

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-m² 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 maankäytösopimus 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 maankäytösopimusta 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

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Liite	Hakemus liitteineen
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, 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	Hakija, kaavoitusyksikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta 31.01.2024 § 11

Valmistelija	<p>Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi</p> <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 kaavamääräyksiin, 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-m². 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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.04.2024 § 53
366/10.02.03/2023

Valmistelija

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

Ehdotus asemakaavan muutokseksi tontilla 1 korttelissa 230 Klockarbergenin kaupunginosassa on ollut nähtävillä 9.2.–11.3.2024. Samalla ehdotuksesta pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Yhteenveto lausunnoista ja muistutuksesta sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat erillisenä liitteenä.

Varsinais-Suomen liitto ei antanut kaavaehdotuksesta lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Varsinais-Suomen pelsatuslaitoksella ei ollut kaavaehdotuksesta lausuttavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo kiinnittivät molemmat huomiota samaan asiaan kaavaehdotuksessa: kaavan mahdollistama rakentamisen määrä tontilla on suuri ja sitä on hyvä jakaa osiin. Rakennusmassan jakaminen osiin ja sopeutuminen ympäristöön on hyvä varmistaa kaavamääräyksillä. Kaavamääräykseen on tästä syystä lisätty määräys, jonka mukaan kaavassa osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on jaettava vähintään kolmeen erilliseen pienempään rakennukseen. Rakennukset voidaan yhdistää toisiinsa erillisellä yhdyskäytävällä. Näin varmistetaan kaavaselostuksen viitesuunnitelman mukainen rakentaminen tontilla.

Caruna Oy toisti lausunnossaan jo valmisteluaineistosta jättämänsä huomion että 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. Kaava-alueen pohjoisreunalla Saaristotien eteläpuolella valtion omistamalla yleisellä tiealueella on 20 kV maakaapeli, joka johtaa kaava-alueella sijaitsevalle sähkönjakokaapille tontin rajalinjan 203 – 37 suuntaisesti. Sähkönjakokaapilta jatkuu edelleen useille viereisille tonteille maahan kaivettuja 0,4 kV pienjännitekaapelointeja. Kaupunki merkitsee tiedoksi Caruna Oy:n lausunnon kaavaehdotuksesta ja toteaa että se on huomioitava tontin rakentamisvaiheessa lausunnon mukaisesti.

Naapurikiinteistön omistaja jätti kaavaehdotuksesta laajan ja monipuolisen muistutuksen. Valtaosa muistutuksesta koskee kaavan ulkopuolisia asioita, joihin ei ole tarkoituksenmukaista tässä yhteydessä vastata. Muistutus on osittain salassa pidettävä, joten sen sisältöä ei kaikilta osiltaan voi tässä yhteydessä avata. Varsinaisia asemakaavan muuttamiseen liittyviä huolia, joita muistuttaja tuo esiin, ovat:

- talousveden riittävyys alueella
- jätevesien käsittelykapasiteetti alueella
- kaava-alueella suunnitellun toiminnan sopivuus keskustatoimintojen ja asuntojen läheisyydessä ja toiminnan vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus kehittää keskusta-alueen tonttia osoittamalla sille uusi Nauvon keskustaan sopiva käyttötarkoitus, joka ei kuitenkaan saa aiheuttaa haittaa asumiselle tai muille keskustan toiminnoille. Koska alue sijaitsee keskellä kirkonkylää, ympäristö muuttuu väistämättä. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen maasto- ja maisemaolosuhteet ja suunnitellun rakentamisen määrä on huolellisesti sovitettu ympäristöön. Kaavaselostuksessa liitteenä olevan vaikutusten arvioinnin (Liite 7) mukaan toiminta ei aiheuta kiinteistöllä tavanomaista suurempaa:

- hajuhaittaa
- jätteiden määrää
- melua
- valosaastetta
- liikennettä
- veden kulutusta
- kuormitusta jätevesien käsittelylle

Kaavaehdotusta ei ole syytä muuttaa muistutuksen johdosta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntojen johdosta kaavamääräykseen tehty täydennys on luonteeltaan vähäinen eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi. Lisäyksestä on kuultu maanomistajaa. Asemakaavan muutos voidaan hyväksyä kun hanketta koskeva maankäyttösopimus on osapuolten välillä allekirjoitettu.

Liite	Tarkistettu kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset Tarkistettu ja täydennetty kaavaselostus liitteineen Lausuntojen ja muistutuksien yhteenveto ja vastineet niihin
Oheismateriaali	Lausunnot kaavaehdotuksesta (5 kpl)
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se 1. antaa edellä esitetyn vastineenaan ja kaupungin perusteltuna kannanottona esitettyihin mielipiteisiin ja

2. hyväksyy tarkistetun kaavaehdotuksen tontilla 1 korttelissa 230
Klockarbergenin (102) kaupunginosassa sijaitsevan asemakaavan muutokseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen
vastuullinen aluemuseo, Caruna Oy, Varsinais-Suomen pelatuslaitos ja
muistutuksen jättänyt osallinen