

Nauvo, Sandö ranta-asetmakaavan muutos

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.09.2024 § 120
132/10.02.04/2024

Valmistelija

Kaavoittaja Jenni Tuuli, puh. 040 350 4515
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Maanomistaja on lähestynyt kaupunkia ranta-asetmakaavan muutoshankkeella. Yksityisomistuksessa oleva kaava-alue sijaitsee [Nauvossa Sandön](#) saarella noin 12 km linnuntietä Nauvon taajamakeskuksesta itään. Alueen luoteisosa on pääosin mäntyvaltaista kalliometsää. Keskiössä on aiemmin ollut maa-aineksenottoalue, jonka tilalle on syntynyt tekojärvi, jonka erottaa merialueesta noin 40 metriä leveä kannas. Alue on maa-aineksen oton loputtua maisemoitu. Kaava-alueen pinta-ala on noin 39,7 hehtaaria.

Alueella on voimassa kaksi ranta-asetmakaavaa, joista länsiosassa sijaitseva on hyväksytty 17.6.2014. Siinä suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), maa- ja metsätalousalueeksi (M), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY) sekä venevalkama-alueeksi (LV). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjaveden suojelualue (pv).

Itäosassa on voimassa 22.8.2017 hyväksytty ranta-asetmakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjaveden suojelualue (pv) sekä luonoltaan arvokkaita alueita (luo).

Ranta-asetmakaavan muutoksen ehdotuksen vireille tulosta halutaan ilmoittaa ja valmisteluaineisto halutaan asettaa nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan tavoitteena on siirtää kahta lomarakennuspaikkaa (RA) paremmin rakentamiseen soveltuviin paikkoihin. Tekojärven pohjoispuolella sijaitsevan voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisen korttelin 24 lomarakennuspaikka 1 siirretään kaava-alueen länsiosaan, meren puolelle, venevalkama- ja osin maa- ja metsätalousalueelle. Rakennuspaikan järveen ulottuva ranta-alue ei sovi rakentamiseen alueella sijaitsevan jyrkänteen vuoksi.

Korttelin 21 lomarakennuspaikka 1 siirretään hieman etelään rakennuspaikan ranta-alueelle upotetun Östern-aluksen vuoksi. Rakennuspaikan ranta-alue ei tällä hetkellä sovellu lomarakennuskäyttöön. Tavoitteena on myös tarkistaa kortteleiden ja lomarakennuspaikkojen rajauksia koko kaava-alueella. Lisäksi rakennuspaikkakohtaisia kokonaisrakennusoikeuksia on lisätty siten, että ne ovat Paraisten rakennusjärjestyksen (Kaupunginvaltuusto 12.5.2020) mukaisia.

Nykyiset venevalkama-alueet (LV-1) ja (LV-2) ovat yhdistetty yhdeksi isommaksi kokonaisuudeksi merivesialtaan itäosaan (LV). Osa maa- ja metsätalousalueesta, jolla on ympäristöarvoja (MY) on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Vesialue on huomioitu merkinnällä (W). Olemassa oleva helikoterin laskeutumispaikka on osoitettu merkinnällä (LL) ja niin ikään oleva sorakenttä on merkitty ohjeelliseksi ulkoliikunta-alueeksi (vu). Voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet merkinnällä (luo) ja pohjaveden suojelualue merkinnällä (pv).

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 18.3.2024 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 21.3.2024 kaupungin ilmoituslehdessä (PK-Mega) ja verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 21.3.2024 lähtien.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävillä olon yhteydessä. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Museovirasto, Traficom ja Caruna Oy antoivat lausunnot. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Museovirasto esitti lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta, sillä alueelle 1960-luvulla tuotu ja myöhemmin upotettu Östern-alus, ei täytä ikänsä puolesta Muinaismuistolakiin sisällytettyä säädöstä yli sata vuotta vanhemmista laivanhyllystä. Siten sitä ei pidetä muinaisjäännökseenä.

Alueellinen vastuumuseo esitti lausunnossaan tarkennustarpeita etenkin luonnon ympäristöön ja maisemaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnin osalta. Muun muassa kerroslukuja sekä rakennusaloja tulisi tarkistaa siten, että rakentaminen sulautuu rantamaisemaan mahdollisimman luontevasti. Erityisesti rantapuuston säilyttämiseen kehoitettiin kiinnittämään huomiota.

Traficom esitti lausunnossaan, että helikopterilentotoiminta on mahdollista maanomistajan luvalla, silloin kuin se on luonteeltaan tilapäistä. Muussa tapauksessa tulee harkita lentopaikan virallistamista.

Caruna Oy ilmoitti lausunnossaan, että alueella oleva voimajohto korvataan voimajohtorakenteella ja siten sen tarvitsema voimajohtoalue tulee laajenemaan. Lisäksi alueelle tulee varata maa-alue puistomuuntamolle.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa mutta totesi kommentissaan, että muutoksella ei ole vaikutusta vapaan rannan määrään, mutta rakentamisen vaikutukset rantamaisemaan tulee huomioida. Sillä rakennuspaikkojen sijoittelu muuttuu ja rakentamisen määrä kasvaa. Aiemmat vuosina 2011 ja 2015 tehdyt luontoselvitykset todettiin riittämättömiksi nykystandardien valossa ja luontoarvot tulee selvittää täsmällisemmin alueilta, joille rakennuspaikat siirretään. Kokonaisrakennusoikeuden kasvaessa jää rakennuspaikkojen luonnontilaisena säilyvä alue pienemmäksi, mikä ei ole Suomen biodiversiteettistrategian mukaista. (MY)-alueen muuttaminen (M)-alueeksi tulee perustella kaavamuutoksessa paremmin. Pohjavesialueet tulee huomioida kaavamääräyksessä tarkemmin.

Valmisteluaineistosta jätettiin kaksi mielipidettä. Mielipiteissä tuotiin esiin huoli kaava-alueen sekä Sandön makeavesijärven virkistyskäyttömahdollisuuksista erityisesti sinileväkaudella, asuinrakentamisesta (MY)-alueelle, rakentamisen sovittamisesta maisemaan, venevalkama-alueen laajentamisesta ja yleisestä turvallisuudesta koskien helikopterikenttää ja yksityissatamaa. Lausunnot, kommentit, mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisessä vastineraportissa (selostuksen liite 6).

Kaavaehdotus on nyt valmistunut ja siinä on sekä lausunnoissa että kaavatyön ohjauksessa esitetyt seikat pääosin otettu huomioon. Alueelta on laadittu luontoselvitys 06/2024. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat

viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite	Kaavakartta, merkkien selitykset ja kaavamääräykset Kaavaselostus Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Luontoselvitys Kaavaa laativan konsultin vastineet lausuntoihin, kommenttiin ja mielipiteisiin
Oheismateriaali	Lausunnot, kommentit ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Nauvon Sandön ranta- asemakaavaehdotuksen 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 aihetta muutoksiin.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Tiedoksianto	Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta