

Ranta-asemakaava Norrholmenin osalle ja Sivarholmenille eteläisessä Nauvossa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2020 § 59
67/10.02.04/2025

Valmistelija Esittelijä

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

Maanomistaja on lähestynyt kaupunkia ranta-asemakaavahankkeella. Koska kyse on yleiskaavan mukaisen rantarakennuspaikan siirtämisestä saareen, joka voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu rakentamattomana säilytettäväksi, on maanomistajan kanssa sovittu lausuntomenettelystä ennen kaavoitukseen ryhtymistä ja varsinaisten kaavoituskustannusten syntyä.

Esitetty kaava-alue sijaistee Nauvon eteläsaaristossa ja on yksityisomistuksessa. Norrholmenin saareen on yleiskaavassa osoitettu yhteensä neljä lomarakennuspaikkaa siten, että paikat jakautuvat itäiseen ja läntiseen alueeseen, jossa molemmissa on kaksi rakennuspaikkaa. Norrholmenin saarella on kaksi käyttöön otettua rakennuspaikkaa, yksi itäisellä ja yksi läntisellä alueella.

Hakijan tavoitteena on siirtää Norrholmenin itäisellä alueella oleva rakentamaton rakennuspaikka Sivarholmenin saareen. Sivarholmen on rakentamaton ja sijaitsee Norrholmenin eteläpuolella.

Hakija esittää perustelunaan, että rakentamaton osa Norrholmenin itäistä RA-2 aluetta sijoittuu hyvin vaikeasti rakennettavaan maastoon ja alueelle on erittäin haastavaa rakentaa laituri jyrkkien rantakallioiden, syvän rannan, sekä tuuli- ja jääolosuhteiden vuoksi. Maanomistajan mukaan ”Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rakentamaton rakennuspaikka paljon helppokulkuisempaan maastoon naapurisaarelle Sivarholmenille, joka on saman maanomistajan omistuksessa. Sivarholmen (6 ha) on pienempi kuin Norrholmen (13,8 ha), mutta erittäin hyvä rakennuspaikka ja suojattu paikka laituria varten on kartoitettu sen pohjoisosasta.” Lisäksi hakija esittää, että kaavoituksessa Sivarholmenille siirretyn rakennuspaikan rakennusoikeus rajattaisiin seuraavasti: vapaa-ajan asunto 85 m², sauna 25 m² ja talousrakennukset 40 m². Maanomistajan mukaan rakennuspaikka rajattaisiin myös siten, ettei se turhaan varaa rantaviivaa ja sen sijoitus määräytyy maaston muotojen mukaan. Ranta-kaavassa muutetaan samalla noin 65% Norrholmenilla olevan kiinteistön RA-alueesta MU-alueeksi ja tälle alueelle jäisi vain yksi rakennuspaikka.

Hakija on alustavassa luonnosaineistossa viitannut samalla saarialueella olevaan Halsholmenin saareen, jossa yksi yhteensä kuudesta rakennuspaikasta on sallittu poikkeamispäätöksellä rakennettavaksi kyseessä olevan saaren MU-alueelle (Lounais-Suomen ympäristökeskus 9.3.2009, LOS-2008-L-1277-214). Ratkaisu on päätöksen mukaan perustunut mm. Nauvon kunnan yleiskaavaehdotukseen ja saatuu selvitykseen rakennettavuusolosuhteista ja yleiskaavamerkinnän virheellisyydestä. Rakennuspaikan siirto saaren sisällä kaavassa osoitetun rakennuspaikan viereen ei kuitenkaan ole verrattavissa tilanteeseen, jossa rakennuspaikka siirretään kokonaan toiseen rakentamattomaksi osoitettuun saareen.

Maanomistajan ranta-asemakaavahanketta on käsitelty kaupungin kaavoitusyksikössä. Yleisenä hyvänä, kestävä ja suositeltavana

kaavoitusperiaatteena on erityisesti ranta-alueilla pidetty sitä, että rakentaminen ohjataan kokonaisuuksiksi, jolloin säilyy mahdollisimman laajoja yhtenäisiä rakentamiselta vapaita rantoja ja myös kokonaisia saaria. Tämä periaate noudattaa sekä kuntakaavoitusta ohjaavaa maakuntakaavaratkaisua että maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitukselle asettamia sisältövaatimuksia ja tavoitteita. Maanomistajan esittämä ranta-asemakaavaratkaisu, jossa yksi rakentamaton rakennuspaikka siirretään jo rakennetusta suuremmasta saaresta rakentamiselta vapaaksi osoitettuun pienempään saareen, ei kaupungin kaavoitusyksikön näkemyksen mukaan vastaa edellä mainittuja hyviä kaavoitusperiaatteita. Norrholmenin rakennuspaikaksi osoitettu alue on laaja ja rakentamatonta rantaviivaa on edelleen paljon. Saaren ranta ei kuitenkaan eroa merkittävästi muista ulkosaariston saarten rannoista ja myös jo rakennetun rakennuspaikan laiturirakenteet on sovitettu samantapaiseen maastoon.

Kaavoitusyksikkö ei myöskään jaa maanomistajan näkemystä siitä, että Sivarholmiin esitetty rakennuspaikka säilyttäisi vapaata rantaviivaa rakentamisen ulottuessa käytännössä saaren keskikannaksen ylitse sekä itä- että länsirannalle.

Eräänlaisena lähivuosien ennakkoratkaisuna vastaavanlaisessa tilanteessa voi pitää Turun hallinto-oikeuden ratkaisua, jossa se kumosi Nauvossa Sillskärin saareen laaditun ranta-asemakaavan. Perusteluina mainitaan mm. että ranta-asemakaava on yleiskaavaratkaisun vastainen ja että ratkaisu vaikuttaa sekä virkistysmahdollisuuksiin että maisemakuvaan (Turun hallinto-oikeus 15.1.2018, 01446/16/4104).

Liite

26. Luonnos ranta-asemakaavaksi
27. Luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi maanomistajan ranta-asemakaavahankkeen. Lautakunta suosittelee yllä mainituin perustein, ettei maanomistaja ryhdy laatimaan MRL 74 §:n mukaista ranta-asemakaavaa Sivarholmin saareen. Rakennuspaikan siirtäminen Norrholmenin saaren sisällä tai Norrholmenin saaresta toiseen jo rakennettuun saareen sen sijaan voi olla perusteltua.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Maanomistaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.03.2025 § 32

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaavoittaja Jenni Tuuli, puh. 040 350 4515
Vt. kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Maanomistaja on lähestynyt kaupunkia ranta-asemakaavahankkeella. Kyse on yleiskaavan mukaisen rantarakennuspaikan siirtämisestä saareen, joka voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu rakentamattomana säilytettäväksi. Maanomistaja on rakennus- ja ympäristölautakunnan aikaisemmasta

suosituksesta huolimatta päättänyt edistää ranta-asemakaavaa ja siksi luonnoksen vireille tulosta halutaan ilmoittaa ja valmisteluaineisto halutaan asettaa nähtäville.

Esitetty kaava-alue sijaitsee Nauvon eteläsaaristossa ja on yksityisomistuksessa. [Norrholmenin](#) saareen on yleiskaavassa osoitettu yhteensä neljä lomarakennuspaikkaa siten, että paikat jakautuvat itäiseen ja läntiseen alueeseen, jossa molemmissa on kaksi rakennuspaikkaa. Norrholmenin saarella on kaksi käyttöön otettua rakennuspaikkaa, yksi itäisellä ja yksi läntisellä alueella.

Hakijan tavoitteena on siirtää Norrholmenin itäisellä alueella oleva rakentamaton rakennuspaikka Sivarholmenin saareen. Sivarholmen on rakentamaton ja sijaitsee Norrholmenin eteläpuolella. Norrholmenin koko on 13,8 ha ja Sivarholmenin 6 ha. Ranta-asemakaavassa muutetaan samalla noin 65 % Norrholmenilla olevan kiinteistön loma-asuntojen (RA)-alueesta maa- ja metsätalousvaltaiseksi (MU) -alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja ja tälle alueelle jäisi vain yksi rakennuspaikka. Lisäksi hakija esittää, että ranta-asemakaavassa Sivarholmenille siirretyn rakennuspaikan rakennusoikeus rajattaisiin seuraavasti: vapaa-ajanasunto 120 m², sauna 25 m², vierasmaja 25 m² ja talousrakennukset 40 m².

Hakija esittää perusteluinaan, että rakentamaton osa Norrholmenin itäistä loma-asuntojen (RA-2) aluetta sijoittuu hyvin vaikeasti rakennettavaan maastoon, johtuen saaren maastonmuodoista: avokallioista, rotkomaisista halkeamista sekä muista luontoelementeistä, kuten laaja-alaisesta pirunpellosta ja suurikokoisista, vanhoista männyistä. Yleiskaavan mukainen rakentamaton rakennuspaikka on noin 10-15 metrin korkeudessa merenpinnasta verrattain avoimella alueella ja siten mahdollinen rakennus näkyisi kauas merelle. Alueen pohjoisrannalle on erittäin haastavaa rakentaa laituri jyrkkien ja sileiden rantakallioiden, syvän rannan, sekä tuuli- ja jääolosuhteiden vuoksi. Osayleiskaavassa osoitettu RA-2 alue on kooltaan melko suuri ja rakennuspaikkojen sijainnit tulee tutkia tarkemmin suunnitteluvaiheessa. Vaikka yleiskaavan mukainen RA-2 alue on laaja on siellä vain yksi helppopääsyinen rantarakennuspaikka ja se on jo totetutettu. Toisen yleiskaavan mukaisen rantarakennuspaikan löytäminen RA-2 alueelta on hyvin vaikeaa. Sivarholmenilla on sen sijaan hyvä rakennuspaikka, joilla maasto on tavanomaisempaa. Lisäksi siellä on suojaista satama, joka ei vaatisi massiivisia laiturirakenteita. Suunniteltu rakennuspaikka Sivarholmenilla on paljon alempana (3-5m) meren pintaan nähden, eikä siten näkyisi väylälle. Rakennuspaikkaa Sivarholmenilla perustellaan niin ikään rakennusjärjestyksen sallimaa pienemmällä rakennusoikeudella, jolloin vaikutukset saaristoympäristöön jäävät vähäisemmiksi. Hakijan mukaan Nauvon eteläisessä osayleiskaavassa olevan Grannaksen emätilan (johon Sivarholmen on kuulunut) rakennuspaikat ovat jaettu epätasapainoisesti.

Saarilla on kesän 2024 aikana laadittu lausunto rakennuspaikkojen luontoarvoista sekä suoritettu arkeologinen inventointi Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon toimesta. Luontoarvot rakennuspaikoilla ovat lähes samanarvoiset, mutta maisemallisesti ja rakennusteknisesti Sivarholmen on arvioitu soveltuvammaksi rakennuspaikaksi. Osayleiskaavassa Norrholmenille osoitetulla rakennuspaikalla sijaitsee 200-300 m² suuruinen pirunpelto, joka olisi toivottavaa säilyttää mahdollisessa uudisrakentamisessa. Kaavaan ei ole tarpeen tehdä suojelumerkintää arkeologisesta kohteesta, mutta maisemallista arvoa sillä on.

Hakija on luonnosaineistossa viitannut neljään eri ranta-asetmakaavaan, joissa Paraisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kolme rakennuspaikan siirtoa rakentamattomille saarille, joiden merkintä on (MU). Näiden lisäksi yhdelle saarelle on osoitettu täysin uusi rakennuspaikka. Ensimmäinen tapaus on **Krokskär Böstössä 2015 (1556/10.02.04/2014)**, jossa yhdeltä rakentamattomalta saarelta Västra Beritholmen 0.9 ha on siirretty rakennuspaikka toiselle rakentamattomalle saarelle Krokskär 5.5 ha. Suuremmalla saarella on inventoitu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo) sekä osoitettu suojeltavaksi tarkoitettu alue (s). Pienempi saarista osoitettiin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY), joskaan sen ympäristöarvoja ei ole inventoitu. Rakennuspaikan siirto hyvin pienestä saaresta suurempaan saareen, ei kuitenkaan ole verrattavissa tilanteeseen, jossa rakennuspaikka siirretään rakennetulta saarelta toiseen rakentamattomaksi osoitettuun pienempään saareen.

Toinen tapaus on **Sillskär Borstössä**, jossa kaupunginvaltuusto 2016 hyväksyi rakennuspaikan siirron saarelta Sommarö, jolla on useita rakennuspaikkoja rakentamattomalle saarelle ilman aikaisempaa rakennuspaikkaa Sillskär (MU). Rakennuspaikan siirto hyväksyttiin suuremmalta rakennetulta saarelta pienemmälle rakentamattomalle saarelle. Kaupungin valtuuston päätös kuitenkin kumottiin hallinto-oikeudessa, sillä sen päätöksen mukaan ei ollut perusteluja siirtää rakennusoikeutta toiselle saarelle, koska ei ollut esteitä, miksi kaikkia viittä rakennuspaikkaa ei olisi voinut hyödyntää Sommaröllä. Ranta-asetmakaavaa pidettiin myös yleiskaavan vastaisena ja että ratkaisu vaikuttaa sekä virkistysmahdollisuuksiin, että maisemakuvaan (Turun hallinto-oikeus 15.1.2018, 01446/16/4104).

Kolmas tapaus on **Mälhamnsklobben – Lilla Tistronören 2021**, jossa pienempi rakentamaton saari muutetaan ranta-asetmakaavan seurauksena rakennetuksi, ja suuremmalla saarella, jolla jo on rakennuksia, säilytetään yksi rakennuspaikka. Samalla saaren muu osa säilytetään suojeltuna. Molemmilla saarilla on inventoituja luontoarvoja, Mälhamnsklobbenin tilan eteläosa kuuluu Saaristomeren Natura-2000 alueeseen. Mälhamnsklobbenille on Nauvon eteläisessä osayleiskaavassa osoitettu yksi RA-paikka ja yksi laskennallinen, sijoittamaton rakennusoikeus. Asian ratkaisemiseksi on laadittu ranta-asetmakaava ja käyty viranomaisneuvottelu, jossa on todettu, että rakennusoikeus voidaan siirtää Lilla Tistronörin saarelle edellyttäen, että Mälhamnsklobbenin rakentamattomat osat samalla osoitetaan luonnonsuojelualueiksi ranta-asetmakaavassa, ja erillinen saunarakennus Mälhamnsklobbenin eteläosalla esitetään kaavassa poistettavaksi. Rakennuspaikan siirtoon on johtanut se seikka, että laskennallista rakennusoikeutta ei ole voitu sijoittaa suuremmalle jo rakennetulle saarelle Natura 2000 -luonnonsuojelualueen vuoksi. Siten sitä ei voida pitää verrattavana kohteena Sivarholmen-Norrholmenin saarien tapaukseen nähden.

Neljäntenä tapauksena hakija esittää **Stora Börsskär II** ranta-asetmakaavan 2023, jonka seurauksena osa saaresta sai uuden rakennuspaikan. Stora Börsskär II:lla sijaitsevalle kaavoittamattomalle alueelle, 7,48 hehtaaria, on myönnetty aivan uusi RA-rakennuspaikka, jota ei aiemmin ole ollut. Saari myytiin maanomistajalle metsäalueena. Alue oli merkitty Korppoon rantaosayleiskaavaehdotuksessa MU:ksi, eikä siellä ollut rakennuspaikkaa. Maanomistaja valitti rantaosayleiskaavasta Turun hallinto-oikeuteen, joka johti tilanteeseen, että Stora Börsskäriin kiinteistö jätettiin kaavan ulkopuolelle. Asian ratkaisemiseksi laadittiin ranta-asetmakaava, jonka lopputulemana maakuntakaavan mitoituksen vuoksi sekä maanomistajien yhdenvertaisen ja oikeudenmukaisen kohtelun vuoksi osalle

saarta muiden Korppoon rantayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen yhteyteen myönnettiin uusi rakennuspaikka (Turun hallinto-oikeus 3.5.2016 16/0085/1). Tapaus poikkeaa Sivarholmen-Norrholmenin tapauksesta siten, että hakijalla on jo olemassa oleva rakentamispaikka, joka halutaan siirtää rakennetusta ympäristöstä rakentamattomaksi jätettyyn saareen.

Maaomistajan ranta-asemakaavahanketta on jo aikaisemmin käsitelty kaupungin kaavoitusyksikössä. Yleisenä hyvänä, kestäväenä ja suositeltavana kaavoitusperiaatteena on erityisesti ranta-alueilla pidetty sitä, että rakentaminen ohjataan kokonaisuuksiksi, jolloin säilyy mahdollisimman laajoja yhtenäisiä rakentamiselta vapaita rantoja ja myös kokonaisia saaria. Tämä periaate noudattaa sekä kuntakaavoitusta ohjaavaa maakuntakaavavartakaisua että maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitukselle asettamia sisältövaatimuksia ja tavoitteita. Maanomistajan esittämä ranta-asemakaavavartakaisu, jossa yksi rakentamaton rakennuspaikka siirretään jo rakennetusta suuremmasta saaresta rakentamiselta vapaaksi osoitettuun pienempään saareen, ei kaupungin kaavoitusyksikön näkemyksen mukaan vastaa edellä mainittuja hyviä kaavoitusperiaatteita. Norrholmenin rakennuspaikaksi osoitettu alue on laaja ja rakentamatonta rantaviivaa on edelleen paljon.

Kaupungin vt. kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä sekä kaavoittaja Jenni Tuuli tekivät maanomistajien kanssa maastokatselmuksen saariin 3.2.2025. Eteläisen Nauvon osayleiskaavassa Norrholmenissa sijaitsevat neljä rakennuspaikkaa ovat sijoitettu saaren pohjoispuolelle, mikä jättää lounais-etelärannan rakentamattomaksi vyöhykkeeksi. Maastokäynnin aikana tarkasteltiin nykyisen rakennusruudun mahdollisia rakennuspaikkoja sekä verrattiin niitä kiinteistön muihin rakentamattomiin osiin sekä tarkasteltiin Sivarholmissa sijaitsevaa mahdollista rakennuspaikkaa.

Laiturin rakentaminen Norrholmenin pohjoispuolelle todettiin olevan hyvin haasteellista maastonmuotojen ja tuuliolosuhteiden vuoksi. Saaren länsipäässä laituri on rakennettu aallonmurtajan suojiin. Sen sijaan eteläpuolelle laiturin rakentaminen on mahdollista muutama paikkaan. Osayleiskaavan rakennusruutua tarkasteltaessa mahdollinen pienialainen rakennuspaikka löytyy ruudun pohjoispuolelta, mutta laituri sijoittuisi eteläpuolelle ja jää siten noin 200 metrin päähän päärakennuksesta. Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kävi ilmi, saaren maasto on korkeussuhteiltaan hyvin vaihtelevaa ja saarta lävistää pohjois-eteläsuunnassa useat rotkomaiset kalliorailot. Saaren eteläpuolelta, rakennusruudun ulkopuolelta, löytyi muutama mahdollinen vaihtoehtoinen uusi rakennuspaikka. Nämä paikat olivat kuitenkin hyvin pienialaisia ja eivät mahdollista rakennusoikeuden täyttä käyttöä, mutta siten laituri olisi mahdollista toteuttaa lähemmäs päärakennusta. Rantojen jyrkkäpiirteisyyden ja vähäisen suojaavan kasvillisuuden vuoksi rakennuspaikat sijaitsevat suhteellisen korkealla merenpintaan nähden ja siten näkyvät kaukomaisemassa kauas. Rakennuspaikan siirtäminen Norrholmenin etelärannalla RA-2 alueen ulkopuolelle olisi myös vastoin osayleiskaavaa. Lopputulemana voi todeta, että Norrholmeniin on mahdollista toteuttaa toinen rakentamispaikka, mutta se on todella haastavaa. Samalla on kuitenkin syytä huomauttaa, että Norrholmenin ranta ei eroa merkittävästi muista ulkosaariston saarten rannoista ja myös jo rakennetun rakennuspaikan laiturirakenteet on sovitettu samantapaiseen maastoon.

Sivarholmenin saarella sijaitseva mahdollinen rakennuspaikka saaren pohjoisosassa on selkeästi tavanomaisempi, paikka sijaitsee korkeussuhteiltaan matalammalla ja maaperä muodostaa tasaisen alueen rakentamiselle. Alueella kasvaa runsaasti puustoa, jolloin rakennuksen sijoittaminen niiden suojaan on

helppoa. Rakentamispaidan itäpuolella kallio muodostaa laiturille soveltuvan suojauspaikan sijainnin. Siten rakentamisen aiheuttama maisemallinen haitta jäisi vähäisemmäksi kuin Norrholmenille rakennettaessa.

Kaavaluonnos on nyt valmistunut ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaluonnoksen nähtävillä oloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

Kaavakartta ja merkkien selitykset
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen
Ympäristölausunto

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Nauvon Norrholmen - Sivarholmen ranta-asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Pöytäkirjaan merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kaj-Johan Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen osallisuusjääviyden vuoksi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Maanomistaja, maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Kaupunkikehityslautakunta 04.11.2025 § 48

Valmistelija

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

Nauvossa sijaitsevan [Norrholmen](#) – [Sivarholmen](#) ranta-asemakaavan vireille tulosta ja 5.2.2025 päivätyin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 27.3.2025 kaupungin ilmoituslehdessä (PK-Mega) ja verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, muu valmisteluaineisto sekä kaavaluonnos ovat olleet siitä saakka nähtävillä.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot ja siitä oli mahdollista jättää mielipiteitä. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei sillä ole huomautettavaa. Varsinais-Suomen ELY-keskus jätti kommenttinsa ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi lausunnon. Mielipiteitä ei jätetty.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentissa todetaan, että kaava-aineisto on puutteellinen, sillä selostusta ei ole vielä laadittu. Siinä tulee arvioida kaavan vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Luontoselvitys todetaan pääosin riittäväksi, mutta linnuston sekä luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien, kuten lepakoiden selvittäminen on puutteellista. ELY-keskus yhtyy näkemykseen, että luontoarvojen puolesta rakennuspaikan siirto Norrholmenista Sivarholmeniin vaikuttaa paremmalta

ratkaisulta, mutta saaristossa on myös tärkeää pyrkiä säilyttämään kokonaan rakentamattomia saaria. Kommentissa kehoitetaan täydentämään kaavamääräyksiä mm. maiseman kannalta tärkeän puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseksi.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen: Saaristomeren merimaisemat. Kaavan vaikutukset maisemaan tulee arvioida ja pyrkiä ratkaisuun, joka mahdollisimman vähän heikentää rantamaisemaa. Kaavaselistusta laadittaessa jo rakentuneen kiinteistön tiedot tulee esittää ja rakennuspaikan kaavamääräyksessä huomioida rantakasvillisuuden ja puuston säilyttäminen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta vastuumuseolla ei ole huomautettavaa.

Kaavaa laativa konsultti on laatinut vastineensa (liite 3) saatua kommenttiin sekä lausuntoon ja täydentänyt kaava-aineistoa niiden pohjalta. Kaavaselistus on nyt laadittu ja siinä on pyydetysti arvioitu kaavan vaikutuksia ilmastomuutokseen sekä maisemaan. Rantamaiseman ominaispiirteitä pyritään heikentämään mahdollisimman vähän mm. ohjaamalla uudisrakentamisen sopivuutta julkisivumateriaaleilla ja kerrosmäärällä. Kaavamerkintää MU on täydennetty siten, että alueiden metsänhoito on toteutettava jatkuvalla metsänhoidolla. Luontoselvitystä on päivitetty kesän 2025 aikana ELY-keskuksen kanssa sovitulla tavalla. Ranta-asemakaavaan on lisätty yleismääräyksiä, joissa pyritään huomioimaan luontoarvot, suojaamaan rantapuustoa sekä luonnonvaraista ympäristöä ja kieltämään mm. vieraslajien käyttö istutuksissa sekä heijastavien lasipintojen käyttö. Rakentamiskorkeus on korjattu ELY:n ehdottamalla tavalla.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite	Norrholmen - Sivarholmen kaavakartta ja merkkien selitykset Norrholmen - Sivarholmen kaavaselistus liitteineen Norrholmen - Sivarholmen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Oheismateriaali	Norrholmen – Sivarholmen luontoselvitys, lausunto laiturin sijoittamisesta ja kaavaluonnosvaiheen lausunnot ja kommentit
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä puh. 040 488 5918 pasi.hyvarila@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Nauvon Norrholmen - Sivarholmen ranta-asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Valmistelija

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

Nauvossa sijaitseva [Norrholmen](#) – [Sivarholmen](#) ranta-asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.11.-29.12.2025. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävillöön yhteydessä. Varsinais-Suomen liitto päätti olla antamatta lausuntoa. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo jätti lausunnon ja Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentin. Lisäksi jätettiin yksi muistutus kolmen lähiseudun maanomistajan toimesta.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että kaavaa on kehitetty kulttuuriympäristön näkökulmasta hyvään suuntaan huomioimalla sijoittaminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, arvioimalla maisemavaikutuksia, esittelemällä alueen rakennettua ympäristöä sekä ohjaamalla uudisrakentamista rantamaiseman vaalimisen näkökulmasta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentissa todetaan, että kaavaehdotuksessa on hyvin huomioitu sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja kaavamääräyksiä on täydennetty rakentamisen, kasvillisuuden ja maaston käsittelyn osalta niin, että maisema-arvot säilyisivät. Vaikutukset ilmastonmuutokseen on arvioitu ja rakentamiskorkeutta koskeva määräys on täydennetty. Lisäksi todetaan, että luontoarvot on selvitetty riittävällä tasolla kaavoituksen muutokseen ja vaikutuksiin nähden. ELY-keskus suosittelee sanamuodon muutosta sekä muistuttaa keskuksessa meneillään olevasta organisaatiomuutoksesta.

Lähisaaren kolme maanomistajaa jättivät ehdotuksesta muistutuksen, jonka keskeisimpinä huolina olivat se, että kaavaehdotus poikkeaa yleiskaavasta, sillä kaavassa osoitetaan rakentamista rakentamattomaksi osoitetulle saarelle Sivarholmenille ja siten heikennetään saariston virkistys- ja maisema-arvoja. Lisäksi huomautetaan ettei vaikutuksia luontoon, maisemaan ja vesiympäristöön ole selvitetty riittävällä tavalla. Muistutuksessa peräänkuulutetaan maisema-analyysin laatimista sillä suunnittelualue sijaisee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Lisäksi huomautetaan, että kaavassa ei ole arvioitu muuttuvan maankäytön ja virkistyskäytön vaikutuksia tai ekologisten yhteyksien muutoksia suhteessa MU-alueeseen eikä mahdollisten aallonmurtajien tai vesirakenteiden vaikutuksia. Myös luontoselvitystä pidetään riittämättömänä ja kyseenalaistetaan kaupungin aiemman viranomaislinjan muuttuminen.

Kaavan laatija on laatinut vastineensa lausuntoon, kommenttiin ja muistutukseen. Ne ovat esitetty erillisessä vastineraportissa (selostuksen liite 4). Konsultti on saadun palautteen johdosta tehnyt kaavaan pieniä teknisiä korjauksia: Kaavan yleisissä määräyksissä sanamuodot luonnonmukaisena ja luonnonvaraisena muutettiin muotoon luonnontilaisena. Jätevesien käsittelyä koskeva lause muutettiin muotoon: *”Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän tai kunnallista imutyhjennystä edellyttävän jätevesijärjestelmän rakentaminen on kielletty.”* Lisäksi Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitettiin tieto ELY-keskusta koskevasta muutoksesta vuodenvaihteessa 2025-2026, jolloin ELY-keskukset lakkaavat ja toimintansa aloittaa valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskus.

Konsultti perustelee muistutuksessa esiintulleissa asioissa rakennuspaikan siirtoa sillä, että osayleiskaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus vähenee, rakentamaton rantaviiva pitenee ja laajempia yhtenäisiä ranta-alueita voidaan säilyttää. MU-alue laajenee ja RA-alue pienenee ja siirto tapahtuu saman maanomistajan omistamien kiinteistöjen välillä. Osayleiskaava on suuntaa-antava asiakirja ja vasta tarkemmassa suunnittelussa pystytään paremmin huomioimaan alueiden erityispiirteet. Tässä tapauksessa maastokäyntien avulla huomattiin, että osayleiskaavan mukaisen rakennusalan tarkastelussa Norrholmenille on mahdollista rakentaa, mutta se on erittäin haastavaa. Sivarholmenin pohjoisosassa sijaitseva mahdollinen rakennuspaikka on selvästi tavanomaisempi, sijaitsee alempana ja maasto muodostaa tasaisen alueen rakentamista varten. Alueella kasvaa runsaasti puita, mikä helpottaa rakennuksen sijoittamista niiden suojaan. Rakennuspaikan itäpuolella oleva kallio muodostaa suojaisamman sijainnin, joka soveltuu laiturille. Näin ollen rakentaminen Sivarholmenilla aiheuttaisi vähemmän maisemallisia haittoja kuin rakentaminen Norrholmenilla.

Näistä erityisen painavista syistä johtuen myös kaupungin kanta asiaan muuttui.

ELY-keskus ja alueellinen vastuumuseo ovat omissa lausunnoissaan ja kommentaissaan todenneet, että kaavan vaikutuksia on kaavan luonteeseen nähden arvioitu riittävällä tavalla. Myös luontoarvot ovat selvitetty riittävällä tasolla. Vastineessa todetaan, että alueelle ei ole kaavoitettu venevalkamaa tai muita alueita vesirakentamista varten ja yksityiskäyttöön tarkoitettun rakenteen rakentaminen ei vaadi lupaa.

Kaava-aineistoon tehdyt tarkennukset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Norrholmen - Sivarholmen ranta-asetakaava Nauvossa on valmis ja voidaan hyväksyä.

Liite

Norrholmen - Sivarholmen kaavakartta ja merkkien selitykset
Norrholmen - Sivarholmen kaavaselostus liitteineen
Norrholmen - Sivarholmen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oheismateriaali

Norrholmen – Sivarholmen oheisaineisto

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Nauvossa sijaitsevan Norrholmen - Sivarholmen ranta-asetakaavan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu valtuuston päätöksen jälkeen

Yksiköt kaavoitus, rakennus- ja ympäristöpalvelut ja maankäyttö sekä maanomistaja- ja viranomaisjakelu (lisäksi lausuntojen ja/tai muistutuksen jättäneet tarvittaessa)

Valmistelija	Kaavoituspäälikkö Pasi Hyvärilä puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Liite	Norrholmen – Sivarholmen kaavakartta ja merkkien selitykset Norrholmen – Sivarholmen kaavaselostus liitteineen Norrholmen – Sivarholmen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Oheismateriaali	Norrholmen – Sivarholmen oheisaineisto
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy Nauvossa sijaitsevan Norrholmenin – Sivarholmenin ranta-asemakaavan.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Lopullisen päätöksen jälkeen: Yksiköt kaavoitus, rakennus- ja ympäristöpalvelut ja maankäyttö sekä maanomistaja- ja viranomaisjakelu (lisäksi lausuntojen ja/tai muistutuksen jättäneet tarvittaessa)
Valtuusto 16.03.2026 67/10.02.04/2025	
Liite	Norrholmen – Sivarholmen kaavakartta ja merkkien selitykset Norrholmen – Sivarholmen kaavaselostus liitteineen Norrholmen – Sivarholmen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Oheismateriaali	Norrholmen – Sivarholmen oheisaineisto
Päätösehdotus	Valtuusto hyväksyy Nauvossa sijaitsevan Norrholmenin – Sivarholmenin ranta- asemakaavan.
Päätös	
Jakelu	Yksiköt kaavoitus, rakennus- ja ympäristöpalvelut ja maankäyttö sekä maanomistaja- ja viranomaisjakelu (lisäksi lausuntojen ja/tai muistutuksen jättäneet tarvittaessa)