

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Tid / Aika 15.06.2022 kl. / klo 16:30 - 19:42
Plats / Paikka Kaupungintalo, Ohjaamo ja etänä

§		
§ 72	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 73	Pöytäkirjantarkastajien valitseminen	5
§ 74	Esityslistan hyväksyminen	6
§ 75	Viranhaltijapäätösten tiedoksi merkitseminen	7
§ 76	Ilmoitusasiat	8
§ 77	Ajankohtaiset asiat	11
§ 78	Hakemus rakennusrasitteen perustamisesta kiinteistölle 445-34-8-1	12
§ 79	Valituslupahakemus korkeimmalle hallinto-oikeudelle	13
§ 80	Asemakaavan laatiminen Valoniemen (35) kaupunginosan luoteisosaan	15
§ 81	Klockarbergenin asemakaava ja asemakaavamuutos	24
§ 82	Nauvon lautakunnan aloite Framnäsin ja pappilan alueen asemakaavojen muuttamiseksi Nauvossa	29
§ 83	Lausunto koskien luonnonsuojelualueen perustamista osille kiinteistöistä 445-485-2-10, 445-485-2-591 ja 445-485-2-511 Qvidjassa Paraisilla	31
§ 84	Lausunto koskien luonnonsuojelualueen perustamista osalle kiinteistöistä Långholm 445-665-2-32 Houtskarissa	33
§ 85	Anomus rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämisestä Suohaanteollisuusalueella, Transportservice Oy Sjövägen Ab	35
§ 86	Anomus rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämisestä Suohaanteollisuusalueella, Ab MarSan Oy	37
§ 87	Anomus rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämisestä Suohaanteollisuusalueella, Oy Enitec Engineering Ab	39
§ 88	Alueen vuokraaminen padelkenttää varten Houtskarins Näsbystä, Pro Houtskär	41
§ 89	Anomus laidunhaan vuokraamisesta Nauvon Suohaasta	43
§ 90	Alueen antaminen vuokralle kylmää varastohallia varten Houtskarista	45
§ 91	Framnäsin uimarannan vuokrasopimuksen jatkaminen	47
§ 92	Korppoossa sijaitsevan Likholmenin uimarannan vuokrasopimuksen jatkaminen	48
§ 93	Tontinosan myyminen Vepon kaupunginosasta	49
§ 94	Lisäalueen myyminen Houtskarins Lukista, valtionperintö	51
§ 95	Lisäosan ostaminen Kyrkbackens skolan tonttiin Nauvossa	53
§ 96	Kirkkomalmin kaupunginosassa sijaitsevan tontin 4-20 ostaminen takaisin	55
§ 97	Lausunto Haverön Lohi Oy:n ympäristö- ja vesitalouslupahakemuksesta. Sahalahti, Skutudden	57
§ 98	Talousraportti 1–4/2022, ympäristöosasto	60

Det justerade protokollet med tillhörande anvisningar för begäran om omprövning och besväransvisning hålls tillgängligt på stadens webbplats, www.pargas.fi, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna.

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus, pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.parainen.fi, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

22.06.2022

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 kl. / klo 16:30 - 19:42

Närvarande / Läsnä

Ekström Kurt	Puheenjohtaja	Kaupungintalo, Ohjaamo
Abrahamsson Petri	Varapuheenjohtaja	Kaupungintalo, Ohjaamo
Strömborg Daniel	Jäsen	Etänä
Adolfsson Mi	Jäsen	Etänä
Lundsten Aya	Varajäsen	Kaupungintalo, Ohjaamo
Kurvinen Kyösti	Jäsen	Etänä
Wickström Laura	Jäsen	Kaupungintalo, Ohjaamo
Lindholm Tom	Varajäsen	Kaupungintalo, Ohjaamo
Forssell Mia	Jäsen	Kaupungintalo, Ohjaamo
Routio Salla	Jäsen	Etänä
Lagerroos Christian	Jäsen	Etänä

Frånvarande / Poissa

Eriksson Anne	Jäsen	Sijainen Aya Lundsten oli läsnä
Svahnström Sami	Jäsen	Sijainen Tom Lindhol, oli läsnä

Övriga / Muut

Karlsson Kaj-Johan	Khall:n edustaja	Etänä
Saaristo-Levin Heidi	Esittelijä	Kaupungintalo, Ohjaamo
Backman Daniel	Esittelijä	Kaupungintalo, Ohjaamo
Österman Carl-Sture	Esittelijä	Kaupungintalo, Ohjaamo, §72-76, 78-80
Huovila Petri	Esittelijä	Kaupungintalo, Ohjaamo
Simonen Sanna	Esittelijä	Kaupungintalo, Ohjaamo
Östman Katarina	Pöytäkirjanpitäjä	Kaupungintalo, Ohjaamo

Underskrifter

Allekirjoitukset	Kurt Ekström ordförande / puheenjohtaja	Katarina Östman protokollförare / pöytäkirjanpitäjä
------------------	--	--

Behandlade ärenden

Käsitellyt asiat	72 - 98
------------------	---------

Protokolljustering
Pöytäkirjan tarkastus

Pargas stad Paraisten kaupunki	21.6.2022
Daniel Strömborg har justerat protokollet elektroniskt on tarkastanut pöytäkirjan sähköisesti	Mi Adolfsson har justerat protokollet elektroniskt on tarkastanut pöytäkirjan sähköisesti

Protokollet har varit
framlagt
Pöytäkirja on ollut
nähtävänä

Pargas stad Paraisten kaupunki	22.06.2022
Intygar / Todistaa	Katarina Östman

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 72

15.06.2022

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 72

Päätös

Todettiin, että kokous oli laillisesti kokoonkutsuttu ja päätösvaltainen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 73

15.06.2022

Pöytäkirjantarkastajien valitseminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 73

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Daniel Strömborg ja Mi Adolfsson.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 74

15.06.2022

Esityslistan hyväksyminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 74

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyä esityslistan.
Puheenjohtaja ehdotti, että § 77 Ajankohtaiset asiat käsitellään viimeiseksi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 75 15.06.2022

Viranhaltijapäätösten tiedoksi merkitseminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 75

Kaupungeedeetti:

34/4.5.2022: Päätännyt, ettei kaupunki käytä etuosto-oikeuttaan Lemlahdessa sijaitseviin tiloihin 445-485-2-453 ja 445-485-2-285.

35/4.5.2022: Hyväksynyt Turun Eläkkeensaajat ry:n anomuksen saada järjestää onkikilpailut Parasiten kanavan varrella.

36/4.5.2022: Hyväksynyt Skröbbel-Gåbbana-yhdistyksen anomuksen Skräbbölessä Myllymäellä sijaitsevan alueen käyttämisestä yhteislautailaisuutta varten.

37/10.5.2022: Vahvistanut huhtikuun 2022 osoitenumeroinnit.

38/10.5.2022: Hyväksynyt alueen käytettäväksi mehiläistarhaa varten Sydmossa.

39/10.5.2022: Hyväksynyt ympäristönsuojelutoimiston anomuksen koskien tilapäistä Ympäristömessujen mainoskylttiä.

40/12.5.2022: Päätännyt myydä Valoniemen kaupunginosan korttelin 22 tontin nro 8.

Kaavoituspäällikkö:

39/31.5.2022: Valinnut ympäristönsuojelutarkastaja Petri Huovilan virkaa toimittavaksi ympäristönsuojelupäälliköksi ajaksi 1.6.–31.12.2022.

Johtava rakennustarkastaja:

3.5.2022: Palkannut [REDACTED] kesätyöntekijäksi rakennusvalvontaan ajaksi 2.5.–8.5.2022.

17.5.2022: Palkannut [REDACTED] kesätyöntekijäksi rakennusvalvontaan ajaksi 17.5.–24.5.2022.

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee saaneensa tiedon päätöksistä sekä päättää, että mitään päätöksistä ei ole syytä ottaa käsiteltäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 76 15.06.2022

Ilmoitusasiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 76

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

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee saaneensa tiedoksi seuraavat asiakirjat:

- 1) Varsinais-Suomen ELY-keskus
10.5.2022: Päätös Träskstrandenin luonnonsuojelualueen perustamisesta, Mustfinn, Parainen.
18.5.2022: Luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukainen päätös koskien rauhoitetun lintulajin yksilöiden häirintää ja tappamista: valkuposkikihanhien pelloilta karkottamiseen viljelyvahinkojen estämiseksi, Lapinlahti.
23.5.2022: Ympäristönsuojelulain 64 §:n mukainen Airiston Sandvikenin jätevedenpuhdistamon käyttö- ja päästötarkkailuohjelman hyväksyminen, Parainen.
24.5.2022: Päätös Gammelgård Mustfinn träskin luonnonsuojelualueen perustamisesta, Mustfinn, Parainen.
24.5.2022: Päätös Gammelgård Westergårdin luonnonsuojelualueen perustamisesta, Mustfinn, Parainen.
- 2) Turun hallinto-oikeus
24.5.2022: Päätännyt kumota rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen ja hylätä rakennuslupahakemuksen. Kyseessä myönnetty rakennuslupa 20 m²:n suuruisen vierasmajan rakentamiseen ja vähäisenä poikkeamisena sallittu rakentaa 19,4 metrin etäisyydelle rantaviivasta kiinteistöllä Grönudda Valoniemen kaupunginosassa Paraisilla.
3.6.2022: Hylännyt valituksen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 16.9.2020 hylätä oikaisuvaatimukset kaavoituspäällikön päätöksestä myöntää poikkeamisen vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakinaista asumista varten Puotuisissa, Nauvossa.
- 3) Vaasan hallinto-oikeus
3.6.2022: Hylännyt valituksen Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätökseen 18.2.2020 myöntää lupa kelluvan sillan rakentamiseen Kalvholmin ja Matalotin saarten välille Nauvossa.
- 4) Aluehallintovirasto
24.5.2022: Myöntänyt Caruna Oy:lle luvan kaapelin asentamiseen meren pohjaan välille Norrskata-Lökholm ja valmisteluluvan.
- 5) Metsähallitus
11.5.2022: Myöntänyt poikkeusluvan liikkumiseen liikkumisrajoitusosilla ja kurturuusun torjuntaan Metsähallituksen hallinnoimilla suojelualueilla.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 76

15.06.2022

- 6) Lounais-Suomen vesi- ja ympäristötutkimus Oy
7.4.2022: Airiston Sandvikenin jätevedenpuhdistamon tarkkailututkimus, vuosiraportti 2021.
2.5.2022: Saaristokeskus Korpoströmin jätevedenpuhdistamon tarkkailututkimus, vuosiraportti 2021.
6.5.2022: Korppoon jätevedenpuhdistamon purkuajan tarkkailututkimus huhtikuussa 2022.
10.5.2022: Korppoon jätevedenpuhdistamon purkuvesistön velvoitetarkkailu, vuosiraportti 2021.
10.5.2022: Kakolanmäen jätevedenpuhdistamon päästötarkkailututkimukset, jaksoraportti 1-2022 tiivistelmä.
11.5.2022: Kakolanmäen jätevedenpuhdistamo käyttö- ja päästötarkkailututkimukset tammi-maaliskuu, jaksoraportti 1-2022.
11.5.2022: Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n Rauhalan kaatopaikan tarkkailututkimus huhtikuussa 2022.
12.5.2022: Paraisten Houtskarın jätevedenpuhdistamo; tutkimus 2/2022: puhdistamo toimi tarkkailun aikana melko hyvin.
12.5.2022: Paraisten Korppoon jätevedenpuhdistamo; tutkimus 2/2022: puhdistamo toimi tarkkailun aikana hyvin.
12.5.2022: Paraisten Nauvon jätevedenpuhdistamo; tutkimus 2/2022: puhdistamo toimi tarkkailun aikana hyvin.
17.5.2022: Airisto Sandvikenin jätevedenpuhdistamo; tutkimus 2/2022: puhdistamo toimi tarkkailun aikana melko hyvin.
17.5.2022: Turun Seudun Puhdistamo Oy:n Kakolanmäen jätevedenpuhdistamo; tutkimukset 40-51/2022.
17.5.2022: Turun ympäristön merialueen velvoitetarkkailututkimus, vuosiraportti 2021.
25.5.2022: Kakolanmäen jätevedenpuhdistamo: E-PRTR asteuksen mukaiset päästöt ja vesiympäristölle vaaralliset haitalliset aineet, vuosiraportti 2021.
2.6.2022: Paraisten kaupungin jätevedenpuhdistamo; tutkimus 5/2022: puhdistamo toimi tarkkailun aikana kohtalaisesti.
- 7) Ympäristönsuojelupäällikön ympäristönsuojelulain mukaiset päätökset, Paraisten kaupunki
2/31.5.2022: Hyväksynyt ehdoin Speed & Powerboat Society Ry:n ilmoituksen melua ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta / Poker Run 2022 Nauvo-Korppoo
- 8) Kaavoituspäällikön poikkeamispäätökset ja rakentamista koskevat erityiset edellytykset, Paraisten kaupunki
33/6.5.2022: Hyväksynyt hakemuksen omakotitalon, pihasaunan ja autokatoksen sekä pienen varaston ja ulkokäymälän rakentamisesta suunnittelutarvealueen määräalalle osalle tilaa Koivulehto II 1:24 Nauvon Finnbyssä.
34/12.5.2022: Myöntänyt poikkeamisen ehdoin olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamiseksi tilalla Mellangård 1:36 Nauvon Synnartsholmissa.
35/20.5.2022: Myöntänyt poikkeamisen kiinteistöllä Centrum ja Centrum II Nauvossa, ravintolan ulkoterassin rakentaminen kaavan vastaisesti linja-autoliikenteen terminaalialueelle.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 76

15.06.2022

36/20.5.2022: Myöntänyt poikkeamisen ehdoin saunan rakentamiseksi osalle kiinteistöä Björkbacka 3:5 Paraisten Lilltervossa.

37/20.5.2022: Myöntänyt poikkeamisen olemassa olevan teollisuusrakennuksen laajentamiseksi Paraisten Parsbyn kaupunginosan korttelin 9 tontilla 10.

38/20.5.2022: Myöntänyt ehdoin poikkeamisen kiinteistöllä Åkerudda 1:3 Nauvossa, rakennuspaikka sijaitsee rakennusmääräysten vastaisesti liian lähellä rantaa.

40/3.6.2022: Myöntänyt poikkeamisen ehdoin teollisuushallin rakentamiseksi Paraisten Skräbbölen kaupunginosan korttelin 40 tontille 2.

41/3.6.2022: Myöntänyt ehdoin poikkeamisen omakotitalon rakentamista varten tontille 3 korttelissa 4 Airisto Sandvikenin kaupunginosassa.

42/3.6.2022: Myöntänyt poikkeamisen ehdoin omakotitalon sekä autokatoksen ja saunan rakentamiseksi kiinteistölle Björklunda 2:18 Paraisten Strandbyssä.

43/3.6.2022: Myöntänyt ehdoin poikkeamisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista omakotitaloksi ja rakennusoikeuden ylittämistä varten kiinteistöllä Vedan 1:198 Nauvon Kirjaisissa.

44/3.6.2022: Myöntänyt poikkeamisen ehdoin olemassa olevan vapaa-ajan asunnon korvaamiseksi uudella vapaa-ajan asunnolla kiinteistöllä Nulto 1:23 Paraisten Nultossa.

- 9) Johtava rakennustarkastaja on hallintosäännön §:n 74 nojalla, rakennustarkastaja hallintosäännön §:n 75 nojalla ja lupainsinööri sekä tarkastusinsinööri hallintosäännön §:n 76 nojalla tehnyt seuraavat lupia ja ilmoituksia koskevat päätökset, ks. oheismateriaali. Asiakirjat ovat nähtävillä rakennusvalvonnassa ja ennakkoon pyydettyäessä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 77

15.06.2022

Ajankohtaiset asiat

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 77

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin informoi lautakuntaa Pargas Havis -hankkeesta. Kaupunginvaltuusto ottaa kantaa suunnitteluvaraukseen 20.6.2022.

17.8. pidettävässä kokouksessa lautakunnan jäsenille varataan mahdollisuus keskustella kentällä niiden maanomistajien kanssa, joita Valoniemen luoteisosan asemakaavamuutos koskee.

7.9. kokous pidetään lautakunnan seminaariristeilyn yhteydessä. Seminaarin aiheita ovat organisaatio 2023, talousarvio 2023 sekä rakennuslain uudistaminen.

Kaupungeodeetti Daniel Backman informoi lautakuntaa Paraisten kaupungin karttapalvelun uusista toiminnoista. [Paraisten Karttapalvelu](#)

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 78 15.06.2022

Hakemus rakennusrasitteen perustamisesta kiinteistölle 445-34-8-1

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 78
909/10.03.00/2022

- Valmistelija** Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi
- Tontin 445-34-8-1 omistaja hakee rakennusrasitteen perustamista maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n ensimmäisen momentin ensimmäisen ja kahdeksannen kohdan perusteella, jotta kiinteistö saa ulottaa perustuksen, routaeristeen, salaoja- ja sadevesijärjestelmän, tarvittavat putkisto sekä räystään kiinteistöjen 445-34-9901-0, 445-34-5-1, 445-508-4-18, 445-508-4-17 enintään 1,0 metrin alueelle kartan ja suunnitelman osoittamalla tavalla. Rasitealueella sijaitsee vesihuoltolaitoksen putkia ja johtoja, joiden siirtämisen kustannuksista rasitealueen haltija vastaa. Siirron suorittaa vesihuoltolaitos.
- Liite** Hakemus rasitteen perustamiseksi
Rasitesopimus, karttaliitteineen
- Esittelijä** Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi
- Päätösehdotus** Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 1. ja 8. kohdan perusteella perustaa rakennusrasitteen kiinteistöille 445-34-9901-0, 445-34-5-1, 445-508-4-18, 445-508-4-17 niin että kiinteistöllä 445-34-8-1 on oikeus ulottaa perustuksen, routaeristeen, salaoja- ja sadevesijärjestelmän, tarvittavat putkistot sekä räystään katualueelle kartan ja suunnitelman osoittamalla tavalla. Rasitealueen haltija vastaa rasitealueella sijaitsevien putkien ja johtojen siirtokustannuksista.
- Päätös** Esittelijä totesi, että korttelinosan vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu tänään, joten rakennus- ja ympäristölautakunta ei voi käsitellä asiaa.
- Lautakunta päätti jättää asian käsittelemättä.
-

Jakelu Hakija, mittaustoimisto

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 79 15.06.2022

Valituslupahakemus korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 79
875/10.03.00/2022

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Turun hallinto-oikeus on tehnyt päätöksen H 838/2022 24.5.2022 rakennusluvasta kiinteistölle 445-508-2-159. Hallinto-oikeus kumoaa lautakunnan päätöksen ja hylkää lupahakemuksen. Rakennuslupapäätös on hylätty perusteella, että kyseessä ei ole MRL 72 §:n mukainen päärakennukseen kuuluva talousrakennus, koska kiinteistön omistajilla on hallinnanjakosopimus, jossa vierasmaja sisältyy saunarakennuksen puoleiselle hallinta-alueelle.

Rakennuspaikan omistavat kaksi henkilö, jotka molemmat ovat olleet rakennusluvan hakijoina. Rakennuspaikkana toimii kiinteistö, joka on keskustan osayleiskaava AO-alueella, kooltaan rakennuspaikka on 6500 m².

Rakennuspaikalla on entuudestaan päärakennus, loma-asunto, saunarakennus sekä autosuoja. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalla voi olla tämän lisäksi vierasmaja maksimissaan 25 m² sekä muita talousrakennuksia 80 m² saakka.

Hallinnanjakosopimuksessa ei ole jaettu rakennusoikeutta tai rakennusoikeutta rakennustyypeittäin. Rakennuspaikkaa ei ole mahdollista kaavan voimassaoloaikana jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, vaan kyseessä on yksi rakennuspaikka.

Rakennuslupahakemuksessa 445-2020-175 on haettavana vierasmajarakennus. Vierasmaja sisältää yhden huoneen, jossa on tulisija, ei muita varusteita.

Rakennusta on pidettävä ominaisuuksiltaan ja varustuksiltaan talousrakennuksena ja näin varustettuna se ei ole verrattavissa loma-asuntoon. Korkein hallinto-oikeus on 18.12.2006 (taltionumero 3482) päätöksensä perusteluina todennut, että vierasmajaa on pidettävä olemassa olevaan lomarakennukseen liittyvänä maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna talousrakennuksena

Rakennus on suunniteltu saunan läheisyyteen niin, että rakennusten välillä on katettu terassi. Vierasmajan etäisyys rannasta on 19,4 metriä ja avoterassin etäisyys rannasta 17 metriä. Rakennus sijaitsee poukamassa ja etäisyydet on mitattu poukaman pohjasta. Mereltä katsottuna rakennuksen sijainti ei näytä poikkeavalta. Rakennusjärjestys, kohta 15.3 sallii, että vierasmaja, enintään 25 m² ja saunarakennus, enintään 25 m² voidaan rakentaa yhteisen katon alle. Tällöin rakennukset on sijoitettava 25 m päähän rantaviivasta. Etäisyydestä rantaviivasta poikkeamista on katsottu MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena, koska maisemallinen vaikutus tai vaikutus naapuriin on korkeintaan positiivinen rakennuksen sijoituessa näin sijoitettuna kauemmas naapurin rajasta kuin se olisi ollut mahdollista MRL § mukaisesti.

Hallinto-oikeus on antanut päätöksen vain toiselle hakijoista, vaikka hakijoina ovat olleet molemmat kiinteistön omistajat.

Ratkaisulla on merkitystä kuntalaisten yhdenvertaiseen kohtelemiseen.

Vierasmajan, eli talousrakennuksen rakentamismahdollisuus on samankaltaisilla rakennuspaikoilla rakennusjärjestyksen mukaan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 79

15.06.2022

Liite

Valituslupahakemus ja valitus
Turun Hallinto-oikeuden päätös 24.5.2022

Oheismateriaali

[Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 19.8.2020 §121, linkki](#)
[Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Turun hallinto-oikeudelle 14.10.2020 §156, linkki](#)

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta hakee valitusoikeutta Turun hallinto-oikeuden laatimalle päätökselle H 838/2022 24.5.2022 korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Perusteena valitusluvan hakemiselle on, että Turun hallinto-oikeus on antanut päätöksen virheellisesti vain toiselle hakijoista, vaikka hakijoina ovat olleet molemmat kiinteistön omistajat, mikä on virheellistä edellä mainitun rakennusoikeuden jakamattomuuden vuoksi ja koska kyseessä on yksi rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikka. Lisäksi ratkaisulla on merkitystä kuntalaisten yhdenvertaiseen kohtelemiseen. Vierasmajan, eli talousrakennuksen rakentamismahdollisuus samankaltaisilla rakennuspaikoilla on olemassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen oikeus.

Päätös

Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abrahamsson ehdotti Laura Wickströmin kannattamana, että rakennus- ja ympäristölautakunta ei hae valitusoikeutta korkeimmasta hallinto-oikeudesta, vaan hyväksyy Turun hallinto-oikeuden päätöksen.

Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin ehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattavat äänestävät Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

9 Jaa-ääntä

2 Ei-ääntä

Äänestämättä jätti 0

Lautakunta päätti näin ollen hyväksyä esittelijän ehdotuksen.
Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.

Jakelu

Korkein hallinto-oikeus

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 28	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 80	15.06.2022

Asemakaavan laatiminen Valoniemen (35) kaupunginosan luoteisosaan

Dynasty 6.4, 267/10.02.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2020 § 56

Valmistelija
Esittelijä

*Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi*

Asemakaavan laatiminen Valoniemen luoteisosaan sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Kaava-alue käsittää varsinaisen Valoniemen ja on alkujaan Söderbyn kylää. Kaava-alue rajautuu etelässä asemakaavoitettuun Valoniemen (35) kaupunginosaan, lännessä Valoniemenlahteen, pohjoisessa Hessundin salmeen sekä idässä kiinteistörajaan kaavoittamattomalla alueella.

Alueen asemakaavoitusta ohjaavat Varsinais-Suomen maakuntakaava ja Paraisten keskustaseudun yleiskaava. Ympäristökeskuksen 20.6.1995 vahvistamassa yleiskaavassa alue on merkitty erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AO. Yleiskaava edellyttää alueen asemakaavoittamista. Asemakaava mahdollistaa Valoniemen asuinalueen laajentamisen ja mahdollistaa alueen tiivistämisen.

Asemakaava-alueen maapinta-ala on noin 12 ha. Kaava-alueen on tarkoituksenmukaista käsittää myös vesialueita, joitten rantaviivan tuntumassa on tarpeen ohjata laituriin rakentamista ja mahdollista muuta käyttöä. Kokonaisuudessaan kaava-alue on noin 28ha.

Alue on jo aikaisemmin ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa. 2006 asemakaava ilmoitettiin vireille kaavoituskatsauksessa. Kaavoitus kuitenkin keskeytyi eikä luonnoksia viety päätöksäntekijöihin. Osa maanomistajista on useamman vuoden aikana tuoneet esiin toiveen alueen kaavoittamisesta, osin siitä syystä alue on otettu uudelleen kaupungin kaavoitusohjelmaan. Asemakaava tuottaa osalle maanomistajista merkittävää arvonnousua, mikä johtaa maankäyttösopimuksiin kaupungin ja maanomistajien välillä.

Alueella on 15 maanomistajaa, joista muutama on omistajaryhmiä. Tiloja on noin 20, joista rakennettuja rakennuspaikkoja on 15. Osa tiloista on niin suuria, että asemakaavan myötä näille voidaan osoittaa uusia tontteja. Kaupungilla ei ole maaomaisuutta alueella, lukuun ottamatta vähäistä 112 m² aluetta ja osuutta yhteisiin vesialueisiin. Asemakaavahankkeesta järjestettiin alkuvuonna maanomistajille suunnattu tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaupungintalolla. Tilaisuuteen osallistuivat lähes kaikki maanomistajat. Myös tilaisuuden jälkeen kaavoitusarkkitehti on käynyt tiivistä vuoropuhelua maanomistajien kanssa. Osa maanomistajista suhtautuu kriittisesti kaavan laadintaan koska eivät halua alueen muuttuvan tai halua alueellensa osoitettavan uusia tontteja. Kaupunki on kuitenkin velvoitettu kaavoituksen kautta ohjaamaan maankäyttöä alueella ja

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 28	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 80	15.06.2022

löytämään kaavoitusprosessin tuloksena tarkoituksenmukaisen kokonaisratkaisun.

Liite 21. Osallistumis -ja arviointisuunnitelma
22. Asemakaavaluonnos

Ehdotus *Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaa koskevan valmisteluaineiston nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.*

Päätös *Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abrahamsson ehdotti Olof Eleniuksen kannattamana, että asia palautetaan neuvottelujen jatkamiseksi kaavan laatimiseen kriittisesti suhtautuvien maanomistajien kanssa ennen kaavan vireillepanoa.*

Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin ehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

*Äänestyksessä annettiin
Jaa-ääniä 8 kpl
Ei-ääniä 2 kpl
Äänestämättä jätti 0*

Lautakunta päätti näin ollen jatkaa keskustelua. Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä 23.

Lautakunta päätti tämän jälkeen hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Tiedoksianto *Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta*

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 203

Valmistelija *Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894*
Esittelijä *Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888*
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus ja ympäristölautakunta päätti 01.04.2020 § 56 kuuluttaa Valoniemen luoteisosan asemakaavan vireille ja asettaa valmisteluaineiston nähtäville. Kuulutus julkaistiin 15.05.2020.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 28	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 80	15.06.2022

Asemakaava-alue on erityinen maanomistuksen suhteen, sillä alue on yksityisessä omistuksessa lähes kokonaan. Kaupunki omistaa vesialuetta ja vähäisen maa-alueen Valoniementien katualueesta.

Kaava-alue on erityinen myös, koska alue on pääosin rakennettua. Alueella on 15 rakennettua kiinteistöä, jotka muodostavat olemassa olevia rakennuspaikkoja. Näistä 7 kiinteistöllä on ollut vakinaista asumista ja loppuilla kiinteistöillä on vapaa-ajanasunto.

Alue on luonto-olosuhteiltaan arvokas ja käsittää arvoalueita. Alueen sijainti kaupunkirakenteen kannalta on erityisen hyvä.

Kaava-alue on sekä maakuntakaavassa että osayleiskaavassa määritelty keskustaan tukeutuvaksi asuinalueeksi ja on täydennysosa Valoniemen kaupunginosan asuinalueelle.

Luonnosvaiheessa maanomistajat ovat olleet aktiivisia ja ovat olleet yhteydessä kaavan laatijaan. Kahdeksan kiinteistön omistajat ovat jättäneet mielipiteensä kirjallisena ja muotoilleet asiansa muistutuksen tai vaatimuksen muotoisiksi.

Mielipiteet on huomioitu ja osa on johtanut luonnoksen muuttamiseen.

Kaavaratkaisu tiivistää aluetta siten, että alueelle syntyy 18 uutta tonttia tai päärakennusta vastaavaa asuntoa toteutuksesta riippuen. Osalle kiinteistöjä on suunniteltu asuinpientalojen korttelialue, jolloin yhdelle tontille voidaan toteuttaa useampi asunto ilman erillistä tonttijakoa. Kaava mahdollistaa uusia asukkaita alueelle 50-75 nykyisen 7 vakinaisen asukkaan lisäksi. 18.11.2020 tarkistetun tiedon mukaan alueella asuu 7 asukasta 4 kiinteistöllä.

Tavoitteena on säilyttää alueen ympäristö, luonto ja maisema, mahdollisimman alkuperäisenä. Kaavamääräyksellä edellytetään pyrkimään rakennuskannan ja ympäristön säilyttämiseen. Rakennustoimenpiteet ja uudisrakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan. Muutamia yksittäisiä rakennuksia edellytetään säilyttämään rakennuskohtaisella suojelumerkinnällä.

Alueella on tehty kaupungin kaavoitusyksikön toimesta rakennusinventointi, jota Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (ent. Maakuntamuseo) on täydentänyt.

Kesällä 2020 alueella tehtiin luontoselvitys sisältäen lepakkoselvityksen.

Luontoselvityksen mukaiset arvoalueet ja uhanalaislajit on huomioitu kaavaratkaisussa. Rakentamista ei ole ulotettu arvoalueille.

Osalle maanomistajia kaava tuottaa merkittävää kiinteistön arvon nousua. Aina silloin, kun asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan maalle ja asemakaavan laatimisesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä solmitaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Sopimuksella sovitaan maanomistajan osallistumisesta kaava-alueen palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Samalla voidaan sopia esimerkiksi yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Oheismateriaali

*Rakennusinventointi
Luontoselvitys
Maanomistajien mielipiteet ja vastineet*

Liite

*18. Asemakaavaehdotus
19. Asemakaavaselostus liitteineen*

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 28	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 80	15.06.2022

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Lautakunta merkitsee tiedoksi kaavanlaatijan vastineet maanomistajien mielipiteisiin.

Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Päätös

Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abramasson ehdotti, että asia palautetaan seuraavin perusteluin:

Asia palautetaan neuvotteluiden jatkamiseksi kaavanlaatumiseen kriittisesti suhtautuvien maanomistajien kanssa, jotta voidaan turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu riittävästi kriittisesti suhtautuvien maanomistajien mielipiteitä eikä näiden maa-alueille kohdistuvia rasitteita.

Saila Routio kannatti Petri Abrahamssonin palautusehdotusta seuraavin lisäyksin: Viheralueiden lisäämisen tarve tulee selvittää tarkemmin. Mielestäni viheralueidella pitäisi olla selkeämpi yhtenäinen jatkumo niemen poikki länsirannalta itärannalle. Lepakoiden talvehtimis- ja pesintäpaikat täytyy myös vielä tutkia.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusehdotus, ja ehdotti, että lautakunta äänestää nimenhuudolla esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin palautusehdotuksesta siten, että esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

5 Jaa-ääntä

6 Ei-ääntä

Äänestämättä jätti 0

Lautakunta päätti siten palauttaa asian jatkoselvityksiä varten. Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä 20.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.03.2021 § 36

**Valmistelija
Esittelijä**

*Kaavoitusarkkitehti Turcka Michelsson, puh. 044 358 5894
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi*

Rakennus- ja ympäristölautakunnan palautettua Valoniemen luoteisosan kaavaehdotuksen valmisteluun luonnosta on tarkasteltu maanomistajain mielipiteitä ja laadittuja selvityksiä uudelleen harkiten ja ehdotusta on osin muutettu. Edellisen kokouksen jälkeen on käyty tarkentavia keskusteluja ja saatu lisää mielipiteitä. Mielipiteet on lisätty mielipiteet/vastineet- yhteenvetoon.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 28	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 80	15.06.2022

Uudelleen harkinnan johdosta on alueen itäreunassa uudesta omakotitalojen korttelista poistettu yksi tontti ja vastaavasti rantaan on suunniteltu asuinpientalojen korttelialue. Asuinpientalojen korttelialueella on toteutusvaihtoehtoja enemmän kuin omakotitalojen korttelialueella. Rantaan ulottuvaa viheraluetta on pienennetty. Kaava-alueen länsireunalla on viheraluetta laajennettu jonkin verran. Viheralue on suurelta osalta merkitty luo-alueeksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. Alue on maastomuodoiltaan hankala, vaikea kulkuinen eikä sovellu rakentamiseen tai pihapiiriksi ilman suuria maastonmuokkaustöitä ja silloin luontoarvot vähintäänkin vaarantuvat, jos ei suorastaan niitä menetetä. Puistoksi osoitettuna alue varmimmin säilyy luonnontilassa ja sijaintinsa ja ominaisuuksiensa johdosta se ei kuitenkaan houkuttele suurta määrää käyttäjiä, mutta on mahdollisuus luontoarvoja arvostavan kaupunkilaisen kokea. Lepakkoselvityksen mukaan lepakoiden elin- ja ruokailualue tukeutuu Valonimentien varrelle. Viheraluekaista on lisätty Valonimentien pohjoisreunalle, jotta mahdollisimman suuri osa kyseistä aluetta säilyy luonnontilassa. Tehdyt tarkennukset turvaavat luontoarvojen säilymistä.

Oheismateriaali Rakennusinventointi
Luontoselvitys
Maanomistajien mielipiteet ja vastineet

Liite 9. Asemakaavaehdotus
10 Asemakaavaselostus liitteineen

Ehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Lautakunta merkitsee tiedoksi kaavanlatijan vastineet maanomistajien mielipiteisiin.

Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.10.2021 § 158

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
Esittelijä Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 28	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 80	15.06.2022

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.4.2021- 3.5.2021. Nähtävilläoloaikana pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen Alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Partel Oy:ltä ja Caruna Oy:ltä. Nähtävilläoloaikana jätettiin 14 muistutusta. Kaksi kaava-alueella olevaa kiinteistöä ei jätännyt muistutusta. Yksi muistutus jätettiin kaava-alueen naapurikiinteistön omistajan toimesta. Lausunnon antoivat kaikki muut paitsi Partel Oy, joille lausuntopyyntö oli lähetetty. Asemakaavan tavoitteena on suunnitella omaleimaiselle alueelle asemakaava, joka mahdollistaa täydennysrakentamista niin, että erityispiirteet säilyvät eivätkä alueen luonto- ja ympäristöarvot vaaraannu. Osassa lausuntoja ja muistutuksia rakentamistehokkuutta on pidetty suurena. Kaava-alue on noin 12,5 ha suuruinen ja sillä on 16 rakennettua kiinteistöä. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 18 uutta tonttia, jolloin tonttien kokonaismäärä alueella on 34. Kaikki uudetkin tontit ovat yli 1000 m² useimmat lähempänä 1500 m² suuruisia. Alueesta on laadittu havainnekuva. Useassa muistutuksessa toistuu samat asiat, joihin on kiinnitetty huomiota. Siksi muistutuksiin on laadittu yleisvastine. Lisäksi muistutuskoosteeseen on vastattu erikseen muistutuksen perään, jos yleisvastinen ei riittävästi vastaa kyseiseen muistutukseen. Muistutuksissa on myös moitittu vuorovaikutusta kaavaprosessin aikana. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaehdotusta on muutettu ja se tulee asettaa uudelleen nähtäville. Kaavoitusprosessi on ollut vuorovaikutteinen ja kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen mahdollistaa vuorovaikutuksen jatkamisen.

Oheismateriaali

*Rakennusinventointi
Luontoselvitys
Havainnekuva
Lausunnot
Maanomistajien muistutukset
Yleisvastine*

Liite

*3. Asemakaavaehdotus
4. Asemakaavaselostus liitteineen*

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteiosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Lautakunta merkitsee tiedoksi nähtävillä olleen ehdotuksen lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet.

Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Päätös

Esittelijä teki ehdotukseen seuraavat lisäykset ensimmäisen virkkeen jälkeen: Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 28	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 80	15.06.2022

Esittelijän muutettu ehdotus hyväksyttiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.03.2022 § 28

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asemakaavaehdotus Valoniemen luoteisosaan oli julkisesti nähtävillä jo toisen kerran 29.10–29.11. 2021 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 11.11.2021. Kaavaehdotuksesta jätettiin 8 muistusta ja saatiin lausuntoja ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Caruna ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta. Ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu pidettiin 14.1.2022 ja työkokous museon ja ELY-keskuksen edustajan kanssa 28.1.2022. Kokouksessa sovittiin muutoksista, jotka varmemmin turvaavat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisia sekä maisemallisia arvoja. Sovitut muutokset tehtiin tarkennuksina kaavaehdotukseen. Tarkennusten johdosta mm. kaava-alueen itäosassa puisto (VP) pienentyy jonkin verran. Muutokset ovat siinä määrin merkittäviä, että ehdotus on vielä asetettava uudelleen nähtäville.

Edellisestä ehdotuksesta jätetyt muistutukset koskevat osin samoja asioita, joita viranomaislausunnoissa otettiin esiin. Tehdyt tarkennukset vastaavat siis näihin seikkoihin. Edelleen osa muistuttajista vastustaa ehdottomasti asemakaavan laatimista ja osaa huolestuttaa muutoksen laajuus ja kustannusvaikutus, joka kaavan myötä aiheutuu. Muistutuksista edellisen ehdotuksen johdosta on tiivistelmät ja vastineet niihin liitteenä.

Liite

Asemakaavaehdotus
Asemakaavaselostus liitteineen
Tiivistelmä maanomistajien muistutuksista ja vastineet

Oheismateriaali

Rakennusinventointi
Luontoselvitys
Lausunnot

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Lautakunta merkitsee tiedoksi nähtävillä olleen ehdotuksen lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet.

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 28 09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta § 80 15.06.2022

Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 80
1114/10.02.03/2021

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asemakaavaehdotus Valoniemen luoteisosaan oli julkisesti nähtävillä kolmannen kerran 28.3. – 26.4. 2022 välisen ajan. Tarkennetusta ehdotuksesta pyydettiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. ELY-keskus ilmoitti, ettei se katso tarpeelliseksi antaa lausuntoa korjatusta kaavaehdotuksesta. Museo toteaa lausunnossaan: ”Vastuumuseon aiemmin esittämistä huomioista keskeisimmät on huomioitu nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa eikä vastuumuseolla ole ehdotukseen huomautettavaa.” Ehdotuksesta jätettiin kahdeksan muistutusta, jotka ovat kokonaisuudessaan luettavissa kokousohjelmassa. Muistutuksiin on laadittu vastineet. Osalle maanomistajia kaava tuottaa merkittävää kiinteistön arvon nousua. Kun asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan maalle ja asemakaavan laatimisesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä, solmitaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kaavoitustyö on edennyt vaiheeseen, jolloin sopimusneuvottelut voidaan aloittaa.

Liite Asemakaavaehdotus
Asemakaavaselostus liitteineen
Tiivistelmä maanomistajien muistutuksista ja vastineet

Oheismateriaali Rakennusinventointi
Luontoselvitys
Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto
Muistutukset (tietosuojattu)

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

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi jätetyt muistutukset ja toteaa, että annetut lausunnot ja jätetyt muistutukset eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.
Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle että se antaa laaditut vastineet kaupungin perusteltuna

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 28	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 80	15.06.2022

kannanottona saatuun palautteeseen ja hyväksyy asemakaavan kun kaavaratkaisun edellyttämät maankäytösopimukset ovat saaneet lainvoiman.

Päätös

Keskustelun jälkeen varajäsen Aya Lundsten ehdotti, että kiinteistö Soläng vapautetaan suunnitelluista rakennusoikeuksista. Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Jäsen Petri Abrahamsson ehdotti Saila Roution kannattamana seuraavaa: Valoniemen asemakaavan nähtävilläoloaikana on kaavaan jätetty useita muistutuksia, joita ei ole ainakaan kaikilta osin voitu huomioida asemakaavan laadinnassa. Kaupunginvaltuuston kokouksessa 30.5. valtuusto äänesti, että kaavoihin liittyvät muistutukset tulee huomioida asemakaavoja laadittaessa.

Täten ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun ja neuvotteluja jatketaan maanomistajien kanssa. Lisäksi kaikkien osallisten kanssa käydään rakentavat keskustelut, kuunnellaan alueen maanomistajia tasapuolisesti ja otetaan huomioon heidän vastineensa.

Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin palauttamisehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin
2 Jaa-ääntä
9 Ei-ääntä

Lautakunta päätti näin ollen palauttaa asian.
Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.

Jakelu

Kaupunginhallitus, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, kaupungingeodeetti

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 29	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 81	15.06.2022

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 lähivirkitysalueeksi ja vapaaksi rakentamisesta olisi parempi ja

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 29 09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta § 81 15.06.2022

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 liitteinen

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.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 29	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 81	15.06.2022

Kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Yhteenvedo 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 mitoistustietoja. Lisäksi liitto huomauttaa vielä että kaavakartalta puuttuu mittakaavajana. Kaavakartalle on lisätty mittakaavajana ja kaavaselostukseen on lisätty tarkempia mitoistustietoja. 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 maaseutumaisista haja-asutusta tiiviimpi yhdyskuntarakenne. Alue tukeutuu olemassa olevaan infraan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 29	09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 81	15.06.2022

Varsinais-Suomen vastuullinen aluemuseo huomauttaa valmisteluvaiheen luonnoksesta antamassaan lausunnossa että rakentamista tulee ohjata rantamaisema huomioon ottaen. Kaava täydentää olemassa olevaa klockarbergenin rantatonttirivistöä ja Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset ohjaavat riittävällä 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 sammutusvedenottoaikat kartoitetaan ja että niitä tarvittaessa lisätään. Nauvossa ei ole kunnallisia sammutusvesiposteja. Nauvossa talousvesiverkosto on pieni ja resursein taan 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 29 09.03.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta § 81 15.06.2022

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 82 15.06.2022

Nauvon lautakunnan aloite Framnäsin ja pappilan alueen asemakaavojen muuttamiseksi Nauvossa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 82
587/10.02.03/2022

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puhelin 040 488 5918

Nauvon aluelautakunta päätti kokouksessaan 13.4.2022 lähettää kaavoitusyksikölle aloitteen Nauvon Framnäsin ja pappilan alueiden asemakaavojen muuttamisesta, koska alueella on useita rakennettuja kiinteistöjä, joille ei ole osoitettu tavanomaisia tontteja. Kaavamuutoksella halutaan lisäksi ratkaista Framnäsin alueella ongelmallinen luvaton pysäköinti ja telttailu.

Framnäissä on voimassa Nauvon keskustan asemakaavan muutos (hyväksytty 9.1.2007) ja Pappilassa Finnäsin asemakaava (hyväksytty 15.11.2004). Framnäsin alue on maisemallisesti merkittävä. Nauvon Kirkko ja kirkonseutu on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY) ja Framnäs on osa siitä. Framnäs on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa alueen osaksi, jolla on kyläkuvan kannalta erityistä merkitystä. Tärkeiden avoimien näkymien säilyminen tulee ottaa huomioon rakentamisen ja ympäristötoimenpiteiden yhtydessä. Voimassa olevissa asemakaavoissa on laajoja yhtenäisiä lähivirkistysalueita (VL-1, VL). Kaavoissa on sen lisäksi osoitettuna erilliset rakennuspaikat pääasiassa olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ja rakennuskohtaiset rakennusalat yksittäisille rakennuksille. Framnäsin nuoristalo on kaavassa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alue (YY) ja Nauvon pappila seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Asumista varten kaavoissa on erillispientalojen korttelialueita niille tarkoituksenmukaisissa paikoissa katujen varsilla (AO) sekä yksittäisiä hajanaisia loma-asuntojen tontteja (RA). Näiden lisäksi lähivirkistysalueelle osittain maisemallisesti arvokkaalle alueelle on osoitettu olemassa olevien rakennusten ympärille erilliset rakennusalat ja niille rakennuskohtainen kerrosala.

Kaupunki laatii asemakaavoja pääasiallisesti omistamilleen maa-alueille tai asemakaavamuutoksia sellaisille alueille, joiden osalta asemakaava on pääosin toteutumaton ja mahdollisesti myös vanhentunut. Framnäsin ja pappilan alueet ovat yksityisessä omistuksessa ja asemakaavat ovat niiden osalta pääosin toteutuneet. Asemakaavojen ajantasaisuuden arvioinnille ei ole erityistä tarvetta. Lähivirkistysalueella asuminen on kaavan mukaisen rakennusoikeuden puitteissa mahdollista. Kaikkia kaavassa katujen varsille ja lähivirkistysalueille osoitettuja pysäköintialueita ei ole vielä toteutettu.

Liite Otteet voimassa olevista asemakaavakartoista (2 kpl)
Kaavamääräykset ja merkkien selitykset (2 kpl)

Oheismateriaali Nauvon lautakunnan aloite 13.4.2022 § 21

Esittelijä Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puhelin 040 488 5888

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 82

15.06.2022

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Nauvon lautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 83

15.06.2022

Lausunto koskien luonnonsuojelualan perustamista osille kiinteistöistä 445-485-2-10, 445-485-2-591 ja 445-485-2-511 Qvidjassa Paraisilla

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 83
806/11.02.05/2022

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917

Varsinais-Suomen ELY-keskus on pyytänyt Paraisten kaupungilta lausuntoa yksityisen luonnonsuojelualan perustamisen johdosta. Luonnonsuojelualan perustamista harkitaan osille kiinteistöistä Qvidjagård 445-485-2-10, Qvidjagård II 445-485-2-591 ja Sandmo 445-485-2-511 Qvidjassa Lemlahdensaarella. Kiinteistöistä on tarkoitus suojella Metso-ohjelman puitteissa 132 hehtaarin alue, joka koostuu useista erillisistä osa-alueista. Suojeltavat kohteet koostuvat pääosin kallioisista metsäalueista, kangasmetsästä ja lehtolaikuista. Puusto on paikoin hyvin iäkästä.

Suunniteltu luonnonsuojelualue sijaitsee Lemlahdensaaren osayleiskaavan ja Lemlahdensaaren osayleiskaavan muutoksen (Kuitian osayleiskaava) alueilla. Valtaosa luonnonsuojelualueeksi suunnitellusta alueesta sijoittuu osayleiskaavojen virkistykseen (VL) sekä maa- ja metsätalouteen (M-2) osoitetuille alueille. Osa alueesta sijoittuu kuitenkin rakentamiseen osoitetuille, toistaiseksi toteutumattomille alueille. Kuitian osayleiskaavan erillis- ja kytkettyjen pientalojen alueelle (AP) Emböleskogenissa sijoittuu noin 0,2 ha suojelualueesta ja matkailupalvelujen (RM) alueelle sijoittuu noin 1 ha. Lemlahdensaaren osayleiskaavan erillispientalojen alueelle (A3) Sandmon kiinteistölle sijoittuu noin 2,1 ha luonnonsuojelualueesta. Ehdotettujen rauhoitusmääräysten mukaan rakennusten, rakennelmien, laitteiden, teiden ja polkujen rakentaminen on kielletty luonnonsuojelualueella.

Kuitian osayleiskaavan alueella on vireillä kaavamuutos, jossa matkailupalvelujen alue sekä pientaloille varatut alueet Råbäckskogenissa ja Emböleskogenissa on tarkoitus poistaa. Kaavamuutoksen toteutuessa suunniteltu luonnonsuojelualue ei sijoitu enää rakentamiseen osoitetuille alueille tämän osayleiskaavan alueella, eikä suojelualue näiltä osin vaikuta kaavan toteutumiseen.

Lemlahdensaaren osayleiskaavan A3-alueella Sandmon kiinteistöllä luonnonsuojelualan perustaminen vaikuttaa rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrään. Rantavyöhykkeellä sijaitsevasta, noin 3,6 hehtaarin kokoisesta kolmelle rakennuspaikalle osoitetusta erillispientalojen alueesta jää toteutettavaksi noin 1,3 hehtaaria Isometsäntien itäpuolella. Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m², joten periaatteessa jäljelle jäävälle alueelle on mahdollista toteuttaa kaksi rakennuspaikkaa. Alueen maasto on kuitenkin jyrkkää ja alueella on avokallioita sekä kaksi sähkölinjaa, joten on epäselvää, onko rakennuspaikkoja käytännössä mahdollista toteuttaa. Lemlahdensaaren osayleiskaavan erillispientalojen alueilla rakennuspaikkojen asuntorakentamiseen käytettävä maksimirakennusoikeus on sidottu rakennuspaikan kokoon, joten luonnonsuojelualan perustaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 83

15.06.2022

vaikuttaa myös mahdollisesti jäljelle jäävien rakennuspaikkojen rakennusoikeuteen.

Maanomistaja on suostunut siihen, että luonnonsuojelualuetta perustettaessa kaava-alueiden osalta korvataan ainoastaan metsätaloudellinen arvo. Koska kaavan mukaisia rakennuspaikkoja ei korvata erikseen, on jäljelle jäävien rakennuspaikkojen määrä tältäkin osin avoin.

Lemlahdensaaren osayleiskaavan A3-alueen rakennuspaikat, joiden alueelle suojelualue sijoittuu, eivät poistu osayleiskaavasta, vaikka nykyinen maanomistaja on niistä vapaaehtoisesti luopumassa. Kaupunki ei tule muuttamaan Lemlahdensaaren osayleiskaavaa suojelupäätöksen perusteella. Riskinä on, etteivät kaikki osapuolet tulevaisuudessa ole tietoisia siitä, että osasta rakennuspaikkoja on vapaaehtoisesti luovuttu.

Paraisten kaupunki puoltaa luonnonsuojelualan perustamista, mutta toteaa, että se vaikuttaa osayleiskaavan toteutumiseen etenkin Lemlahdensaaren osayleiskaavan A3-alueella kiinteistöllä Sandmo 445-485-2-511. Jäljelle jäävien rakennuspaikkojen määrä ja toteuttamismahdollisuudet sekä rakennusoikeuden määrä jäävät epäselväksi. Myös ne rakennuspaikat, joista suojelualan perustamisen myötä luovutaan, ovat edelleen olemassa osayleiskaavassa.

Oheismateriaali

Lausuntopyyntö karttaliitteineen
Otteet osayleiskaavoista ja merkkienselityksistä

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa yllä olevan lausuntonaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle. Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

Jakelu

Varsinais-Suomen ELY-keskus, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta,
ympäristönsuojeluyksikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 84

15.06.2022

Lausunto koskien luonnonsuojelun perustamista osalle kiinteistöstä Långholm 445-665-2-32 Houtskarissa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 84
898/11.02.05/2022

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917

Varsinais-Suomen ELY-keskus on pyytänyt Paraisten kaupungilta lausuntoa koskien yksityisen luonnonsuojelun perustamista osalle kiinteistöstä 445-665-2-32 Långholmin saarella Houtskarissa. Kiinteistöstä on tarkoitus suojella Metso-ohjelman puitteissa 1,3 hehtaarin alue, joka rajautuu jo olemassa olevaan luonnonsuojelun alueeseen ja laajentaa sitä. Alueella on kangasmetsää, jonka puusto on iäkstä ja erirakenteista.

Suunnitellulla suojelun alueella sijaitsee kaksi Houtskarin yleiskaavassa osoitettua, toistaiseksi toteutumaton loma-asunnon rakennuspaikka (RA2). Ehdotettujen rauhoitusmääräysten mukaan rakennusten, rakennelmien, laitteiden, teiden ja polkujen rakentaminen on kielletty luonnonsuojelun alueella. Siten suojelun alueen perustamisella on suoraa vaikutuksia yleiskaavan toteutumiseen kyseisellä kiinteistöllä.

ELY-keskus ja maanomistaja ovat sopineet luonnonsuojelun alueen perustamisesta ja siitä saatavasta korvauksesta. Maanomistaja on suostunut luopumaan yleiskaavassa osoitetuista rakennuspaikoista siten, että ainoastaan metsätaloudellinen arvo korvataan. Suojelun alue jää nykyisen maanomistajan omistukseen.

Paraisten kaupunki toteaa, että luonnonsuojelun alueen ympäröimän metsäisen niemenkärjen suojeleminen ja rakentamisesta vapaaksi jättäminen on sinänsä kannatettava ajatus, mutta ratkaisu on kaavatilanteen kannalta ongelmallinen. Rakennuspaikat eivät poistu yleiskaavasta, vaikka nykyinen maanomistaja on niistä vapaaehtoisesti luopumassa. Kaupunki ei tule tekemään muutoksia vuonna 2000 hyväksytyyn Houtskarin yleiskaavaan suojelupäätöksen perusteella. Houtskarin yleiskaava on ranta-alueilla suoraan rakentamista ohjaava ja rakennusluvut kyseisille rakennuspaikoille olisivat myönnettävissä suoraan kaavan perusteella myös jatkossa. Riskinä on, etteivät kaikki osapuolet tulevaisuudessa ole tietoisia siitä, että rakennuspaikoista on vapaaehtoisesti luovuttu.

Paraisten kaupunki puoltaa luonnonsuojelun alueen perustamista, mutta toteaa, että rakennuspaikat, joista suojelun alueen perustamisen myötä luovutaan, ovat silti edelleen olemassa rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa.

Oheismateriaali

Lausuntopyyntö karttaliitteineen
Ote yleiskaavasta ja merkkienselityksistä

Esittelijä

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 84

15.06.2022

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa yllä olevan lausuntonaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle. Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

Jakelu

Varsinais-Suomen ELY-keskus, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta,
ympäristönsuojeluyksikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 85

15.06.2022

Anomus rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämisestä Suohaan teollisuusalueella, Transportservice Oy Sjövägen Ab

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 85
780/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Transportservice Oy Sjövägen Ab on anonut rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämistä vuodelta vuokraamallaan teollisuustontilla [445-573-6-11 Nauvon Suohaassa](#). Yhtiön tarkoituksena on rakentaa noin 500 k-m²:n kokoinen toimitilahalli osittain yhtiön omaa meriliikenteen tavarakuljetustoimintaa varten ja osittain vuokrataksaan hallitilaa myös muille yrittäjille. Syy ajankohdan siirtämiselle on tilapäinen epävarmuus omassa toiminnassa. Yhtiö suunnittelee jättävänsä hallia koskevan rakennuslupahakemuksen vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla, jolloin rakentaminen voitaisiin aloittaa vuonna 2023.

Suohaan teollisuusalue sijaitsee Saaristotien ja suunnitellun Sjöstrandintien varrella. Alue käsittää noin 6 500 m² kiinteistöä 445-573-6-185, jonka kaavamerkintä on KTY-1, toimitilarakennusten korttelialue. Alueella saa harjoittaa toimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Ulkovarasto-alueet on aidattava ja niiden ympäristöön on istutettava kasveja. Teollisuuskorttelin tehokkuusluku on 0,4, mikä oikeuttaa yhteensä noin 2 600 k-m²:n rakennusoikeuteen. Kortteli on jaettu kolmeen pienempään osaan ja rakennusoikeus on jaettu näiden kesken suhteutettuna tonttikokoon.

Hakija on yksi kolmesta yrittäjästä, jotka ovat sitoutuneet aloittamaan rakentamisen kukin omalla tontillaan sen jälkeen, kun kaupunki on rakentanut tarvittavan kunnallistekniikan tonteille, kuitenkin viimeistään elokuussa 2022. He ovat myös sitoutuneet täyttämään maavuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen. Rakennusoikeus on 932 k-m² ja rakentamisvelvoite 280 k-m². Vain yksi yrittäjästä on toteuttanut pohjatyöt ja sorakentän Sjöstrandintien valmistuttua vuonna 2021.

Tavallisesti teollisuustonttien rakennusaika on sellainen, että rakentaminen tulee aloittaa kolme vuotta sopimuksen voimaantulosta ja saattaa loppuun viiden vuoden kuluessa. Jos rakentamisen aloittamisajankohtaa siirretään vuodelta, se merkitsisi samaa rakennusaikaa kuin muilla teollisuustonteilla. Toisaalta yrittäjät vaativat itse, että Sjöstrandintie rakennetaan ennen kuin he aloittavat rakentamisen. Sjöstrandintiestä on muillakin tavoin hyötyä, se on muun muassa mahdollistanut Lövstrandintien kaavoittamisen. Mikäli rakentamisen aloittamisajankohtaa ei päätetä siirtää, kaupungilla on oikeus purkaa sopimus, koska rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 85 15.06.2022

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää siirtää Transportservice Oy Sjövägen Ab:n vuokrasopimuksen kohdan 3.2 mukaista rakentamisen aloittamisajankohtaa vuodella 31.8.2023 saakka.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Hakija, sopimussihteeri

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 86

15.06.2022

Anomus rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämisestä Suohaan teollisuusalueella, Ab MarSan Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 86
921/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ab MarSan Oy on anonut rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämistä vuodella vuokraamallaan teollisuustontilla [445-573-6-12 Nauvon Suohaassa](tel:445-573-6-12). Yritykselle on myönnetty rakennuslupa 325 m²:n kokoiselle tuotanto- ja varastohallille. Syy ajankohdan siirtämiselle on epävarmuus ja hintojen nousu, jotka johtuvat covid-19-pandemiasta ja Venäjän hyökkäyssodasta Ukrainassa. Nämä epävarmuustekijät ovat vaikuttaneet myös yrityksen talouteen.

Teollisuusalue, KTY-1, toimitilarakennusten alue on yhteensä noin 6 500 m²:n kokoinen ja se sijaitsee Suohaassa Saaristotien ja Sjöstrandintien varrella. Alueella saa harjoittaa toimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Ulkovarasto-alueet on aidattava ja niiden ympäristöön on istutettava kasveja. Teollisuuskorttelin tehokkuusluku on 0,4, mikä oikeuttaa yhteensä noin 2 600 k-m²:n rakennusoikeuteen. Kortteli on jaettu kolmeen pienempään osaan ja rakennusoikeus on jaettu näiden kesken suhteutettuna tonttikokoon.

Hakija on yksi kolmesta yrittäjästä, jotka ovat sitoutuneet aloittamaan rakentamisen kukin omalla tontillaan sen jälkeen, kun kaupunki on rakentanut tarvittavan kunnallistekniikan tonteille, kuitenkin viimeistään elokuussa 2022. He ovat myös sitoutuneet täyttämään maavuokrasopimuksen mukaisen rakentamisveloitteen. Rakennusoikeus on 822 k-m² ja rakentamisvelvoite 247 k-m². Hakija on toteuttanut pohjatyöt ja sorakentän Sjöstrandintien valmistuttua vuonna 2021.

Tavallisesti teollisuustonttien rakennusaika on sellainen, että rakentaminen tulee aloittaa kolme vuotta sopimuksen voimaantulosta ja saattaa loppuun viiden vuoden kuluessa. Jos rakentamisen aloittamisajankohtaa siirretään vuodella, se merkitsisi samaa rakennusaikaa kuin muilla teollisuustonteilla. Toisaalta yrittäjät vaativat itse, että Sjöstrandintie rakennetaan ennen kuin he aloittavat rakentamisen. Sjöstrandintiestä on muillakin tavoin hyötyä, se on muun muassa mahdollistanut Lövstrandintien kaavoittamisen. Mikäli rakentamisen aloittamisajankohtaa ei päätetä siirtää, kaupungilla on oikeus purkaa sopimus, koska rakentamisveloitetta ei ole täytetty.

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää siirtää Ab MarSan Oy:n vuokrasopimuksen kohdan 3.2 mukaista rakentamisen aloittamisajankohtaa vuodella 31.8.2023 saakka.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 86

15.06.2022

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, sopimussihteeri

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 87

15.06.2022

Anomus rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämisestä Suohaassa teollisuusalueella, Oy Enitec Engineering Ab

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 87
943/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Oy Enitec Engineering Ab on anonut rakentamisen aloittamisajankohdan siirtämistä vuodelta vuokraamallaan teollisuustontilla [445-573-6-13 Nauvon Suohaassa](#). Yritykselle on myönnetty rakennuslupa 325 m²:n kokoiselle tuotanto- ja varastohallille. Syy ajankohdan siirtämiselle on covid-19-pandemian aiheuttama töiden väheneminen ja Venäjän Ukrainassa käymän hyökkäyssodan aiheuttamat rakentamisen nousseet hinnat.

Teollisuusalue, KTY-1, toimitilarakennusten alue on yhteensä noin 6 500 m²:n kokoinen ja se sijaitsee Suohaassa Saaristotien ja Sjöstrandintien varrella. Alueella saa harjoittaa toimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Ulkovarasto-alueet on aidattava ja niiden ympäristöön on istutettava kasveja. Teollisuuskorttelin tehokkuusluku on 0,4, mikä oikeuttaa yhteensä noin 2 600 k-m²:n rakennusoikeuteen. Kortteli on jaettu kolmeen pienempään osaan ja rakennusoikeus on jaettu näiden kesken suhteutettuna tonttikokoon.

Hakija on yksi kolmesta yrittäjästä, jotka ovat sitoutuneet aloittamaan rakentamisen kukin omalla tontillaan sen jälkeen, kun kaupunki on rakentanut tarvittavan kunnallistekniikan tonteille, kuitenkin viimeistään elokuussa 2022. He ovat myös sitoutuneet täyttämään maavuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen. Rakennusoikeus on 783 k-m² ja rakentamisvelvoite 235 k-m².

Tavallisesti teollisuustonttien rakennusaika on sellainen, että rakentaminen tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa sopimuksen voimaantulosta ja saattaa loppuun viiden vuoden kuluessa. Jos hakijan rakentamisen aloittamisajankohtaa siirretään vuodelta, aika on sama kuin muilla teollisuustonteilla. Toisaalta yrittäjät vaativat itse, että Sjöstrandintie rakennetaan ennen kuin he aloittavat rakentamisen. Sjöstrandintiestä on muillakin tavoin hyötyä, se on muun muassa mahdollistanut Lövstrandintien kaavoittamisen. Mikäli rakentamisen aloittamisajankohtaa ei päätetä siirtää, kaupungilla on oikeus purkaa sopimus, koska rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää siirtää Oy Enitec Engineering Ab:n vuokrasopimuksen kohdan 3.2 mukaista rakentamisen aloittamisajankohtaa anomuksen mukaisesti vuodelta 31.8.2023 saakka.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 87

15.06.2022

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, sopimussihteeri

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 88

15.06.2022

Alueen vuokraaminen padelkenttää varten Houtskarin Näsbystä, Pro Houtskär

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 88
779/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Pro Houtskär rf anoo [Houtskarin Näsbyn keskustassa](#) sijaitsevan kaupungin kiinteistöön Klemetsåker 445-665-2-5 kuuluvan alueen vuokraamista padelkentän ja toimintaan liittyvän tarvikevaraston rakentamista varten. Hakija anoo saman alueen vuokraamista, jonka Grill Skagen sai vuokrata [rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä 16.6.2021 §:ssä 112](#). Yritys ei koskaan allekirjoittanut sopimusta, eli asia raukesi ja se voidaan nyt käsitellä uudelleen.

Padelkentät ovat noin 10 x 20 metrin kokoisia. Vuokra-alueen on oltava muutamaa metriä suurempi, jotta routaeristykset ja mahdolliset penkit mahtuisivat alueelle. Padel, joka muistuttaa squashin ja tenniksen yhdistelmää, on kasvattanut suosiotaan nopeasti. Viime vuosina Varsinais-Suomeen on rakennettu useita padelkenttiä, muun muassa Parpadelin kenttä Finbyhyn.

Houtskarin yleiskaavan mukaan kaavailtu vuokra-alue on kaavoitettu keskustatoimintoja varten (C), mikä mahdollistaa useita käyttötarkoituksia, kuten asuinrakennusten ja talousrakennusten rakentamisen, palvelut, hallinnon, elinkeinotoiminnan ja muita keskustatoimintoja. Alue sijaitsee Houtskarin torin ja pysäköintialueen vieressä, jossa on muun muassa sähköautojen latausasema ja Lounais-Suomen Jätehuollon jäteastiat. Padelkenttä voisi tukea toria ympäröivän alueen kehittymistä keskeisemmäksi kokoontumispaikaksi. Kaavailun alueen itäreunassa on muuntamo. Hakija vastaa mahdollisista sähköjohtojen siirroista ja muista tarvittavista toimenpiteistä ja kustantaa ne. Jotta kentän sijainnin optimointi suhteessa johtoihin olisi mahdollista, ehdotetaan noin 20 x 25 metrin suuruista aluetta ja padelpelaajille oikeutta käyttää olemassa olevaa pysäköintialuetta, kun se ei ole muussa käytössä. Tämä sijainti mahdollistaa muun kiinteistön käytön muuhun toimintaan.

Yleiskaavan C-alueilla ei ole kaavaan merkittyä rakennusoikeutta, vaan niiden lähtökohtana on Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 13.3 mukaan elinkeinotoiminnan rakennusoikeus, eli tehokkuusluku $e = 0,1$. Kun Paraisilla annettiin virkistysalueen osa vuokralle padelkenttää varten, hintaa verrattiin Lehtiniemen teollisuustonttien myyntihintaan 8 €/m^2 , ja vuokra on 5 prosenttia myyntihinnasta. 450 m^2 :n kokoisen alueen vuokra oli siis 180 euroa vuodessa. Nyt on kyse keskusta-alueesta, jota voisi käyttää tehokkaampaan rakentamiseen. Kaupungilla on myynnissä pientalotontteja noin kilometrin päässä keskustasta. Niiden neliöhinta on noin 4 euroa/ m^2 . Tämän alueen voitaisiin katsoa olevan hieman arvokkaampi, ja vuosivuokra voisi perustua 5 prosenttiin luovutushinnasta 6 euroa/ m^2 . Tämä merkitsisi $500 \text{ m}^2 * 6 \text{ euroa/m}^2 * 5 \% = 150$ euroa vuodessa.

Liite

Kartta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 88

15.06.2022

Esittelijä

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Pro Houtskär rf:lle 10 vuodeksi noin 500 m²:n kokoisen alueen kaupungin kiinteistöstä 445-665-2-5 padelkenttää varten sekä myöntää padelpelaajille oikeuden käyttää samalla kiinteistöllä sijaitsevaa olemassa olevaa pysäköintialuetta, kun se ei ole muussa käytössä. Vuokra-alue on oheisen kartan mukainen. Vuosivuokra on 150 euroa vuodessa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Padelkenttää rakennettaessa hakijalla on oikeus käyttää kiinteistön 445-665-2-5 muita osia, joita ei ole vuokrattu johonkin muuhun tarkoitukseen, mutta hakija on velvollinen palauttamaan alueen ennalleen. Padelkentän saa sijoittaa metrin päähän vuokra-alueen rajasta. Vuokralainen vastaa tarvittavista sähköjohtojen siirroista ja niiden kustannuksista sekä muista muutokustannuksista. Vuokralainen vastaa toimintaan tarvittavien lupien hakemisesta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Pro Houtskär rf, sopimussihteeri

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 89

15.06.2022

Anomus laidunhaan vuokraamisesta Nauvon Suohaasta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 89
734/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

██████████ on jättänyt anomuksen Saaristotien varrella Nauvon Suohaassa sijaitsevan kaupungin kiinteistön Marttaäkern 445 573-6-9 alueen vuokraamisesta laidunhaaksi viiden vuoden ajaksi. Alue on jo aidattu ja sitä on aikaisemminkin käytetty laidunmaana. Kiinteistön 445-573-6-84 edellinen omistaja on rakentanut aitauksen ja käyttänyt sitä suullisen sopimuksen mukaisesti. Hakija on ostanut kiinteistön ja sen hevostallitoiminnan laitoksineen.

Alue muodostuu kahdesta alueesta omistajan kiinteistön molemmin puolin, yhteensä noin 3,25 hehtaaria. Läntinen osa on noin 1 hehtaarin kokoinen eikä sillä ole kaavaa ja itäinen osa on noin 2,25 hehtaarin kokoinen ja se on Nauvon rantayleiskaavassa varattu kyläalueeksi (AT). Tällä hetkellä kaupungilla ei ole suunnitelmia laidunhaoille. Sjöstrandintien ja Lövstrandintien varrella sekä Suohaassa tapahtuvan kehityksen myötä sopimukseen tulee lisätä klausuuli, joka antaa kaupungille oikeuden sopimuksen purkamiseen täysin tai osittain, jos aluetta tarvitaan kaavan mukaisiin tarkoituksiinsa. Vastaava klausuuli on käytössä Norrgårdintien varrella olevan hevoshaan vuokrasopimuksessa, rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 13.11.2019 §:ssä 169, ja Isoniityssä sijaitsevan lampaiden laidunhaan vuokrasopimuksessa, [6.4.2022 § 54](#).

Norrgårdinmäen hevoshakojen ja Isoniityn lammashakojen vuokra on ollut 20 euroa vuodessa, koska vuokralainen hoitaa kaupungin viheralueita, koska sopimuksessa on melko tiukka irtisanomisklausuuli ja koska vuokralainen ei saa EU-tukea alueelle. Toinen haka, jota on vuokrattu maksutta joinakin kesinä, on Folkhälsanin talon viereinen laidunhaka.

Samankaltainen vuokra voisi olla perusteltu tässä tapauksessa, koska laidunnus pitää maisemallisesti merkittävää aluetta kunnossa, irtisanomisklausuuli on yksipuolinen eikä maasta saada tukea. Koska on kyse vuokraamisesta maataloustarkoitukseen, käyttö on muutenkin rajallista. Vaikka alueella on kaavan mukaan rakennusoikeutta, alueelle ei saa rakentaa rakennuksia eikä sitä saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että Paraisten kaupunki tekee ██████████
██████████ kanssa vuokrasopimuksen kiinteistön 445-573-6-9 laidunmaista viiden vuoden ajaksi 1.6.2022 alkaen. Alue käy ilmi oheisesta kartasta. Vuotuinen vuokra on 20

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 89

15.06.2022

euroa. Kaupunki voi purkaa sopimuksen välittömästi, jos aluetta tai sen osaa tarvitaan sen kaavan mukaiseen tarkoitukseen. Korvausta ei makseta, vaikka irtisanominen tapahtuisi kesken sesongin. Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.8.2022.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, sopimussihteeri

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 90

15.06.2022

Alueen antaminen vuokralle kylmää varastohallia varten Houtskarista

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 90
654/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennusyritys R. Eliasson anoo noin 4 000 m²:n kokoiseen alueen ostamista rakentaakseen alueelle hallin yritystoimintaansa varten. Kyseinen alue olisi kaupungin omistamalla kiinteistöllä 445-655-1-18, kaupungin hakevaraston pohjoispuolella.

Hakija ilmoittaa, että se rakentaisi 300–400 m²:n kokoisen eristämättömän hallin, jossa se varastoi materiaaleja, rakennustelineitä, koneita ja varusteita. Halli muistuttaisi ulkomuodoltaan ja väriltään sen vieressä sijaitsevaa kaupungin hakevarastoa. Julkisivumateriaali olisi peltiä ja runko olisi puinen. Hakija rakentaisi hallin heti. Hakija on ollut yhteydessä kaupunkiin pidemmän aikaa ja kaupungin puolelta on selvitetty eri alueita.

Myöhemmin sähköasennusyritys on osoittanut kiinnostusta samaa aluetta kohtaan. Se tarvitsisi toimitilahallin toimistoa ja varastoa varten. Molemmat osapuolet tarvitsevat suurin piirtein samankokoiset tilat, eivätkä ne mahdu samoihin tiloihin. Rakennusyrityksen varastohalli soveltuu paikalle paremmin, koska siellä ei ole kunnallista vesi- eikä viemäriverkkoa ja koska kaupungin hakevarasto aiheuttaa melu- ja pölyhaittaa, mikä on suurempi haitta toimistolle.

Kaupunki ei omista suuria teollisuusalueita eikä edes yhtään vapaata toimitilatonttia Houtskarissa. Asemakaavoitetulla alueella on muutama kaupungin käytössä oleva tontti. Kaupungin muu maanomistus ei sovellu tällaiseen toimintaan. Houtskarin osayleiskaavan mukaan ajateltu paikka on maa- ja metsätalousaluetta (M). Tällä alueella rakennuslupaprosessi vaatii kaavoituspäätöksen ja/tai poikkeamisluvan. Suunnittelutarveselvitys, jossa kiinteistön rakennuslupaa selvitetään, ja mahdollinen poikkeamislupa varastohallin rakentamiseksi yritystoimintaa varten ei vastaa kaavan mukaista käyttötarkoitusta. Hakija vastaa näiden lupien hakemisesta. Koska tällaiset asiat selvitetään aina tapauskohtaisesti, sopimukseen kannattaisi lisätä ehdot vuokrasopimuksen päättymisestä, mikäli rakentamiselle ei ole edellytyksiä. Rakennusoikeus perustuisi rakennusjärjestyksen mukaiseen haja-asutusalueilla sijaitsevien toimitilarakennusten rakennusoikeuteen, 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Hakija on anonut alueen ostamista, mutta kaupungin periaatteena on antaa teollisuusalueet vuokralle niin, että vuokralaisella on oikeus tontin lunastamiseen, kun se on rakennettu. Alueella ei ole kaupunginvaltuuston vahvistamaa arvoa, joten kaupunginvaltuusto päättää vuokralle antamisesta. Riippumaton arvioija on arvioinut alueen samoin periaattein kuin kaupungin muut teollisuusalueet. Alueen luovutushinta olisi 3 euroa/m² ja tämä muodostaisi vuotuisen vuokran. 4 000 m²:n kokoisen alueen vuotuinen vuokra olisi 600 euroa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 90

15.06.2022

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää antaa rakennusyritys R. Eliassonille vuokralle 30 vuoden ajaksi noin 4 000 m²:n kokoisen osan Houtskarin Näsbyssä sijaitse-vasta kiinteistöstä 445-655-1-18 kylmän varastohallin rakentamista varten ohei-sen kartan mukaisesti kaupunginvaltuuston yritystonteille vahvistamin ehdoin. Alueella ei ole kunnallista vesi- eikä viemäriverkkoa. Indeksiin sidottu lähtövuok-
ra on 600 euroa vuodessa. Mikäli suunnittelutarveselvitys osoittaa, ettei kiinteis-
tölle voi lisätä uutta rakennuspaikkaa eikä poikkeamislupaa voida myöntää, vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista siitä päivästä lukien, kun kielteinen päätös jommassakummassa tapauksessa on saanut lainvoiman.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun pää-tös on saanut lainvoiman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu lopullisen päätöksen jälkeen

Hakija, kaavoitusarkkitehti P.H., sopimussihteeri

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 91 15.06.2022

Framnäsin uimarannan vuokrasopimuksen jatkaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 91
825/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupunki on vuodesta 2012 alkaen vuokrannut Framnäissä sijaitsevaa aluetta Paraisten seurakuntayhtymältä käytettäväksi yleisenä uimarantana. Vuokrasopimus päättyi tämän vuoden toukokuun lopussa, mutta Paraisten kirkkoneuvosto on 25.5.2022 päättänyt jatkaa sopimusta entisin ehdoin, mutta 250 euron vuokralla koko sopimuskaudelta. Kaupungin on tehtävä päätös sopimuksen tekemisestä.

Folkhälsan i Nagu rf oli aikaisemmin usean vuoden ajan vuokrannut aluetta uimakoulua varten. Osana sopimusta yhdistyksen uimakoulutoiminta rannalla on jatkunut maksutta myös kaupungin tultua vuokralaiseksi. Kyseinen uimaranta on Nauvon kunta-alueen ainoa yleinen uimaranta ja kaupunki on investoinut uuteen laituriin ja ottanut vuokra-alueen ja rakenteiden kunnossapidon hoitaakseen sillä edellytyksellä, että kaupunki saa alueen hallintaoikeuden ja että alueesta peritään ainoastaan symbolista vuokraa. Alueelle vahvistettiin pieni 200 euron vuokra koko kaudelta, jotta maanvuokralakia voitiin soveltaa. Sopimus tehdään muutoin entisen sopimuksen mukaisena lukuun ottamatta sitä, että vuokra- aluetta tarkistetaan niin, että se ulottuu uimarannan vesirajaan saakka.

Koska virkistystoiminta kuuluu kaupungin tehtäviin, kaupunki voisi tulevaisuudessa ostaa alueen.

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Paraisten seurakuntayhtymältä noin 1,71 hehtaarin suuruisen alueen Nauvon Prästgårdenin kylässä sijaitsevasta tilasta Prestgården 445-573-1-20 käytettäväksi yleisenä uimarantana. Sopimuskausi on 10 vuotta ja se alkaa 1.6.2022. Ehdot ovat entisen sopimuksen mukaiset. Vuokra koko kaudelta on 250 euroa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Paraisten seurakuntayhtymä J.K., sopimussihteeri, puistomestari A.B.,
yhdyskuntainsinööri

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 92

15.06.2022

Korppoossa sijaitsevan Likholmenin uimarannan vuokrasopimuksen jatkaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 92
926/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupunki on vuodesta 2012 alkaen vuokrannut [Korppoon Likholmenissa](#) sijaitsevaa noin 2,3 hehtaarin suuruista aluetta kiinteistöstä 445-629-1-2 Paraisten seurakuntayhtymältä käytettäväksi yleisenä virkistysalueena ja uimarantana. Vuokrasopimus päättyi tämän vuoden toukokuun lopussa, mutta Paraisten kirkkoneuvosto on 25.5.2022 päättänyt tarjota mahdollisuutta sopimuksen jatkamiselle, ja koko 10 vuoden pituisen sopimuskauden vuokra olisi 250 euroa. Kaupungin on tehtävä päätös sopimuksen tekemisestä.

Osana sopimusta Folkhälsan i Korpo rf:n uimakoulutoiminta rannalla saa jatkaa maksutta. Kaupungilla on oikeus poistaa ruokoa rannalta ja vesakkoa ja ongelmapuita metsästä sekä siistiä metsää. Kaupungilla on oikeus Kuggvikenin eteläistä rantaa pitkin kulkevaan tiehen ja kahdeksan pysäköintipaikan ylläpitämiseen sillan päässä. Kaupunki vastaa muun muassa saarelle johtavasta kävelysillasta sekä puhtaanapidosta ja jätehuollosta.

Alueelle vahvistettiin pieni 200 euron vuokra koko kaudelta, jotta maanvuokralakia voitiin soveltaa. Sopimus tehdään muutoin entisen sopimuksen mukaisena lukuun ottamatta sitä, että vuokra-aluetta tarkistetaan niin, että se ulottuu uimarannan vesirajaan saakka.

Kyseinen uimaranta on Korppoon kunta-alueen ainoa yleinen uimaranta. Koska virkistystoiminta kuuluu kaupungin tehtäviin, kaupunki voisi tulevaisuudessa ostaa alueen.

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Korppoon Likholmenissa sijaitsevan noin 2,3 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöstä 445-629-1-2 käytettäväksi yleisenä virkistysalueena ja uimarantana. Sopimusaika on 10 vuotta alkaen 1.6.2022. Vuokra koko kaudelta on 250 euroa. Sopimusehdot ovat entisen sopimuksen mukaiset.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Paraisten seurakuntayhtymä J.K., sopimussihteeri, puistomestari A.B.,
yhdyskuntainsinööri

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 93 15.06.2022

Tontinosan myyminen Vepon kaupunginosasta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 93
563/10.01.00/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Tontin 445-520-1-10 omistaja Solberg Apicultura Oy anoo osoitteessa Vepontie 23 sijaitsevan Paraisten kaupungin omistaman noin 35 m²:n kokoisen kiinteistön 445-520-1-128 osan ostamista lisäosaksi. Alueella on tehty uusi tonttijako 445000330202, jonka tuloksena hakijan kiinteistöt 445-520-1-10 ja 445-520-1-19 sekä kyseinen lisäosa muodostavat uuden tontin 445-33-2-8.

Alue kuuluu Vepon kaupunginosan asemakaava-alueeseen, joka on vahvistettu 26.7.1999. Asemakaavan mukaan tontti ja tontinosa kuuluvat AO-alueeseen, jonka rakennusoikeudet on sijoitettu erikseen. Tulevalla tontilla on 200 k-m² rakennusoikeutta asuinrakennusta varten ja 150 k-m² rakennusoikeutta talousrakennuksia varten.

Kaupunginvaltuuston asemakaavoitettujen tonttien myyntihintaa koskevan päätöksen 3.4.2012 § 41 mukaan AO-tonttien ja tontinosien myyntihinta on 12–40 euroa/m². Lisämaata varten sovelletaan maksua, joka on 50–100 % maan arvosta, ja rannalla sijaitsevien erityisten alueiden kohdalla maksu voi olla 200 % arvosta.

Tontti sijaitsee keskustan ulkopuolella, noin 2 kilometriä purjekiertoliittymästä pohjoiseen. Kaupungilla ei ole myynnissä lähistöllä sijaitsevia tontteja, mutta lautakunta on päättänyt myydä kaksi lisäaluetta Bläsnäsin kaupunginosasta vuonna 2015 ja vuonna 2020 päättänyt myydä lisäalueen hintaan 15–15 euroa/m². Vuosia 2016–2022 koskevan hintatutkimuksen mukaan Vepon kaupunginosassa ja Vepontien varrella on tehty seitsemän rakentamattoman tontin luovutusta. Tonttien ja tontinosien hintataso on vaihdellut noin 16,5 ja 32 euron/m² välillä. Korkeammin hinnoitellut kohteet ovat sijainneet rannan läheisyydessä, ja muilla, kauempana rannasta sijainneilla kohteilla on ollut alempi luovutushinta, joka on vaihdellut 16,5 ja 20 euron/m² välillä. Koska on kyse tontista, joka ei sijaitse rannan läheisyydessä, olisi kohtuullista, että hintataso olisi 16,5–20 euroa/m², mikä 35 m²:n kokoisen lisäalueen osalta merkitsisi 577–700 euroa.

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
fornamn.etternamn@pargas.f

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myydä 35 m²:n kokoisen osan tontista 445-520-1-128 Solberg Apicultura Oy:lle. Kauppahinta on 600 euroa. Alueella kasvavat puut sisältyvät kauppaan, ja kohde käy ilmi oheisesta kartasta. Kauppa tulee saattaa loppuun kuluvan vuoden aikana. Kaupunki laatii kauppakirjan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 93

15.06.2022

Ostaja vastaa lainhuutomaksusta, kaupanvahvistajan maksusta ja toimitusmaksusta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, maanmittaussihteeri

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 94

15.06.2022

Lisäalueen myyminen Houtskarın Lukista, valtionperintö

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 94
941/10.00.02/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Peter Lindgren, puh. 050 566 2943
etunimi.sukunimi@parainen.fi

[Kaupunginhallitus on 26.10.2020 §:ssä 235](#) antanut mittausyksikölle tehtäväksi valmistella ja toimeenpanna Paraisten kaupungille valtionperintönä tulneiden kiinteistöalueiden myynnin.

Kuten todettiin, Suomen valtio piti suurimman osan maaomaisuudesta, eli noin 44 hehtaaria, kun taas kaupunki peri noin 3,8 hehtaaria, johon sisältyi päärakennus talousrakennuksineen. Kaupunki peri myös kuolinpesän velat ja maksut, ja käteisvaroja jäi 8 269 euroa.

Paikalla suoritettussa katselmuksessa todettiin, että tarvitaan jonkin verran toimenpiteitä ennen kuin kiinteistö on valmis myytäväksi.

Paraisten kaupungin perimällä alueella on muun muassa romuautoja, vanhoja käyttökelvottomia veneitä, veneenmoottoreita, rikkinäisiä veneenrunkoja ja muita kookkaita jätteitä sekä paljon rojua, jonka kuljetus pois alueelta vaatii mittavahkoja järjestelyitä. Haasteen muodostaa se, että kiinteistö sijaitsee saarella, johon ei ole kiinteää yhteyttä.

Jos alue myydään nykykunnossa, riski sille, että kiinnostus sen ostamiseen jää vähäiseksi ja että alue myös jatkossa jää siistimättä, on suuri.

Keskusteluja alueen siistimisestä on käyty sekä yksityisten toimijoiden että Pidä Saaristo siistinä ry:n kanssa, jonka tehtävänä on Suomen merialueiden, järvien, rantojen ja saariston siistinä pitäminen. Yhteistyötä eri toimijoiden kanssa kiinteistön siistimiseksi selvitetään, ja kiinteistö tullaan siistimään kesällä 2022.

Naapurikiinteistön omistaja on osoittanut kiinnostusta pienen lisämaan ostamiselle saadakseen tarkoituksenmukaisemman alueen omien rakennustensa ympärille. Nykyinen kiinteistöraja on melkein kiinni naapurikiinteistön päärakennuksessa ja kyseisen alueen talousrakennukset ovat osittain naapurikiinteistön puolella ja sen pihapiirissä, eli ne soveltuisivat paremmin naapurikiinteistön osaksi.

Paikan katselmuksessa todettiin, että noin 500 m²:n kokoinen alue, mukaan lukien kaksi ränsistynyttä talousrakennusta, voitaisiin lohkoa ja myydä naapurikiinteistön omistajalle ja tällä tavoin saavuttaa tarkoituksenmukaisempi kokonaisuus sekä naapurikiinteistölle että kiinteistölle, joka siistimisen jälkeen myydään. Alue käy ilmi oheisesta karttaliitteestä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (22.3.2011 § 17) mukaan lisämaan hinta osayleiskaavoitetuilla alueilla olemassa oleville rakennuspaikoille tai rakennuspaikkojen rakentamattomille osille on 2–6 euroa/m².

Hintahaarukan yläpään asettava myyntihinta on perusteltavissa sillä, että kyseessä on ranta ja että kauppaan sisältyvät talousrakennukset, joskin hyvin huonokuntoiset sellaiset.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 94

15.06.2022

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myydä noin 500 m²:n kokoisen alueen määräalasta 445-653-1-48-M601 talousrakennuksineen [REDACTED].
Alue myydään kiinteistön 445-653-1-47 lisäosaksi.
Kauppahinta on 3 000 euroa.
Kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

[REDACTED]

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 95 15.06.2022

Lisäosan ostaminen Kyrkbackens skolan tonttiin Nauvossa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 95
925/10.00.01/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten seurakuntayhtymä omistaa Kyrkbackens skolan koulutontin osan Nauvossa. Kaupunki on tarjonnut 13 300 euroa eli 6 euroa/m² kyseisestä 2 207 m²:n kokoisesta tontinosasta. Kirkkoneuvosto on 25.5.2022 päättänyt hyväksyä tarjouksen, ja asia on sen osalta edennyt kirkkovaltuuston päätettäväksi, minkä jälkeen asia jatkaa tuomiokapituliin ja kirkkohallitukseen vahvistettavaksi.

Paraisten seurakuntayhtymä omistaa suuria maa-alueita Nauvon keskustassa. Omaan toimintaansa liittyvien alueiden lisäksi se omistaa esimerkiksi puistoja, katuja ja muita yleisiä alueita. Lisäosa nykyiseen koulutonttiin sijaitsee Saaristotien varrella koulurakennuksen länsipuolella. Koulutontin lisäosaa on jo käytetty koulupihan osana, ja se on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty koulutonttiin kuuluvaksi (YO). Kaavan mukaiseen koulutonttiin kuuluu myös muutama valtion omistuksessa oleva neliö Saaristotien varrella.

Hallintosäännön §:n 78 toisen mittausta koskevan kohdan mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta saa ostaa maa- ja vesialueita kaupunginvaltuuston vahvistamaan enimmäismäärään saakka. Kaupunginvaltuuston 17.3.2009 §:ssä 25 tekemän päätöksen mukaan lautakunta saa päättää enintään 200 000 euron ostoista, ja kaupunginhallituksella on oikeus päättää enintään 500 000 euron ostoista. Ostolle on riittävät budjetoidut varat tänä vuonna, sillä noin 57 000 euroa budjetoidusta 200 000 eurosta on varattu.

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että kaupunki ostaa Paraisten seurakuntayhtymältä noin 2 207 m²:n kokoisen alueen kiinteistöstä 445-573-1-20. Alue vastaa myyjän osaa voimassa olevan asemakaavan opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueesta (YO). Alueella kasvavat puut sisältyvät kauppaan. Kauppahinta on 13 300 euroa.

Kaupunki laati kauppakirjan ja vastaa kaupanvahvistajan maksusta. Luovutus tulee toteuttaa kuluvan vuoden aikana. Ehtona kaupan toteutumiselle on se, että kirkkovaltuusto päättää hyväksyä tarjouksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 95

15.06.2022

Jakelu

Paraisten seurakuntayhtymä J.K., maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 96

15.06.2022

Kirkkomalmin kaupunginosassa sijaitsevan tontin 4-20 ostaminen takaisin

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 96
813/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

██████ anoo, että kaupunki ostaa takaisin Kirkkomalmissa sijaitsevan pientalotontin, jonka hän osti 4.8.2021. Hakija ei pysty toteuttamaan rakennushankettaan. 792 m²:n kokoinen tontti 445-20-4-20 sijaitsee osoitteessa Fleminginkuja 9 Kirkkomalmin kaupunginosassa. Kauppahinta oli 40 000 euroa.

Hakija on tiedustellut mahdollisuutta myydä tontti eteenpäin. Kauppakirjan kohdan 10 mukaan ostaja on sitoutunut siihen, ettei hän myy tonttia rakentamattomana eteenpäin. Jos hakija myisi tontin rakentamattomana, kaupungilla olisi oikeus vaatia sopimussakkona 50 % kauppahinnasta. Pääsääntöisesti kaupunki ei uusissa tapauksissa ole antanut lupaa poiketa tällaisesta, vaan se on ostanut tontit takaisin.

Hakija on omistanut tontin melkein vuoden ajan. Kaupungin ehdotetaan ostavan tontin takaisin 38 000 euron hintaan. Tämä vastaa 95 % kauppahinnasta, mikä vastaa vuokraa, jota tontista olisi maksettu yhden vuoden ajalta.

Hakija on maksanut kiinteistöveroja siltä ajalta, jona hän on omistanut tontin, minkä voidaan katsoa vastaavan vuokran indeksitarkistusta.

Periaate on sama kuin Valoniemessä sijaitsevan tontin ja Aurinkokaaren alueella sijaitsevan tontin takaisinostossa sovellettu periaate, rakennus- ja ympäristölautakunta, 8.12.2021 § 205, rakennus- ja ympäristölautakunta 2.2.2022 § 16.

Hakija on ilmoittanut, että kauppahinnan lisäksi tontista on koitunut kustannuksia vajaan 5 000 euron edestä. Nämä kustannukset ovat suunnittelukustannukset, kaupanvahvistajan palkkiot, varainsiirtoverot ja lainhuudatus- ja kiinnitysmaksut. Tästä syystä hakija pyytää, että kaupunki perisi vain puolen vuoden vuokraa vastaavan summan (1 000 euroa) alkuperäisestä kauppahinnasta.

Kaupunki ei ole velvollinen ostamaan tonttia takaisin, mutta se on Vanhalla Malmilla sijaitsevan Fleminginkujan viimeinen tontti, ja tämän kaupunginosan tonteille on kysyntää ja on kaupungin edun mukaista, että tontit rakennetaan. Molemmille osapuolille on näin ollen tarkoituksenmukaisinta, että kaupunki ostaa tontin takaisin. Ostajan ilmoittamia kustannuksia ei ole huomioitu muissa tapauksissa, joissa kaupunki on ostanut tontteja takaisin.

Vuodeksi 2022 on budjetoitu 200 000 euroa määrärahaa maa- ja vesialueiden ostamista varten. Tästä on tähän mennessä varattu noin 57 000 euroa.

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 96

15.06.2022

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää ostaa tontin 445-20-4-20 [REDACTED] 38 000 euron hintaan. Alueella kasvavat puut sisältyvät kauppaan. Tontti ostetaan rasituksista vapaana.

Kauppakirjan laatii kaupunki. Suoritetusta lohkomisesta maksettua korvausta tai muita korvauksia ei palauteta. Myyjä maksaa vuoden 2022 kiinteistöveron.

Kauppa allekirjoitetaan viimeistään 31.8.2022.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, kaupungingeodeetti, maankäyttöinsinööri, maanmittaussihtööri

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 97

15.06.2022

Lausunto Haverön Lohi Oy:n ympäristö- ja vesitalouslupahakemuksesta. Sahalahti, Skutudden

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 97
867/11.01.01/2022

Valmistelija

vs.ympäristönsuojelupäällikkö Petri Huovila, puh. 050 464 6866
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Haverön Lohi Oy hakee uusia ympäristönsuojelulain ja vesilain mukaisia lupia kalankasvatusaltaiden ja kasvatuskehikoiden talvisäilytystä varten Haverön saaren länsipuolella Haverön yhteisellä vesialueella 445-548-876-1 (Haverö smf vattenområde). Kyse on ensi kädessä olemassa olevan toiminnan jatkamisesta, voimassa oleva lupa ulottuu vuoden 2023 loppuun asti. Aikaisempaan lupaan lisäyksenä haetaan nyt lupaa sijoittaa useampia tyhjiä kala-allaskehikoita talvisäilytykseen.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupavastuualue on pyytänyt asiassa Paraisten kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon, asianr ESAVI/12429/2022.

Yleisölle tarkoitettu kuvaus toiminnasta liitteenä.

Haverön Lohi Oy:llä on Haverön saaren läheisyydessä joitakin kalanviljelypaikkoja kala-altaineen, joiden talvisäilytys tapahtuu merialueella saaren länsipuolella. Varastointipaikkoja on kaksi, ”Sahalahti” ja ”Skutudden”. Sahalahdessa säilytetään 7 talvivarastointiallasta 15.9-20.5 välisenä aikana + 8 kala-allasta, joiden kalat siirretään perkaamoon talvisesongin kuluessa. Skutuddenilla on vain yksi kalan varastointiallas. Rannassa hakijan omalla kiinteistöllä sijaitsee yrityksen kalanperkaamo, jolla on rakennus- ja ympäristölautakunnan myöntämä päivitetty ympäristölupa 11.12.2019. Perkaukseen tulevia kala-altaita säilytetään kaksi kerrallaan tilapäisesti perkaamon edustalla. Perkauskauden aikana tyhjenevät kala-altaat (niiden tyhjä kehikot) siirretään hakemuksen mukaan säilytettäväksi yhteisellä vesialueella hakijan omiin rantoihin sekä neljä niistä valtion omistaman Småholmen-saaren rantaan. Kartta liitteenä.

Kyseisellä merialueella on ollut Haverön Lohen kalanviljelytoimintaa vuodesta 1984 alkaen. Varsinainen kalanviljely tällä alueella loppui kuitenkin jo varhaisessa vaiheessa ja se siirrettiin avarammille vesialueille. Jo pitkän aikaa on alueella tapahtunut ainoastaan talvivarastointia. Kalojen talviruokinnassa käytettävät rehumäärät ovat pienet verrattuna kesäkasvatuskauteen. Voimassa olevassa luvassa on rehun sisältämät ravinnemäärät rajoitettu seuraavasti: N: 570 kg, P: 75 kg. Laskelmien mukaan ovat talvisäilytyksen vesistö päästöt viimeisten 5 vuoden aikana olleet keskimäärin seuraavat: N: 75 kg P: 7,4 kg. Haettavassa jatkoluovassa pysyvät rehumäärät ennallaan.

Yritys perustelee luvan myöntämistä mm. seuraavasti:

- *Nyt käytössä oleva ja lupahakemuksen tarkoittama kalojen kasvattaminen ja talvisäilytys verkkoaltaissa on ainoa teknisesti ja taloudellisesti mahdollinen vaihtoehto.*

- *Umpikasseissa tapahtuva kalankasvatus ei ole nykytekniikalla perusteltavissa oleva vaihtoehto, koska se ei ole toteutettavissa teknisesti eikä taloudellisesti*

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 97

15.06.2022

kestävällä pohjalla.

- *Umpikassit eivät kestä nyt kyseessä olevalla merialueella vuosittain esiintyviä myrskyjä, joten umpikassien käyttö on poissuljettu kasvatusmuoto.*
- *Verkkoallaskasvatuksen syrjäyttävää kasvatusmenetelmää ei ole näköpiirissä, koska merikasvatus asettaa omat reunaehdonsa käytettäville menetelmille ja niiden soveltuvuudelle Suomen olosuhteisiin.*
- *Tärkeimpinä kehitystyön kohteina ovat rehujen ominaisuudet ja ruokintamenetelmät, joita kehittämällä ympäristövaikutuksiin voidaan vaikuttaa.*
- *Haverön Lohi Oy käyttää kalojen ruokintaan kaikilla laitoksillaan ns. Itämerirehua, jolloin rehun kuormittava kokonaisvaikutus on alimmillaan.*

Hakijan mukaan myös vesistöolosuhteet ovat suotuisat:

Laitospaikat sijaitsevat Airiston eteläosassa Yxfjärdenin aukon itäpuolella vesialueella, jossa tapahtuu huomattavia vesimassojen siirtoja tuulten, merivirtojen ja vedenpinnan korkeusvaihtelujen johdosta.

Vesisyvyys on Sahalahden laitoksen kohdalla noin 22 metriä ja Utterholman kohdalla noin 10 metriä.

Vaikutusalueelta on olemassa vedenlaatu-, kasviplankton-, pohjaeläin-, sekä päällysläytetutkimuksia kuluvalta lupakaudelta eli vuosilta 2016-2019. Esimerkki tutkimuksista liitteenä. Vedenlaatatutkimusten mukaan on pohjan läheisessä vesimassassa (22 metrin syvyydessä) loppukesällä esiintynyt säännöllisesti happikatoa. Nauvon lähivesien velvoitetarkkailututkimuksen 2019 mukaan mittauksia on tehty 1980-luvulta alkaen, ja alusta alkaen on O2-kato ollut vallitseva tila. Vaikuttaa siis, että happi-kadon syy on luonnollinen, pitkäaikainen sisäinen kuormitus. Jo 15 metrin syvyydessä happipitoisuus on ollut melko normaali (kyllästysaste vuosina 2015-17 välillä 42 – 83 %).

Talvisäilytyslaitokset sijaitsevat aivan Seilin Natura-alueen itärajan läheisyydessä ja joitakin tyhjiä kehikoita säilytetään vesialueella jopa aluerajauksen sisäpuolella. Tyhjien kehikoiden säilyttäminen ei kuitenkaan vaikuta niihin luontoarvoihin, joiden perusteella Natura-alue on muodostettu.

Haverön Lohi Oy hakee lupaa ensisijaisesti vuoden 2033 loppuun, toissijaisesti siten, että lupa olisi voimassa 10 vuotta siitä, kun lupa on saanut lainvoiman.

Oheismateriaali

Toiminnan kuvaus
Kartta kala-altaiden ja -kehikoiden säilytyspaikoista
Esimerkki vesistötutkimuksista

Vaikutusten arviointi

Koska kalalaitosten vesitalous- ja ympäristöluvista yleisesti valitetaan, on toiminnanharjoittajan kannalta kohtuullista, että lupa olisi voimassa lainvoiman saatuaan vielä 10 vuotta.

Esittelijä

vs.ympäristönsuojelupäällikkö Petri Huovila, puh. 050 464 6866
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ei näe ympäristönsuojelu- tai vesilain mukaisia esteitä luvan myöntämiseksi Haverön Lohi Oy:lle kalankasvatusaltaiden ja kasvatuskehikoiden talvisäilytystä varten Haverön saaren länsipuolella Haverön

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 97

15.06.2022

yhteisellä vesialueella 445-548-876-1 (Haverö smf vattenområde).
Lautakunnan mielestä luvan voi myöntää hakijan toissijaisesti ehdottamalla
tavalla: kymmeneksi vuodeksi siitä päivästä alkaen, jolloin lupa saa lainvoiman.
ESAVI/12429/2022.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupavastuualue

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 98

15.06.2022

Talousraportti 1–4/2022, ympäristöosasto

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 98
570/02.02.02/2022

Valmistelija

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

Vuoden ensimmäisen neljän kuukauden talouden seuranta on laadittu ohjeiden mukaisesti kolmannesvuosiraportin muodossa.

Kolmannesvuosiraportti käsittää kunkin vastualueen määrärahojen käytön ja selvityksen tavoitteiden toteutumisesta sekä vuoden loppuun asti ulottuvat ennusteet, ympäristöosasto sivut 89-102.

Investointihankkeiden osalta esitellään määrärahojen käyttö 30.4.2022 mennessä sekä ennusteet, ympäristöosasto sivu 109.

Oheismateriaali

Talouden seuranta 30.4.2022

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä saaneensa talodenseurantataraportin 1–4/2022 tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 90, § 97, § 98

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Paraisten kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Rakennus- ja ympäristölautakunta Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen, parainen[a]parainen.fi, puh 02 458 5700
Kirjaamo avoinna maanantai–perjantai klo 9.00–14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Paraisten kaupungin kirjaamosta. Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen, parainen[a]parainen.fi, puh 02 458 5700

Pöytäkirja on 22.06.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty