

Klockarbergenin asemakaava ja asemakaavamuutos

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.03.2022 § 29

Valmistelija

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

Asemakaavan laatiminen on mukana kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa. Kaavahanke on ajankohtainen Nauvon keskustan pientalotonttitarjonnan lisäämiseksi.

Kaava-alue sijaitsee Nauvon keskustan lounaisosassa kaavoittamattomalla alueella Klockarbergenin ja Suohaan pientalovaltaisten asemakaava-alueiden välissä. Alueen on suunniteltu yhdistävän jo olemassa olevat rakennetut osat toisiinsa. Kaava-alueen maa-alue on Paraisten kaupungin omistuksessa. Vesialue on yhteisomistuksessa.

Kaava-alue rajautuu Brinkanstentien ja Lövstrandintien olemassa oleviin katualueisiin ja Klockarbergenin kaupunginosan asuinkortteleihin 208, 209 ja 214 sekä asemakaava-alueiden lähivirkitysalueisiin. Pieni osa kaava-alueesta alueen lounaisosassa rajautuu vapaa-ajan asuinkiinteistöön ja sen viereiseen rakentamattomaan metsäalueeseen. Etelässä kaava-alue rajautuu vesialueeseen.

Asemakaavan tavoitteena on kasvattaa kaupungin erillispientalotonttien tarjontaa. Asemakaava-alue täydentää ja jatkaa luontevasti jo olemassa olevaa omakotitaloaluetta alueen vieressä itä-, pohjois- ja luoteispuolella. Yhtenä kaupungin strategiana on tiivistää kaupungin keskustaa ja tämä saavutetaan muun muassa osoittamalla enemmän asuinrakentamista jo asemakaavoitettujen alueiden välittömään yhteyteen ja olemassa olevien kunnallisteknisen verkon ja liikenneverkon ulottuville.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Paraisten kuulutukset -lehdessä 1.4.2021. Informaatio valmisteluaineistosta lähetettiin tiedoksi kaupungin eri hallintokunnille ja asianomaisille viranomaisille.

Valmisteluaineistosta on jätetty kolme kirjallista mielipidettä, jonka lisäksi muutamat lähialueen asukkaat ovat olleet puhellimitse yhteydessä kaavanlaatijaan. Saatu asukaspalaute on ollut käytössä kaavaehdotusta laadittaessa ja palaute on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavaluonnoksessa rantaan osoitettu asuinkortteli ja venesatama-alue ovat herättäneet vastustusta. Toisaalta alue on herättänyt myös positiivisia reaktioita ja kiinnostusta aluetta kohtaan. On myös tiedusteltu, tuleeko rantaan laituri ja voiko sieltä vuokrata venepaikkaa.

Varsinais -Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto ovat molemmat ilmoittaneet luonnosvaiheen kannanottonaan, että vaihtoehto, jossa ranta on esitetty yleiseksi lähivirkistysalueeksi ja vapaaksi rakentamisesta olisi parempi ja suositeltava vaihtoehto tutkia kaavaratkaisua eteenpäin. Luonnosvaiheessa on myös neuvoteltu kaupungin eri hallintokuntien kanssa. Kaupungin näkemys rantarakentamiseen on se että valittu ratkaisu osoittaa kolme rantatonttia olemassa olevien tonttien jatkoksi on luonteva tapa täydentää aluetta. Näiden asemakaavassa osoitettujen tonttien kohdalla rantamaasto on niin jyrkkäpiirteistä, ettei sille ole mielekästä ehdottaa sellaista vapaata

rantakaistaletta, jolle olisi mahdollista rakentaa kaupungin ylläpitämää virkistysalueverkostoon kuuluvaa yhteyttä.

Asemakaavan myötä syntyvät ohjeelliset korttelin 270 tontit 1–2, korttelin 271 ohjeellinen tontti 1, korttelin 272 tontit 1–2, korttelin 273 tontit 1–2, korttelin 274 tontit 1–3, lähivirkistysalue, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, vesialue, satama-alue, ja katualue Lövstrandsgränd – Lövstrandinkuja.

Liite	Kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset Kaavaselostus liitteineen
Oheismateriaali	Maaperätutkimus Mielipide 1 Mielipide 2 Mielipide 3
Esittelijä	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Nauvon Klockarbergenin (102) kaupunginosassa sijaitsevan ehdotuksen asemakaavaksi ja asemakaavan muuttamiseksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaavan hyväksymistä, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka antavat aiheutta muutoksiin.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Jakelu	kaavoitusyksikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 81
272/10.02.03/2022

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ehdotus Klockarbergenin asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi on ollut nähtävillä 28.3.–26.4.2022. Samalla ehdotuksesta pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Yhteenveto osallisen lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat erillisenä liitteenä. Viranomaislausunnoista mukana ovat sekä valmistelu- että ehdotusvaiheen lausunnot. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon tiivistelmä ja kaavoituksen vastine siihen on erillisenä liitteenä, sillä se on samalla vastine myös useisiin muihin lausunnoissa ja muistutuksissa esiin tuotuihin asioihin.

Kaksi kaava-alueen naapuria jätti muistutuksen nähtävilläoloaikana. Molemmat muistutuksen jättäjät ovat rajanaapureita kaava-alueen molemmin puolin rantaan rajautuvilla kiinteistöillä. Toisella kiinteistöistä on omakotitalo ja toisella loma-asunto. Molempien muistuttajien pääasiallinen huoli on se, että kaava-

alueelle on osoitettu yhden alueella olemassa olevan loma-asunnon sijaan merkittävästi enemmän asumista ja muuta muuttuvaa maankäyttöä. Kyseessä on tavanomainen keskusta-alueeseen liittyvä alue, joka nyt laajenee harkiten maastoon ja maisemaan soviteuilla pientalotonteilla ja täydentää luontevalla tavalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavaratkaisu ei kaupungin näkemyksen mukaan aiheuta muistuttajien esittämää merkittävää haittaa tai rauhattomuutta. Toisen muistutuksen johdosta pienvenesatama-aluemerkintä LV muutetaan muotoon LVA-1 ja rajataan alueen käyttö koskevaksi ainoastaan asemakaava-alueen asuinkortteleita 271-274. Muilta osin todetaan, etteivät muistutukset anna aihetta ehdotuksen muuttamiseen.

Varsinais-Suomen ELY-keskus lausui jo aikaisemmin valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotuksesta Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa mutta totesi kuitenkin omaan aikaisempaan luonnoksesta antamaansa lausuntoon viitaten, että virkistysalueita ja rantaan pääsulle on varattava riittävästi alueita. Lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskus muistutti että alin rakentamiskorkeus Paraisilla meren rannalla on +2,40 N2000-korkeusjärjestelmässä ja että siihen on lisättävä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja matalien lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Kaavaehdotuksessa on osoitettu riittävästi virkistäytymiseen varattuja alueita. Kaikki kaavassa rakentamista varten osoitetut rakennusalat sijaitsevat korkeammalla kuin mikä on minimivaatimus Paraisten rakennusjärjestyksen mukaan. Kolmen rantatontin osalta erillisten saunarakennusten rakennusalat on sijoitettu niin että myös ne täyttävät minimivaatimukset.

Varsinais-Suomen liiton lausunnon mukaan kaavaehdotus poikkeaa yleiskaavasta ja se on perusteltava. Kaavaratkaisu on liiton mukaan tehokkuudeltaan liian tiivis ja kaupunkimainen. Liitto pitää luonnosvaihtoehtoa kaksi parempana. Kaava-asiakirjoihin toivotaan tarkempia mitoitustietoja. Lisäksi liitto huomauttaa vielä että kaavakartalta puuttuu mittakaavajana. Kaavakartalle on lisätty mittakaavajana ja kaavaselostukseen on lisätty tarkempia mitoitustietoja. Muihin liiton esille nostamiin huomioihin kaavoitus on jo ottanut kantaa työstäessään kaavaa luonnoksesta ehdotukseksi. Yleiskaavasta poikkeava maankäyttö perustuu siihen että kaava-alue sijaitsee maaseudun paikalliskeskuksessa, jolle on ominaista maaseutumaista haja-asutusta tiiviimpi yhdyskuntarakenne. Alue tukeutuu olemassa olevaan infraan.

Varsinais-Suomen vastuullinen aluemuseo huomauttaa valmisteluvaiheen luonnoksesta antamassaan lausunnossa että rakentamista tulee ohjata rantamaisema huomioon ottaen. Kaava täydentää olemassa olevaa klokarbergenin rantatonttirivistöä ja Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset ohjaavat riittäväällä tarkkuudella myös erityisesti kaavassa osoitettujen uusien tonttien rakentamista maisemaan ja rakennuspaikkaan sovittamisen osalta. Kaavaehdotuksesta aluemuseo toteaa että kaava-aineistosta puuttu arviointi maisemavaikutusten arvioinnista. Kaavaselostukseen on lisätty oma erillinen luku vaikutusten arvioinnista maisemaan liittyen.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos vaatii, että kaava-alueella ja kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat pelastuslaitoksen sammutusvedenottoapaikat kartoitetaan ja että niitä tarvittaessa lisätään. Nauvossa ei ole kunnallisia sammutusvesiposteja. Nauvossa talousvesiverkosto on pieni ja resursseiltaan rajallinen, joten kaikki sammutusvesi on noudettava luonnonvesilähteistä, esimerkiksi Nauvon yhteysaluslaiturista.

Caruna Oy ilmoittaa lausunnossaan, että kaava-alueella on Caruna Oy:n omistamaa sähkönjakeluverkkoa. Kaavan myötä sähkönkulutus alueella nousee ja tarvitaan pienjännitekaapelointia. Kaava-alueella oleva 20 kV maakaapeli Brinkastentien puistomuuntamolta Kutterikujalle ja muut tarvittavat pienjännitekaapeloinnit on mahdollista toteuttaa asemakaavassa ja myöhemmin laadittavassa katusuunnitelmassa niille varatuilla alueilla. Puistomuuntamolle on osoitettu kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Pro Nauvo muistuttaa että yhdistys ylläpitää nurmikenttää ja sen viereistä aitaa kaava-alueen pohjoislaidalla ja että jos se siirtään on sen tapahduttava kaupungin kustannuksella. Kaavaehdotuksessa osa korttelista 271 on nykyisen nurmikentän päällä. Kaavaselostuksen illustraatiossa esitetty pelikenttä sijaitsee kaavassa osoitetulla urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) hieman nykyistä nurmikenttää pohjoisempana tasamaalla. Kaupunki vastaa sen toteuttamisesta.

Nauvon lautakunnan mielestä kaupungin on varauduttava rakentamaan alueen infrastruktuuri jo vuonna 2023. Nauvon lautakunta ehdottaa lisäksi että kaava-alueella olemassa oleva ja siirrettävä koirapuisto rakennetaan Lahdentien ja Klockarbergintien risteyksessä sijaitsevalle tontille ja että kaupungin tulee vastata siirtokustannuksista. Kunnallistekniikka rakennetaan, kun katusuunnitelma on laadittu. Eri vaihtoehtoja koirapuiston sijaintipaikaksi on jo selvitetty. Kaupungin tekniset tukipalvelut vastaa kaupungin puistoista.

Koska ehdotetut tarkistukset kaavaehdotukseen ovat luonteeltaan vähäisiä, ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi. Asemakaava ja asemakaavan muutos voidaan hyväksyä.

Liite Tarkistettu kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset
Tarkistettu ja täydennetty kaavaselostus liitteineen
Lausuntojen ja muistutuksien yhteenveto ja vastineet niihin

Oheismateriaali Lausunnot valmisteluaineistosta (4 kpl)
Lausunnot kaavaehdotuksesta (6 kpl)
Muistutukset kaavaehdotuksesta (3 kpl)

Esittelijä Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus Kaupunginvaltuusto antaa edellä esitetyn vastineenaan ja kaupungin perusteltuna kannanottona esitettyihin mielipiteisiin. Kaupunginvaltuusto hyväksyy tarkistetun kaavaehdotuksen Klockarbergenin (102) kaupunginosassa sijaitsevan asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi.

Päätös Esittelijä informoi lautakuntaa siitä, että valmisteluaineistoa on täydennetty vielä yhdellä muistutuksella, jota ei ollut kirjattu. Esittelijä luki ääneen muistutuksen ja ehdotuksen siihen annettavaksi vastineeksi. Lautakunta yhtyi ehdotukseen.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen vastuullinen aluemuseo, Caruna Oy, Varsinais-Suomen pelatuslaitos, Pro Nauvo, Nauvon aluelautakunta ja muistutuksen jättäneet osalliset