grunder för att flytta byggrätten till en annan ö, eftersom det inte fanns hinder för att utnyttja alla fem byggplatser på Sommarö. Strandedetaljplanen ansågs också strida mot generalplanen och lösningen påverka både rekreativsmöjligheterna och landskapsbilden (Åbo förvaltningsdomstol 15.1.2018, 01446/16/4104).

Det tredje fallet är **Mälhamnsklobben – Lilla Tistronören** 2021 där en mindre obebyggd ö ändras till bebyggd genom en stranddetaljplan och en byggplats bevaras på en större ö som redan har byggnader. Samtidigt bevaras resten av ön skyddad. Båda öarna har inventerade naturvärden och södra delen av lägenheten Mälhamnsklobben ingår i ett Natura 2000-område i Skärgårdshavet. I delgeneralplanen för södra Nagu har på Mälhamnsklobben anvisats en RA-byggplats och en kalkylmässig, oplacerad byggrätt. För att avgöra saken har en stranddetaljplan utarbetats och det har ordnats ett myndighetssamråd där det konstaterats att byggrätten kan flyttas till Lilla Tistronör förutsatt att de obebyggda delarna av Mälhamnsklobben samtidigt anvisas som naturskyddsområden i stranddetaljplanen och att den separata bastubyggnaden i södra delen av Mälhamnsklobben tas bort i planen. Flytten av byggplatsen gjordes på grund av att den kalkylmässiga byggrätten inte kunde placeras på den större, redan bebyggda ön på grund av Natura 2000-naturskyddsområdet. Således kan detta inte anses vara ett jämförbart objekt i förhållande till fallet Sivarholmen-Norrholmen.

Som fjärde fall uppger sökanden stranddetaljplanen **Stora Börsskär II** från 2023 som gav en del av ön en ny byggplats. Ett område på 7,48 ha utan plan inom Stora Börsskär II anvisades en alldeles ny RA-byggplats som inte tidigare funnits. Ön såldes som skogsområde till markägaren. I förslaget till Korpo stranddelgeneralplan hade området anvisats som MU och där fanns ingen byggplats.

Markägaren anförde besvär över stranddelgeneralplanen hos Åbo förvaltningsdomstol, vilket ledde till en situation där fastigheten Stora Börsskär lämnades utanför planen. För att lösa ärendet utarbetades en stranddetaljplan med slutresultatet att det på grund av dimensioneringen i landskapsplanen samt jämlikt och rättvist bemötande av markägare anvisades en ny byggplats på en del av ön i anslutning till de övriga byggplatserna som anvisats i Korpo strandgeneralplan (Åbo förvaltningsdomstol 3.5.2016, 16/0085/1). Detta fall avviker från fallet Sivarholmen-Norrholmen på så sätt att sökanden redan har en befintlig byggplats som sökanden vill flytta från en byggd miljö till en obebyggd ö.

Markägarens stranddetaljplaneprojekt har redan tidigare behandlats på stadens planläggningsenhet. En allmän god, hållbar och rekommenderad planläggningsprincip har i synnerhet i strandområdena ansetts vara att byggandet styrs till helheter, varvid man behåller så omfattande enhetliga stränder som möjligt och även hela öar som är fria från byggande.

Denna princip följer både den landskapsplanlösning som styr den kommunala planläggningen och de innehållskrav och mål som markanvändnings- och bygglagen ställer på planläggningen.

Den stranddetaljplanlösning som markägaren föreslår och där en obebyggd byggplats flyttas från en större ö som redan bebyggt till en mindre ö som anvisats fri från byggande, motsvarar enligt stadens planläggningsenhet inte de ovan nämnda goda planläggningsprinciperna.

Det område som anvisats som en byggplats på Norrholmen är vidsträckt och det finns fortfarande mycket obebyggd strandlinje.

Stadens tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä och planläggare Jenni Tuuli förrättade 3.2.2025 en terrängsyn på öarna med markägarna. De fyra byggplatserna på Norrholmen i Nagu södra delgeneralplan har placerats på norra sidan av ön, vilket lämnar en obebyggd zon på sydvästra och södra stranden. Under terrängsynen granskades möjliga byggplatser i den nuvarande byggnadsrutan, jämfördes dessa med övriga obebyggda delar av fastigheten och granskades en eventuell byggplats på Sivarholmen.

Byggande av en brygga på norra sidan av Norrholmen konstaterades vara mycket utmanande på grund av terrängformerna och vindförhållandena. På västra sidan av ön har en brygga byggts i skydd av en vågbrytare. Det är däremot möjligt att bygga en brygga på några platser på södra sidan av ön. Vid granskning av byggnadsrutan enligt delgeneralplanen finns en möjlig liten byggplats på norra sidan av rutorna, men bryggan skulle placeras på södra sidan och således ligga på ca 200 meters avstånd från huvudbyggnaden. Som det framgår av programmet för deltagande och bedömning är terrängen på ön mycket varierande till sina höjdförhållanden och ön genomskärs av flera klyftaktiga skrevor i berget i nord-sydlig riktning. På södra sidan av ön, utanför byggnadsytan, fanns några möjliga alternativa nya byggplatser. Dessa platser var dock mycket små och möjliggör inte fullt utnyttjande av byggrätten, men de skulle möjliggöra att bryggan byggs närmare huvudbyggnaden. På grund av de branta stränderna och att det bara finns lite skyddande växtlighet ligger byggplatserna förhållandevis högt ovanför havsytan och således syns de långt bort. Att flytta byggplatsen utanför RA-området på södra stranden av Norrholmen skulle också vara i strid med delgeneralplanen. Slutligen kan det konstateras att det är möjligt att anvisa en annan byggplats på Norrholmen, men att det är verkligt utmanande. Samtidigt bör det anmärkas att stranden på Norrholmen dock inte skiljer sig avsevärt från andra stränder på öarna utanför den yttre skärgården, och även bryggkonstruktionerna på den redan bebyggda byggplatsen har anpassats till en liknande terräng.

Den möjliga byggplatsen i norra delen av Sivarholmen är klart mer sedvanlig och ligger lägre ner och marken bildar ett jämnt område för byggande. I området växer rikligt med träd, vilket gör det lätt att placera en byggnad i skydd av dem. Öster om byggplatsen bildar en klippa ett mer skyddat läge som lämpar sig för en brygga. Således skulle byggandet orsaka färre landskapsmässiga olägenheter än vid byggande på Norrholmen.

Planutkastet är nu färdigt och behövliga myndighetsutlåtanden begärs in om det i samband med att planutkastet är framlagt. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga

Plankartan och teckenförklaringarna
Programmet för deltagande och bedömning med bilagor
Miljöutlåtande

Föredragande

Tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga utkastet till stranddetaljplan för Norrholmen-Sivarholmen i Nagu och begära in behövliga myndighetsutlåtanden.

Beslut

Antecknades att stadsstyrelsens representant Kaj-Johan Karlsson inte deltog i behandlingen av ärendet på grund av partsjäv enligt § 28 i förvaltningslagen.

Förslaget godkändes.

Delgivning

Markägaren, markägarens konsult, planläggning och trafik, bygg- och miljötjänster