



Norrholmen



Sivarholmen

SÖDRA NAGU
NORRHOLMEN-SIVARHOLMEN STRANDDETALJPLAN
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

ETELÄINEN NAUVO
NORRHOLMEN-SIVARHOLMEN RANTA-ASEMAKAAVA
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SIVARHOLMEN RN:o 1:2 NORRHOLMEN RN:o 6:21

23.01.2026

MER

Kontaktuppgifter

Planläggare:

Mer Arkitekter Ab: arkitekt Julia Hertell
julia@merarkkitechdit.fi, tel: 050 5954669

Pargas stad:

Pargas stad, Miljöavdelningen,
Strandvägen 28, 21600 Pargas
Pasi Hyvärilä, planlägningsarkitekt
pasi.hyvarila@pargas.fi tel: 040 4885918

Innehåll

1. Planläggningsområdet
2. Planläggningsläget
3. Utgångspunkter och målsättning för planläggningen
4. Miljö- och naturvärden
5. Arkeologisk utredning
6. Motiveringar för stranddetaljplanen
7. Referensplaner
8. Intressenter
9. Hur intressenterna kan delta i planläggningen
10. Preliminär planläggnings tidtabell
11. Samråd med myndigheter
12. Planens konsekvensbedömning

Yhteystiedot

Kaavan laatija:

Mer Arkkitechdit Oy: arkkitehti Julia Hertell
julia@merarkkitechdit.fi, puh: 050 5954669

Paraisten kaupunki:

Paraisten kaupunki, Ympäristöosasto,
Rantatie 28, 21600 Parainen
Pasi Hyvärilä, kaavoitusarkkitehti
pasi.hyvarila@pargas.fi puh: 040 4885918

Sisällys

1. Kaavoitettava alue
2. Kaavatilanne
3. Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet
4. Ympäristö- ja luontoarvot
5. Arkeologinen selvitys
6. Ranta-asemakaavan perustelut
7. Referenssikaavat
8. Osalliset
9. Kuinka osalliset voivat osallistua kaavoitukseen
10. Alustava kaavoitusaikataulu
11. Viranomaisneuvottelut
12. Kaavan vaikutusten arviointi

1. Planläggningsområdet

Planläggningsområdet omfattar fastigheten RN:o 6:21 på Norrholmen (445-578-6-21), Pargas, samt fastigheten RN:o 1:2 på Sivarholmen (445-578-1-2), Pargas. Öarna ligger i södra Nagu, ca 2 km österut om Nötö. Området tillhör skärgårdshavets nationalparks samarbets- och buffer zon, men ingendera av öarna hör till nationalparkens mark- eller vattenområden. Fastigheternas areal är Norrholmen 6,357 ha och Sivarholmen 6,007 ha, sammanlagt 12,364 ha.

2. Planläggningsläget

Landskapsplan: I Pargas gäller landskapsplanen för Egentliga Finland som har fastställts av miljöministeriet 20.3.2013.

Generalplan: För området gäller delgeneralplanen för södra Nagu från år 1995, med ändringar 5.9.2013. I delgeneralplanen för södra Nagu är fastigheten på Norrholmen märkt RA-2 (område för fritidsbebyggelse, 2 byggrätter) samt MU (jord- och skogsbruksområde, behov att styra friluftsliv eller miljövården). Sivarholmen är märkt som MU.

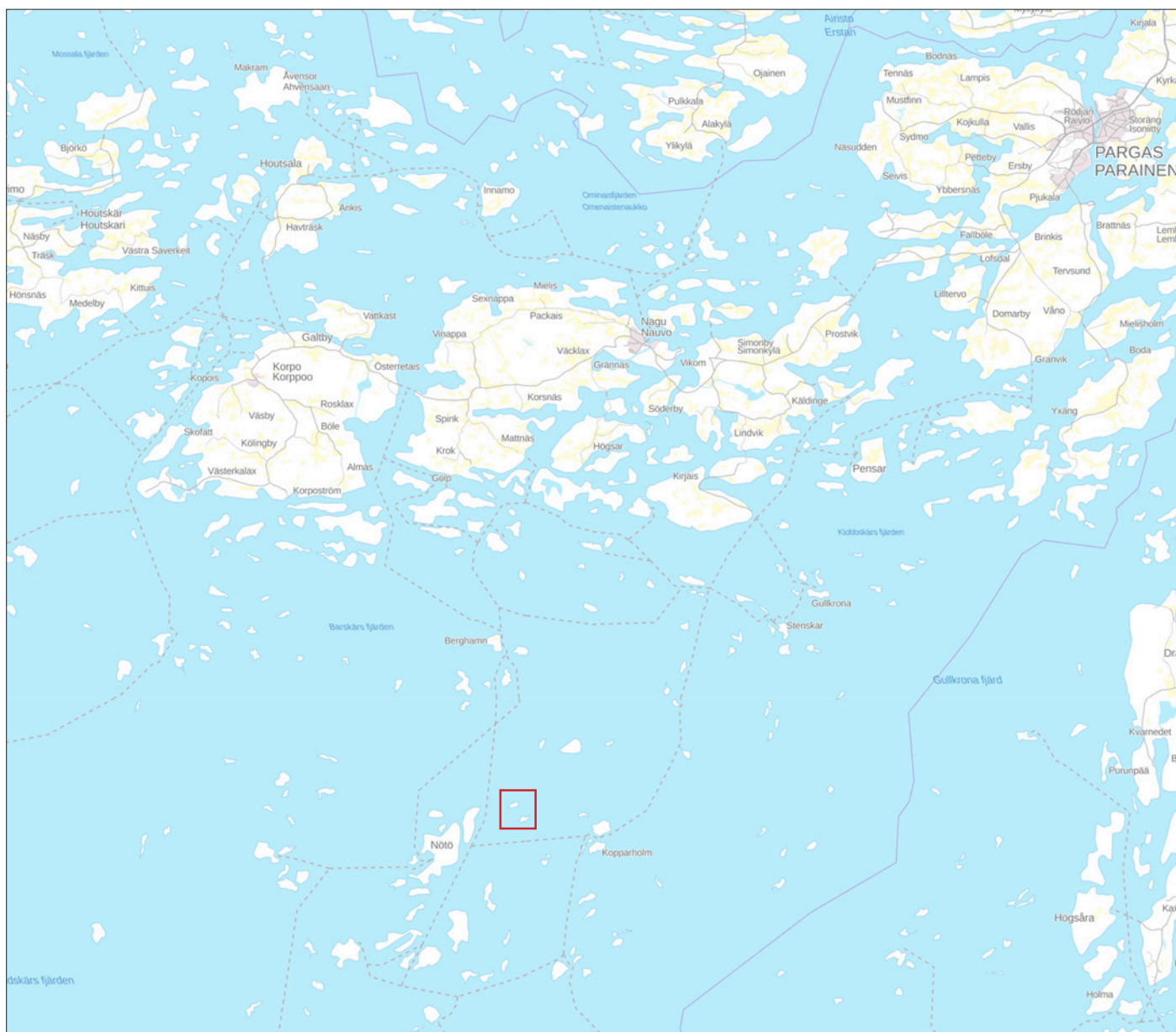
1. Kaavoitettava alue

Kaavoitettava alue käsittää Paraisten Nauvossa sijaitsevan saaren Norrholmen (445-578-6-21) tilan RN:o 6:21, sekä viereisen saaren Sivarholmen (445-578-1-2) tilan RN:o 1:2. Saaret sijaitsevat eteläisessä Nauvossa, n. 2 km itään Nötön saaresta. Alue kuuluu saaristomeren kansallispuiston yhteistointa-alueeseen ja puskuri vyöhykkeeseen, mutta kumpikaan saarista ei kuulu kansallispuiston maa- tai vesialueisiin. Tilojen koko on Norrholmen 6,357 ha ja Sivarholmen 6,007 ha, yhteensä 12,364 ha.

2. Kaavatilanne

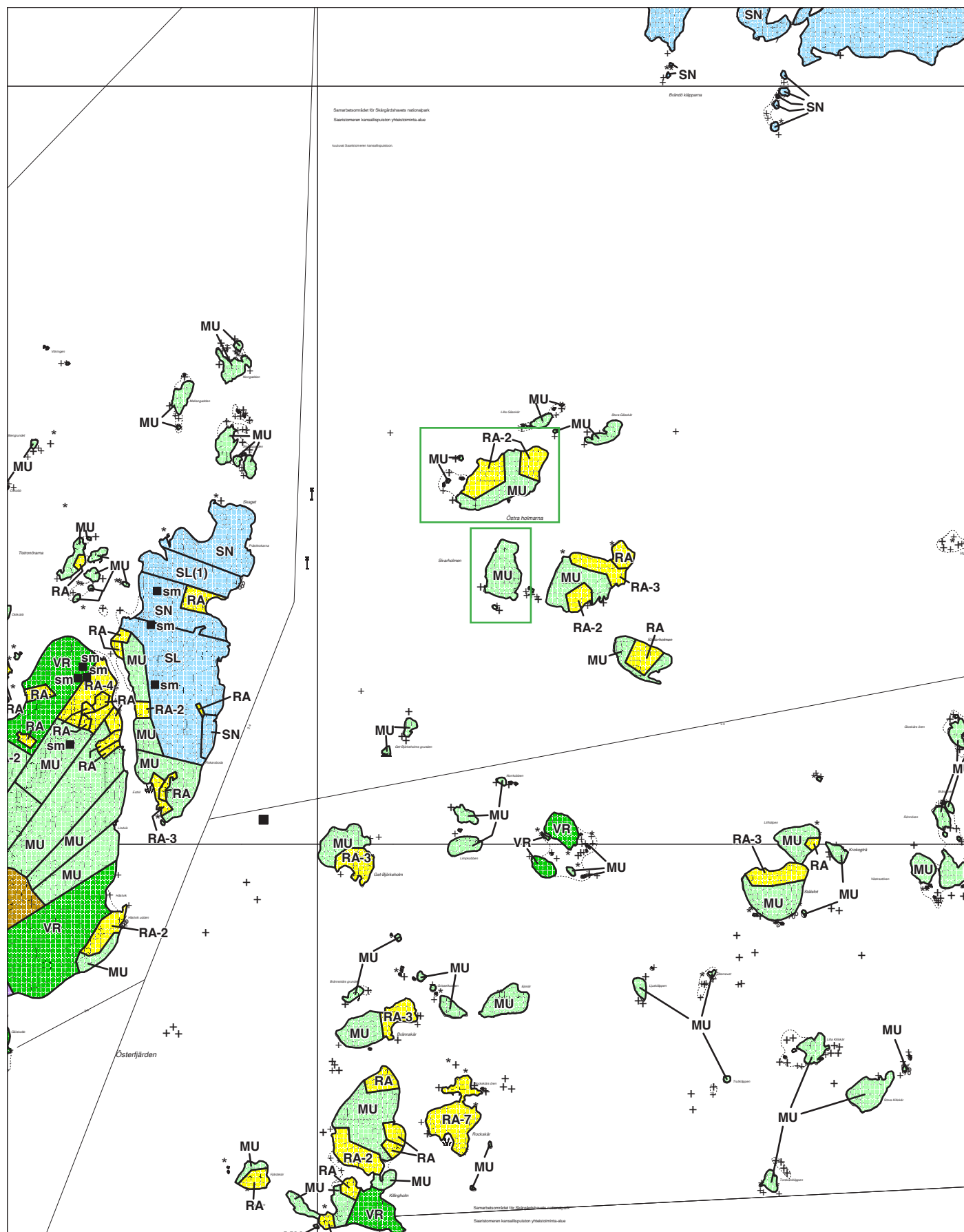
Maakuntakaava: Paraisten alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013.

Yleiskaava: Rantakaavoitettavalla alueella on voimassaoleva eteläisen Nauvon osayleiskaava vuodelta 1995, jota viimeksi muutettu 5.9.2013. Etelä Nauvon osayleiskaavassa Norrholmella oleva alueen osa on osittain merkitty RA-2 (loma-asuntoalue, kaksi rakennuspaikkaa) ja osittain MU (maa- ja metsätaloustalustyyppinen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja). Sivarholmen on merkitty MU.



Sivarholmen och Norrholmen märkt med grön ruta.

Sivarholmen ja Norrholmen merkitty vihreällä.



NAGU NAUVO

DELGENERALPLAN FÖR SÖDRA NAGU

ETELÄISEN NAUVON OSAYLEISKAAVA

1:20 000

TECKENFÖRKLARINGAR OCH BESTÄMMELSER
MERKKIEN SELITYKSET JA MÄÄRÄYKSET

AT Område för bycentrum med kulturhistoriskt värde.
Kulttuurihistoriallisesti arvokas kyläkeskuksen alue.

På området får uppföras byggnader och anläggningar för fast boende och näringsverksamhet i enlighet med byggnadsordningen. Områdets byggnadsrätt för uppförande av fritidsbostäder framgår av bilaga 5 i planbeskrivningen eller finns anvisad på RA- och RM-områden. Vid uppförande, reparation eller ombyggnad av byggnader och anläggningar bör speciell uppmärksamhet fästas vid att åtgärderna passar in i det traditionella byggnadsbeståndet och kulturmiljön. Alueelle saadaan rakentaa pysyvää asutusta ja elinkeinotoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueen loma-asuntojen rakennusoikeus on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5 tai on osoitettu RA- ja RM-alueille. Rakennuksia ja laitteita rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää toimenpiteiden soveltuvuuteen perinteiseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön.

RA Område för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen alue.

På RA-område utan siffror i anslutning till beteckningen får bildas högst en byggnadsplats. På område, som är försett med siffror ansluten till RA-beteckningen, får bildas högst det antal byggnadsplatser siffran anger. På byggnadsplats får uppföras byggnader i enlighet med byggnadsordningen. På RAB betecknat område får uppföras en bastubyggnad i enlighet med byggnadsordningen. Strandvegetationen på byggnadsplatserna bör bevaras så, att inte områdets landskapsbild väsentligen förändras. RA-alueelle ilman merkintään liittyvää numeroa saadaan muodostaa enintään yksi rakennuspaikka. Alueelle, johon liittyy numero, saadaan muodostaa enintään numeron osoittama määrä rakennuspaikkoja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. RAB alueelle saadaan rakentaa saunarakennus rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuspaikkojen rantakasvillisuus on säilytettävä niin, ettei alueen maisemakuva olennaisesti muutu.

RM Område för turistverksamhet.
Matkailutoimintojen alue.

På området får uppföras fritidsbostäder och därmed jämförbara anläggningar för turiständamål. Byggnadsnämnden kan göra framställning om att området skall genomföras med strandplan. Området får inte styckas till mera än en fastighet. Alueelle saadaan rakentaa matkailutoimintaa palvelevia loma-asuntoja ja laitteita. Rakennuslautakunta voi tehdä esityksen alueen toteuttamiseksi rantakaavalla. Aluetta ei saa lohkoa enemmän kuin yhdeksi kiinteistöksi.

PY Område för offentlig service.
Julkisten palvelujen alue.

VR Friluft- och strövmråde.
Retkeily- ja ulkoilualue.

På området får uppföras övernattningsstugor och andra för rekreatiönsändamål avsedda byggnader och anläggningar. Alueelle saadaan rakentaa yöpymismajoja sekä muita virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

LV Område för förbindelsetrafik och/eller byhamn.
Yhdysliikenteen ja/tai kyläsataman alue.

På området får uppföras byggnader och anläggningar, som betjänar hamn- och serviceverksamhet för den fasta bebyggelsen och turismen. Med index -k betecknad område kan genomföras av kommun. Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia ja laitteita, jotka palvelevat pysyvän asutuksen ja matkailun satama- ja palvelutoimintoja. Indeksillä -k varustettu alue voidaan toteuttaa kunnan toimesta.

LV-N Naturhamn.
Luonnonsatama.

SN Nationalparksområde.
Kansallispuistoalue.

Området är anvisat för Skärgårdshavets nationalpark. På området får uppföras byggnader och anläggningar för de ändamål, som avses i 1 § lagen om Skärgårdshavets nationalpark (130/91). Alue on osoitettu Saaristomeren kansallispuistoa varten. Alueelle saadaan rakentaa Saaristomeren kansallispuistosta annetun lain (130/91) 1 §:ssä mainittuja tarkoituksia palvelevia rakennuksia ja laitteita.

SL Naturskyddsområde.
Luonnonsuojelualue.

Området är skyddat eller avses att skyddas med stöd av naturskyddslagstiftningen. Med stöd av 135 § byggnadslagen föreskrives att uppförandet av byggnader och konstruktioner, grävning, sprängning, utjämning eller fyllning av marken samt andra åtgärder som förändrar naturförhållandena är förbjudna tills området är bildat till naturskyddsområdet. Alue on suojeltu tai tarkoitettu suojeltavaksi luonnonsuojelulainsäädännön nojalla. Rakennuslain 135 §:n nojalla määrätään, että SL-alueilla on kielletty rakennusten ja rakennelmien rakentaminen, maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen tai täyttämisen sekä muut luonnon tilaa muuttavat toimenpiteet, kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue.

SR Område för landskapskydd.
Maisemansuojelualue.

På området får inte uppföras byggnader eller konstruktioner eller vidtas åtgärder som inverkar på områdets landskapsbild. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia eikä suorittaa toimenpiteitä, jotka vaikuttavat alueen maisemakuvaan.

M Jord- och skogsbruksdominerat område.
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

MU Jord- och skogsbruksdominerat område, behov att styra friluftsliv eller miljövården.
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristö-arvoja.

W Vattenområde.
Vesialue.

Gräns för delgeneralplanområde.
Osayleiskaava-alueen raja.

Gräns för område.
Alueen raja.

sm Fornminne.
Muinaismuisto.

I lagen om fornminnen (295/63) fredad fornlämning. Utan tillstånd som meddelats i denna lag får fornlämningen inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttags eller på annat sätt rubbas. Muinaismuistolaisissa (295/63) rauhoitettu muinaisjäännös. Ilman tämän lain nojalla annettua lupaa on muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

S Skyddsobjekt.
Suojelukohde.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

M-, MU-, SL-, ja SR-alueiden rakennusoikeus on osoitettu AT-, RA- ja RM-alueille. SL- ja SR- alueelle osoitettu laskennallinen rakennusoikeus on ilmaistu suluissa olevin numeroin. Vapaa-ajan asuntoon ei saa rakentaa vesikäymälää.

Nagu, den 16.12.1993; korgerad den 8.6.1994
Nauvo, 16.12.1993; korjattu 8.6.1994

Lantmätare Ab Öhman
Maanmittari Oy Öhman

Sten Öhman
diplomingenjör
diplomi-insinööri



3. Utgångspunkter och målsättning för planläggningen

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

Inom det nuvarande östra RA-2 området på Norrholmen (i delgeneralplan för Södra Nagu 1995) är en byggnadsplats redan till stor del utbyggd. Delen av RA-2 området som är obebyggd ligger i mycket svårbyggd terräng. Därtill är det ytterst krävande att bygga en brygga för byggnadsplatsen pga de branta och djupa stränderna, samt vind- och isförhållandena.

Stranddetaljplanens målsättning är att flytta den obebyggda byggnadsplatsen från RA-2 området på Norrholmen till en mycket mera lättbebyggelig terräng på grannön Sivarholmen, som ägs av samma markägare. Sivarholmen (6 ha) är mindre än Norrholmen (13,8 ha), med en mycket lämplig byggnadsplats med möjlighet till skyddad plats för brygga har identifierats på dess norra sida. Samma markägare äger bägge fastigheterna vars sammanlagda areal är 12,364 ha.

I den här planläggningen begränsas byggrätten för den till Sivarholmen flyttade byggnadsplatsen till en fritidsbostad 120 m², samt bastu 25 m², gäststuga 25 m² och ekonomibyggnader upp till 40 m², jämfört byggnadsordningens bestämmelser som utgår från fritidsbostad 150 m², bastu 25 m², gäststuga 25m² samt ekonomibyggnader 80 m². Samtidigt definieras byggnadsplatsen 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 byggnadsplats kvarstår där.

3. Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavaalue on yksityisomistuksessa ja ranta-asemakaava on tullut ajankohtaiseksi maanomistajan aloitteesta.

Nykyisellä itäisellä RA-2 alueella Norrholmenilla yksi rakennuspaikka on jo suurimmaksi osaksi rakennettu. Rakentamaton osa tätä RA-2 aluetta sijoittuu hyvin vaikeasti rakennettavaan maastoon. Lisäksi tätä rakennuspaikkaa varten on erittäin haastavaa rakentaa laituri jyrkkien rantakallioiden, syvän rannan, sekä tuuli- ja jääolosuhuteiden vuoksi.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rakentamaton rakennuspaikka Norrholmenin RA-2 alueella, paljon helppokuikuisempaan maastoon naapurisaarelle Sivarholmenille, joka on saman maanomistajan omistuksessa. Sivarholmen (6 ha) on pienempi kuin Norrholmen (13,8 ha), ja erittäin hyvä rakennuspaikka, sekä suojainen paikka laituria varten on kartoitettu sen pohjoisosasta. Sama maanomistaja omistaa kummatkin kiinteistöt, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 12,364 ha.

Tässä kaavassa Sivarholmenille siirretyn rakennuspaikan rakennusoikeus rajoitetaan 120 m², sekä saunaan 25 m², vierasmajaan 25m² ja talousrakennuksiin 40 m², verrattuna rakennusjärjestyksen määräykseen, joissa vapaa-ajan asunto 150 m², sauna 25 m², vierasmaja 25m² ja talousrakennuksia 80 m². Samalla rakennuspaikka rajataan siten, ettei se turhaan varaa rantaviivaa ja sen sijoitus määräytyy maaston muotojen mukaan. Rantakaavassa muutetaan samalla noin 65% Norrholmenilla olevan kiinteistön RA-alueesta MU-alueeksi ja tälle alueelle jää vain yksi rakennuspaikka.

4. Miljö- och naturvärden

I juli 2024 genomförde Jari Hietaranta, FL, från Ekotoni Ky, en fältbesök på Norrholmen och Sivarholmen för att kartlägga natur- och miljövärden. Inventeringen kompletterades med artdata samt information från Nagu södra skärgårds delgeneralplans naturinventering. Båda byggplatserna är belägna på en karg havsklippa (LC, least concern, klassificering av utrotningshot enligt den internationella naturvårdsunionen IUCN). Artbeståndet i området är i huvudsak typiskt för kustmiljöer, och fågelbeståndet är liknande på båda byggplatserna.

På byggplatserna och i dess närhet finns inga ETE-områden (särskilt viktiga livsmiljöer), hotade arter eller naturtyper.

Den obebyggda delen av Norrholmens RA-2-område (från vilken byggnadsrätten överförs) är belägen i ett svårbyggt klipplandskap. Att bygga en brygga är svårt på grund av de branta strandklipporna, det djupa vattnet samt vind- och isförhållandena. Huvudbyggnaden syns även mer från vattnet på Norrholmen än på Sivarholmen. Området för byggplatsen i delgeneralplanen kännetecknas av många, avlånga klippsprickor, bergshällar och stora stenblock på klippytan; ett mycket typiskt inslag för öar och skär i yttre skärgården. Området omfattar även ett klapperstensfält på cirka 200–300 m². Klyftorna och stenblocken på Norrholmen erbjuder dessutom potentiella gömställen för fladdermöss, som har observerats på ön. Skogen på Norrholmen är äldre och inkluderar tallar som är uppskattningsvis hundra till hundrafemtio år gamla.

Den planerade byggplatsen på Sivarholmen är belägen lägre (3–5 m över havet) och är mindre synlig i landskapet. Geolitorna på Sivarholmen är något flackare och klippblockens sprickor eller klyftor är mindre.

Sammanfattningsvis är naturvärdena för byggplatserna nästan likvärdiga, men landskaps- och byggnadsmässigt anses Sivarholmen vara en mer lämplig byggplats.

5. Arkeologisk inventering

Arkeolog Sanna-Kaisa Saunaluoma från Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum utförde en fältinventering på öarna Norrholmen och Sivarholmen den 6 juli 2024. Vid inventeringen konstaterades att det på Norrholmen, på den byggplats som anvisats i delgeneralplanen, finns ett klapperstensfält ("pirunpelto") med grunda fördjupningar som verkar vara gjorda av människor.

Platsen är inte registrerad som en fornlämning. Det finns endel liknande klapperstensfält i skärgården, men deras datering och syfte är inte lätt att säkerställa och de kan även vara av naturligt ursprung.

Det vore önskvärt att klapperstensfältet tas i beaktande och bevaras vid möjlig nybyggnation. Det finns dock inte något behov av att införa en skyddsmarkering för ett arkeologiskt objekt i planen, och inga andra kommentarer gällande arkeologiskt kulturarv behöver göras i planeringsförslaget.

4. Ympäristö- ja luontoarvot

Heinäkuussa 2024 Jari Hietaranta FL, Ekotoni Ky:stä, suoritti maastokäynnin Norrholmenilla ja Sivarholmenilla luonto- ja ympäristölausuntoa varten ja tarkastelun tukena hyödynnettiin lajitietoja sekä aikaisempaa Nauvon rantaosayleiskaavan luontokartoitusta. Molempien rakennuspaikkojen luontotyyppi on karu merenrantakallio (LC, least concern, uhanalaisluokitus kansainvälisen luonnosuojeluliiton IUCN:n mukaan). Alueiden lajisto on suurelta osin tavanomaista rannikon lajistoa. Linnuston suhteen ei liene eroja eri rakennuspaikkojen välillä. Rakennuspaikoilla tai niiden läheisyydessä ei erityisen tärkeitä elinympäristöjä, uhanalaislajistoa tai luontotyyppisiä.

Rakentamaton osa Norrholmenin RA-2 alueesta (jolta rakennusoikeutta siirretään) sijoittuu hyvin vaikeasti rakennettavaan kalliomaastoon. Rakennuspaikkaa varten on vaikeata rakentaa laituria jyrkkien rantakallioiden, syvän rannan, sekä tuuli- ja jääolosuhteiden vuoksi. Myös päärakennuksen näkyminen vesialueella on laajempaa Norrholmenilla kuin Sivarholmenilla. Rakentamiseen osoitetulla tontin osalla on paljon pitkänomaisia kalliohalkeamia, avokalliota ja isoja kivilohkareita avokallion päällä; hyvin tyypillistä ulkosaariston saarille ja luodoille. Alueella on n. 200–300 m² kokoinen pirunpelto. Kalliohalkeamat ja lohkarit tarjoavat Norrholmenilla hyviä potentiaalisia piilopaikkoja lepakoille, joita saarella on havaittu. Norrholmenin puusto on vanhempaa kuin Sivarholmenin ja siihen kuuluu ainakin sata- sataviisikymmentä vuotiaita mäntyjä.

Sivarholmenin suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee alempana (3–5 m merenpinnasta) ja on maisemallisesti vähemmän näkyvä. Geolitotaali Sivarholmenilla on jonkin verran loivempi ja kallioiden ruheisuus tai kalliohalkeamien väliset halkeamat ovat pienempiä.

Yhteenvedona rakennuspaikkojen luontoarvot ovat lähes samanarvoiset, mutta maisemallisesti ja rakennusteknisesti Sivarholmen arvioidaan soveltuvammaksi rakennuspaikaksi.

5. Arkeologinen inventointi

Arkeologi Sanna-Kaisa Saunaluoma Varsinais-Suomen alueellisesta vastuumuseosta suoritti maastokatselmuksen Norrholmenin ja Sivarholmenin saarilla 6. heinäkuuta 2024. Katselmuksessa todettiin, että Norrholmenilla, osayleiskaavassa osoitetulla rakennuspaikalla, sijaitsee pirunpelto, jossa on matalia, ihmisen tekemiltä vaikuttavia painanteita. Kohdetta ei ole rekisteröity muinaisjäänneksi. Saaristossa on jonkin verran vastaavia kivikkoja, mutta näiden ajoitus tai tarkoituserä ei ole varmuudella tiedossa ja ne voivat myös olla luonnollista alkuperää.

Olisi toivottavaa, että pirunpelto voitaisiin mahdollisessa uudisrakentamisessa huomioida ja säilyttää. Kaavaan ei kuitenkaan ole tarpeen sisällyttää suojelumerkintää arkeologisesta kohteesta, eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole tarpeen tehdä muita huomautuksia kaavasunnitelmaan.



Planläggningsområdet, området ligger inom de röda linjerna.
Kaavoitettava alue. Alue sijaitsee punaisten viivojen sisäpuolella.

6. Motiveringar för stranddetaljplanen

Byggnadsplatsen på Norrholmen är otjänlig och skulle kräva stora ingrepp i den känsliga miljön. Terrängen har en mängd krevasser, kala klippor och jättekast. Naturen och topologin på Norrholmen gör det mycket krävande att utnyttja den befintliga outnyttjade byggrätten.

Delgeneralplanen är en riktgivande plan och byggnadsplatsernas placering bör utforskas närmare under detaljplaneringen, enligt det ifrågavarande områdets särdrag. I delgeneralplanen för Södra Nagu har byggnadsplatserna för stamfastigheten Grannas, öster om Nötö distribuerats obalanserat. Bland annat har holmen Rockskär med Rockskärsören tillsammans 8,2 ha, som hört till samma stamfastighet som Sivarholmen, tilldelats 7 RA-byggnadsplatser.

På Norrholmen finns inom RA-2 området ett ca. 200-300 kvadratmeter stort klapperstensfält (pirunpelto), ett stort antal stora gamla tallar (över 20 stycken) med en omkrets på 1,5 till 2,6 meter. Dessutom finns flera jättekast/flyttblock och ett marktäckande bestånd av en. I juni blommar det också den fridlysta växten nattviol (*Platanthera bifolia*) (markägarens observation).

Ägarna på Norrholmen rör sig knappt på denna del av holmen för att skydda naturen så orörd som möjligt.

Två arkitekter Ted Schauman och Julia Hertell har båda besökt Norrholmen och konstaterat att det blir mycket utmanande att

6. Ranta-asemakaavan perustelut

Rakennuspaikka Norrholmenilla on soveltumaton ja vaatisi suuria toimenpiteitä herkässä ympäristössä. Maastossa on paljon rotkomaisia halkeamia, avokalliota ja isoja kivilohkareita. Luonto ja topologia tekevät saarella olemassa olevan käyttämättömän rakennuspaikan hyödyntämisen erittäin haastavaksi.

Osayleiskaava on suuntaa-antava asiakirja ja rakennuspaikkojen sijainnit tulee tutkia tarkemmin suunnitteluvaiheessa, kyseessä olevan alueen erityispiirteiden mukaan. Nauvon eteläisessä osayleiskaavassa Nötön itäpuolella olevan Grannaksen emätilan, rakennuspaikat on sijoitettu epätasapainoisesti. Saarelle Rockskär ja siihen liittyvälle Rockskärsören yhteensä 8,2 ha, jotka ovat kuuluneet samaan emätilaan kuin Sivarholmen, on mm jaettu 7 RA-rakennuspaikkaa.

Norrholmenissa on rakennusruudun sisällä n. 200-300 neliömetrin kokoinen pirunpelto, iso määrä suuria vanhoja mäntyjä (yli 20 kpl), ympärysmitta 1,5-2,6 metriä. Lisäksi on useita kivilohkareita ja isoja alueita maatapeittävää katajakasvustoa. Kesäkuussa kukkii myös uhanalainen valkolehdokki (*Platanthera bifolia*) (Maanomistajan huomio).

Tällä saaren osalla Norrholmenin omistajat eivät juurikaan liiku, suojellakseen luontoa mahdollisimman koskemattomana.

Kaksi arkkitehtia, Ted Schauman ja Julia Hertell, ovat molemmat vierailleet Norrholmenissa ja todenneet, että alueen toisen rakennusoikeuden hyödyntäminen ilman suuria luontoon

utnyttja den andra byggrätten på området utan stora ingrepp i naturen.

Byggnadsplatsen ligger på ca 10-15 m höjd från havet och en möjlig byggnad skulle lätt synas långt ut på havet.

Bryggbyggaren Tage Danielsson från Borstö har inspekterat stranden och har konstaterat att bygga en brygga är svårt att förverkliga utan stora och kostsamma ingrepp i naturen. Stränderna är mycket djupa och ligger oskyddade för väder, vind och möjlig packis. (Jämför med Östra Båtskär där man sprängt in en hamn i holmen).

På Sivarholmen däremot finns det flera bra jämna byggnadsplatser i anslutning till en mindre anmärkningsvärd terräng. Dessutom finns en skyddad hamn, som inte skulle kräva grova bryggkonstruktioner.

Den tänkta byggnadsplatsen på Sivarholmen ligger mycket lägre (3-5m) i förhållande till havet och skulle inte synas ut i faret.

I stranddetaljplanen minskas byggrättsmassan betydligt jämfört med byggnadsordningens 150+25+25+80 till 120+25+25+40 (fritidsbostad + gäststuga + bastu+ekonomibyggnader) och ingreppet i den känsliga skärgårdsmiljön blir mindre.

7. Referensplaner

Under senaste år har tre flytt av byggrätt till obebyggda holmar med beteckning MU godkänts av Pargas stadsfullmäktige. Utöver dessa har en ö tilldelats en helt ny byggnadsplats.

- 2015 Krokskär vid Borstö (flytt av en (och enda) RA-byggnadsplats från en obebyggd holme Västra Beritholmen 0.9 ha till en annan obebyggd holme utan tidigare byggrätt Krokskär 5.5 ha).

En naturinventering har gjorts där Krokskär är inventerat, men inte Västra Beritholmen. I naturinventeringen klassificeras ett strandområde på Krokskär som naturtyp som bör skyddas. I stranddetaljplanen anvisas detta område som jord- och skogsbruksområde med miljövärde (MY) och betecknas som område särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo). På den anvisade byggnadsplatsen finns enligt naturinventeringen en förekomst av gulmåra (*Galium verum*). Byggnadsplatsens byggnadsyta är avgränsad utanför förekomsten. I planbestämmelserna har bestämts att området skall skötas så, att livsbetingelserna för förekomsten främjas.

Västra Beritholmen betecknas i planen MY (jord- och skogsbruksområde med speciella naturvärden).

En större obebyggd ö med inventerade naturvärden blir som följd av stranddetaljplanen bebyggd och en mindre obebyggd ö utan inventerade naturvärden förblir obebyggd.

Godkänt av Pargas stadsfullmäktige 2015

- 2016 Sillskär vid Borstö - flytt av byggnadsplats från en ö Sommarö med flera byggnadsplatser till en obebyggd ö utan tidigare byggrätt Sillskär (MU). En byggnadsplats flyttas från en större bebyggd ö till en mindre obebyggd ö.

Godkänt av Pargas stadsfullmäktige 2016

Stadsfullmäktiges beslut blev upphävt av förvaltningsdomstolen. I förvaltningsdomstolens beslut konstaterades det inte fanns någon motivering till flytten av en byggrätt till en annan ö för att det inte fanns hinder att utnyttja alla fem utsatta byggnadsplatser på Sommarö.

kohdistuvia toimenpiteitä tulee olemaan erittäin haastavaa.

Rakennuspaikka on noin 10-15 metrin korkeudessa merenpinnasta ja mahdollinen rakennus näkyisi kauas merelle.

Laiturinrakentaja Tage Danielsson Borstöstä on tarkastanut rannan ja todennut, että laiturin rakentaminen on vaikea toteuttaa ilman suuria ja kalliita toimenpiteitä luonnossa. Rannat ovat erittäin syvät ja suojaamattomat säältä, tuulelta ja rantaa vasten pakkautuvalta jäämassalta. (Vertaa Östra Båtskär, jossa satama on louhittu).

Sivarholmenilla on sen sijaan useita hyviä rakennuspaikkoja, joilla maasto on tavanomaisempaa. Lisäksi siellä on suojaista satama, joka ei vaatisi massiivisia laiturirakenteita.

Suunniteltu rakennuspaikka Sivarholmenilla on paljon alempana (3-5m) meren pintaan nähden, eikä näkyisi väylälle.

Rantakaavassa rakennusoikeutta pienennetään merkittävästi verrattuna rakennusjärjestyksen lukuihin 150+25+25+80 (vapaa-ajan asunto + vierasmökki + sauna + talousrakennukset). Sivarholmenille ehdotetut vastaavat luvut: 120+25+25+40 ja vaikutukset herkkään saaristoympäristöön olisivat pienemmät.

7. Referenssikaavat

Viime vuosina Paraisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kolme rakennuspaikan siirtoa rakentamattomille saarille, joiden merkintä on MU. Näiden lisäksi yhdelle saarelle on ranta-asema-kaavalla osoitettu täysin uusi rakennuspaikka.

- 2015 Krokskär Borstöissä (rakennuspaikan siirto yhdeltä rakentamattomalta saarelta Västra Beritholmen 0.9 ha toiselle rakentamattomalle saarelle Krokskär 5.5 ha)

Luontokartoitus on suoritettu Krokskärin osalta, mutta Västra Beritholmenin luontoarvoja ei ole kartoitettu. Luontotutkimuksessa ranta-alue Krokskärillä on luokiteltu luontotyyppiä, joka tulisi suojella. Ranta-asemakaavassa tämä alue on osoitettu maatalous- ja metsätalousalueeksi ympäristöarvoilla (MY) ja kuvattu alueeksi, joka on erityisen tärkeä luonnon monimuotoisuuden kannalta (luo). Osoitetulla rakennuspaikalla esiintyy keltamataraa (*Galium verum*). Rakennuspaikan rakennusala on rajattu esiintymän ulkopuolelle. Asemakaavassa on määrätty, että aluetta on hoidettava siten, että esiintymän elinolosuhteet säilyvät. Västra Beritholmen on asemakaavassa osoitettu MY alueeksi (maatalous- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä luontoarvoja).

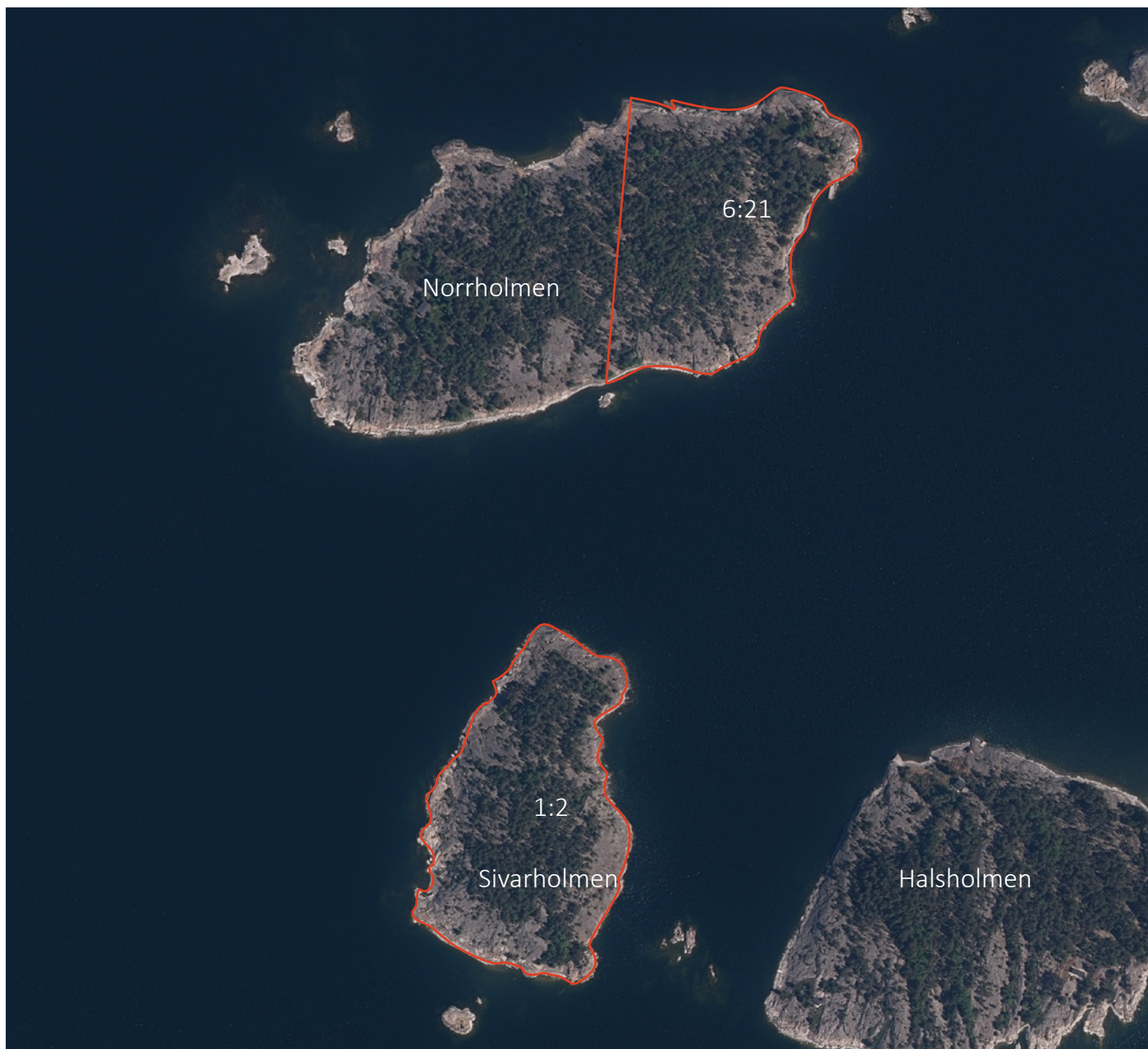
Suurempi rakentamaton saari inventoiduilla luontoarvoilla muuttuu ranta-asemakaavan seurauksena rakennetuksi, ja pienempi rakentamaton saari ilman inventoituja luontoarvoja pysyy rakentamattomana.

Hyväksytty Paraisten kaupunginvaltuustossa 2015.

- 2016 Sillskär Borstöissä - rakennuspaikan siirto saarelta Sommarö, jolla on useita rakennuspaikkoja rakentamattomalle saarelle ilman aikaisempaa rakennuspaikkaa Sillskär (MU). Rakennuspaikka siirretään suuremmalta rakennetulta saarelta pienemmälle rakentamattomalle saarelle.

Hyväksytty Paraisten kaupunginvaltuustossa 2016.

Kaupunginvaltuuston päätös kumottiin hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeuden päätöksessä todettiin, ettei ollut perusteltua siirtää rakennusoikeutta toiselle saarelle, koska kaikkien viiden Sommarölle osoitettujen rakennuspaikkojen hyödyntämiselle ei ollut esteitä.



- 2021 Mälhamnsklobben-Lilla Tiströn - flytt av RA-byggnadsplats från en ö med två byggnadsplatser; Mälhamnsklobben 3,19 ha, till en obebyggd mindre ö utan tidigare byggrätt Tiströn 2,0 ha, allt inom Skärgårdshavets nationalpark. Den kvarvarande ytan på Mälhamnsklobben utanför RA-området har utmärkts som skyddsområde SL-1 tilläggsbeteckning (nat) om att de ingår i Natura 2000-området och Lillklobben som jord- och skogsbruksområde med särskilda naturvärden MY. En mindre obebyggd ö blir som följd av stranddetaljplanen bebyggd och en större bebyggd ö förblir bebyggd med en byggplats, samtidigt som resten av ön skyddas. Bägge öarna har inventerade naturvärden.
Godkänt av Pargas stadsfullmäktige 2021

- 2023 Stora Börsskär II - Ett oplanlagt område på Stora Börsskär II, 7,48 ha har tilldelas en helt ny RA-byggnadsplats som inte tidigare funnits. Området var i Korpo strandgeneralplaneförslaget märkt MU och hade ingen byggnadsplats. Markägaren besvarade sig angående strand-delgeneralplanen till Åbo förvaltningsdomstol med den utgången att fastigheten

- 2021 Mälhamnsklobben-Lilla Tiströn - Rakennuspaikan siirto saarelta, jolla on kaksi rakennuspaikkaa, Mälhamnsklobben 3,19 ha, rakentamattomalle pienemmälle saarelle ilman aiempaa rakennusoikeutta Tiströn 2,0 ha, kaikki Saaristomeren kansallispuiston sisällä. Jäljellä oleva alue Mälhamnsklobbenilla RA-alueen ulkopuolella on merkitty suojelualueeksi SL-1 lisämerkinnällä (nat), ja sisältyy Natura 2000-alueeseen, ja Lillklobben on merkitty maatalous- ja metsätalousalueeksi jolla on erityisiä luontoarvoja MY. Pienempi rakentamaton saari muutetaan ranta-asemakaavan seurauksena rakennetuksi, ja suurempi saari, jolla jo on rakennuksia säilytetään yksi rakennuspaikka, samalla kun saaren muu osa säilyy suojeltuna. Molemmilla saarilla on inventoituja luontoarvoja.
Hyväksytty Paraisten kaupunginvaltuustossa 2021.

- 2023 Stora Börsskär II - Stora Börsskär II:lla sijaitsevalle kaavoittamattomalle alueelle, 7,48 hehtaaria, on myönnetty aivan uusi RA-rakennuspaikka, jota ei aiemmin ole ollut. Alue oli merkitty Korppoon rantaosayleiskaavaehdotuksessa MU:ksi, eikä siellä ollut rakennuspaikkaa. Maanomistaja valitti

på Stora Börsskär lämnades utanför planen. Markägaren, som hävdade att det enligt landskapsplanens dimensionering borde placeras en RA-byggnadsplats på Stora Börsskär II, har uppgjort en stranddetaljplan. Stranddetaljplanen godkändes av Pargas stadsfullmäktige och fastigheten fick således en ny byggnadsplats. Enligt Försvarsmaktens utlåtande är bullernivån som orsakas av Gyltö skjut- och övningsområde på området över 55 dBA och byggande av nya bostadshus eller fritidsbostäder är inte tillåtet på området. En naturinventering på området är utförd och inga naturtyper som bör skyddas är utpekade. Av hotade arter hittades förekomster av gulmåra och stagg. En del av ö får som följd av stranddetaljplanen en ny byggnadsplats. Godkänt av Pargas stadsfullmäktige 2023

8. Intressenter

Intressenter i denna planläggning är markägarna i planområdet, rågrannarna, stadens miljöavdelning, NTM-centralen i Egentliga Finland (tom 2025), Livskraftscentralen i Sydvästra Finland (fom 2026), det riksomfattande Tillstånds- och tillsynsverket (fom 2026), Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum och Egentliga Finlands förbund. Intressenterna har rätt att delta i planens utarbetning, bedöma dess konsekvenser och säga sina åsikter om planen (MBL 62 §).

9. Hur intressenterna kan delta i planläggningen

Information om att planlägningsarbetet inletts kommer att ges i Pargas Kungörelser samt per brev direkt till intressenterna. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens hemsida. I utkastskedet har intressenterna möjlighet att delta i planeringen genom att framföra åsikter och förslag om planen. Strand-detaljplanförslaget godkänns av bygg- och miljönämnden, som framlägger förslaget till offentligt påseende på stadens officiella hemsida. Under den tid planförslaget är framlagt offentligt för påseende kan man lämna in anmärkningar. Därefter godkänns planen i stadsfullmäktige och beslutet delges dem som begärt om detta under den tid som planen varit framlagd. Meddelandet om att planen har godkänts tillkännages till NTM-centralen i Egentliga Finland och fom 2026 till det riksomfattande Tillstånds- och tillsynsverket samt Livskraftcentralen i Sydvästra Finland. Kungörelsen om att planen träder i kraft publiceras på stadens officiella hemsida.

10. Preliminär planlägnings tidtabell

Planläggningen inleds med detta program för deltagande och bedömning. Planutkastet och en precisering av det utgående från växelverkan väntas att färdigställas under vintern 2024-2025. Strand-detaljplanen läggs offentligt för påseende. Efter att tiden för påseende gått ut godkänns planen i stadsfullmäktige och strand-detaljplanen träder i kraft.

11. Samråd med myndigheter

Det här programmet för deltagande och bedömning sänds till myndigheterna för kommentarer. Det kommer även att delges NTM-centralen i Egentliga Finland, Tillstånds- och tillsynsverket och Livskraftscentralen i Sydvästra Finland. Utlåtande om planförslaget begärs efter behov av myndigheterna.

12. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms som en del av det egentliga planlägnings- och planeringsarbetet.

rantaosayleiskaavasta Turun hallinto-oikeuteen, joka johti tilanteeseen, että Stora Börsskärin kiinteistö jätettiin kaavan ulkopuolelle. Maanomistaja, jonka mukaan että maakuntakaavan mitoituksen vuoksi Stora Börsskär II:lle olisi pitänyt sijoittaa rakennuspaikka, laati ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaava hyväksyttiin Paraisten kaupunginvaltuustossa, ja kiinteistölle myönnettiin täten uusi rakennuspaikka. Puolustusvoimien lausunnon mukaan Gyltö ampuma- ja harjoitusalueen aiheuttama melutaso alueella ylittää 55 dBA, eikä uusien asuinrakennusten tai vapaa-ajan asuntojen rakentaminen alueelle ole sallittua. Alueella on suoritettu luontokartoitus, jossa suojeltavia luontotyyppejä ei tunnistettu. Uhanalaisia lajeja, kuten keltamataraa ja jäkkiä, löytyi alueelta. Ranta-asemakaavan seurauksena osa saaresta saa uuden rakennuspaikan.

Hyväksytty Paraisten kaupunginvaltuustossa 2023

8. Osalliset

Osallisia tämä ranta-asemakaavan suhteen ovat kaava-alueen maanomistajat ja rajanaapurit, kaupungin ympäristöosasto, Varsinais-Suomen ELY-keskus (2025 loppuun), valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto (2026 alkaen), Lounais-Suomen Elinvoimakeskus (2026 alkaen), Varsinais-suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen liitto. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62 §).

9. Miten osalliset voivat osallistua suunnitteluun

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa sekä henkilökohtaisesti osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun esittämällä kaavasta mielipiteitä ja ehdotuksia. Ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksyy rakennus- ja ympäristölautakunta, joka asettaa sen julkisesti nähtäville kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolon aikana ehdotuksesta voi tarvittaessa esittää muistutuksia. Tämän jälkeen kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa ja päätöksestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Päätöksestä ilmoitetaan myös Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ja 2026 lähtien valtakunnalliselle Lupa- ja valvontavirastolle sekä Lounais-Suomen Elinvoimakeskukselle. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

10. Alustava kaavoitusaiakataulu

Alueen kaavoitus aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Kaavaluonnos ja sen tarkentaminen vuorovaikutuksen myötä odotetaan valmistuvan talven 2024-2025 aikana. Ranta-asemakaava asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläoloajan jälkeen kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa, tämän jälkeen ranta-asemakaava astuu voimaan.

11. Viranomaisneuvottelut

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille kommentteja varten. Lisäksi se lähetetään Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, Lupa- ja valvontavirastolle ja Lounais-Suomen Elinvoimakeskukselle tiedoksi. Viranomaiset pyytävät lausuntoja kaavaluonnoksesta tarpeen mukaan.

12. Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavoituksen vaikutusten arviointi suoritetaan osana varsinaista kaavoitus- ja suunnittelutyötä.