

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 125	19.08.2020
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 171	11.11.2020
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 14	03.02.2021

Hirsalön ranta-asemakaava

603/10.02.04/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.08.2020 § 125

Beredare Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894
Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Hirsalö saari sijaitsee noin 9 km linnuntietä Paraisten keskustasta kaakkoon, Lemlahden saaren eteläpuolella rajautuen itäpuolelta Paimion selkään. Kaava-alue on noin 76 ha Hirsalön saarella ja noin 6 ha Lemlahden saarella. Tilat, joita kaava koskee kuuluvat Qvidjan kylään. Kaavoitettava alue on suurimmalta osalta kaupungin omistuksessa. Ranta-asemakaava aloitettiin noin kymmenen vuotta sitten, jolloin siitä ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa silloisen käytännön mukaisesti. Sittemmin kaupunki on ilmoittanut aloitettavista kaavoista myös kuulutuksin. Ranta-asemakaavan laatiminen on kaupungin kaavoitusohjelmassa.

Hirsalön saari on 1983 hyväksytyllä Eteläsaariston rantayleiskaava-alueella, jota on muutettu tämän ranta-asemakaavan alueen osalta 2009. Tuolloin seutukaavan ja yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle osoitettiin uusia vapaa-ajanasuntojen rakennuspaikkoja. Suurin osa virkistysalueesta kuitenkin jäi alkuperäiseen virkistyskäyttöön. Uusille rakennuspaikoille osoitettiin alkuperäisen osayleiskaavan mukaiset rakennusoikeudet. Suunnittelua oli tarkoitus jatkaa tarkemmalla suunnittelulla ja selvittää mahdollisuus jonkin verran suurempiin rakennusoikeuksiin. Suunnittelun kuluessa kävi ilmi, että saarella pesivä uhanalainen lintulaji oli rakentanut ns. vaihtopesiä rakennuspaikkojen kannalta epäedullisesti. Kaavatyö kannatti silloin keskeyttää. Tilanne on nyt muuttunut. ELY-keskukselta tarkistettujen pesimätietojen mukaan ei ole estettä kaavan edistämiseksi. Kevään ja kesän aikana on päivitetty luontokartoituksia ja on todettu, että vaihtopesiä ei enää ole, eikä ne näin ollen estä kaavan valmistelua tai voimaantuloa.

Mainitun osayleiskaavan muutokseen kannusti mahdollisuus maa-alueitten vaihtoon. Osa kaavanmuutoksen myötä syntyneistä rakennuspaikoista vaihdettiin maa-alueisiin Långholmenin saarella lähempänä kaupungin keskustaa. Långholmen nähtiin saavutettavuutensa kannalta paremmin sopivana kaupungin asukkaiden virkistyskäyttöön. Tämä seikka oli selvästi esillä kaavahankkeen aikana viranomaisneuvotteluissa. Ranta-asemakaavan laatiminen ja sen myötä jonkin verran suurempi rakennusoikeus on ollut esillä myös maanvaihtokaupan neuvotteluissa.

Koska suunnittelu aikanaan keskeytyi ja nyt käynnistetään uudelleen vaikkakin alkuperäistä suunnitelmaa jatkamalla kaavoitusyksikkö näkee, että kaavan aloittamisesta on syytä ilmoittaa kuulutuksella.

Bilaga

27. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

28. Ranta-asemakaavaluonnos

Förslag Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Hirsalön ranta-asemakaavaa koskevan valmisteluaineiston nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.

Beslut Ehdotus hyväksyttiin.

Delgivning Kaavoitusyksikkö, Rakennusvalvonta
Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.11.2020 § 171

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
Esittelijä Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kevään ja kesän aikana on Hirsalön ranta-asemakaavatyötä jatkettu ja kaava kuulutettiin aloitetuksi 10.9.2020. Samalla asetettiin valmisteluaineisto nähtäville. Vireilletuloilmoituksen johdosta on tullut kaksi yhteydenottoa, toinen kaava-alueella olevan kiinteistön omistajalta ja toinen kaava-alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalta. Kirjallisia mielipiteitä ei ole jätetty. Viranomaisten taholta ei ole otettu kantaa luonnosvaiheessa, mahdollisesti siitä syystä, että kaavasta on neuvoteltu jo osayleiskaavan muutoksen yhteydessä.

Kevään ja kesän aikana tehdyn luontoselvityksen mukaan saarella on runsaasti luontoarvoja. Selvityksen perusteella rakennusaloja on tonteilla rajattu uudelleen, jotta arvokkaat kasvit on mahdollisuus säilyttää. Ranta-asemakaava luo paremmat edellytykset arvokkaiden luontokohteiden säilymiselle toisin kuin lainvoimainen osayleiskaava, jossa rakennusten sijaintia rakennuspaikalla ei ohjata.

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

Oheismateriaali Luontoselvitys

Liite 8. Kaavakartta
9. Kaavaselostus liitteineen

Ehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Hirsalön ranta-asemakaavaksi Qvidjan kylän tiloille: 2:38, 2:447, 2:378, 2:20, 2:687, 2:688 ja 2:689 Hirsalön saarella ja tilalle 2:105 Lemlahden saarella sekä sen edustalla vesialueelle 876:25.

Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle

kaavaehdotuksen hyväksymistä mikäli nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, joissa edellytetään kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös

Esittelijä täydensi ehdotustaan seuraavasti:
VR-2 merkintä muutetaan VR-2/s Retkeily- ja ulkoilualueeksi.
Tukikohta, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuskanta tulee pyrkiä säilyttämään.

Esittelijän muutettu ehdostus hyväksyttiin.

Jakelu

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.02.2021 § 14

Kaavoitusyksikkö, Rakennusvalvonta

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaavoitusarkkitehti Turka Michelsson, puh. 044 358 5894
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ehdotus ranta-asemakaavaksi osalle Hirsalön saarta ja osalle Lemlahden saarta oli nähtävillä 4.12.2020-4.1.2021 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta, jotka eivät jättäneet lausuntoa. Lausunto pyydettiin lisäksi Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen ELY keskukselta ja Caruna Oy:tä. Muistutusten ja lausuntojen johdosta on laadittu vastine ja kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä tarkennuksia. ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavassa käytettyn merkinnän, luo-2, selitys on muutettu muotoon ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla on mahdollista tehdä monimuotoisuusarvoja säilyttäviä hoitotoimia.” Caruna Oy:n lausunnon johdosta VR-1 aluemerkinän selitykseen on lisätty ”alueelle saa rakentaa tarvittavan puistomuuntamon ja sähköjohdot.” Museon ja ELY-keskuksen lausunnoissa kiinnitettiin huomiota esitetyn rakentamisen maisemaan sopeutumiseen. Lausunnon johdosta tarkasteltiin rakennusoikeuksia ja rakennusaloja suhteessa siihen, miten lainvoimainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava ja rakennusjärjestys mahdollistaisi rakennuspaikkojen toteuttamisen. Rakennusoikeudet ja rakennusalat on harkittu ja tuore luontoselvitys on otettu huomioon. Tarkastelun yhteydessä yhdellä RA-tontilla saunan rakennusalaa siirrettiin niin, että sen etäisyys rantaviivasta vastaa naapuritonttien rakennusaloja. Muutos on kooltaan ja merkitykseltään teknisen korjauksen luonteinen.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Kaava-alueen maanomistajat ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä ranta-asemakaavassa mukana olon.

Oheismateriaali

Luontoselvitys

Liite

15. Kaavakartta
16. Selostus liitteinen

17. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto
18. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto
19. Caruna Oy:n lausunto
20. Lausunnot, muistutukset ja vastineet, kooste

Ehdotus

Kaupunki antaa yllä ja liitteenä olevan vastineenaan ja perusteltuna kannanottonaan lausunnon antaneille ja muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä pyytäneet.
Kaupunginvaltuusto hyväksyy Hirsalön ranta-asemakaavan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu lopullisen päätöksen jälkeen

muistutuksen jättäneet, maanomistajat, kaavoitusyksikkö, kaupungingeodeetti, rakennusvalvonta