

PARGAS STAD

NORRHOLMEN-SIVARHOLMEN

STRANDDETALJPLAN

Planbeteckning / plankod 44522025001

PLANBESKRIVNING 27.10.2025

tark. 23.01.2026



Norrholmen



Sivarholmen

MER

Mer Arkkitehdit

BEHANDLINGSSEDEN OCH KONTAKTUPPGIFTER

Kommun	Pargas stad
Planändringen berör	Södra Nagu Fastighet 445-578-6-21 (Norrholmen) Fastighet 445-578-1-2 (Sivarholmen)
Planens beteckning	44522025001
Med stranddetaljplanen bildas	Kvartersområde 1 och 2 för fritidsbostäder, samt jord- och skogsbruksområdet med särskilt behov att stryra friluftslivet.
Planen har utarbetats av	Julia Hertell, Arkitekt SAFA Mer Arkkitehdit Oy Nylandsgatan 4-6 A2, 00120 Helsingfors Julia@merarkkitehdit.fi +358 (0)50 595 4669 Pasi Hyvärilä, Arkitekt, SAFA YKS 477, planläggningschef Stadsutveckling Planläggning Pargas Stad Strandvägen 28, 21600 Pargas pasi.hyvarila@pargas.fi +358 (0)40 488 5918
Anhängiggörande	5.3.2025
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning samt planutkastet</u> PDB och planutkastet har kungjorts anhängiga den 5.3.2025 § 32 / 27.03.2025 <u>Planförslag</u> Stadsutvecklingsnämnden 4.11.2025 §48 <u>Godkännande</u> Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.2026 § Stadstyrelsen xx.xx.2026 § Fullmäktige xx.xx.2026 §

INNEHÅLL

BEHANDLINGSSEDEN OCH KONTAKTUPPGIFTER	2
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1 PLANOMRÅDETS LÄGE	4
1.2 PLANENS NAMN OCH SYFTE	6
1.3 FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN	7
1.4 UTREDNINGAR OCH GRANSKNINGAR SOM BERÖR PLANOMRÅDET	7
2 SAMMANFATTNING	8
2.1 PLANLÄGGNINGENS SKEDEN	8
2.2 STRANDETALJPLAN	8
2.3 GENOMFÖRANDE	8
3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	9
3.1 FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET	9
3.2 LANDSKAP OCH NATURMILJÖ	15
3.3 BEBYGGD MILJÖ	19
3.4 FÖRHÅLLANDE TILL SAMHÄLLSSTRUKTUR	23
3.5 ARKEOLOGISKT ARV	23
3.6 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	24
3.7 PLANERINGSSITUATION	24
4 STRANDETALJPLANENS SKEDEN	27
4.1 INLEDANDE AV PLANLÄGGNINGEN	27
4.2 DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN	27
4.3 STRANDETALJPLANENS MÅL	30
5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN	31
5.1 BESKRIVNING ALLMÄNT	31
5.2 OMRÅDESRESERVERINGAR OCH PLANBESTÄMMELSER	32
5.3 DIMENSIONERING	33
6. STRANDETALJPLANENS KONSEKSENSER	34
6.1 KONSEKSENSER ALLMÄNT	34
6.2 KONSEKSENSER FÖR DEN BEBYGGDA MILJÖN	34
6.3 KONSEKSENSER FÖR NATURMILJÖN	34
6.4 KONSEKSENSER FÖR LANDSKAPET	35
6.5 KONSEKSENSER FÖR KLIMATFÖRÄNDRINGEN	36
6.6 ÖVRIGA KONSEKSENSER	36
7. KONTAKTUPPGIFTER	37
UTLÅTANDE OCH BEMÖTANDE PLANUTKASTET BILAGA 3	38
UTLÅTANDE OCH BEMÖTANDE PLANFÖRSLAGET. BILAGA 4	43

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

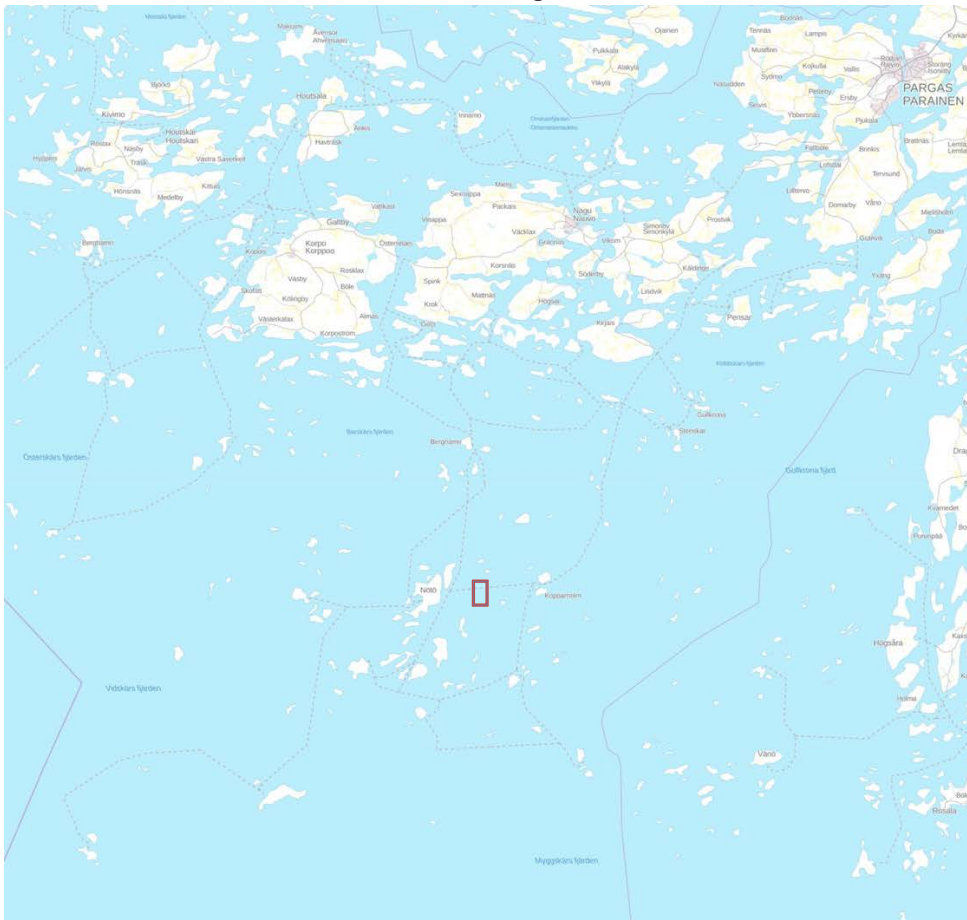
Planläggningsområdet ligger i Nagu i Pargas och omfattar fastigheten RN:o 6:21 på Norrholmen (445-578-6-21), samt den brevidliggande ön Sivarholmen (445-578-1-2) fastighet RN:o 1:2. Öarna ligger i södra Nagu, ca 2km öster om Nötö. Området tillhör skärgårdshavets nationalparks samarbets- och buffer zon, men ingendera av öarna hör till nationalparkens mark- eller vattenområden. Området är beläget inom nationellt värdefullt landskapsområde, Skärgårdshavets havslandskap (VAMA, SYKE 2021).

Fastigheternas arealer:

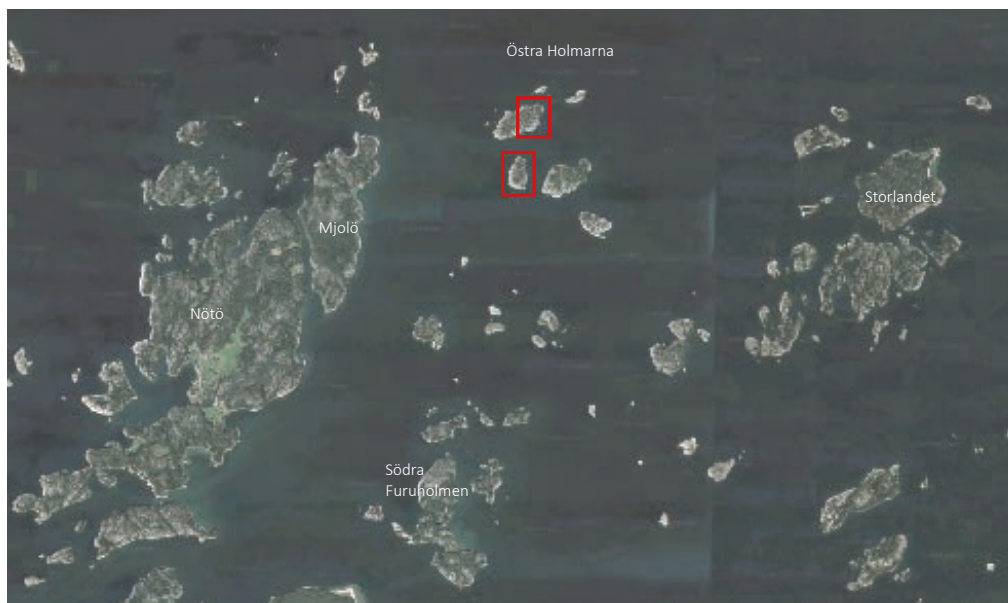
Östernorrholm 6,357 ha

Sivarholm 6,007 ha

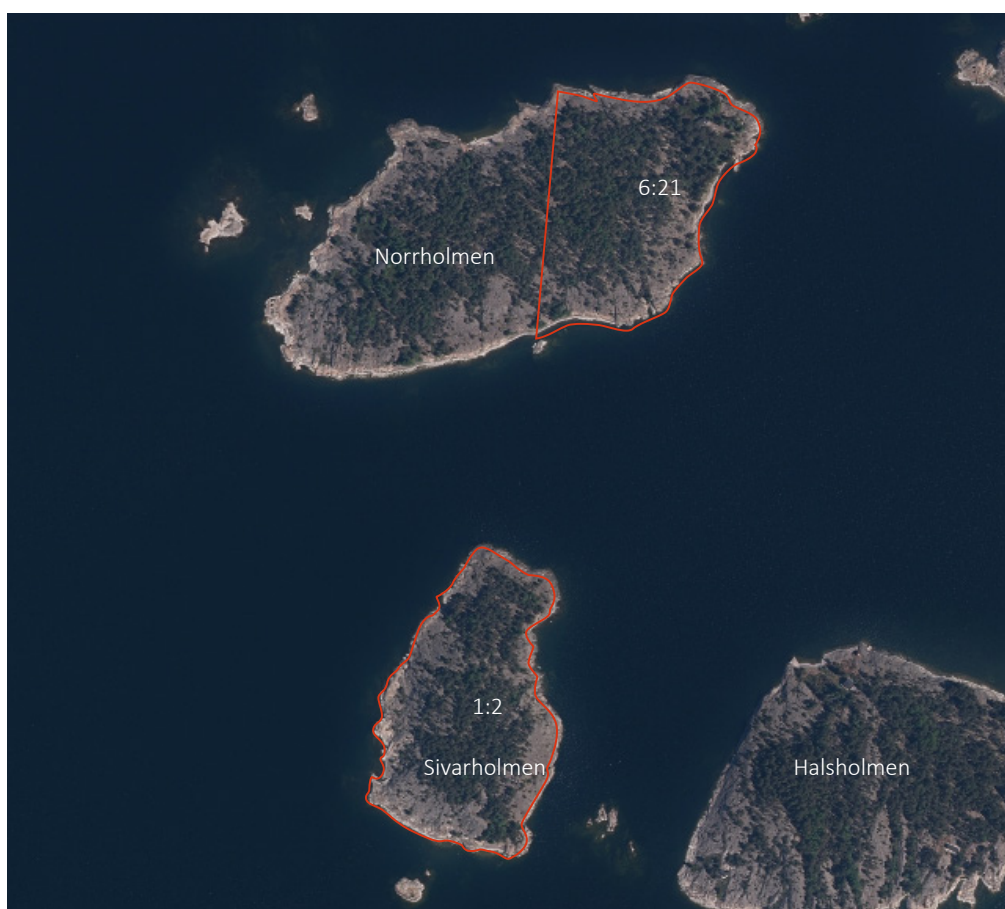
sammanlagt 12,364 ha



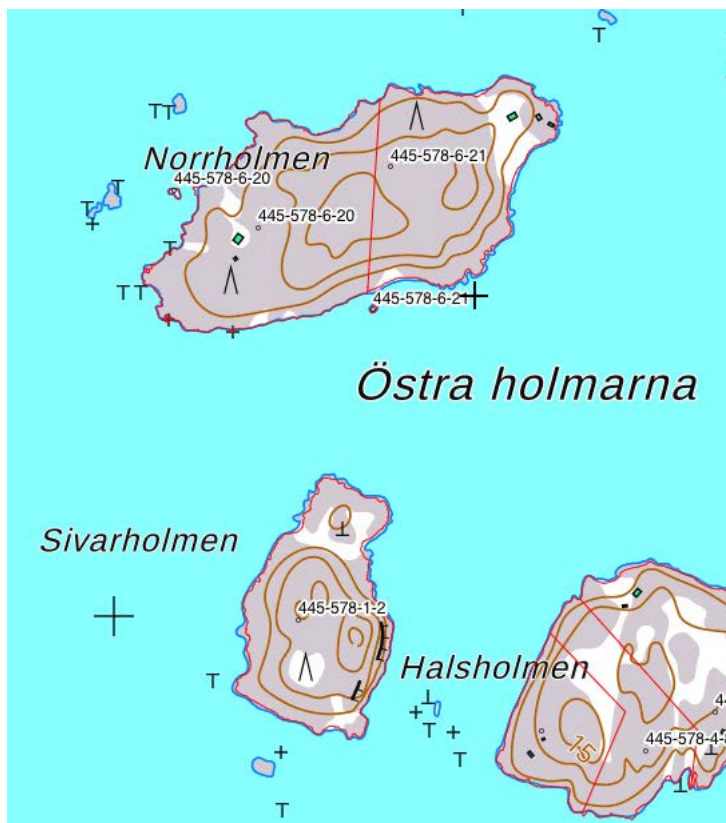
Östra holmarna, Nagu Södra skärgård



Östra holmarna, Nagu Södra skärgård, Öster om Nötö. Östra delen av Norrholmen och Sivarholmen är märkta med rött.



Planområdets fastigheter Östernorrholm 445-578-6-21 och Sivarholm 4 45-578-1-2



Planområdets fastigheter Östernorrholm 445-578-6-21 och Sivarholm 4 45-578-1-2

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Norrholmen–Sivarholmen stranddetaljplan.

Planområdet är privatägt och stranddetaljplanen har blivit aktuell på markägarens initiativ.

I delgeneralplanen har fastigheten Östernorrholm två byggplatser, Sivarholmen saknar byggplats. Syftet med planen är att flytta en obebyggd byggplats från fastigheten Östernorrholm till den bredvidliggande fastigheten Sivarholmen som ägs av samma markägare.

Målet är att fastställa placeringen och mängden av byggrätten inom planområdet. Den på Norrholmen kvarblivande byggplatsens våningsyta överförs till stranddetaljplanen med ungefär samma innehåll som i generalplanen, medan den till Sivarholmen flyttade byggplatsens våningsyta förminskas.

I samband med planeringen undersöks byggplatsens och byggandets konsekvenser för naturen och landskapet.

1.3 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Förutom denna beskrivning hör det till strandedetaljplanen Plankarta och teckenförklaring, samt Planen för deltagande och bedömning

Bilagor till beskrivningen:

- 01 Fotografier från planområdet
- 02 Illustrationsmaterial
- 03 Bemötande av utlåtande och kommentarer
- 20 Strandedetaljplanens statistikblankett (RYHTI)

Tilläggsmaterial:

- 05 Naturinventering 2024/ uppdaterad 2025, Jari Hietaranta, Ekotoni Oy
- 06 Utlåtande angående lämpliga platser för bryggor, 2017, Tage Danielsson
- 07 Kommentar från NTM centralen om planutkastet
- 08 Utlåtande från Åbo stadsmuseum (områdets ansvarsmuseum) för planutkastet
- 09 Utdrag ur mötesprotokoll Egentliga Finlands förbund, för planutkastet
- 10 Kommentar från NTM centralen om planförslaget
- 11 Utdrag ur mötesprotokoll Egentliga Finlands förbund, för planförslaget
- 12 Utlåtande från Åbo stadsmuseum (områdets ansvarsmuseum) för planförslaget
- 13 Anmärkning på planförslaget av markägarna på Halsholmen

1.4 Utredningar och granskningar som berör planområdet

- För utarbetandet av generalplanen har en vegetationsutredning gjorts, Tuuli Lunnas 1991.
- Arkeologisk inventering 1996, Tapani Tuovinen. Arkeologisk inventering III för samarbetsområdet för Skärgårdshavets nationalpark.
- Arkeologisk inventering. Kontroll av objekt (klapperstensfält) 2024, Sanna-Kaisa Saunaluoma från Egentliga Finlands ansvarsmuseum.
- Naturinventering 2024/ uppdaterad 2025, Jari Hietaranta, Ekotoni Oy (Tilläggsmaterial 05)
- Utlåtande angående lämpliga platser för bryggor, 2017, Tage Danielsson (tilläggsmaterial 06)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planläggningens skeden

- Initiativet till planändringen har tagits av områdets markägare.
- Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastet har kungjorts i Pargas Kungörelser och på stadens nätsida 27.3.2025
- Planförslaget behandlades av stadsutvecklingsnämnden 4.11.2025 § 48
- Planförslaget har varit framlagt 28.11–29.12.2025
- Planförslaget godkändes av stadsstyrelsen XX.XX.2026 § XX
- Planförslaget godkändes av fullmäktige XX.XX.2026 § XX

Uppdateras under processens gång.

Om framläggandet av förslaget har meddelats på stadens webbplats på adressen www.pargas.fi och www.parainen.fi samt i Pargas Kungörelser.

2.2 Strandedetaljplan

Med strandedetaljplanen flyttas en av två byggplatser från fastigheten Östernorrholm till fastigheten Sivarholmen. Samtidigt preciseras och förminskas det generalplaneenliga området för fritidsboendet (RA-2) på den östra delen av Norrholmen och bestämmelserna för det befintliga byggda området preciseras. MU-området på Östernorrholm förstoras. Den andra och fortfarande obbyggda byggplatsen flyttas till Sivarholmen. Den till Sivarholmen flyttade byggplatsens byggrätt förminskas jämfört med byggnadsordningen. Resten av Sivarholmen anvisas som MU-område.

2.3 Genomförande

Planen berör två fritidsbostadsenheter av vilka den ena är redan delvis utbyggd. Byggandet i planen genomförs av markägaren i området.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Förhållandena i planeringsområdet

Planeringsområdet omfattar den östra delen av ön Norrholmen och hela ön Sivarholmen som bägge hör till den lilla ögruppen Östra holmarna, öster om Nötö. Båda öarna är del av en typisk utskärsmiljö i Skärgårdshavet och präglas av karga havsklippor, sparsam vegetation och vindutsatt terräng.

Östra Norrholmen

Planeringsområdet på Norrholmen (fastigheten "Östernorrholm") karaktäriseras av branta klippor, djupa sprickbildningar och förekomst av stora flyttblock. En stor del av området ligger på över +10 meters höjd från havet. Det finns också ett cirka 200–300 m² stort klapperstensfält ("pirunpelto"), som har bedömts kunna ha kulturhistoriskt värde, även om det inte är registrerat som fast fornlämning.

På den nord-östra delen av Norrholmen finns en befintlig delvis utbyggd byggplats för fritidsbebyggelse belägd i lite jämnare terräng på ca 4–9 meters höjd från havet. Byggnaderna är från 1980–1990-talen. Planeringsområdet på Norrholmen är för övrigt obebyggt.



Östra Norrholmen från söder



Östra Norrholmen, klippor





Östernorrholm, bergsklyftor



Östernorrholm

Sivarholmen

Den norra delen av Sivarholmen har en jämnare topografi än Norrholmen. På den norra delen av Sivarholmen finns en naturligt skyddad strand, till ost, som lämpar sig för en brygga utan omfattande tekniska ingrepp. Den föreslagna byggplatsen på Sivarholmen ligger lågt i terrängen (3–5 meter över havet) och är omgiven av lätt sluttande bergspartier med gles vegetation. Den mellersta och södra delen av Sivarholmen omfattas av hög klippig terräng.

Sivarholmen saknar bebyggelse.

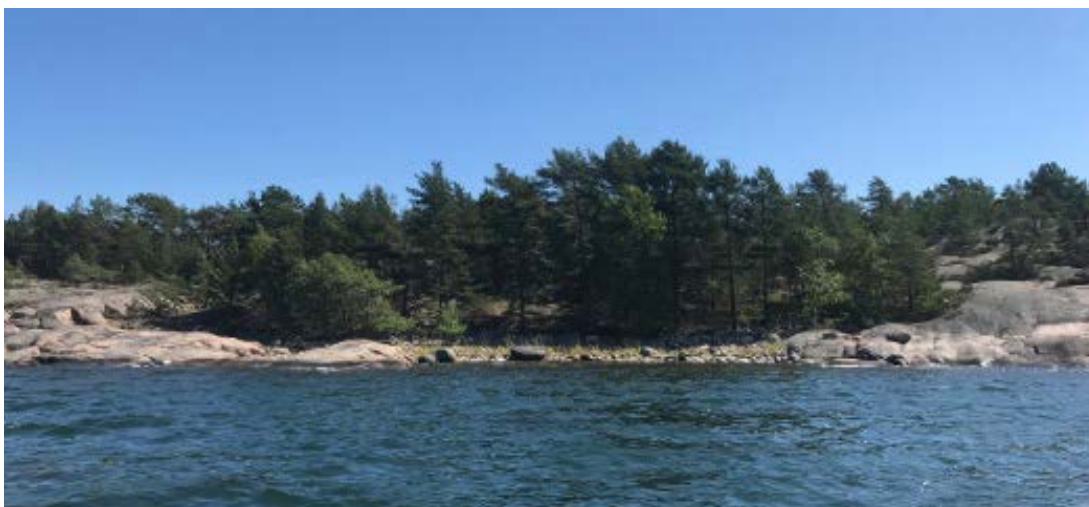
Ingen av öarna omfattas av Skärgårdshavets nationalpark, men de ingår i Skärgårdshavets gemensamma verksamhetsområde. Närmaste skyddade ö (Mjoön) ligger cirka 1,4 km från planeringsområdet.



Sivarholmen, bild från norr



Sivarholmen, bild från RA-området



Sivarholmen, bild från väst mot RA-området

3.2 Landskap och naturmiljö

En natur- och miljöinventering genomfördes sommaren 2024 av FL Jari Hietaranta, Ekotoni Ky, och uppdaterades 2025 (tilläggsmaterial O5) i syfte att kartlägga naturvärden och särskilda miljöaspekter inom planeringsområdet. Planeringsområdet på bägge holmarna är i inventeringen klassificerade som karga havsklippor (enligt IUCN:s hotklassificering: LC, least concern) och uppvisar en art- och naturtypisk flora för skärgårdens ytterområden.

Ett kännetecknande drag i vegetationen på havsklippor är dess zonering. I den lägsta delen av geolitoralen och något ovanför påträffades några intressanta växtarter, även om de inte är hotade. De undersökta byggplatserna är tydligt belägna på högre liggande klippområden, dit vågverkan eller bränningar inte når. Trädbeståndet på båda byggplatserna består nästan uteslutande av vindpinade tallar och enar, som täcker även vidsträckta områden på sluttningar och höjdparter. I bergssprickor och små sänkor, där det finns något mer jordmaterial, förekommer även björk och klibbal samt till och med små kärrartade partier.



Norrholmen

Den östra delen av Norrholmen har ställvis mycket sprickbildad berggrund, avlånga klyftor, kalberg och ett stort antal flyttblock. Den geomorfologiska strukturen skapar en zonering av vegetationen, där den översta delen domineras av lavar, samt ljung, kråkbär och lingon. I svackor och klippskrevor förekommer inslag av rödven, bergglim och mossor, samt inslag av lövträd som björk och al. Terrängen är svårframkomlig.

Byggplatsen som i denna planläggning flyttas bort från delgeneralplanen är belägen på ett kargt, relativt öppet och brant klippområde, förhållandevis nära den befintliga byggplatsen.

På området finns också ett klapperstensfält med låga fördjupningar, som möjligen är formade av människor.

På området från vilken byggplatsen flyttas bort finns över 20 stycken mycket gamla tallar med en omkrets på 1,5–2,6 meter. Tallarna uppskattas i naturinventeringen vara åtminstone över 100–150 år gamla. Skogen sannolikt aldrig huggits till någon större utsträckning.

Faunan och fågellivet i området är typisk för skärgården, med förekomst av bl.a. spillkråka, större hackspett, gråspett, blåmes, kärrsångare, sädesärla samt sjöfåglar som gräsand och ejder. Fladdermöss har observerats i området under sommartid. Det är sannolikt att bergsskrevor och -formationer fungerar som dagsvisten för dessa.

Den obebyggda byggplatsen som finns i delgeneralplanen ligger cirka 10–18 meter över havsytan, med stor synlighet från omkringliggande vattenområden.

Byggnadstekniskt är platsen svår på grund av terrängen.

Möjligheten att bygga en ytterligare brygga inom planeområdet på Norrholmen har bedömts som mycket utmanande (tilläggsmaterial O6), på grund av branta, djupa och för vind och pack-is oskyddade strandförhållanden.



MU-området på Östernorrholm

Sivarholmen

Det planerade RA-området på Sivarholmen är mindre dramatisk till sin topografi men uppvisar samma naturtyp som Norrholmen, (karga havsklippor). Området har en flackare geolitoralzon och färre markanta sprickor än Norrholmen. Vegetationen på

den aktuella byggplatsen är sammansatt av bla lavar, ljungväxter, en, samt inslag av örter och mossor i klippsänkorna.

Träbeståndet är något yngre än på Norrholmen, men även här förekommer enstaka stående torrakor. Byggplatsens lägre placering i landskapet än platsen den blivit flyttad från, innebär att eventuell bebyggelse får en mindre visuell påverkan på omgivningen. Den östra stranden av Sivarholmen ligger skyddad och är gynnsam för en mindre bryggkonstruktion utan större tekniska ingrepp.

Fågelfaunan är lik den på Norrholmen, och inga skillnader i artmångfald eller förekomst av särskilt skyddsvärda arter noterades under naturinventeringen.

Fladdermöss har inte specifikt observerats på Sivarholmen, men bergsformationerna i området skulle kunna erbjuda potentiella viloplatser.

Sammanfattning

Naturvärdena i planeringsområdet är i stort sett likvärdiga mellan de två öarna, och inga hotade arter eller särskilt hotade livsmiljöer har identifierats. Skillnaderna ligger främst i påverkan på landskapsbilden och teknisk genomförbarhet.

Norrholmen är redan bebyggd, och byggandet där skulle inte sprida ut strandbebyggelsen lika mycket som byggandet på Sivarholmen.

Den planerade byggplatsen på Sivarholmen bedöms ändå som mer lämplig utifrån topografi, landskapsintegration och tillgång till skyddad strandlinje.

3.3 Bebyggd miljö

På planområdet på Norrholmen finns en fritidsbostad 70 m², uppförd år 1989, samt en bastu 24 m² byggd 1995, ett båtskjul 23 m² byggt 2004, samt ett lider 15m². Den andra RA-byggplatsen på planeområdet i delgeneralplanen är obebyggd.

Byggnaderna är uppförda i trä med filttak och är i ett plan. Fritidshuset är ett pakethus av bungalow-modell. Husen har valmat- eller åstak och fasaderna är gråmålade. Byggnaderna är inte skyddade.

På planeområdet på Norrholmen finns en brygga i den sydöstra stranden. Bryggan skyddas av en liten vågbrytare. På Sivarholmen finns ingen bebyggelse eller brygga.



Det befintliga fritidshuset på Östernorrholm, bilden tagen från nordväst.



Det befintliga fritidshuset på Östernorrholm, bilden tagen från nordväst.



Det befintliga fritidshuset på Östernorrholm, bilden tagen från sydost.



Det befintliga fritidshuset på Östernorrholm, bilden tagen från nordväst.



Den befintliga bastun på Östernorrholm, bilden tagen från söder.



Det befintliga fritidshuset på Östernorrholm, bilden tagen från norr.

3.4 Förhållande till samhällsstruktur

På planområdet finns ingen fast bosättning eller samhällsservice. Den närmaste fasta bosättningen och samhällstjänsterna finns på Nötö.

På planområdet finns inga arbetsplatser.

Den närmaste förbindelsefärgan går till Nötö. På Nötö finns även de närmaste avfallshanteringen.

3.5 Arkeologiskt arv

Arkeologisk inventering på Norrholmen och Sivarholmen

En fältinventering utfördes den 6 juli 2024 av arkeolog Sanna-Kaisa Saunaluoma från Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum på hela strandplaneområdet, Norrholmen och Sivarholmen.

Vid inventeringen noterades att det på östra Norrholmen, inom det område som i delgeneralplanen anvisats som byggplats, finns ett klapperstensfält (så kallat "pirunpelto") med grunda fördjupningar som kan vara människoskapade. Platsen är inte registrerad som en fornlämning. Liknande klapperstensfält förekommer på flera håll i skärgården, men deras ålder och syfte är svåra att fastställa, och de kan även ha naturligt ursprung.

Saunaluoma rekommenderar att klapperstensfältet beaktas och i mån av möjlighet bevaras vid byggande på området. Någon skyddsmarkering för arkeologiskt objekt bedöms dock inte vara nödvändig, och inga ytterligare åtgärder kopplade till det arkeologiska kulturarvet föreslås i detta planeringsskede.

3.6 Markägförhållanden

Hela stranddetaljplane-området är i privat ägo hos en och samma markägare.

3.7 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr markanvändningsplaneringen på nationell nivå och fungerar som riktlinjer för den mer detaljerade planeringen. Deras syfte är att stödja och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen samt de mål för områdesanvändning som anges i lagen. De mest centrala målsättningarna är att främja hållbar utveckling och skapa en god livsmiljö. De riksomfattande målen förmedlas till den lokala planeringen främst genom landskapsplaneringen.

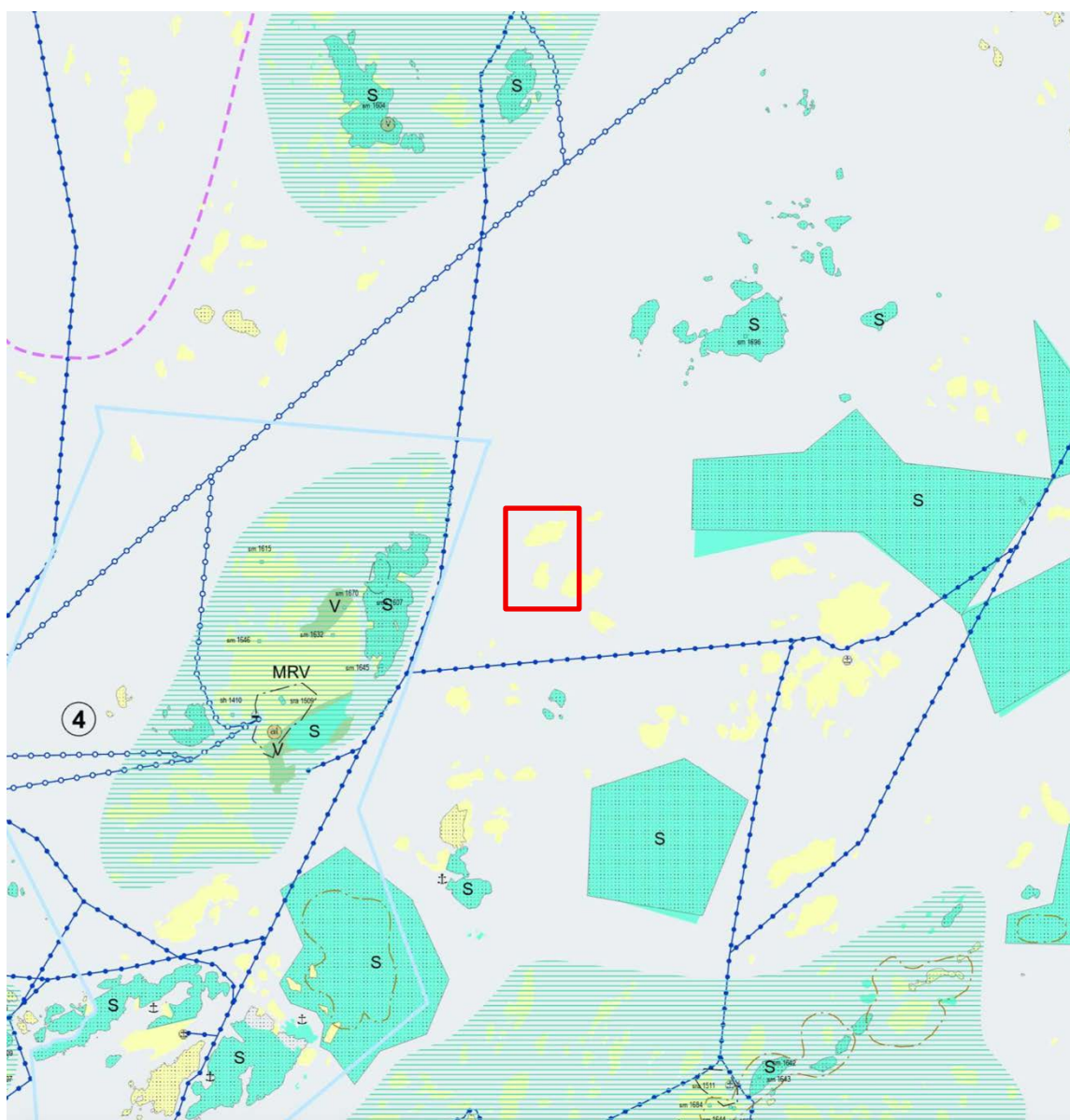
Landskapsplan

Landskapsplan: I Pargas gäller landskapsplanen för Egentliga Finland som har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013 och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik som godkänts 11.6.2018 och etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser som godkänts den 14.6.2021.

I landskapsplanerna anvisas Norrholmen och Sivarholmen som ett jord- och skogsbruksdominerat område (M). Området får även med eftertanke användas för "hajaasutusmaiseen" pysyvään eller semesterboende. Dessutom är öarna en del av en beteckning för ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljö eller landskapsvärden (landskapsområden som är värdefulla på nationell nivå,

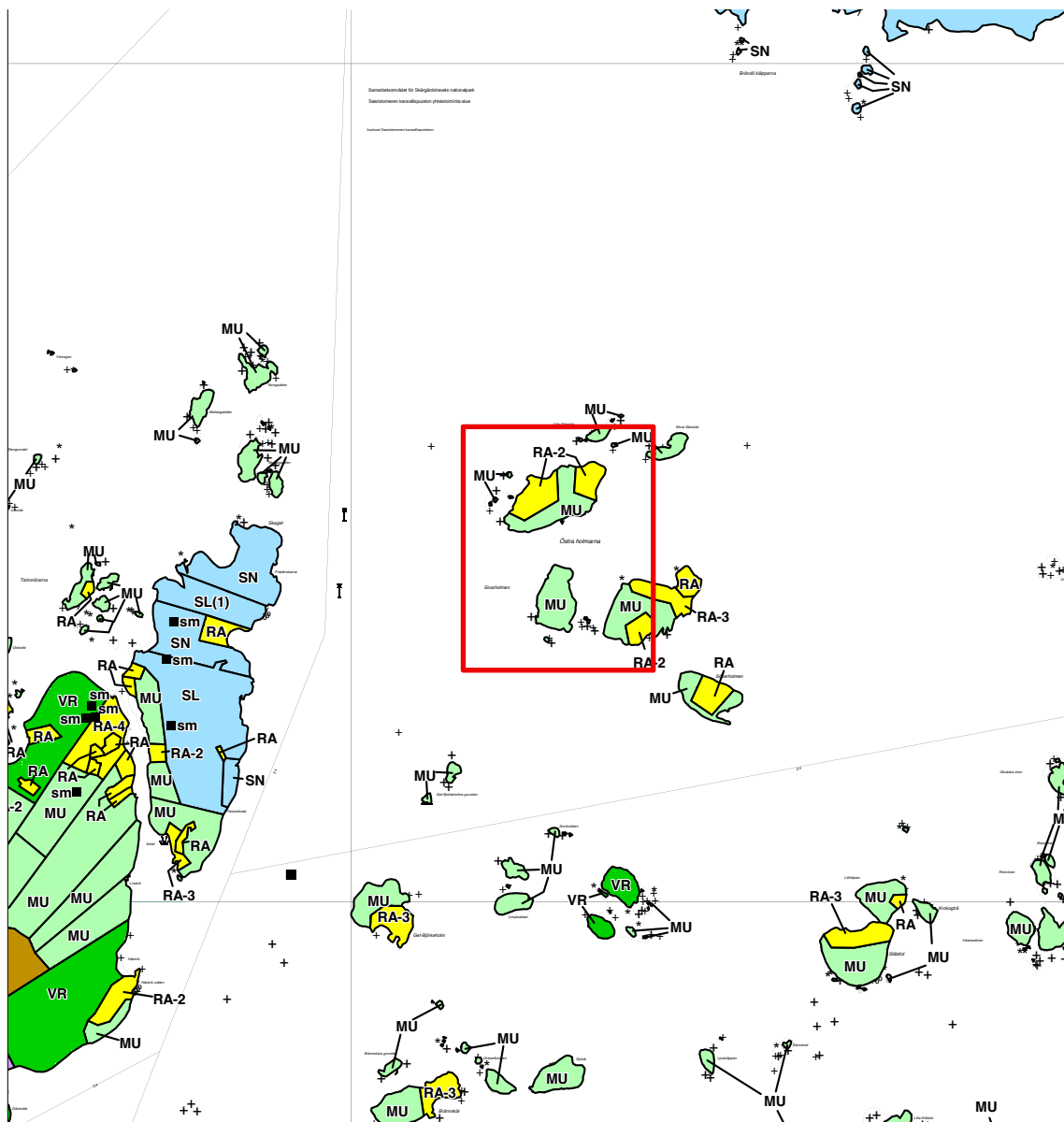
landskapsnivå eller regional nivå), Skärgårdshavets havslandskap (VAMA) Syke 2021. I området i fråga ska landskapsvärdena vara utgångspunkt för planer och åtgärder för området. Planerna och åtgärderna för området ska trygga och främja landskapsvärdena och beakta landskapets och kulturmiljöns särdrag. I samband med planer och projekt som påverkar landskapet (höga konstruktioner) ska landskapskonsekvenserna bedömas separat.

Planläggningsområdet hör till utvecklingszonen för Skärgårdshavets samarbetsområde.



Generalplan

Generalplan: För området gäller delgeneralplanen för södra Nagu godkänd 20.6.1995. I delgeneralplanen för södra Nagu är fastigheten på östra delen av Norrholmen märkt RA-2 (område för fritidsbebyggelse, 2 byggplatser) samt MU (jord- och skogsbruksområde, behov att styra friluftsliv eller miljövärden). Sivarholmen är märkt som MU.



Utdrag ur den gällande delgeneralplanen för södra Nagu. Norrholmen och Sivarholmen ligger inom det röda området.

Detaljplanering

Det finns ingen detaljplan för området. I och med den här strandedetaljplanen blir området detaljplanerat.

Byggnadsordning

Pargas stads byggnadsordning har godkänts av fullmäktige 26.5.2025.

Byggförbud

I området finns inget byggförbud.

Baskarta

Som baskarta i strandedetaljplanen används Lantmäteriverkets grundkarta och baskarta på fastigheterna från Pargas Stads Karttjänst 2025.

Koordinatsystem / Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23FIN

Höjdsystem / Korkeusjärjestelmä: N2000

Baskartan har godkänts genom stadsgeodetens myndighetsbeslut 24.10.2025.

4 STRANDEDETALJPLANENS SKEDEN

4.1 Inledande av planläggningen

Initiativet till utarbetandet av strandedetaljplanen har tagits av markägaren i området. Planen har kungjorts anhängig i Pargas Kungörelser och på stadens nätsida 27.3.2025.

4.2 Deltagande och växelverkan

Intressenter

Intressenter är de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av den kommande planen. Intressenter är även de myndigheter och

sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att ta del av beredningen av planen, att bedöma dess konsekvenser och att uttrycka sin åsikt om planen (62 § OAL).

Intressenter är:

Markägare

- Markägarna i området
- Markägare och invånare i närliggande områden

Myndigheter och övriga aktörer

- NTM-centralen i Egentliga Finland tom den 31.12.2025 (miljö och naturresurser)
- Det riksomfattande Tillstånd- och tillsynsverket (LVV) (1.1.2026 framåt)
- Sydvästra Finlands Livskraftscentral (1.1.2026 framåt)
- Egentliga Finlands förbund
- Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum
- Myndigheter och nämnder vid Pargas stad som svarar för planläggnings-, kart- och byggnadsfrågor

Deltagande och växelverkan planeutkastet

Kungörelse om framläggande av Program för deltagande och bedömning och planutkastet har publicerats 27.3.2025.

Om PDB och planutkastet inlämnades ett utlåtande av det Egentliga Finlands ansvarsmuseum (Åbo stadsmuseum).

Egentliga Finlands NTM-central (fom den 1.1.2026 Tillstånd- och tillsynsverket, samt Sydvästra Finlands Livskraftscentral) lämnade in en kommentar. Utlåtandena och kommentaren med svar kan läsas i bilagorna O3, O7–O9.

Egentliga Finlands förbund beslöt att inte ge ett utlåtande angående stranddetaljplanen.

Planeutkastet har ändrats utifrån utlåtanden och kommentarer enligt följande:

- Skogsvården inom MU-områdena ska genomföras med kontinuerligt skogsbruk.
- Byggnadernas anpassning till landskapet har förbättrats genom att fasadmateriäl (trä) och färgsättning (dämpad) har preciserats.
- Byggnadernas våningsantal har begränsats till en våning.
- Utomhusbelysningen ska vara dämpad och riktad nedåt.

- Fågellivet har beaktats så att glasträcken inte är tillåtna.
- Invasiva växtarter får inte användas i planteringar.
- Byggnadsområdet på Norrholmen har avgränsats så att det inte sträcker sig över klapperstenfältet "pirunpelto".
- Anpassning till klimatförändringen har beaktats så att fuktkänsliga konstruktioner inte får placeras under nivån +3,1 m.

Deltagande och växelverkan planförslaget

Planförslaget har varit framlagt enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF under perioden 28.11 – 29.12.2025.

Om planförslaget inlämnades ett utlåtande av det Egentliga Finlands ansvarsmuseum (Åbo stadsmuseum).

Egentliga Finlands NTM-central (fom den 1.1.2026 Tillstånd- och tillsynsverket, samt Sydvästra Finlands Livskraftscentral) lämnade in en kommentar.
Kolme lähialueen maanomistajaa jättivät yhteisen muistutuksen.

Kaavaehdotuksen lausunto, muistitis ja kommentti vastauksineen löytyvät liitteistä 04, 10–13.

Varsinais-Suomen liitto päätti olla antamatta lausuntoa ranta-
asemakaavaehdotuksesta.

Om förslaget inlämnades 1 utlåtanden, 1 kommentar och 1 anmärkning.

Planförslaget har ändrats utifrån utlåtanden och kommentarer enligt följande:

- I planens allmänna bestämmelser har formuleringen om behandling av avloppsvatten korrigerats till:
"Avloppsvatten får inte ledas ut i havet, utan ska behandlas på ett sätt som godkänts av kommunens miljömyndighet. Anläggande av vattentoalett eller ett avloppssystem som kräver kommunal slamtömning är förbjudet."
- I planens allmänna bestämmelser har formuleringen *naturenlig* ändrats till *i naturligt tillstånd*.
- I planen för deltagande- och bedömning har informationen om förändringen gällande NTM-centralerna vid årsskiftet 2025–2026, då NTM-centralerna upphör och deras verksamhet övertas av det riksomfattande Tillstånds- och tillsynsverket samt Sydvästra Finlands Livskraftscentral uppdaterats. Båda myndigheterna fortsätter, i enlighet med sina respektive uppgifter, som berörda myndighetsparter i pågående planprocesser.

Uppdateras under processens gång:

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och framföra sin skriftliga eller muntliga åsikt i frågan. Dessutom kan respons skickas per e-post till kommunens kontaktperson för projektet eller till planeringskonsulten.

4.3 STRANDEDETALJPLANENS MÅL

I generalplanen har två byggplatser för fritidsboende (RA) anvisats till fastigheten Östernorrholm. På den östligare av dem finns en fritidsbyggnad från 1980-talet, en bastu och ett båtskul samt ett lider. Den andra byggplatsen är obebyggd.

I generalplanen är Sivarholmen utan byggplats och märkt som jord- och skogsbruksområde med behov att styra friluftsliv eller miljövärden (MU).

Syftet med planeringen är att flytta den västra obebyggda byggplatsen från fastigheten Östernorrholm till Sivarholmens norra del. Byggplatsen flyttas från ett mycket synligt ställe till ett landskapsmässigt mindre synligt ställe. Samtidigt förminskas byggrätten på den flyttade byggplatsen med 70 m² och mängden MU område ökar.

Motiveringen till flytten är bland annat att den obebyggda byggplatsen på Östernorrholm ligger mycket högt från havet och är landskapsmässigt synlig på långt håll. Området är beläget inom nationellt värdefullt landskapsområde, Skärgårdens havslandskap (VAMA). Därtill ligger den i mycket svårbebyggd terräng med en mängd djupa skrevor, kala klippor, jättekast, ett stort klapperstensfält och mycket gammalt trädbestånd (tallar med omkrets på upp till 2,6 m). Naturen och topologin på Norrholmen gör det mycket krävande att utnyttja den befintliga outnyttjade byggrätten utan stora ingrepp i den känsliga miljön.

Vid den obebyggda byggplatsen på Östernorrholm är det även ytterst krävande att bygga en brygga för byggnadsplatsen på grund av de branta och djupa stränderna, samt vind- och isförhållandena (tilläggsinformation O6).

Sivarholmen (6 ha) har en mycket lämplig byggnadsplats i betydligt mera lättbebyggd terräng och lägre nivå från havet (ca 3–5 meter) identifierats på dess norra del. Byggplatsen är mindre synlig i landskapet än den skulle ha varit på sin ursprungliga plats på Norrholmen. Det finns en möjlighet till en skyddad plats för brygga utan stora undervattens arbeten.

Samma markägare äger bägge fastigheterna vars sammanlagda areal är 12,364 ha.

I stranddetaljplanen minskas våningsytan betydligt för den flyttade byggnadsplatsen jämfört med byggnadsordningens 150+25+25+80 till 120+25+25+40 (fritidsbostad + gäststuga + bastu + ekonomibyggnader). Sammanlagt förminskas våningsytan med i jämförelse med delgeneralplanen 70 m². Ingreppet i den känsliga skärgårdsmiljön blir mindre.

5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 Beskrivning allmänt

I stranddetaljplanen anvisas byggande av två byggplatser för fritidsboende, som utgör var sitt kvartersområde. Deras placering genom byggnadsytor och övriga bestämmelser preciseras i planen.

Strandedetaljplanens dimensionering följer i form av antalet byggplatser dimensioneringen i delgeneralplanen.

På byggplatserna är det tillåtet att bygga ett fritidshus med en bostad (pr), en gäststuga (vm), en bastu (s) samt ekonomibyggnader (t) på ett sådant sätt som anvisas i planen. Våningstalet för samtliga byggnader är 1.

Området är beläget inom nationellt värdefullt landskapsområde, Skärgårdens havslandskap (VAMA). Områdets miljö och terrängformer skall bibehållas huvudsakligen naturenliga. I planen utfärdas bestämmelser för färgsättningen av fasadmaterialet.

Strandvegetationen och trädbeståndet på byggnadsplatserna bör bevaras så, att inte områdets landskapsbild väsentligt förändras.

Markarbeten som förändrar landskapet, trädfällning eller andra jämförbara åtgärder får inte vidtas inom strand-detaljplaneområdet utan att tillstånd för miljöåtgärder, beviljats av kommunens byggnadstillsyn. Tillstånd krävs dock inte för arbeten som är nödvändiga för att förverkliga stranddetaljplanen eller beviljade bygg- eller åtgärdstillstånd, och inte heller för åtgärder med obetydlig påverkan av miljön.

Byggnaderna skall grundläggas så att fuktkänsliga konstruktioner placeras på en höjdnivå av minst +3,10 m (höjdsystemet N2000), med undantag för båthus.

Den del av området som inte anvisas för byggande (RA) anvisas som MU-område i planen – Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet. Inom området får inte placeras byggnader och där får inte kalhuggas. Skogen får endast skötas genom kontinuerlig skogsskötsel.

5.2 Områdesreserveringar och planbestämmelser

Området för strandedetaljplanen har en yta på sammanlagt cirka 12,364 hektar, varav fastigheten Sivarholm 6,007 ha och Östernorrholm 6,357 ha.

Storleken av områdesreserveringarna i strandedetaljplanen:

Områdesreservering	Storlek (ha)
RA-1 (Östernorrholm)	1,062
RA-2 (Sivarholmen)	0,386
MU (Östernorrholm)	5,295
MU (Sivarholmen)	5,621

Storleken av områdesreserveringarna avviker från områdesreserveringarna i den gällande generalplanen då områden anvisade som MU ökar och områden anvisade som RA minskar.

Planbestämmelser

- RA-1 Kvartersområde för fritidsbostäder.
På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad 150m²/, en gäststuga 25m²/, en bastu 25m²/, samt därtill ekonomibyggnader på sammanlagt 80m²/. Allt byggande sammanlagt högst 280 m²/. Strandvegetationen på byggnadsplatserna bör bevaras så, att inte områdets landskapsbild väsentligen förändras.
- RA-2 Kvartersområde för fritidsbostäder.
På byggplatsen får uppföras en fritidshus med en bostad 120m²/, en gäststuga 25m²/, bastu 25m²/, samt därtill ekonomibyggnader sammanlagt högst 40m²/. Allt byggande sammanlagt högst 210 m²/. Strandvegetationen och trädbeståndet på byggnadsplatserna bör bevaras så, att inte områdets landskapsbild väsentligt förändras.
- MU Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet. Inom området får inte placeras byggnader och skogen får skötas endast genom kontinuerlig skogsskötsel.

Allmänna bestämmelser:

Området är beläget inom nationellt värdefullt landskapsområde, Skärgårdens havslandskap (VAMA). Områdets natur, miljö och terrängformer skall bibehållas huvudsakligen i naturligt tillstånd.

Fasadmaterialet för alla byggnader och konstruktioner bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till miljön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen till form och material så att landskapsbilden inte försämrats. Solpaneler får placeras på taken. Räcken får inte vara i glas. Utebelysning skall vara dämpad och riktas neråt. Bastu och gäststuga får förenas med täkt terrass.

Byggnaderna skall grundläggas så att fuktkänsliga konstruktioner placeras på en höjdnivå av minst +3,10 m (höjdsystemet N2000), med undantag för båthus. Avloppsvatten får inte avledas i havet, utan det ska behandlas på det sätt som fastställts av den kommunala miljöförvaltningsmyndigheten. Byggnad av en vattenklosett eller ett avloppsvattensystem som förutsätter kommunal sugtömning är förbjudet.

Markarbeten som förändrar landskapet, trädfällning eller andra jämförbara åtgärder får inte vidtas inom stranddetaljplanområdet utan att tillstånd för miljöåtgärder, beviljats av kommunens byggnadstillsyn. Tillstånd krävs dock inte för arbeten som är nödvändiga för att förverkliga stranddetaljplanen eller beviljade bygg- eller åtgärdstillstånd, och inte heller för åtgärder med obetydlig påverkan av miljön. Byggsplatsernas obebyggda del ska bevaras i naturligt tillstånd. På byggplatserna, samt mellan byggnader och strandlinjen ska ett för landskapet betydelsefullt skyddande trädbestånd bevaras. Invasiva arter får inte användas i planteringar.

5.3 Dimensionering

I stranddetaljplanen finns två byggplatser för fritidsbostäder i enlighet med generalplanen. Strandlinjens längd är för Sivarholmen c. 1034 meter och för Östernorrholm c. 740 meter. Öarnas strandlinje är totalt cirka 1774 meter lång och den fria strandlinjen (MU) är cirka 1459 meter lång. Den fria strandlinjen (MU) förlängs med ca 82 meter i jämförelse med delgeneralplanen, avviker till denna del inte avsevärt från delgeneralplanen.

Den sammanlagda våningsytan för byggplatsen på Norrholmen (kvartersområde 1) är högst 280 m². Den sammanlagda våningsytan för byggplatsen på Sivarholmen (kvartersområde 2) är högst 210 m². Planens totala byggrätt är således 490 m²vy.

6. STRANDEDETALJPLANENS KONSEKSENSER

6.1 Konsekvenser allmänt

Förändringen i planeområdets markanvändning påverkar endast på lokal nivå. Antalet byggplatser förblir oförändrat i planeringsområdet och mängden byggande minskar (70 m²vy) från delgeneralplanen eller den mängd som tillåts i byggnadsordningen.

Det nya läget för den obebyggda byggplatsen avviker från delgeneralplanen. Den nya byggplatsen är placerad på en obebyggd ö, vilket innebär att byggandet kommer att utsträckas till en ö som inte har anvisats byggande i delgeneralplanen.

Byggnader på den nya byggplatsen kommer att påverka landskapsbilden i mindre utsträckning än på den i generalplanen utsatta byggplatsen. På den nya platsen är terrängförhållandena bättre med tanke på byggande och vistelse. Byggande på den nya platsen kräver också mindre bearbetning av terrängen eller avlägsnande av stora gamla träd, eftersom terrängen är flackare och trädbeståndet inte har lika stora tallar. På långt håll syns den nya byggnadsplatsen mest från väst.

6.2 Konsekvenser för den bebyggda miljön

Strandedetaljplanen påverkar inte avsevärt den bebyggda miljön. Den närmaste fritidsbebyggelsen finns på den västra delen av Norrholmen och på Halsholmen som ligger öster om Sivarholmen.

6.3 Konsekvenser för naturmiljön

I naturutredningen konstateras att områdets naturvärden baserar sig på läget i den yttre skärgården, de karga naturtyperna, det gamla trädbeståndet, strandvegetationen och skärgårdsfågelbeståndet och övriga djurarter som är typiska för skärgården. Användningen av fritidshuset som finns på området har inga direkta konsekvenser för öns naturvärden. Indirekta konsekvenser kan uppstå till exempel genom störningar, nedtrampning eller gallring av trädbeståndet. Invasiva arter får inte planteras på planeområdet.

Byggandet på den nya platsen på Sivarholmen med alla dess byggnader påverkar bla. markvegetationen mindre än platsen byggandet flyttats från. I generalplanen har den andra byggplatsen anvisats till mitten av den äldsta tallskogen på ön där det finns tvinväxta och över hundrafemtio år gamla tallar. De äldsta träden är över hundrafemtio år gamla. Flytten av byggplatsen till Sivarholmen besparar sannolikt gamla träd från fällning och slitage av rötterna.

Byggande av en brygga på den nya anvisade byggplatsen stör naturförhållandena vid stranden mindre eftersom stranden vid den nya byggplatsen inte är så djup och inte kräver så stora undervattenskonstruktioner som en ny brygga inom planeområdet på Norrholmen skulle kräva.

Å andra sidan sprider byggandet på Sivarholmen strandbebyggelsen till en sedan tidigare obebyggd ö.

Det rekommenderas att fåglars kollisionsrisk med fönster beaktas vid planeringen av byggnaderna, tex genom trågaller eller -luckor framför fönster. Räcken får inte vara av glas. Eventuell utebelysning skall vara dämpad och riktas neråt för att minimera inverkan på fladdermöss och andra nattdjur. Omgivningen och terrängformerna i området ska bevaras till största delen i naturligt tillstånd. Ett skyddande trädbestånd ska bevaras mellan byggnaderna och stranden.

Flytten av den obebyggda byggplatsen minskar de konsekvenser som byggandet och fritidsboendet orsakar på den östra och västra delen av Norrholmen.

6.4 Konsekvenser för landskapet

Den obebyggda byggplatsen på Östernorrholm ligger mycket högt från havet och är landskapsmässigt synlig på långt håll. Området är beläget inom nationellt värdefullt landskapsområde, Skärgårdens havslandskap (VAMA).

Konsekvensen för landskapsbilden genom strandedetaljplanen blir att den flyttade byggplatsen syns mindre i skärgårdslandskapet än den skulle synas på den plats den är anvisad i delgeneralplanen. Den obebyggda byggplatsen på Östernorrholm ligger mycket högt från havet och är landskapsmässigt synlig på långt håll. Byggnadplatsen som anvisats på Sivarholmen är på lägre nivå och syns därmed mindre i landskapet.

Platsen för en brygga på Sivarholmen är betydligt mindre framträdande landskapsmässigt än den skulle vara på Norrholmen. På Sivarholmen ligger en lämplig bryggplats på öns skyddade östra sida, där landskapet är lågt och inte syns från Nötö-hållet.

Stränderna på planeområdet är förhållandevis öppna och vegetationen är låg. I strandedetaljplanen minskar mängden byggande (m²) i förhållande till generalplanen, och konsekvenserna för det nationellt värdefulla landskapsområdet förbättras därmed lite jämfört med generalplanen.

Nybyggandet ska anpassas till områdets landskapsvärden. I planens bestämmelser fastställs att byggnadernas fasadmateriell och färger ska ha en mörk ton och passa in

i den omgivande naturen och den byggda miljön. Klara färger får inte användas. Byggnadernas fasad ska bestå av trä.

Våningstalet för alla byggnader i planen är I. Enligt Pargas stads byggnadsordning kan byggnader i strandområden ha utrymmen i högst två våningar.

6.5 Konsekvenser för klimatförändringen

Strandedetaljplanens konsekvenser för klimatförändringen är lindriga. I strandedetaljplanen besparas det gamla tallbeståndet på Norrholmen från byggandets konsekvenser och detta binder också kol som är bunden i gamla träd under en längre tid än om träd skulle fällas. Dessutom förminskas den flyttade byggplatsens våningsyta med 70m² jämfört med byggnadsordningen. Det innebär att en flytt av byggplatsen har en aning positiva konsekvenser för klimatet, eftersom det finns färre stora träd på den nya byggplatsen och byggandet upptar mindre mark.

Negativa konsekvenser uppstår genom själva byggandet och indirekta konsekvenser som uppstår under byggnadsarbetena. I fråga om detta avviker strandedetaljplanens konsekvenser inte från konsekvenserna av det byggande som tillåts i delgeneralplanen. I planbestämmelserna föreskrivs att terrängformerna och skyddande trädbestånd ska bevaras. Byggnadernas fasadmateriäl ska bestå av trä. Solpaneler förbjuds inte i planbestämmelserna.

6.6 Övriga konsekvenser

Strandedetaljplanen har inga övriga betydande konsekvenser. Byggnadernas avloppsvatten ska behandlas på ett sätt som godkänts av miljömyndigheten. Avfall ska transporteras till anvisad avfallsinsamling. Komposterbart avfall kan komposteras vid fastigheten.

7. Kontaktuppgifter

Planläggningsarkitekt:

Pasi Hyvärilä, Arkitekt, SAFA YKS 477, planläggnings chef

Arkitektskontoret

Pargas stad, miljöavdelningen Strandvägen 28, 21600 Pargas

Tfn 040 488 5918

pasi.hyvarila@pargas.fi

Planen har utarbetats av:

Julia Hertell, Arkitekt SAFA

Mer Arkkitehdit Oy, Nylandsgatan 4-6, 00120 Helsingfors

Tfn 050 5954669

Julia@merarkkitehdit.fi

Utlåtande och bemötande planutkastet BILAGA 3

Utlåtandet, kommentaren eller åsikten har avgetts av, datum, intressegrund	Utlåtande, kommentar eller åsikt	Bemötande
NTM-centralen i Egentliga Finland, Kommentar 8.5.2025 På basen av begäran om utlåtande	Bedömning av planens konsekvenser Planen har beretts omsorgsfullt, men materialet är fortfarande något bristfälligt. Någon planbeskrivning finns ännu inte, men i deltagande- och bedömningsplanen har områdets landskap beskrivits. NTM-centralen påminner om att planläggningen även ska omfatta en bedömning av planens konsekvenser för begränsning av klimatförändringen och anpassning till klimatförändringen. Byggande och förlust av vegetationsområden samt användningen av fritidsbostaden medför klimatpåverkan. Dessa konsekvenser bör mildras i planen.	Detaljplanematerialet har kompletterats och en planbeskrivning har utarbetats. Begränsning av klimatförändringen har beaktats i planläggningen och dess effekter har mildrats genom detaljplanen. Även anpassningen till klimatförändringen har beaktats.
	Naturskydd NTM-centralen betonar att Finland har förbundit sig till EU:s strategi för biologisk mångfald, vars mål är att stoppa förlusten av biologisk mångfald och vända utvecklingen till en positiv trend före år 2030. Målet är att förbättra naturens tillstånd i olika miljöer, både inom och utanför skyddsområden, inklusive havsmiljön. Detta mål omfattar även bebyggda och förändrade miljöer, där minskningen av biologisk mångfald ska stoppas och naturens mångfald bevaras eller ökas. Därför bör	Jari Hietaranta som utfört naturinventeringen har varit i kontakt med NTM-centralen i maj 2025. Naturinventeringen har uppdaterats under sommaren 2025 (tilläggsinformation 05). Markägaren har våren 2025, efter att NTM-centralens kommentar inkommit, varit i kontakt med NTM-centralen, och i diskussionen har konstaterats

	naturvärden bedömas mer omfattande och mångsidigt än enbart genom identifiering av lagstadgade objekt. Detta kräver en bredare och mer grundlig bedömningsmetod i naturutredningarna för att säkerställa att alla naturvärden beaktas på ett ändamålsenligt sätt. Naturutredningen som har gjorts för stranddetaljplanen har i huvudsak utrett områdets naturvärden på ett tillräckligt sätt i förhållande till planändringen. Utredningen av fågelfaunan under endast en dag är dock bristfällig. Dessutom har utredningen inte omfattat kartläggning av arter enligt bilagorna II och IV i habitatdirektivet, såsom fladdermöss, trots att det är känt att fladdermöss förekommer på Norrholmen. I utredningen konstateras endast att fladdermöss kan vila i håligheter som bildas mellan stenblock och sprickor i bergsryggen. Å andra sidan har observationer av fladdermöss gjorts på det område från vilket byggplatsen flyttas, medan det område dit byggplatsen flyttas enligt utredningen inte erbjuder lika lämpliga livsmiljöer för fladdermöss. I utredningen har det även felaktigt angetts att torra moar (karukkokangas) är livsmiljötyper i kategorin livskraftig (LC), trots att de enligt den senaste hotbedömningen är klassificerade som starkt hotade (EN). Enligt utredningen förekommer dock torra moar i större utsträckning på den nuvarande byggplatsen än på den nya platsen dit byggplatsen flyttas. NTM-centralen delar uppfattningen att naturvärdena verkar vara något högre på Norrholmen, där byggplatsen flyttas ifrån,	att det inte finns behov av en ny naturinventering utan att en uppdatering av inventeringen är tillräcklig.
--	---	--

	än på Sivarholmen. Samtidigt är Sivarholmen en helt obebyggd ö utan tidigare byggnadsplatser, medan Norrholmen har både bebyggda och obebyggda byggnadsplatser. Vid en jämförelse mellan byggnadsplatserna framstår planändringen som fördelaktig ur naturvärdessynpunkt, men i skärgården är det också viktigt att sträva efter att bevara helt obebyggda öar.	
	Strandlandskap Det skulle vara bra att precisera planbestämmelserna för att strandlandskapet ska bevaras vackert, så som eftersträvas i planutkastet. Planbestämmelsen som förbjuder kalhyggen är i rätt riktning, men ur landskapssynpunkt vore det bättre att lämna området i naturtillstånd eller att sköta skogen endast genom kontinuerligt skogsbruk, så att träd- och växtlighet som är viktiga för landskapet bevaras.	NTM centralens kommentar har godtagits och planbestämmelserna angående byggandets anpassning till landskapet har preciserats och gjorts striktare. Ett skyddande trädbestånd i strandzonen på RA-området skall bevaras. Skogen i MU området får endast skötas genom kontinuerlig skogsskötsel.
	Bygghöjd Till den lägsta tillåtna bygghöjden ska en vågmarginal läggas till, och bestämmelsen ska ändras i följande form: "Byggnader ska grundläggas så att konstruktioner som skadas vid översvämning är på en höjd av minst +3,10 m (höjdsystem N2000)."	Den lägsta bygghöjden har i planen ändrats enligt NTM-centralens kommentar och höjts till nivån +3,10 m (höjdsystem N2000).
Åbo stadsmuseum Utlåtande 29.4.2025, på basen av begäran av utlåtande	Det planerade området omfattar öarna Norrholmen och Sivarholmen i södra Nagu, cirka 2 kilometer öster om ön Nötö. Planen gäller fastigheterna 445-	

	578-6-21 och 445-578-1-2. Målet är att flytta en obebyggd byggnadsplats från RA-2-området på Norrholmen till ett mer lättframkomligt terrängavsnitt på grannön Sivarholmen. På Norrholmen är en byggnadsplats redan till största delen bebyggd. Planområdet ingår i det nationellt värdefulla landskapsområdet Skärgårdshavets havslandskap (VAMA 2021). Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum konstaterar följande i sitt utlåtande. Vid planläggningen ska beaktas att planområdet ingår i ett nationellt värdefullt landskapsområde. Påverkan på landskapet ska bedömas. Planen ska eftersträva en lösning som så lite som möjligt försvagar strandlandskapets särdrag. I bestämmelsen för RA-2-området förutsätts att strandens vegetation och träd ska bevaras så att områdets landskapsbild inte väsentligt förändras. I bestämmelsen för RA-1 har trädbeståndet inte beaktats och det ska läggas till i planbestämmelsen. Förutom bevarandet av vegetationen kräver även nybyggandet styrning ur landskapssynpunkt. I planmaterialet finns inga uppgifter om byggnaderna på den bebyggda fastigheten. Byggnaderna ska presenteras på en sådan nivå att skyddsvärden kan bedömas. Ansvarsmuseet har inget att anmärka gällande det arkeologiska kulturarvet.	Åbo stadsmuseets utlåtande har tagits i beaktande. Strandedetaljplanens påverkan på landskapet har bedömts och beaktats. Strandlandskapets karaktärsdrag försvagas så lite som möjligt, och man strävar efter en förbättring i jämförelse med delgeneralplanen. På båda RA-områdena har bevarandet av trädvbeståndet beaktats. Anpassningen av nybyggnationen till landskapet har styrts i planen bland annat genom fasadmaterial och våningsantal. Den befintliga byggnadsbeståndet har redovisats bildmässigt i planmaterialet.
--	--	---

Egentliga Finlands förbund, svar 28.4.2025 svar På basen av begäran om utlåtande	Egentliga Finlands förbund konstaterar i sitt svar att begäran om utlåtande inte ger anledning att avge ett utlåtande.	

Utlåtande och bemötande planförslaget BILAGA 4

Utlåtandet, kommentaren eller åsikten har avgetts av, datum, intressegrund	Utlåtande, kommentar, anmärkning	Bemötande
NTM-centralen i Egentliga Finland, Kommentar 28.12.2025 På basen av begärande om utlåtande	Bedömning av planens konsekvenser NTM-centralen avger inget utlåtande i ärendet, men lämnar följande kommentar. I planförslaget har placeringen inom ett nationellt värdefullt landskapsområde beaktats på ett ändamålsenligt sätt. Planbestämmelserna har kompletterats i fråga om byggande samt bestämmelser gällande vegetation och terräng, i syfte att säkerställa att landskapsvärdena bevaras. Planens konsekvenser för klimatförändringen har bedömts, och bestämmelsen om bygghöjd har preciserats..	Antecknas till kännedom.
	Naturskydd Trots vissa brister har naturvärdena utretts på en tillräcklig nivå för stranddetaljplanen med beaktande av planändringen och dess konsekvenser. Naturvärdena har också i huvudsak beaktats på ett tillräckligt sätt i stranddetaljplanen i förhållande till planändringen och dess konsekvenser, och i planbeskrivningen har konsekvenserna för naturmiljön bedömts på ett ändamålsenligt sätt. I de allmänna bestämmelserna rekommenderar NTM-centralen dock att	

	formuleringarna <i>naturenligt</i> till <i>i naturtillstånd</i> . Detta motsvarar bättre bestämmelsernas syfte och stöder i högre grad målet att stoppa förlusten av biologisk mångfald.	I planens allmänna bestämmelser har formuleringen <i>naturenlig</i> ändrats till <i>i naturligt tillstånd</i> .
	NTM-centralens organisationsförändring I deltagande- och bedömningsplanen är det bra att uppdatera informationen om förändringen gällande NTM-centralerna vid årsskiftet, då NTM-centralerna upphör och deras verksamhet övertas av det riksomfattande Tillstånds- och tillsynsverket samt Livskraftcentret i Sydvästra Finland. Båda myndigheterna fortsätter, i enlighet med sina respektive uppgifter, som berörda myndighetsparter i pågående planprocesser.	I deltagande- och bedömningsplanen har informationen om förändringen gällande NTM-centralerna vid årsskiftet uppdaterats. Då upphör NTM-centralerna och deras verksamhet övertas av det riksomfattande Tillstånds- och tillsynsverket samt Livskraftcentret i Sydvästra Finland. Båda myndigheterna fortsätter, i enlighet med sina respektive uppgifter, som berörda myndighetsparter i pågående planprocesser.
Egentliga Finlands ansvarsmuseum, Åbo stadsmuseum Utlåtande 11.12.2025 på basen av begärande om utlåtande	Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum har gett utlåtande över planens beredningsmaterial den 29.4.2025. Därefter har planen utvecklats i positiv riktning ur kulturmiljösynvinkel genom att läget inom det nationellt värdefulla landskapsområdet beaktats, konsekvenserna för landskapet bedömts, områdets bebyggda miljö redogjorts, samt styrandet av nybyggnationen så att strandlandskapet värnas för. Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum har inga anmärkningar på planförslaget inom sitt ansvarsområde.	Antecknas till kännedom.

Egentliga–Finlands förbund På begäran om utlåtande	Egentliga Finlands förbund konstaterar i sitt svar att begäran om utlåtande inte ger anledning att avge ett utlåtande.	
Markägarna Halsholmen Anmärkning på planförslaget	Planförslaget är inte tillräckligt genomarbetat för att kunna godkännas i sin nuvarande form. Planförslaget avviker från generalplanens grundläggande utgångspunkter, samtidigt som dess konsekvenser för natur, landskap och vattenmiljö inte har utretts på ett tillräckligt och sammanhållet sätt.	Planen har beretts omsorgsfullt i samarbete med myndigheterna och på den nivå som myndigheterna förutsätter. Områdets delgeneralplan är ett vägledande dokument, och byggplatsernas placering ska granskas närmare i planeringsskedet med beaktande av områdets särdrag. Strandedetaljplanens konsekvenser för naturen, landskapet och vattenmiljön har utretts med den noggrannhet som myndigheterna kräver.
	1. Planlösningens verkliga karaktär har beskrivits missvisande Planen motiveras som en flytt av en byggplats. I praktiken innebär lösningen dock att byggande förs in på en tidigare obebyggd holme, Sivarholmen, som i gällande generalplan uttryckligen har anvisats som obebyggd. Detta innebär: – att en ny holme öppnas för bebyggelse – att sammanhängande obebyggda helheter i skärgården försvagas	Flytten av byggplats innebär trots lokalisering till en tidigare obebyggd holme en sammantaget mer återhållsam strandanvändning än gällande plan. Den totala byggrätten minskar, samtidigt som den totala obebyggda strandlinjen ökar och längre sammanhängande obebyggda strandområden kan bevaras. Planändringen möjliggör dessutom en väsentlig utvidgning av MU-området, vilket stärker skyddet av natur-, landskaps- och friluftsvärden i enlighet med 39 § markanvändnings- och bygglagen.

	– att generalplanens styrande verkan urholkas I planläggningspraxis är detta inte att betrakta som en teknisk eller obetydlig justering, utan som en väsentlig ny markanvändningslösning som förutsätter en särskilt tydlig och transparent konsekvensbedömning.	Utvidgningen sker på bekostnad av RA-området. Flytten sker mellan fastigheter som ägs av samma markägare och medför ingen extern exploatering och inget ökat byggnadstryck. Vid en helhetsbedömning enligt 39 § och 73 § markanvändnings- och bygglagen leder planändringen till förbättrade förutsättningar för hållbar planering av strandområdena och kan därmed anses förenlig med lagens krav. För strandedetaljplanen har en konsekvensbedömning upprättats, där planens konsekvenser för landskapsbilden, naturmiljön, den byggda miljön samt klimatförändringen har bedömts. Den övervakande myndigheten anser att konsekvenserna har bedömts på ett tillräckligt sätt.
	2. Generalplanens styrande verkan sidosätts utan godtagbara skäl	
	Sivarholmen har i generalplanen anvisats som obebyggd holme. Denna lösning baserar sig på målsättningen att bevara stora sammanhängande obebyggda områden i skärgården samt skydda landskaps- och rekreationsvärden. Norrholmen är redan delvis bebyggd och landskapsmässigt förändrad, medan Sivarholmen har förblivit obebyggd. Enligt god och långsiktigt hållbar	Områdets delgeneralplan är ett riktvisande dokument och byggplatsernas placering ska granskas närmare i detaljplaneringsskedet, med beaktande av områdets särdrag. Flytten av byggplatsen innebär att även om byggandet placeras på en tidigare obebyggd ö, är användningen av strandområdena

	planläggningspraxis bör ny bebyggelse i första hand styras till redan förändrade miljöer och inte till tidigare orörda holmar.	som helhet mer återhållsam än i den gällande planen. Den totala byggrätten minskar samtidigt som den sammanlagda obebyggda strandlinjen förlängs och större sammanhängande obebyggda strandområden kan bevaras. Strandedetaljplanens konsekvenser för landskapsbilden och det nationellt värdefulla landskapsområdet (VAMA) minskar till följd av planändringen, eftersom den på Sivarholmen belägna byggplatsen tack vare sitt trädbestånd är mer skyddad och lättare att bebygga. Byggnaden skulle inte framträda i den stora landskapsbilden på samma sätt som från den byggplats som anvisats i delgeneralplanen. Vid granskning av byggnadsrutan enligt delgeneralplanen finns en möjlig liten byggplats på norra sidan av rutan, på Norrholmen, men bryggan skulle man bli tvungen att placera på södra sidan pga terrängen. Således skulle bryggan ligga på över 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, finns några möjliga alternativa nya byggplatser. Dessa platser är
--	---	---

		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 dessa byggplatser förhållandevis högt ovanför havsytan och således syns de långt bort och är inte i linje med med hållbar strandplanläggning. Att flytta byggplatsen utanför RA-området till södra stranden av Norrholmen skulle också vara i strid med delgeneralplanen.
	3. Kraven för ett nationellt värdefullt landskapsområde (VAMA21) uppfylls inte	
	Planområdet är beläget inom ett nationellt värdefullt landskapsområde (VAMA21), Skärgårdshavets maritima landskap, vilket medför särskilt höga krav på planläggningens kvalitet och på en samlad landskapsbedömning. De östra holmarna inom området utgörs av Sivarholmen, Norrholmen, Halsholmen och Söderholmen, där tre holmar är bebyggda medan Sivarholmen har förblivit obebyggd. Genom att även Sivarholmen bebyggs försvinner den sista obebyggda länken i den östra holmgruppen, vilket förändrar landskapshelheten på ett sätt som inte kan återställas. Landskapsvärdet i denna helhet bygger på samspelet mellan bebyggda och obebyggda holmar. I det föreliggande planförslaget innebär detta att:	Vid upprättandet av strandedetaljplanen har stor noggrannhet iakttagits, och Pargas stads byggnadsordning samt markanvändnings- och bygglagen för upprättande av strandedetaljplaner har följts. Genom planen minskar byggrätten inom planområdet i förhållande till den nivå som anges i byggnadsordningen. I och med strandedetaljplanen flyttas byggplatsen från ett mycket synligt ställe till ett landskapsmässigt mindre synligt ställe. Samtidigt förminskas byggrätten på den flyttade

	bebyggelse styrs till ett nytt och landskapsmässigt synligt område, den sista obebyggda holmen i den östra holmgruppen tas i anspråk, landskapets variation, rytm och upplevelsemässiga helhet försvagas på ett irreversibelt sätt, siktlinjer från öppna vattenområden inte har analyserats, landskapets helhetsverkan och kumulativa effekter av ytterligare exploatering inte har utretts. Enbart kompletterande planbestämmelser om byggnaders utformning kan inte ersätta en faktisk landskapsanalys, särskilt inte inom ett VAMA-område. De östra holmarnas landskapsvärde grundar sig inte enbart på enskilda holmars utformning, utan på samspelet mellan bebyggda och obebyggda holmar. Att Sivarholmen hittills har förblivit obebyggd utgör enväsentlig del av landskapets landskapsmässiga sammanhang, differentiering och landskapsbildsmässiga helhet. En exploatering av Sivarholmen innebär därför inte endast en lokal förändring, utan en grundläggande förskjutning av hela den landskapsstruktur som VAMA-klassningen syftar till att bevara.	byggplatsen med 70 m² och mängden MU område ökar. NTM-centralen har konstaterat följande i sin kommentar: Naturvärdena har också i huvudsak beaktats på ett tillräckligt sätt i strandedetaljplanen i förhållande till planändringen och dess konsekvenser, och i planbeskrivningen har konsekvenserna för naturmiljön bedömts på ett ändamålsenligt sätt. .
	4. MU-områdets skydds- och användningssyfte försvagas utan tillräcklig prövning	
	MU-området är avsett för jord- och skogsbruk med särskilda miljö- och friluftsvärden. Planen placerar en RA-byggplats i direkt anslutning till MU-området utan att konsekvenserna för områdets funktionella och ekologiska helhet har bedömts. Planmaterialet saknar en analys av:	Områdets naturvärden har utretts på en tillräcklig nivå och konsekvenserna för miljön har bedömts i samarbete med myndigheterna. En separat analys av markanvändning, rekreationsanvändning och ekologisk kontinuitet har, med hänsyn till planens omfattning, inte ansetts nödvändig och skulle inte heller vara i linje med

	ekologisk kontinuitet och fragmenteringseffekter förändrad mark- och rekreationsanvändning Detta står i strid med de grundläggande innehållskraven för planläggning.	bakgrundsmaterialet för motsvarande strandedetaljplaner. Planändringen möjliggör dessutom en betydande utvidgning av MU-området, vilket stärker skyddet av natur-, landskaps- och rekreationsvärden i enlighet med 39 § i markanvändnings- och bygglagen. Utvidgningen sker på bekostnad av RA-området.
	5. Vågbrytare och vattenkonstruktioner – konsekvenserna är otillräckligt utredda	
	Planen motiveras med tillgången till en skyddad bryggplats. Av planmaterialet framgår dock inte om denna skyddade situation baserar sig på naturliga förhållanden eller om ett fungerande i praktiken förutsätter uppförande av en vågbrytare eller andra betydande vattenkonstruktioner. Detta är en väsentlig brist, eftersom: vågbrytare påverkar vattenströmningar och sedimenttransport risker för grumling och förändrade bottenförhållanden ökar effekterna kan bli särskilt betydande i ett smalt och känsligt sund som Halsholms sund landskapsbilden i en hittills obebyggd skärgårdsmiljö förändras permanent Planmaterialet ger intryck av att brygglösningen kan genomföras utan större tekniska ingrepp, men detta stöds	För området har ingen båthamn eller andra områden för vattenbyggnation detaljplanerats. Strandedetaljplanen tillåter inte byggandet av stora strandkonstruktioner. Byggande av en liten brygga, en vågbrytare eller annan liknande anläggning för privat bruk är i kommunens byggnadsordning befriad från tillståndskrav. Om bryggplatsen hade anvisats till Norrholmen i delgeneralplanen skulle byggandet av bryggkonstruktioner vara betydligt mer omfattande. I planmaterialet finns ett utlåtande från en lokal bryggbyggare om detta.

	inte av några hydrodynamiska, geotekniska eller miljömässiga utredningar. Om planens genomförande i praktiken förutsätter vattenkonstruktioner, måste deras behov och konsekvenser bedömas som en integrerad del av planprocessen.	
	6. Naturutredningar och konsekvensbedömningar är otillräckliga	
	De naturutredningar som ingår i planmaterialet är begränsade både till omfattning och tidsmässig täckning. De möjliggör inte en tillförlitlig bedömning av biologisk mångfald, arstidsvariationer, strand- och vattenmiljöer eller arters livsmiljöer. Tex. Har ingen bedömning gjorts på vilken inverkan byggande av en brygga eller vägbrytare har på den känsliga marina miljön och den naturliga strömmningen i det smala sundet mellan Sivarholm och Halsholm. Därmed kan planens samlade konsekvenser för natur, vattenmiljö och rekreationsanvändning inte bedömas på ett rättssäkert sätt.	För planeområdet har en naturinventering gjorts och konsekvenserna har bedömts på en tillräcklig nivå och i enlighet med de krav som ställs av myndigheterna. Markägaren har våren 2025, efter att ha tagit del av NTM-centralens utlåtande av strandedetaljplanutkastet, varit i kontakt med NTM-centralen, och i diskussionen konstaterades att det inte var nödvändigt att göra en ny naturinventering för planförslaget, utan att en uppdatering av den befintliga inventeringen är tillräcklig. Jari Hietaranta, som har gjort naturinventeringen, var i kontakt med NTM-centralen i maj 2025. Inventeringen uppdaterades under sommaren 2025 (bilaga 05). NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande följande: Trots vissa brister har naturvärdena utretts på en tillräcklig nivå för strandedetaljplanen med hänsyn till planändringen och dess konsekvenser. Naturvärdena har

		också till största delen beaktats på ett tillräckligt sätt i stranddetaljplanen i förhållande till planändringen och dess konsekvenser, och i planbeskrivningen har konsekvenserna för naturmiljön bedömts på ett ändamålsenligt sätt. Det nationella ansvarsmuseet konstaterar att planförslaget har utvecklats i positiv riktning ur kulturmiljösynpunkt genom att beakta placeringen inom ett nationellt värdefullt landskapsområde, bedöma landskapskonsekvenserna, redogöra för områdets bebyggda miljö samt styra nybyggnation med fokus på att värna strandlandskapet. I planens allmänna bestämmelser begränsas byggandets negativa påverkan på naturvärdena. Dessutom har en minskning av byggrätten en positiv effekt på bevarandet av naturvärden inom planområdet.
	7. Stadens tidigare myndighetslinje har åsidosatts	
	Pargas stads byggnads- och miljönämnd konstaterade redan år 2020 att en flytt av byggplatsen från Norrholmen till den som obebyggd anvisade Sivarholmen inte motsvarar god planläggningspraxis. I utlåtandet betonades även att det finns byggmöjligheter på Norrholmen samt att	I planeringens inledande skede hade företrädare för Pargas stad inte tidigare besökt området som skulle detaljplaneras. Stadens tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä och planläggare Jenni

	Sivarholmens ringa storleck gör holmen särskilt känslig för förändringar som berör helheten. Det nu aktuella planförslaget avviker inte i väsentliga delar från det tidigare bedömda projektet, och inga nya utredningar eller förändrade omständigheter har presenterats som skulle motivera en annan slutsats.	Tuuli förrättade den 3 februari 2025 en terrängsyn på öarna med markägarna. Härvid konstaterades att det är möjligt att anvisa en annan byggplats på Norrholmen, men att det är verkligt utmanande. Den möjliga byggplatsen i norra delen av Sivarholmen är klart mer sedvanlig och ligger lägre ner och terrängen 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 på Sivarholmen orsaka färre landskapsmässiga olägenheter än vid byggande på Norrholmen. Sivarholmens totala yta är 6 hektar, vilket innebär att ön inte är särskilt liten.