

PARAISTEN KAUPUNKI

SANDÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



9.8.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	11
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	12
Maanomistus	13
2.2. Suunnittelutilanne	13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
Maakuntakaava	13
Yleiskaava	16
Ranta-asemakaava	17
Rakennusjärjestys	18
Luontoselvitys	19
Emätilaselvitys	21
Kaavan pohjakartta	21
Rakennuskiellot	21
3. Suunnittelun vaiheet	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	22
Kaavaehdotus	23
Kaavan hyväksyminen	23

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	24
4.1. Kaavan rakenne	24
Mitoitus.....	25
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.2. Aluevaraukset	25
Korttelialueet	26
Liikennealueet.....	26
Maa- ja metsätalousalueet	26
Muut alueet	26
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	26
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
Taloudelliset vaikutukset.....	30
Ilmastovaikutukset	31
5. Ranta-asemakaavan toteutus	32
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	32
5.3. Toteutuksen seuranta.....	32

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 6) Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	18.3.2024	Kuulutettu vireille ja asetettu nähtäville 21.3.2024 (kaavoitusyksikkö)
1.0	Kaavaehdotus	9.8.2024	Käsitelty rakennus- ja ympäristölautakunnassa ___.___.2024 § ___

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PARAINEN SANDÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 21-24, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta ja venevalkama-aluetta.

Kiinteistöjä 445-590-1-12 Vesala, 445-590-1-14 Sandis, 445-590-1-89 Nauvo, 445-590-1-16 Sandöstrand I sekä 445-590-1-22 Sandöstrand II.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 21-25, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta ja venevalkama-aluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	21.3.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	21.3.2024 alkaen
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2024
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Paraisten Nauvossa Sandön saarella noin 12 km linnuntietä Nauvon taajamakeskuksesta itään ja noin 17 km Paraisten keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Lillandetin ja Ön saarten välillä kulkee lauttayhteys Bergön salmen yli.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on siirtää tekojärven pohjoispuolella sijaitsevan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen korttelin 24

lomarakennuspaikka 1 kaava-alueen länsiosan venevalkama- ja osin maa- ja metsätalousalueelle. Rakennuspaikan järveen ulottuva ranta-alue ei sovi rakentamiseen alueella sijaitsevan jyrkän-teen vuoksi. Tavoitteena on myös siirtää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen korttelin 21 lomarakennuspaikka 1 hieman etelään rakennuspaikan ranta-alueella sijaitsevan Östern-aluksen vuoksi. Rakennuspaikan ranta-alue ei tällä hetkellä sovellu lomarakennuskäyttöön.

Kaavatyön yhteydessä korttelialueiden sekä lomarakennuspaikkojen rajauksia tarkistetaan koko kaava-alueella. Lisäksi kaavatyön yhteydessä uudelleenarvioidaan voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisia rakennuspaikkakohtaisia kokonaisrakennusoi-keuksia suhteessa Paraisten kaupunginvaltuuston 12.5.2020 hyväksymään rakennusjärjestykseen.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnal- lista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue muodostuu kiinteistöistä 445-590-1-12 Vesala, 445-590-1-14 Sandis, 445-590-1-89 Nauvo, 445-590-1-16 Sandöstrand I sekä 445-590-1-22 Sandöstrand II. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevien ranta-asemakaavojen loma-asuntojen (RA) kortteleita 21–24, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta sekä venevalkama-aluetta.

Suunnittelualaueella on merialueella rantaviivaa noin 1,3 km, josta muunnettua rantaviivaa on noin 1,15 km. Kaava-alueen keski-osassa sijaitsevalla tekojärvellä on rantaviivaa yhteensä 1,7 km. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 40 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan luoteisosa on pääosin mäntyvaltaista kalliomet-sää ja alueen keskiosaan sijoittuu entisen maa-ainesten ottopaikan tilalle syntynyt tekojärvi, jonka erottaa merialueesta vain noin 40 metriä leveä kannas.



Merialue sekä venevalkama-alue kuvassa oikealla sekä suunnittelualaueelle joh-tava tie/ajoyhteys. Tekojärvi/makeavesiallas sijaitsee kuvassa tien vasemmalla

puolella. Tekojärven erottaa merialueesta noin 40 m leveä kannas. Taustalla näkyy Carunan 110 kV voimalinja lounais-koillissuunnassa. Kuva pohjoisesta kohti etelää.



Venevalkama-alue.



Tekojärvi/makeavesiallas. Kuva lännestä kohti itää.



Maasto nousee jyrkäkkesti tekojärven pohjoisrannan lomarakennuspaikoilla.



Kaava-alueen luoteisosan kalliorantaa.



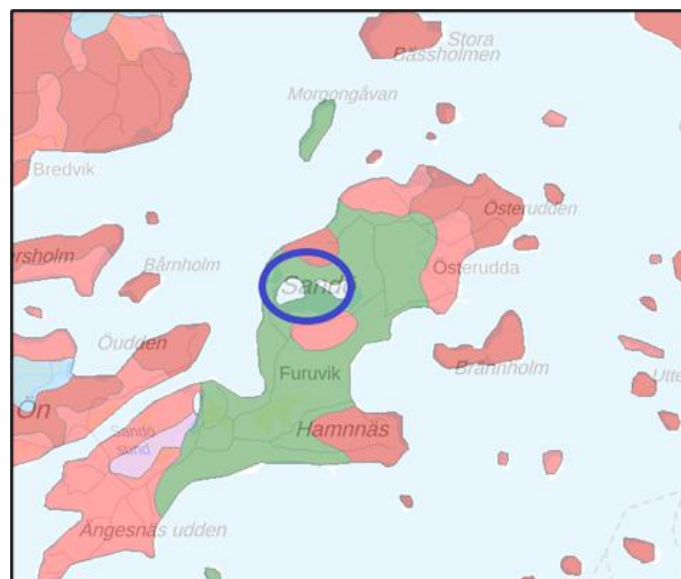
Suunnittelualueen länsiosan rantapuustoa.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitykset aiempien asemakaavatöiden yhteydessä 2011 ja 2015. Lisäksi suunnittelualueelta on käsillä olevan ranta-asemakaavan muutostyön yhteydessä laadittu luontoselvitys 30.6.2024 (Nature), joka on selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualueella ei uusimman selvityksen mukaan sijaitse edustavia tai luonnontilaisia uhanalaisia luontotyyppejä eikä alueelta löydetty uhanalaisia eliölajeja. Selvitysalueella ei todettu olevan potentiaalia liito-oravalle tai lepakoille. Luontotyyppien soveltuvuus on viitasammakolle heikko, eikä hankealueella ole sille soveltuvia lisääntymis- tai elinpaikkoja. Pesimälinnustopotentiaali on heikko. Käsillä oleva kaavamuutos ei selvityksen mukaan vaikuta haitallisesti alueen luontoarvoihin.

Suunnittelualueella sijaitsevat ”pienet erillisaltaat” korttelin 23 länsipuolella, korttelin 24 pohjoispuolella sekä tekojärven eteläpuolella on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (hyv. 22.8.2017) osoitettu luonnoltaan arvokkaiksi alueiksi (luo) luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Erillisaltaissa ei kuitenkaan vuoden 2015 viitasammakkoselvityksissä eikä vuoden 2024 luontoselvityksessä havaittu merkkejä lajin esiintymisestä.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavoituksessa osoitettu arvokas harjualue *Sandö* ja suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan *Sandön* pohjavesialueeseen (0253303, luokka 2: muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue).

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueen maaperä koostuu pääosin karkearakeisesta maalajista (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).



Suunnittelualan ulkopuolelle Sandön saaren itäosiin sijoittuu Natura 2000-verkoston kuuluva alue *Paraisten harjusaaret* (SAC FI0200111).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna loma-asunto voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 23 rakennuspaikalla 2 kiinteistöllä 445-590-1-22 Sandöstrand II. Alueella on lisäksi rakennettuna mm. ajoyhteyksiä, hiekka/sorakenttä sekä helikopterin laskeutumiskaipa. Alueella on aiemmin ollut soranottoalueen vähäisiä rakennuksia sekä laitteita, jotka on poistettu alueen maisemoinnin yhteydessä vuosina 2010–2011. Kaava-alueen eteläosassa kulkee Carunan 110 kV:n voimalinja, ja alueella sijaitsee lisäksi 20 kV:n sekä 0,4 kV:n johtolinjoja. Suunnittelualan lounaisosassa sijaitsee muuntamo.



Loma-asunto korttelin 23 rakennuspaikalla 2 kiinteistöllä 445-590-1-22 Sandöstrand II.



Muuntamo sekä 20 kV:n voimalinja kaava-alueen lounaisosassa.



Helikopterin laskeutumispaikka.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntojen korttelin 21 ranta-alueella sijaitsee vanha höyrylaiva Östern, joka 1950-luvulla muutettiin moottorialukseksi ja joka on toiminut reittiliikenteessä mm. Korppoon linjalla vuoteen 1964 saakka. Alus myytiin 1965 asuntolaivaksi Airiston Sora Oy:lle Sandön saareen, jossa aluksen runko makaa edelleen hiekkaan upotettuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Varsinais-Suomen maakuntakaavan*. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu viivamerkintä suojelualue/-ryhmä/-kohde (sl 856) *Paraisten harju-saaret*, sekä arvokas harjualue (ge 17) *Sandö*. Paraisten harjusaa-ret on Natura 2000-verkoston alue (FI0200111) erikseen osoite-tuilla aluerajauksilla (S-alue maakuntakaavassa). Suunnittelualue-eelle ei sijoitu maakuntakaavassa S-alueita. Suunnittelualue kuu-luu pohjavesialueeseen (pv) (Sandö 0253303, luokka 2: muu ve-denhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue).

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, eli 3–5 lay/km ja 50 % vapaata rantaa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakunta-kaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokoukses-saan 14.6.2021 *Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava*, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö-

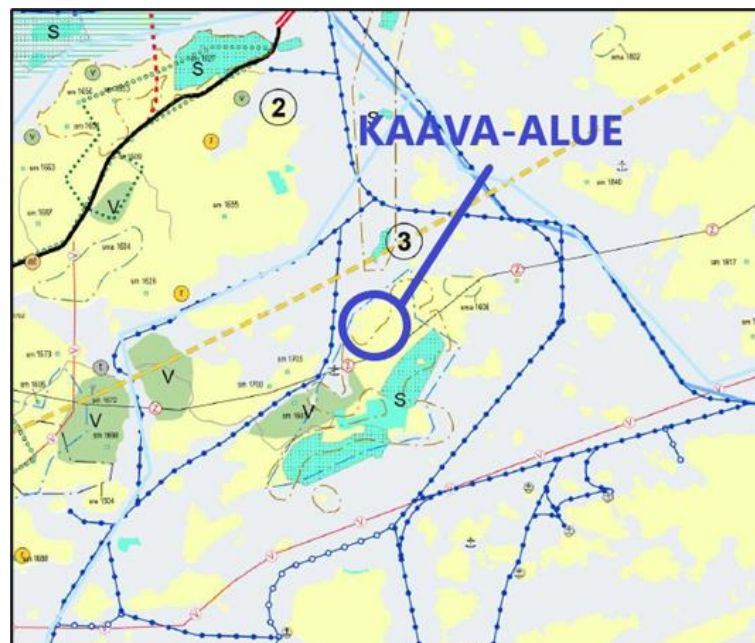
ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu arvokas geologinen muodostuma sekä pohjavesialue.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoo ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-alueva-
raus- ja v, r, s-kohdemerkinnät, geologisesti arvokkaiden alueiden merkinnät (ge) sekä pohjavesialueiden merkinnät (pv).

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä:



Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissä. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)

Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.



POHJAVESIALUE (LAVMK)

Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Loma-asutuksen mitoitus:



3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %

3-5 fbe/km, fri strand 50 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkin- töjä.

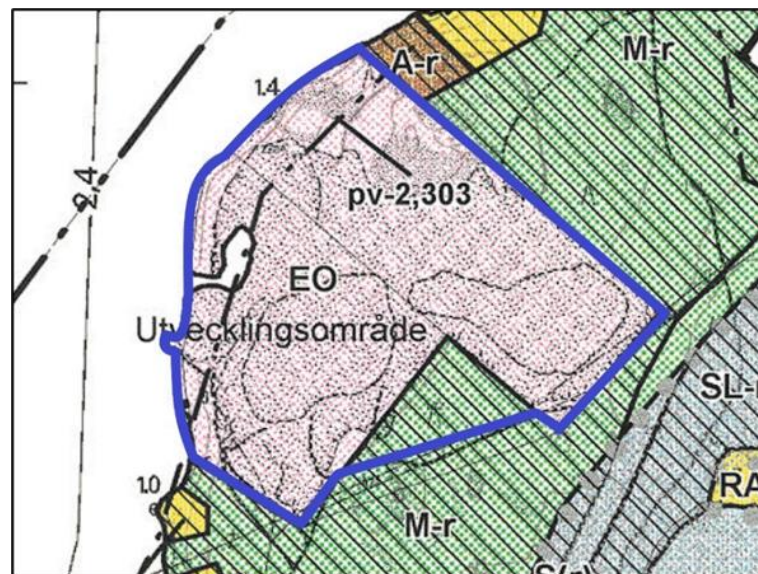
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Nauvon kunnanvaltuuston 9.1.2007 § 8 hyväksymä *Sandön ja Kälidingen osan rantayleiskaava*. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa-ainesalueeksi (EO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Lisämerkintä r tarkoittaa, että rantayleiskaavaan on osoitettu ranta-asemakaavasta poikkeava maankäyttö. Suunnittelualue on osoitettu lisäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).

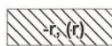
Kaava-alueen ohjeellinen rajaus voimassa olevassa yleiskaavassa:



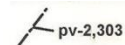
TÄKTOMRÅDE.
MAA-AINESALUE.



JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE.
MAA- JA METSÄTALOUSALUE.



OMRÅDE MED TILLÄGGSBETECKNINGEN -r ANGER ATT FÖR OMRÅDET GÄLLER STRANDETALJPLAN OCH DÄR ANFORDRA BESTÄMMELSER. TILLÄGGSBETECKNINGEN (r) ANGER ATT STRANDGENERALPLANEN ANVISAR EN MARKANVÄNDNING SOM AVVIKER FRÅN STRAND-DETALJPLANEN. LISÄMERKINNÄLLÄ -r OLEVA ALUE OSOITTAA, ETTÄ ALUEELLA ON VOIMASSA RANTA-ASEMAKAAVA JA SIINÄ ESITETTY MÄÄRÄYKSET. LISÄMERKINTÄ (r) TARKOITTAAN, ETTÄ RANTAYLEISKAAVAAN ON OSOITETTU RANTA-ASEMAKAAVASTA POIKKEAVA MAANKÄYTTÖ.



FÖR VATTENANSKÄFFNING LÄMPLIGT GRUNDVATTEN-OMRÅDE.
VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

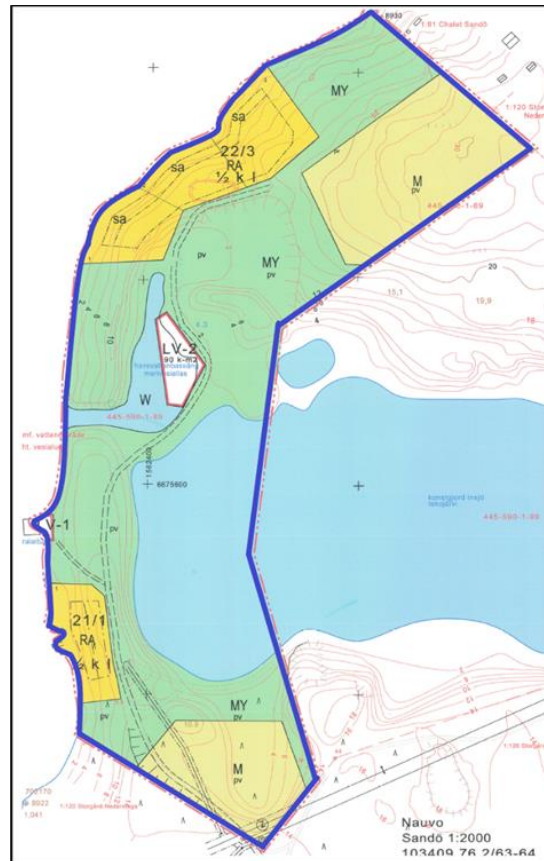
På området kan miljöskyddslagen begränsa byggande och annan markanvändning.
På området är upplagring av kemikalier och avfall, som är skadliga med tanke på grundvattnet, förbjudet.
Oljecisterner bör placeras i byggnadens inre utrymnen eller i skyddsbasäng, vars volym motsvarar minst den upplagrade oljans maximimängd. Infiltrering av avfallsvatten i jordmännen är förbjudet.
Byggnader, diken och markgrävning bör utföras så, att man inte förorsakar förändringar i grundvattnets kvalitet och inte bestående förändringar i grundvattnets höjd.
Rekommendation:
Området kommer i framtiden att användas för vattenanskäffning. Huvudmål i områdets markanvändning är bör vara att trygga grundvattnets kvalitet och kvantitet.
Existerande behandlingsmetoder för avfallsvatten i gamla byggnader, konditionen hos oljesidningssystemen och cisterner för brännvätskor bör granskas och försättas i skick så, att de fyller kraven på modernt miljöskydd.
Vid underhåll av vägar bör användas sådana ämnen och metoder, som inte förorsakar hot mot grundvattnets kvalitet. Nya vidsträckt marktäkter bör inte tillåtas.
På gamla täktområden bör marktäkten avslutas så fort som möjligt och områdenas landskap försättas i skick.
Siffran vid beteckningen hänvisar till objektbeskrivning i planbeskrivningen.
Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelun määräykset. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-aitaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttämisen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojituksen ja maankäyttö on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatuun muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.
Suositus:
Aluetta tullaan käyttämään tulevaisuudessa vedenhankinnassa. Alueen maankäytössä päätavoitteena tulee olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät, öljyilmiöjärjestelmien ja poltonestesiiliöiden kunto tulee tarkastaa ja saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvaatimukset täyttäväksi. Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.
Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohde-kuvaukseen.

Erityisiä määräyksiä:**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:
ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:**

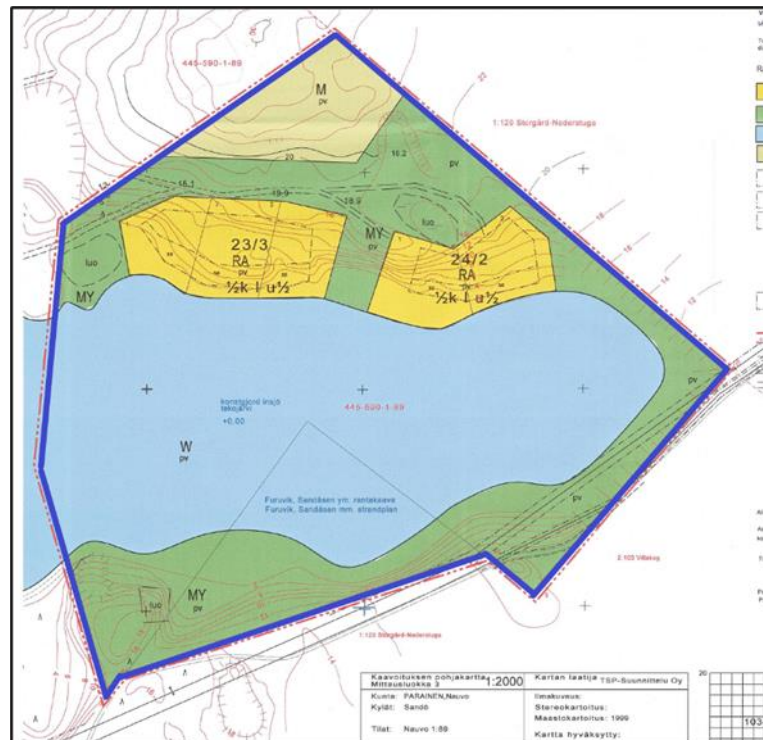
Denna generalplan kan användas som grund för beviljande av bygglov för markanvändning som i planen anvisas på A-, AT-, LV-, T- och RA-områden. Oberoende av i strandgeneralplanen anvisad markanvändning får byggnad, som förstörts genom brand eller på annat motsvarande sätt återuppföras i sitt ursprungliga tillstånd.
Behandling av avfallsvatten får inte förorsaka fara för vattendrag eller grundvatten.
Tåta yleiskaavaa voidaan käyttää sen osoittaman maankäytön mukaisen rakennusluvan myöntämisen perusteena A-, AT-, LV-, T- ja RA-alueilla.
Rantayleiskaavassa osoitetun maankäytön estämättä saadaan tulipalon takia tai muulla vastaavalla tavalla tuhoutunut rakennus rakentaa alkuperäiseen tilaan.
Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistöille eikä pohjavedelle.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualan länsiosassa on voimassa Paraisten kaupunginvaltuuston 17.6.2014 hyväksymä ranta-asemakaava, jossa 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).



Suunnittelualan itäosassa on voimassa Paraisten kaupunginvaltuuston 22.8.2017 § hyväksymä ranta-asemakaava, 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 luonnon arvokkaita alueita (luo).

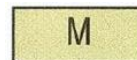


Loma-asuntojen korttelialue.

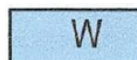
Rakennuspaikalle saa rakentaa tonttia kohti enintään 100 k-m2:n loma-asunnon, 30 k-m2:n saunan, 25 k-m2:n vierasmajan ja 25 k-m2:n talousrakennuksen sekä autokatoksen, yht. enintään 200 k-m2.



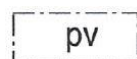
Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



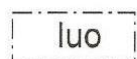
Vesialue.



Pohjaveden suojelualue.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain määräykset. Alueella on kielletty kemikaalien ja pohjaveden kannalta haitallisten jätteiden varastointi kotitarvekäyttöä lukuun ottamatta. Käymäläjätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Jätevedet tulee muutoinkin käsitellä Paraisten kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen sekä asetuksen talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (209/2011) mukaisesti.



Luonnoltaan arvokas alue.

Rakennusjärjestys

Paraisten rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2020.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

Sisäsaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 335 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m², saunarakennus 30 m², vierasmaja 25 m² sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m². Ulkosaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 280 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 150 m², saunarakennus 25 m², vierasmaja 25 m² sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m².

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemaakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 30.6.2024. Selvityksen on laatinut Jyrki Leskinen (Nature), ja selvitys on selostuksen liitteenä 4. Selvityksen tarkoituksena oli tuottaa luontoselvitys kaavamuutoksen alueelta, inventoida alueen maisemalliset arvot, luontotyypit, huomionarvoiset putkilokasvilajit, metsä- ja vesilain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, sekä arvioida kaavamuutoksen mahdolliset luontovaikutukset. Selvitysalue on puustoista, kuivaa kangasmetsää, osittain karukkoa. Selvitysalue käsittää vanhan, maisemoidun sorakuopan entisellä rantatörmällä sijaitsevat kolme kiinteistöä, meren rannalla sijaitsevat kaksi kiinteistöä, vanhan soranottokuopan ja sen reuna-alueet, sekä venevalkamana toimivan, mereen yhteydessä olevan altaan eteläisen pengermän. Alueen vanha soranottokuoppa on tarkoitus täyttää sen reunojen ja venevalkaman pengermän maa-aineksella. Täyttöä varten on myönnetty erikseen maisematyö lupa.

Luontoselvityksessä tarkastettiin aiempien asemakaavatoiden yhteydessä vuosina 2011 ja 2015 suoritettujen luontoselvitysten mukaisten luontotyyppien nykyinen tilanne hankealueella ja tarvittaessa paikannettiin luonnonsuojelulain suojeltavien luontotyyppien, metsälain erityisen arvokkaiden elinympäristöjen ja vesilain mukaisten arvokkaiden luontotyyppien lisäksi alueella esiintyvät uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit. Luontotyyppikartoi-

tus toteutettiin vertaamalla kohteita maastossa aiempien luontoselvitysten mukaisiin tietoihin ja kirjaamalla poikkeamat ylös. Lisäksi arvioitiin luontotyyppien edustavuutta.

Tulokset

Selvitysalueelta ei ollut pohja-aineistoissa tietoja luonnonsuojelulain tai vesilain, eikä metsälain erityisen arvokkaista kohteista, eikä sellaisia löydetty maastotöissäkään. Luontotyyppien edustavuudet ja luonnontilaisuudet olivat heikkoa ja heikentyneitä tai täysin muuttunutta. Luontotyypit olivat aiempien luontoselvitysten (2011, 2015) mukaisia. Kasvillisuudesta tuotiin esiin muutama sellainen putkilokasvilaji, joilla on merkitystä uhanalaisten hyönteislajien ravintokasvina. Lajeja olivat mm. karvaskallioinen, ketotuu-lenlento, rantavehänä ja merinätkelmä.

Uhanalaisia sirkkalajeja ei inventoinnissa tavattu ja selvitysalueen vesistöt (tekojärvi ja venevalkaman tekoallas, sekä meren rantaosuudet) soveltuvat niiden karuuden vuoksi huonosti uhanalaisille sudenkorentolajeille. Alueen huomionarvoisten putkilokasvien perusteella arvioitiin potentiaalisiksi uhanalaisiksi perhoslajeiksi mm. kallioiskätkökääriäinen, rantavehänhitukoi, nummijuuriyökkönen sekä hietikkokoisa. Niitä lajeja, joita selvitysajankohtana voitiin aikuisena (tai joiden toukkien syöntijälkiä) havaita, etsittiin ravintokasvustojen läheisyydessä, kukkivilta putkilokasveilta ja maastosta. Näitä lajeja ei inventoinnissa kuitenkaan havaittu. Linnustoa arvioitiin vain luontotyyppien perusteella.

Selvitysalue soveltuu huonosti lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueeksi ja hankealueella on vähän päiväpiiloiksi soveltuvia paikkoja. Alue ei sovellu liito-oravalle. Alueen puusto on lähes yksinomaan mäntyä, ja sieltä puuttuvat liito-oravan ravintokasvit. Viitasammakon inventointi on suoritettu 2015 luontoselvityksessä, jolloin lajia ei havaittu. Luontotyyppien soveltuvuus on viitasammakolle heikko, eikä hankealueella ole sille soveltuvia lisääntymis- tai elinpaikkoja.

Johtopäätökset ja suositukset

Sorakuopan täyttö maa-aineksella, johon on myönnetty erillinen maisematyöluupa, ei vaikuta haitallisesti luontoon.

Alueella ei sijaitse edustavia tai luonnontilaisia uhanalaisia luontotyyppisiä. Kaikki alueen luontotyypit ovat heikentyneitä ja muuttuneita, enemmän tai vähemmän. Käsittelemättömillä merenranta-kaistaleilla venevalkaman aukon pohjois- ja etelärannalla kasvoi

kuitenkin merinätkelmää, joka uhanalaisen hietikkokoisan (EN) toukan ravintokasvi.

Alueelta ei löydetty uhanalaisia eliölajeja. Osasta uhanalaisista eliölajeista tehtiin esiintymispotentiaaliarvio luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella. Monet uhanalaisten eliöiden vaatimista ravintokasvustoista olivat pienialaisia, kuten rantavehänä.

Selvitysalueella ei todettu olevan potentiaalia liito-oravalle tai lepakoille. Pesimälinnustopotentialikin on heikko, lähinnä kehrääjää voisi esiintyä alueella tai sen tuntumassa. Haettu kaavamuutos ei vaikuta haitallisesti alueen luontoarvoihin.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrä ei muutu.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (MRL 54 a §).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 18.3.2024 ja päivitetty 9.8.2024.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 18.3.2024 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on kuulutettu 21.3.2024 kaupungin ilmoituslehdessä (PK-Mega) ja verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 21.3.2024 lähtien.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä osallisilta, Traficom, Museoviraston, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon ja Carunan lausunnot sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

18.3.2024 päivättyyn kaavaluonnokseen on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kortteli- ja rakennusalarajauksia on tarkistettu kortteleissa 25 ja 21 sekä korttelin 23 rakennuspaikalla 3
- ajoyhteyden (ajo) linjausta on tarkistettu korttelin 23 rakennuspaikan 3 pohjoispuolella
- kaava-alueelle johtava tieyhteys on nimetty Sandöjärventieksi (Sandösjövägen)

- olemassa oleva sorakenttä on osoitettu ohjeelliseksi ulkolii-kunta-alueeksi (vu)
- MY-alueelle kaava-alueen lounaisosaan on lisätty puisto-muuntamoa varten varattu alueen osa (en)
- johtoa varten varatun alueen osan laajuutta on tarkistettu kaava-alueen eteläosassa
- pohjavesialuetta (pv) koskevaa kaavamääräystä on hieman muokattu: "Käymäläjätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty" → "Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty"
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty rantapuuston säilyttä-mistä koskeva määräys

Muutokset ovat vähäisiä, ja 9.8.2024 päivätty kaava etenee ehdo-tusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt 9.8.2024 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2024 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2024 vä-lisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa loma-asuntojen kortteleihin 21–25 on osoitettu yhteensä 9 loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrää ei lisätä voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna, vaan kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti korttelin 24 lomarakennuspaikka 1 on siirretty kaava-alueen länsiosaan (kaavamuutoksessa kortteli 25) ja korttelin 21 lomarakennuspaikka 1 on siirretty voimassa olevaan kaavaan verrattuna hieman etelään. Samalla voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen LV-1-alue alueen länsiosassa on kaavamuutoksessa poistettu ja voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista LV-2-aluetta ns. merivesialtaan itäosassa on laajennettu hieman pohjoiseen ja osoitettu kaavamerkinnällä LV. Osa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja (MY) on kaavamuutoksessa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Muutos koskee olemassa olevaa helikopterin laskeutumispaikan (LL) aluetta sekä kaavamuutoksessa ohjeelliseksi ulkoliikunta-alueeksi (vu) osoitetun sorakentän ympäristöä, jossa muutos on alueen ympäristö ja käyttötarkoitus huomioiden perusteltua.

Kaavamuutoksessa lomarakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta on lisätty vastaamaan kaupungin rakennusjärjestystä, jolloin kaavamuutoksessa rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu 335 k-m². Samalla kortteli- ja rakennusalarajauksia on tarkistettu voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna.

Kaavamuutoksessa on huomioitu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueet (luo) sekä kaava-alueen eteläosassa olemassa oleva rasisitetieyhteys (Sandöntie, Sandövägen) kaava-alueen itäpuolen lomarakennuspaikoille (ajo). Kaava-alueelle johtava tieyhteys on kaavamuutoksessa osoitettu/nimetty Sandöjärventieksi (Sandösjövägen). Kaavamuutoksessa on osoitettu lisäksi tarkoituksenmukaiset ohjeelliset ajoyhteydet kaava-alueen rakennuspaikoille (ajo), saunarakennuksen rakennusalat (sa) sekä puistomuuntamoita varten varattu alueen osa (en). Kaava-alue on kokonaisuudessaan vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta, joka kaavamuutoksessa

on huomioitu merkinnällä pv sekä tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä.

Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), maa- ja metsätalousaluetta (M, MY), vesialuetta (W) sekä venevalkama-alueita (LV).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 39,7 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) on osoitettu yhteensä 5,9 ha, maa- ja metsätalousaluetta (M, MY) yhteensä 19,8 ha, vesialuetta (W) yhteensä 13,6 ha ja venevalkama-alueita (LV) yhteensä 0,4 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan hyväksymisvaiheessa).

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3015 k-m² (9 x 335 k-m²) ja venevalkama-alueelle yhteensä 90 k-m².

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 105 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrää lisääntyy voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna yhteensä 1 215 k-m²:ä

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelit 21-25



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 80 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 335 k-m².

Liikennealueet



Venesatama/venevalkama.

Alueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 90 k-m². Alueelle saa rakentaa enintään kolme 30 k-m²:n venevajaa sekä tarpeelliset laiturit, rakennelmat, vajat jne.

Maa- ja metsätalousalueet



Jord- och skogsbruksområde.

På området finns ingen byggrätt förutom på en särskilt anvisad byggnadsyta.
Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla alueilla.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo), alue, jolle saa sijoittaa helikopterin laskeutumispaikan (LL) sekä ohjeellinen ulkolii-kunta-alue (vu).



Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövården.

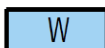
Området har ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ajoyhteys (ajo), ohjeellisia ajoyhteyksiä (ajo), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo) sekä puistomuuntamoaa varten varattu alueen osa (en).

Muut alueet



Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuu-toksessa vahvistetaan yhteensä yhdeksän voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaista lomarakennuspaikkaa siten, että korttelin 24 toinen lomarakennuspaikka on kaavamuu-toksessa siirretty kaava-alueen länsiosaan ja korttelin 21 lomarakennuspaikkaa siirretty hieman etelään. Kaava-alue on rakentamaton lukuun ottamatta korttelin 23 rakennuspaikkaa 2.

Kaavamuu-tos ei muodosta pysyvää asumista alueella, joten muu-toksella ei ole välitöntä vaikutusta kaupungin väestörakenteeseen ja -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa pääosin vahvistetaan voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiset lomarakennuspaikat vähäisesti rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta lisäämällä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta. Kaavamuutoksella ei hajuteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavamuutoksella arvioidaan parhaimmillaan olevan positiivista vaikutusta kuntatalouteen verotulojen muodossa.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Nauvon taajamakeskuksessa noin 12 km kaava-alueesta länteen sekä Paraisten keskustassa noin 17 km kaava-alueesta koilliseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta maantie- ja vesiliikenteeseen, kun lomarakennuspaikat sekä venevalkama-alue tulevat rakennetuiksi. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys Sandöntien kautta. Kaavamuutoksessa on huomioitu kaava-alueen eteläpuolella olemassa oleva rasiatie (Sandöntie) kaava-alueen itäpuolen lomarakennuspaikoille sekä tarkoituksenmukaiset ohjeelliset ajoyhteydet kaavamuutosalueen rakennuspaikoille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa on osoitettu riittävästi vapaata rantaa ja yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen maisemaan, kun kaava-alueen lomarakennuspaikat tulevat rakennetuiksi. Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 105 k-m², mikä on 1 215 k-m²:ä enemmän, kuin voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa on alueen lomarakentamiseen osoitettu. Rakentamisen määrä on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen.

Kaava-alueen rakennuspaikat ovat rakentamattomia lukuun ottamatta korttelin 23 rakennuspaikkaa 2. Rakentaminen on sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan kaava-alueen luoteisosan loma-asuntojen korttelissa 22, jossa rakennuspaikat sijoittuvat jyrkähkön kallioiselle, mutta melko puustoiselle ranta-alueelle.



Kaava-alueen luoteisosan maastoa.

Samoin rakentaminen on riittävän suojapuuston ja -kasvillisuuden perusteella sopeutettavissa maisemaan korttelissa 21 sekä tekojärven pohjoispuolella korttelissa 23.



Tekojärven/makeavesialtaan pohjoispuolella sijaitsevan loma-asuntojen korttelin 23 maastoa. Ylimmässä kuvassa korttelin rakennuspaikalla 2 olemassa oleva loma-asunto sijoittuu puuston suojaan.

Kaava-alueen länsiosan korttelissa 25 sekä tekojärven koillispuolella korttelissa 24 rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön ja maisemaan on haasteellisempaa vähäisestä suojapuustosta ja kasvillisuudesta johtuen. Korttelissa 25 rakennusala sekä erillinen saunarakennuksen rakennusala on rakennuspaikalla pyritty sijoittamaan vähäisen puuston suojaan ja riittävälle etäisyydelle rantaviivasta maisemavaikutusten minimoimiseksi.



Vähäpuustoista maastoa korttelissa 24.

Kaiken kaikkiaan kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia luonto- tai maisemavaikutuksia kaava-alueella tai kaava-alueen ympäristössä. Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei sijaitse edustavia tai luonnontilaisia uhanalaisia luontotyyppejä eikä alueelta selvityksen mukaan löytynyt uhanalaisia eliölajeja. Selvityksessä lisäksi todetaan, että suunnitteilla oleva vanhan sorakuopan täyttö ei aiheuta haitallisia vaikutuksia alueen luontoon tai maisemaan. Maanottoalueella kasvaa sorakuopan penkereen läheisyydessä mäntyjä, mutta maa-ainesten otto siellä ulottuu vain vanhan tiepohjan tasolle, eikä mäntyjä tarvitse poistaa. Venevalkaman eteläpuolinen pengeri on aikanaan jo maanottokäytössä muokattu.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin kaavamääräyksiin huomioitu alueen sijoittuminen pohjavesialueelle (pv). Alueen rakentamista ja maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille. Kaavamuutoksella arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen verotulojen muodossa.

Ilmastovaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin lomarakennuspaikkakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamaan uudisrakentamiseen. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa ja rakennusmateriaalien osuus uusien rakennusten elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä. Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* (6/2022 vp) mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä.

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset liittyvät lisäksi alueen rakentamisen myötä kasvavaan auto- ja veneliikennöintiin. *Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030* mukaan Varsinais-Suomen päästölähteistä suurin on tieliikenne, joka kattaa 25 % kokonaispäästöistä. Lisäksi ranta-asemakaava-alueella joudutaan todennäköisesti rakentamisen yhteydessä jonkin verran poistamaan puustoa ja kasvillisuutta, jolla on suoraan vähäinen vaikutus hiilinielujen määrään.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Paraisten kaupunki.

Turussa 9.8.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742