

PARAINEN

SVARTHOLMSGRUNDEN RANTA-ASEMAKAAVA



KAAVASELOSTUS

KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 3.12.2020.
 Ympäristölautakunta 8.3.2023.
 Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.3.-17.4.2023.
 Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx

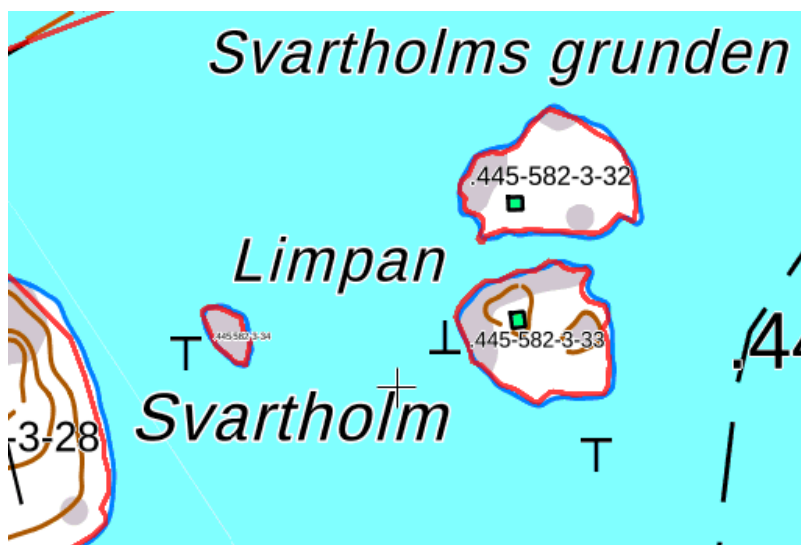
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Norra Svartholmsgrund RNo 3:32 (445-582-3-32) ja Södra Svartholmsgrund RNo 3:33 (445-582-3-33) Nauvon Pensarissa, Parainen. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,24 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 300 metriä.



Svartholmsgrundenin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Nauvon Pensarin länsipuolella (punainen ympyrä oikealla alhaalla).



Kaava-alueen kiinteistörajat.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Svartholmsgrundens ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan RA-merkintä niin, että kuhunkin saareen osoitetaan erillinen vapaa-ajan tontti. Tonttien kerrosala on tarkoitus noudattaa yleiskaavan tonttikohtaista rakennusoikeutta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 3.12.2020.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 17.3.-17.4.2023.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Kortteleiden rajaukset käsittävät koko saarten alan yleiskaavan mukaisesti.

2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia. Kumpikin saari on ennestään rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Saaret on kumpikin rakennettu identtisillä 40 m²:n suuruisilla loma-asunnoilla. Rakennusluvut on myönnetty v. 1977.



Kuva 1. Norra Svartholmsgrundet saaren mökki.



Kuva 2. Södra Svartholmsgrundet saaren mökki.

Kumpikin saari on kallioista kangasmetsää. Rannat ovat pääosin kallioisia. Paikoitellen kasvaa vaatimatonta kaislaa. Maisemakuvassa ne ovat yhtenäisiä metsäsaaria, mäntymetsä ulottuu kallioita lukuun ottamatta lähes rantaan. Rantavesi on monella paikalla syvää, mihin kummankin saaren laiturit on rakennettu.



Kuvat 3-4. Saarten maisemakuva. Yllä Norra Svartholmsgrundet lounaasta, alla Södra Svartholmsgrundet lännestä. Saarten nimi saattaa viitata niiden tummaan maisemakuvaan.



Kuva 5. Saarten välinen salmi kuvattuna lännestä.



Kuva 6. Saarten välinen salmi kuvattuna Södra Svartholmsgrundet saaren itäpuolella olevasta laiturista luoteeseen.



Kuva 7. Saarten välinen salmi kuvattuna Södra Svartholmsgrundet saaresta pohjoiseen.



Kuva 8. Norra Svartholmsgrundet saaren sisäosaa.



Kuva 9. Södra Svartholmsgrundet saaren sisäosaa kuvattuna mökiltä etelään.

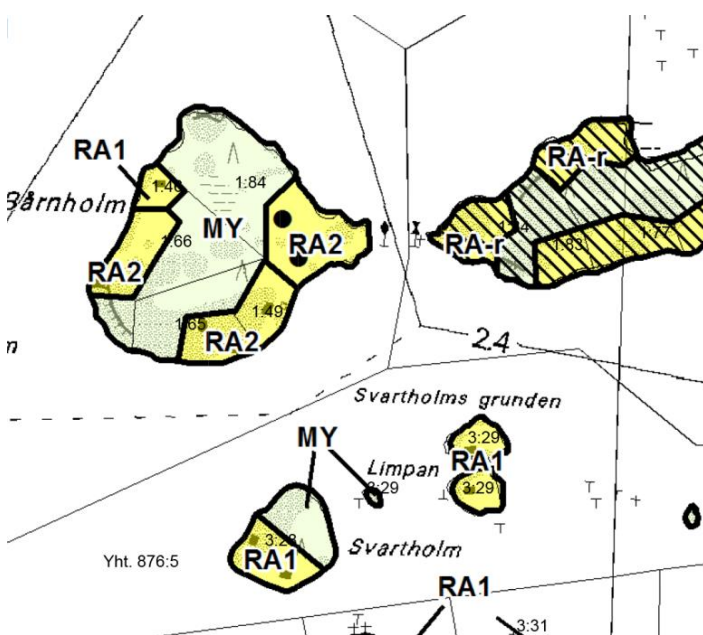
3.2 Luonnonolosuhteet

Kumpikin saari on luonnonolosuhteiltaan luonteenomaista Turun välisaaristolle. Maa on karua, mäntypuusto on lyhydestään huolimatta vanhaa. Saarten rakentamisesta aiheutuneet jäljet luontoon ovat vähäistä.

3.3 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa pohjoisen Nauvon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 12.5.2003. Yleiskaavassa kiinteistöt Norra Svartholmsgrundet ja Södra Svartholmsgrundet on osoitettu yhdessä yhdeksi loma-asutusalueeksi, jossa on yksi rakennuspaikka RA1.



Ote voimassa olevasta Nauvon eteläisen saariston osayleiskaavasta. Saaret on osoitettu yhteensä yhtenä rakennusoikeutena. Yleiskaavan laatimisaikoihin saaret kuuluivat samaan kiinteistöön 3-29.

Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 14.6.2021. Maakuntakaavassa ei ole erityisiä ranta-asemakaava-alueita koskevia merkintöjä. Maakuntakaava ei ole voimassa yleiskaava-alueella, mutta se ohjaa yleiskaavan muuttamista, mistä ranta-asemakaavassa käytännössä on kyse.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrillä muunnettuna laserskannatusta aineistosta. Alueella ei ole maalla kulkevia kiinteistörajajoja.

4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Ilmoitus kaavamuutoksen aloituksesta kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 3.12.2020.

Ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 8.3.2023.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 17.3.-17.4.2023.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan RA-merkintä niin, että kuhunkin saareen osoitetaan erillinen vapaa-ajan tontti. Tonttien kerrosala on tarkoitus noudattaa yleiskaavan tonttikohtaista rakennusoikeutta.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Yleiskaavan laatimisvaiheessa ei huomioitu että saaret v. 1977 allekirjoitetulla lahjakirjalle oli luovutettu ennakkoperintönä ja että samana vuonna oli myönnetty edellä mainitut rakennusluvut. Rakennuslupien mukaiset mökit rakennettiin välittömästi lupien myöntämisen jälkeen. Nämä tiedot olivat Nauvon kunnan rakennusvalvonnassa käytettävissä, mutta niitä ei päivitetty kaavaan. Kaavoituksessa käytetty perustieto perustui siihen, ettei saaria vuoteen 2000 mennessä oltu lohottu ja siksi niiden tulkittiin oikeuttavan vain yhteen yhteiseen rakennusoikeuteen. Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan kullekin saarelle olisi yksiselitteisesti tullut osoittaa oma rakennusoikeutensa. Vaikka saaret v. 2000 lohottiin, tätä ei päivitetty yleiskaavoituksen loppuvaiheessa.

Ranta-asemakaavalla korjataan yleiskaavoituksessa syntynyt virhe.

Aluevaraukset

Alueelle osoitetaan kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joissa kummassakin on yksi rakennuspaikka.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa loma-asuntorakennus, saunarakennus, vierasmaja sekä sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 150 m². Saunan ja vierasmajan sallittu enimmäiskerrosala on 25 m².

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle sekä rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väriltään siten, etteivät ne heikennä maisemakuvaa.

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Kaavamutoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Liikenne ja vesihuolto

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Alueelle kuljetaan vesitse veneellä.

Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueille, johon kaavamutoksella osoitetaan rakentamista, ei ole uhanalaisia lajeja eikä muita merkittäviä luontoarvoja.

Saarissa on voimakas puusto, joka useimpiin ilmasuuntiin ulottuu lähelle rantaa.

Rakennusalat on rajattu siten, ettei alueen rakentamisesta aiheudu olennaisia muutoksia maisemakuvaan.

Raasepori, 18.6.2021



Sten Öhman
dipl.ins.

