

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 75
Rakennus- ja ympäristölautakunta § 170

06.05.2020
11.11.2020

Kirjalansaaren osayleiskaavan muutos, Hessundinsalmen uusi silta

301/10.02.02/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2020 § 75

Valmistelija Esittelijä

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

Hessundinsalmen silta on uusittava. Varsinais-Suomen ELY-keskus on käynnistänyt tiesuunnitelman laatimisen uutta siltaa varten syksyllä 2019. Uusi silta rakennetaan nykyisen sillan itäpuolelle ja olemassa oleva silta puretaan. Lisäksi rakennetaan uusi liittymä ajoramppeineen salmen pohjoisrannalle sekä tehdään muita tiealueisiin liittyviä muutoksia. Tiesuunnitelman hyväksyminen ja sillan rakentaminen edellyttää osayleiskaavan muutosta.

Osayleiskaavamuutoksen laatiminen Hessundin uutta siltaa varten sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Kaavoitusyksikkö on valinnut osayleiskaavan laatijaksi WSP Finland Oy:n. Yritys laatii myös tiesuunnitelmaa ELY-keskukselle.

Osayleiskaavan muutosalue sijaitsee Kirjalansaaren lounaisosassa, Hessundinsalmen pohjoisrannalla, noin 3 km koilliseen Paraisten keskustasta Saaristotietä pitkin. Kaavamuutosalueen koko on noin 5,5 ha. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan 31.5.1999 vahvistetulle Kirjalansaaren osayleiskaavan alueelle. Muutosalue käsittää suurimmaksi osaksi Saaristotien ja siihen liittyvien yksityisteiden liikennealueita. Muutosalueen eteläreunassa on Hessundinsalmi, jonka yli Saaristotie kulkee nykyistä Hessundinsalmen siltaa pitkin noin 15 metrin korkeudella merenpinnasta. Muutosalueen läheisyydessä on useita pientaloja, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Osa taloista on ympärivuotisessa asutuskäytössä ja osa kausiasuntoja. Salmen rannassa, sillan lähetyvillä on rantasaunoja ja laitureita. Sillan ali kulkee veneily- ja laivaväylä.

Tiesuunnitelmahankkeen ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) tarvetta on arvioitu seuraavasti: *”Suunnittelun hankkeen toteuttaminen ei, kokonaisuutena arvioiden ja ottaen huomioon sen ominaisuudet, sijainti ja vaikutusten luonne, aiheuta laajuudeltaan ja laadultaan YVA-lain hankeluettelon hankkeiden vaikutuksiin rinnastettavia merkittäviä ympäristövaikutuksia.”* Hankkeen vaikutukset tulevat selvitetäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaisesti, eli kaavan laadinnan yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu tiesuunnitelman yhteydessä laadittuihin ja laadittaviin selvityksiin.

Kaavanlaatija on valmistellut osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen asetettavaksi valmisteluaineistona nähtäville. Valmisteluaineiston nähtäville asettaminen on tarkoituksenmukaista tehdä osayleiskaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä. Suunnittelun aikataulun

mukaan kaavaehdotus voidaan asettaa nähtäville syksyllä ja kaava voidaan hyväksyä kuluvaan vuoteen aikana.

Liitteet

- 20. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 21. Kaavaluonnos (kartta, merkinnät ja määräykset)
- 22. Kaavaselostus

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Hessundinsalmen uutta siltaa koskevan Kirjalansaaren osayleiskaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville kaavoituksen vireille kuuluttamisen yhteydessä. Vireillekuuluttaminen tehdään kun aineisto on luettavissa myös ruotsinkielisenä. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.11.2020 § 170

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917

Esittelijä

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

Osayleiskaavamuutoksen aloittamisesta sekä valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta ilmoitettiin PK-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla 11.6.2020. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin yksi kirjallinen ja yksi suullinen mielipide sekä useita viranomaislausuntoja. Kaavakonsultti on laatinut mielipiteisiin ja lausuntoihin vastineet, joista esitetään tässä tiivistelmät. Vastineraportti on kaavaehdotuksen tausta-aineistona.

Kirjallisessa mielipiteessä toivottiin, että kaavan A-aluetta laajennettaisiin kaakkoiskulmasta nykyiselle tiealueelle, joka vapautuu sillan siirron myötä. Lisäksi toivottiin, että kiinteistö pidettäisiin jatkossakin mukana kaavamuutosalueessa ja että kiinteistö muutettaisiin kokonaan rakennusalueeksi, eli nykyisen yleiskaavan tiealue ja kevyen liikenteen reitti poistettaisiin. Konsultin laatimassa vastineessa todetaan, ettei A-aluetta esitetä laajennettavaksi. Liikennealue halutaan jättää riittävän leveäksi, jotta se vastaa mahdollisiin rakentamisen aikaisiin ja tulevaisuuden tarpeisiin. Tiealue ja kevyen liikenteen reitti on siirretty kokonaan kyseisen kiinteistön ulkopuolelle.

Suullisessa mielipiteessä viitattiin Paraisten kaupungin myöntämään poikkeamispäätökseen, josta on valitettu hallinto-oikeuteen. Mielipiteessä todettiin, että oikeuskäsittely olisi saatava ratkaistua ennen kaavan viemistä eteenpäin. Lisäksi todettiin, että kaavassa mukana oleva kiinteistö on liian pieni vakituiseen asumiseen, eikä kiinteistönomistajia kohdella tasapuolisesti, jos kiinteistön rakennusoikeus kasvaa. Mielipiteen mukaan ei ole todisteita siitä, että kyseinen kiinteistö olisi aiemmin ollut vakituisesti asuttu. Konsultin laatimassa vastineessa todetaan muun muassa, ettei poikkeamislupa-asian keskeneräinen

käsittely hallinto-oikeudessa ole esteenä kaavaprosessin etenemiselle. A-alueen määräyksissä ei ole esitetty vaatimuksia rakennuspaikan koolle, jolloin rakennuspaikan kokoa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka minimivaatimus 2000 m² täyttyy. Kyseistä kiinteistöä ympäröivillä voimassa olevan yleiskaavan mukaisilla A-4-alueilla rakennusoikeutta on enemmän kuin nyt laadittavan kaavan A-alueilla ja kaavan katsotaan kohtelevan kiinteistönomistajia riittävän tasapuolisesti. Kaava ei ota kantaa siihen, onko kiinteistö ollut aiemmin asuttu vai ei.

Kaavamuutosta käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 14.5.2020 ja lisäksi viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavan valmisteluaineistosta nähtävillöön yhteydessä. Museovirastolla, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella, Carunalla ja Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaava-aineistosta. Väylävirasto ei antanut lausuntoa, mutta se on kommentoinut kaavan sisältöä muuten. Väylän toivomat tekniset muutokset on tehty kaavaehdotuskarttaan. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) ei antanut lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, mutta totesi jo aiemmin viranomaisneuvotteluun antamassaan lausunnossa, ettei se näe estettä kaavamuutokselle.

Varsinais-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan, että kaavan ehdotusvaiheessa on hyvä vielä varmistua tiesuunnitelman mahdollisista viime hetken muutoksista, jotka saattavat vaikuttaa kaavan sisältöön. Lisäksi ELY-keskus totesi, että se ottaa kantaa luonnonsuojelun osalta, kun luontoselvitys on laadittu. ELY-keskus huomautti lisäksi, että st/pk- ja yt/kk –merkinnät selityksineen eivät vastaa kaavakartalla olevia merkintöjä. Konsultin laatimassa vastineessa todetaan, että kaava on laadittu yleispiirteisenä ja riittävän väljänä, jotta siinä on pelivaraa tarkemmalle suunnittelulle. Tiesuunnitelman yhteydessä laadittavan luontoselvityksen tulokset tullaan ottamaan huomioon kaavaratkaisussa ja kaavan selostuksessa luontovaikutuksia arvioitaessa. St/pk- ja yt/kk –merkinnät selityksineen tarkistetaan vastaamaan kaavakartalla olevia merkintöjä.

Puolustusvoimat totesi lausunnossaan, että Saaristotien kulkuyhteys saaristoon on Puolustusvoimien toiminnan kannalta tärkeä. Puolustusvoimat ei näe estettä hankkeen jatkotyölle edellyttäen, että Saaristotien kulkuyhteys saaristoon on käytettävissä rakennustyön ajan. Lisäksi Puolustusvoimat totesi, että rakennus- ym. töitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat. Konsultin laatimassa vastineessa todetaan, että kaavaselostuksen ”kaavan toteuttaminen” –osioon kirjataan, että Saaristotien kulkuyhteys saaristoon tulee olla käytettävissä rakennustöiden ajan ja että rakennus- ym. töitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan muun muassa, että kaavaselostusta on hyvä vielä täydentää kulttuurihistoriallisten arvojen osalta. Museo esitti, että tielinja ja silta rakenteineen pyritään toteuttamaan siten, että Sommarbon asuinrakennus on mahdollista säilyttää asuttuna. Meluesteiden ja muiden rakenteiden osalta on hyvä harkita kaavamääräyksiin täydennystä, jolla ohjataan niiden toteutusta maisemavaikutusten kannalta suotuisaan suuntaan. Konsultin laatimassa vastineessa todetaan, että

selostukseen täydennetään koostetta alueen kulttuurihistoriallisista arvoista siten, että alueen luonne käy paremmin ilmi. Sommarbon osalta vastineessa todetaan muun muassa, että kaavamuutosalue ei koske vapaa-ajanasuinrakennusta, mahdollistaen rakennuksen säilyttämisen ja alueen käytön osayleiskaavan mukaisena erillispientalojen alueena (A-4). Kaavamääräyksiin harkitaan täydennystä, jolla ohjataan melusteiden ja muiden rakenteiden toteutusta maisemavaikutusten kannalta suotuisaan suuntaan esimerkiksi siltajaksolla olevan melusteen läpinäkyvyyteen liittyen.

Osayleiskaavamuutoksen valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella on laadittu kaavaehdotus. Keskeisimpiä muutoksia kaavakarttaan ja määräyksiin ovat tiemerkintöjen pelkistäminen, Veistämönlahdentien rajaaminen kaava-alueen ulkopuolelle sekä EV-alueen laajennus tien itäpuolella. Kaavaan on lisätty myös maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyvä yleismääräys.

Kaavaselistusta on täydennetty muun muassa siltavaihtoehtojen vertailulla, kulttuuriympäristön laajemmalla kuvailulla sekä tiesuunnitelmaa varten laadittujen selvitysten referoinneilla. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen valmistuneiden selvitysten perusteella. Muun muassa luonto- ja meluvaikutusten arviointia on täydennetty ja uusina lisäyksinä ovat vaikutusten arvioinnit arkeologisiin kohteisiin, kalastoon ja pilaantuneisiin maihin.

Liitteet

- 5. Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
- 6. Kaavaselistus
- 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oheismateriaali

Vastineraportti

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Hessundinsalmen uutta siltää koskevan Kirjalansaaren osayleiskaavamuutoksen ehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, mielipiteen jättäjät