

Nauvo, Sandö ranta-asetmakaavan muutos

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.09.2024 § 120

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 muinaisjäänneksenä.

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.03.2025 § 33
132/10.02.04/2024

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

Nauvon [Sandön](#) ranta-asemakaavan muutoksen ranta-asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.10. – 25.11.2024. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävillä olon yhteydessä. Varsinais-Suomen liitto sekä Saaristolautakunta totesivat, ettei aihetta lausunnon antamiseen ole. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Caruna Oy jättivät lausunnot.

Varsinais-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan että, kaavamuutoksen takia rakennusoikeuden määrä nousee merkittävästi ja vaikutuksia tulisi verrata alueen nykytilaan, sillä voimassa olevat ranta-asemakaavat eivät ole toteutuneet. Ilmastovaikutuksia ehkäiseviä kaavamääräyksiä, joilla edistetään rakentamisen ja asumisen kestävyttä tulisi lisätä, sekä arvioida ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja sään ääri-ilmiöihin varautumisen kannalta. ELY-keskus totesi, että kaavamuutoksella voi olla merkittävää vaikutusta maisema-arvoihin, geologisiin arvoihin, maisemakuvan luonnonmukaisuuteen, rantamaisemaan ja virkistysarvoihin. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus 335 k-m² on alueen maasto ja arvot huomioon ottaen liian suuri. Erityisesti arvokkaalla harjualueella sijaitseville rakennuspaikoille tulee selvittää parempia sijainteja ja rajata rakennusoikeuden määrää. Maisemahaittoja tulee ehkäistä kaavamääräyksillä, joilla varmistetaan maaston muotojen ja kasvillisuuden säilyminen. Pohjoisosassa sijaitseva korkea mäki tulee muuttaa kaavassa MY-alueeksi ja maakunnallisesti

arvokas geologinen muodostelma tulee merkitä kaavaan. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että maanpinnan peittämistä ja terassien rakentamista tulee ohjata kaavassa. Venesatamaan /-valkamaan liittyvien rakennelmien ja venepaikkojen määrää on syytä rajoittaa ja osoittaa minkä kiinteistöjen käyttöön se on tarkoitettu. Helikopterikentän merkitystä on avattava lisää kaavaselostuksessa. Rakennusalat tulee rajata N2000+2,70 m rakentamiskorkeuden yläpuolelle myös tekojärven osalta, jotta huomioidaan merenpinnan aaltoiluvara ja siten kaavaa on syytä korjata. Luontoarvojen todetaan olevan riittävällä tavalla huomioitu.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että maisemavaikutuksien lieventämiseksi ja eheän rantamaiseman säilyttämiseksi on kaavassa syytä antaa rakentamista ohjaavia määräyksiä esimerkiksi värityksestä, terasseista sekä ikkunapintojen määrästä.

Caruna Oy kiittää lausunnossaan luonnosvaiheessa esitettyjen muutosten huomioon ottamisesta.

Kaavan laatija on antanut vastineensa lausuntoihin. Lausunnot ja kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisissä vastineraporteissa ja ovat ohessa liitteenä. Vastineessa konsultti perustelee, miksi kaavamuutosta tulee verrata voimassa olevan kaavan mahdollistamaan maankäyttöön ja rakentamiseen ja toteaa, että rakennusoikeus kasvaa kaavamuutosalueella 1215 k-m². Ilmastovaikutusten ja ilmastokestävyyden arviointia on täydennetty kaavaselostukseen. Vastineessa perustellaan, että suurimmaksi osaksi rakennuspaikat ovat pysyneet paikoillaan, tai niitä on siirretty vähäisesti. Korttelin 24 rakennuspaikka on siirretty geologisen muodostuman alueelta meren rantaan, kortteliin 25 ja siten maakuntakaavan mukainen merkintä kohdistuu ainoastaan rakennuspaikan lounaiskulmaan. Rakennuspaikkojen määrä on pysynyt ennallaan ja rakennusoikeus on kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen. Virkistykseen soveltuvaa aluetta ja vapaata rantaa jää alueelle myös kaavamuutoksen jälkeen.

Vaikutuksia maisemarakenteeseen on täydennetty kaavaselostukseen. Yleisissä määräyksissä rakennuspaikkoja kehoitetaan hoitamaan luonnonvaraisesti, maiseman kannalta merkittävää puustoa säilyttäen, kaavan laatija perustelee. M-alueen merkintää ei ole tarpeen muuttaa, sillä alue ei kuulu osaksi maakuntakaavan arvokasta geologista muodostumaa. Kaavamuutoksessa osoitetulla rakentamisella ei arvioida olevan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi osoitetun alueen kannalta sellaisia merkittäviä vaikutuksia, että maakuntakaavan mukainen merkintä tulisi osoittaa myös alueella laadinnassa olevassa ranta-asemakaavassa.

Helikopterin laskeutumisaikapaikka on tarkoitettu tilapäiseen lentoliikenteeseen. Ranta-asemakaavassa on rakennusalojen sijoittamisessa huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus.

Konsultti ei näe tarpeelliseksi ohjata rakennuspaikkojen tai LV-1-alueen rakentamista erillisillä määräyksillä.

Sandöjärventien ohjeellisen ajoyhteyden linjausta ja samalla rakennusalan rajausta on tarkistettu korttelin 25 lomarakennuspaikan 1 itäosassa. Kaava-aineistoon tehdyt tarkennukset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Nauvo, Sandö ranta-asemakaavan muutos on valmis ja voidaan hyväksyä.

Liite

Kaavakartta, merkkien selitykset ja kaavamääräykset
Kaavaselostus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

Oheismateriaali

Lausunnot kaavaluonnoksesta
Lausunnot kaavaehdotuksesta

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. antaa kaavanlaatijan vastineet kaupungin perusteltuna kannanottona saatuun palautteeseen ja
2. että kaupunginvaltuusto hyväksyy Nauvon Sandön ranta-asemakaavan muutoksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen vastualueet: kaavoitus, rakennusvalvonta, mittaus sekä maanomistaja- ja viranomaisjakelu (lisäksi lausuntojen ja/tai muistutuksen jättäneet tarvittaessa)