

## Asemakaavan muutos tontilla 1 korttelissa 230 Klockarbergenin (102) kaupunginosassa Nauvossa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.05.2023 § 76

### Valmistelija

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

Maanomistaja on lähestynyt kaupunkia asemakaavamuutosanomuksella 18.4.2023 koskien liikerakennuksen tonttia 1 korttelissa 230 Nauvon keskustassa Saaristotien varrella kirkkoa vastapäätä. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta 650 k-m<sup>2</sup> asuin-, liike- ja toimistorakennuksia varten.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja mahdollistaa tontilla panimo- ja ravintolatoiminta sekä tähän liittyvät muut toiminnot. Kaavamuutosanomukseen on liitetty pitkälle viedyt luonnossuunnitelmat, joista ilmenee tavoiteltu lopputulos.

Asemakaavamuutoksella tutkitaan ja ratkaistaan muun muassa tontin uusi käyttötarkoitus, kerrosala, liittymä- ja pysäköintijärjestelyt ja rakentaminen useampaan kuin yhteen kerrokseen.

Tontille on huhtikuussa 2022 myönnetty poikkeamislupa, joka mahdollistaa rakennusluvan hakemisen ja myöntämisen hankkeen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi jo ennen asemakaavanmuutoksen laatimista ja hyväksyntää. Hankkeen seuraavat vaiheet, eli kokonaisuuden laajentaminen erillisillä ravintola- ja varistorakennuksilla, edellyttää asemakaavan muuttamista.

Koska tavoitteena on merkittävä rakennusoikeuden lisääminen asemakaavaa muuttamalla, on välttämätöntä solmia maankäyttösopimus maanomistajan ja kaupungin välillä. Alustavien keskustelujen perusteella kaavan laadinnasta on mahdollista sopia hankkeeseen ryhtyvän kanssa siten, että kaava voidaan laatia joko kaupungin omana työnä tai konsulttityönä kaupungin ohjauksessa. Valittava menettelytapa otetaan huomioon maankäyttösopimusta laadittaessa.

Asemakaavamuutos ei sisälly vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaupungin hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kaavoitusohjelman hyväksymisestä. Kaupunginhallitus voi päättää myös kaavan laatimisesta tai muuttamisesta (kohta 8 g).

### Liite

Anomus liitteineen

### Esittelijä

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

### Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että asemakaavamuutokseen Klockarbergenin (102) kaupunginosan tontille 1 korttelissa 230 Nauvossa ryhdytään ja valmisteluaineiston valmistuttua se asetetaan nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.

### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

### Jakelu kaupunginhallituksen

#### Päätöksen jälkeen

Kaavoitus, mittaus, rakennusvalvonta, tekniset tukipalvelut, elinkeinopalvelut, hallintopalvelut, Saaristolautakunta

<b>Valmistelija</b>	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Liite</b>	Hakemus liitteineen
<b>Esittelijä</b>	Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus päättää, että asemakaavamuutokseen Klockarbergenin (102) kaupunginosan tontille 1 korttelissa 230 Nauvossa ryhdytään ja valmisteluaineiston valmistuttua se asetetaan nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.
<b>Päätös</b>	Ehdotus hyväksyttiin.
<b>Jakelu</b>	Hakija, kaavoitusyksikkö

---

Rakennus- ja ympäristölautakunta 31.01.2024 § 11  
366/10.02.03/2023

<b>Valmistelija</b>	Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
	<p>Asemakaavan muutokseen ryhtymisen päättämisen jälkeen Paraisten kaupungin kaavoitus sopi yhteisymmärryksessä maanomistajan kanssa, että Paraisten kaupunki laatii asemakaavan muutoksen.</p> <p>Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Paraisten Kuulutuksissa 8.6.2023. Informaatio valmisteluaineistosta lähetettiin tiedoksi kaupungin eri hallintokunnille ja asianomaisille viranomaisille.</p> <p>Valmisteluaineistosta ei ole jätetty mielipiteitä.</p> <p>Caruna Oy antoi lausunnon valmisteluaineistosta. Sen mukaan kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa ja että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa tilaaja ja että johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi lausunnon valmisteluaineistosta. Sen mukaan kaava-alueen sijainti kyläkuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla kirkon lähellä, RKY-alueen vieressä tulee huomioida suunnittelussa. Lähialueen rakentaminen on pääosin matalaa, yksi- tai korkeintaan kaksikerroksista. Vastuumuseon näkemyksen mukaan asemakaavan mahdollistama rakentaminen tulee korkeudeltaan ja muilta ominaispiirteiltään sovitaa ympäristöön, ja siten kaavalla voidaan osoittaa korkeintaan kaksikerroksista rakentamista. Rakentamisen ohjaus myös muilla tavoin, kuten kaavamääräyksin, on erityisen tärkeää. Kaavan vaikutukset kyläkuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee arvioida. Osallistumis- ja</p>

arviointisuunnitelmaan, osallisiin, tulee lisätä Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, jota tulee kuulla suunnittelun edetessä.

Varsinais- Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa mutta kommentoi valmisteluaineistoa seuraavasti: suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) Nauvon kirkko ja kirkonseutu vieressä hyvin keskeisellä paikalla Nauvon kirkonkylässä, mikä tulee huomioida suunnitellussa. Rakennusoikeuden määrittelyyn ja rakentamisen ohjaukseen ympäristöönsä sopivaksi tulee kiinnittää erityistä huomiota. ELY-keskus yhtyy Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnossaan esittämään kantaan, että alueelle sopii korkeintaan kaksikerroksinen rakentaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olisi hyvä luetella keskeiset arvioitavat vaikutukset. Etenkin vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön korostuvat tässä kaavahankkeessa alueen sijainnin vuoksi. Myös mm. kaavahankkeen vaikutukset ilmastoon tulee sisällyttää vaikutusten arviointiin. Ilmastovaikutukset olisi hyödyllisintä arvioida jo luonnosvaiheessa, jotta arvioinnin perusteella kaavaratkaisua olisi mahdollista muokata ilmastokestävään suuntaan. Kaavamääräyksiin on hyvä ohjata rakentamista ilmastokestäväksi.

Kaupunki merkitsee tiedoksi Carunan Oy:n lausunnon. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut. Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilarakennuksien rakentamisen tontille 1 korttelissa 230 Klockarbergenin kaupunginosassa (102) Nauvossa. Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajan ja hänen arkkitehtinsa laatiman viitesuunnitelman pohjalta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontin pääkäyttötarkoitus asuin- ja liikerakentaminen (AL) muuttuu toimitilarakentamiseksi (KTY-13). Uuden pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontilla sallitaan liikerakentaminen ja muut toimitila- ja liikerakentamista täydentävät toiminnot, jotka eivät aiheuta ympäristölle haittaa. Tontin autopaikkojen määrävaatimus muuttuu toiminnan mukaisesti. Tontille osoitetaan voimassa olevaa asemakaavaa laajempi rakennusala ja suurempi rakennusoikeus 650 - > 2000 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennusten suurin sallittu kerrosluku muuttuu yhdestä kahteen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen.

**Liite**

Kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset  
Kaavaselostus liitteineen

**Esittelijä**

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

**Päätösehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa ehdotuksen asemakaavan muuttamiseksi Klockarbergenin (102) kaupunginosassa tontille 1 korttelissa 230 julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa samalla että kaupunginhallitus hyväksyy kaavan, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka

antavat aihetta muutoksiin.

Päätös tarkastetaan heti.

**Päätös**

Kirjattiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kaj-Johan Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen palvelus- tai toimeksiantosuhteesta johtuvan esteellisyyden vuoksi.

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

---

**Jakelu**

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta