

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 124
Rakennus- ja ympäristölautakunta § 173

19.08.2020
11.11.2020

Ranta-asemakaava tiloille Östra byskär 445-537-1-5 ja Måsviken 445-537-1-1 Byskäriässä Nauvossa

351/10.02.04/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.08.2020 § 124

Valmistelija
Esittelijä

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Maanomistajan aloitteesta alueella on käynnistetty ranta-asemakaavan laatiminen rantarakennusoikeuden järjestelemiseksi.

Kaava-alue käsittää tilan Östra byskär sekä Måsviken Byskärin saaren itäosassa. Kaava-alueen maapinta-ala on 84 355 m². Alueella on voimassa olevan 20.6.1995 hyväksytyn Eteläisen Nauvon osayleiskaavan mukaan neljä loma-asumiseen tarkoitettu aluetta (RA 2 + RA1 + RA1) sekä lisäksi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Ranta-asemakaavalla on tarkoituksena osoittaa venesatama-alue (LV-1) saaren pohjoisrannalle. Samalla saaren etelärannalla olevien osittain jo toteutuneiden loma-asuntojen korttelialueiden rajauksia tarkennetaan vähäisessä määrin.

Ranta-asemakaava noudattaa yleiskaavan rakennusoikeusmitoitusta ja on vaikutuksiltaan hyvin vähäinen. Ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisia, maakunnallisia tai muita keskeisiä tavoitteita, jonka vuoksi muutoksen johdosta olisi ollut syytä pitää viranomaisneuvottelu kaavan laatijan, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustajien sekä kaupungin edustajan kanssa.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 15.5.2020 alkaen. Kaava-aluetta on sen vireille tulon jälkeen laajennettu siten että tila Måsviken, kooltaan 3570 m², jolla on yleiskaavan mukainen osittain jo toteutunut rantarakennuspaikka, kuuluu nyt myös mukaan ranta-asemakaavaan.

Kaavaluonnoksesta on sen vireilläoloaikana jätetty kolme kannanottoa. Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavan myötä alueen sähkönkäyttö kasvaa ja että se vaatii uusia kaapelointeja ja että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Varsinais-Suomen liitto ei anna Byskärin ranta-asemakaavasta lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa tai se on merkitykseltään vähäinen. Ilmoituksen mukaan maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava.

Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta siten että alueella oleva suo osoitetaan luo-merkinnällä. Rakentamiskorkeudesta määräykset kehoitetaan päivittämään Suomen ympäristökeskuksen julkaiseman oppaan mukaisiin uusimpiin ohjeistuksiin. Maisematyöluvan edellyttämistä puiden kaatamista varten ranta-asemakaava-alueella kehoitetaan harkitsemaan. Venevalkaman (LV-1) osoittaminen saaren pohjoisrannalle on perusteltava ja sen käyttö on osoitettava tonttikohtaisesti sekä sille rakennettavien rakennusten käyttötarkoitus on osoitettava kaavamääräyksessä. Saaren etelärannalla olevat pienet luodot olisi muutettava maa- ja metsätalousalueiksi (M).

Luonnosvaiheen aikana kaavan laatijan, maanomistajan ja kaupungin edustajien kanssa on käyty keskustelua kaavan sisällöstä ja luonnosvaiheen aikana saatujen huomioiden ja lausuntojen johdosta on tehty tarvittavat muutokset. Maanomistaja, kaavoittaja ja kaavoitusyksikkö ovat harkinneet maisematyöluvan edellyttämistä kaavamääräyksessä, mutta todenneet että puustoa voidaan maltillisesti harventaa kotitarvekäyttöön eikä masiematutyöluvan edellyttäminen ole tarpeen.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

23. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
24. Kaava
25. Kaavaselostus liitteineen
26. Luontoselvitys

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen ranta-asemakaavaksi tiloille Östra byskär 1:5 ja Måsviken 1:1 Byskäriässä Nauvossa.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.11.2020 § 173

Valmistelija Esittelijä

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 11.9. – 11.10.2020. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävillä oloajan yhteydessä.

Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus tiedottivat, että heillä ei ole aihetta lausunnon antamiseen. Caruna Oy totesi, ettei sillä ole enää mitään uutta lisättävää aikaisemmin luonnosvaiheessa lähettämäänsä lausuntoon.

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus sen nähtävillä oloaikana. Muistutuksen jättäjä on naapurikiinteistön Byskär 445-537-1-4 omistaja ja hän epäilee rantaviivan tuntumassa olevan vesijättöä ja vastustaa kaavaehdotuksen venevalkama-alueen (LV-1) osoittamista omistamalleen alueelle. Kiinteistö Östra Byskär 445-537-1-5 on lohkottu kiinteistöstä Byskär 445-537-1-4 ja rekisteröity 3.11.2012. Maanmittauslaitoksen toimituspöytäkirjan mukaan lohkottavan kiinteistön Östra Byskär 445-537-1-5 rantaviivan raja muodostettiin ilmakuvien avulla ja meriveden nollakorkeuden perusteella. Ei liene syytä olettaa, että alle kymmenessä vuodessa olisi maankohouman tai muun luonnollisen ilmiön myötä syntynyt vesijättöä. Kaava on laadittu kiinteistörajojen mukaisesti siten, että siihen kuuluu ainoastaan ne alueet, jotka kuuluvat kiinteistöihin Östra Byskär 445-537-1-5 sekä Måsviken 445-537-1-1. Muistutuksen perusteella kaavaehdotukseen ei ole syytä tehdä muutoksia.

Muistutus ja kaavan laatijan vastine muistutukseen ovat ohessa selostuksen kiinteänä liitteenä.

Liite

12. Kaava
13. Kaavaselostus liitteineen

Oheismateriaali

Maanmittauslaitoksen toimituspöytäkirja MMLm/9532/33/2012

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan laatijan vastineen kaupungin perusteltuna kannanottona ehdotusvaiheessa jätettyyn muistutukseen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan tiloille Östra Byskär 1:5 ja Måsviken 1:1 Byskärissä Nauvossa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, kaavaehdotuksesta muistutuksen jättänyt osallinen