

**Kalkilan ranta-asemakaava Paraisten Lillmälössä**

991/10.02.04/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 205

**Valmistelija  
Esittelijä**

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906  
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle Kalkila 1:9 Paraisten Lillmälössä pantiin vireille maanomistajan aloitteesta. Koska kyseisen kiinteistön vanhoja asuinrakennuksia ei ole merkitty alueen voimassa olevaan osayleiskaavaan, maanomistaja on konsultin avustuksella laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavaluonnoksineen ja muine ranta-asemakaavaan liittyvine aineistoineen, joissa muun muassa todetaan vanhojen rakennusten suojeluarvot ja täsmennetään pihapiirin rajausta ja käyttötarkoitusta. Luonnoksessa on osoitettu kolme täysin uutta rakennuspaikkaa vapaa-ajanasumiselle.

Reilun 8,3 hehtaarin kokoisella alueella on voimassa Stormälö-Lillmälön osayleiskaava vuodelta 1989. Kaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2), jolla sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusrakentamiseen. Määräys ei kuitenkaan salli, että mahdollinen rakentaminen sijoittuu 200 metriä lähemmäs rantaviivaa. 1980-luvun kaavassa olemassa olevia omakotitaloja ei ole osoitettu erikseen, kun ne ovat sijainneet ranta-alueilla, vaan kaava on keskittynyt määrittelemään vapaa-ajanrakentamista. Kaavaselostuksessa on vain lyhyesti todettu, että kyläalueen ulkopuolella on yksittäisiä asuinrakennuksia ja että Kalkila Kalkilanuddenilla on näistä merkittävin. Maakuntakaavassa alue sijaitsee osa-alueella, jolla mitoitus sallii 7–10 vapaa-ajan rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden, mutta niin, että vähintään 40 prosenttia rannasta säilyy rakentamattomana. Voimassa olevan osayleiskaavan rantamitoitus on pidetty noin 5 vapaa-ajan rakennuspaikassa rantakilometriä kohden.

Koska ehdotettu ranta-asemakaavaluonnos poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta rakennuspaikkojen määrän suhteen, on asia päätetty saattaa rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi, jotta kaupunki voi ottaa kantaa suunnitelmiin ennen kuin ranta-asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan virallisesti. Konsultti on perustellut luonnoksen mitoitusta emäkiinteistöselvityksellä, joka perustuu siihen poikkileikkausajankohtaan, 19.9.1969, joka mainitaan maakuntakaavassa, sekä maakuntakaavassa määriteltyyn mitoitusluokkaan. Tämän selvityksen mukaan kiinteistöllä Kalkila 1:9 olisi rantaviivan pituuden mukaan mahdollisuus 5–7 rantarakennuspaikkaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimiseen omistamalleen ranta-alueelle, mutta ranta-asemakaavaa laadittaessa on huomioitava muun

muassa maakuntakaava ja oikeusvaikutteiset yleiskaavat, ja niitä on käytettävä ohjeena suunnittelussa. Voimassa olevassa osayleiskaavassa poikkileikkausajankohtana on käytetty vuotta 1958 ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on perustelua pitäytyä siinä, mikä tarkoittaisi korkeintaan kolmea rakennuspaikkaa edellyttäen, että kaikki voidaan laskea kiinteistön Kalkila 1:9 eduksi osayleiskaavan poikkileikkausajankohdasta lähdeittäessä.

Olemassa olevan pihapiirin osoittaminen rakennuspaikoiksi ranta-asemakaavassa ei lisää rantatiheyttä suhteessa nykyiseen osayleiskaavaan. Mikäli täsmennetyt mitoituskannat ilmenevät, että vielä yksi rantarakennuspaikka voidaan osoittaa, se tulee siinä tapauksessa hyvän suunnitteluperiaatteen mukaisesti sijoittaa jonkin olemassa olevan rakennuspaikan tai kaava-alueeseen rajautuvan suunnitellun rakennuspaikan viereen, jotta muutos vapaan rannan osuuteen jäisi vähäiseksi.

**Liite**

- 24. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 25. Kaavaluonnos ja siihen liittyvät alustavat kaavamääräykset ja merkkien selitykset
- 26. Muut liitteet

**Ehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta kehottaa konsulttia muokkaamaan luonnosta niin, että se vastaisi paremmin voimassa olevan osayleiskaavan mitoitusta ennen kuin ranta-asemakaavan suunnittelun vireilletulosta ilmoitetaan ja valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäväksi.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Tiedoksianto**

Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta