

# PARAINEN

## TROLLKOBHEN RANTA-ASEMAKAAVA



## KAAVASELOSTUS

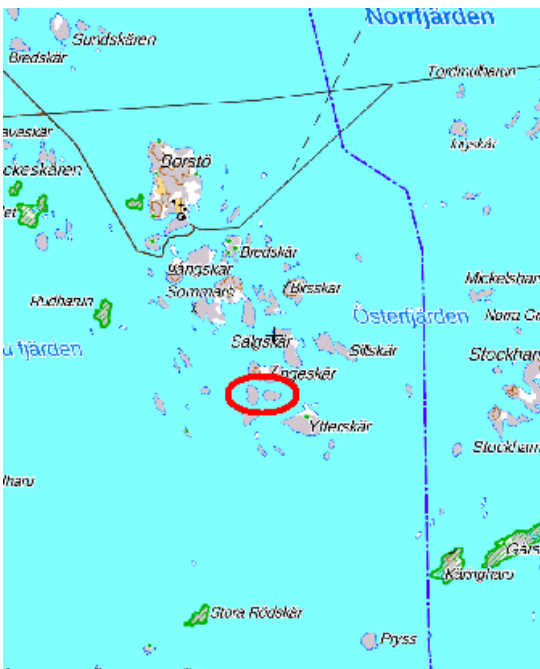
## KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 25.4.2019.  
 Ympäristölautakunta xx.  
 Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xx.  
 Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xx.  
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xx.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöstän Trollkobben RN:o 1:47 (445-535-1-47) Paraisten kaupungin Borstössä. Alue käsittää kiinteistöstä saaren Inre Båtskär. Kiinteistön pinta-ala on 5,2 ha, josta kaava-alue eli Inre Båtskären on 2,8 ha.



Trollkobben sijaitsee Borstö'n eteläpuolella eteläisimmässä Nauvossa.



Kaava-alue käsittää kiinteistön Trollkobben 1-47 saaren Inre Båtskär, rajattu punarasterilla.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Trollkobbenin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on tarkistaa yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan rajausta siten, että rakennukset voitaisiin sijoittaa Inre Båtskär-saaren luoteis-länsiosaan kohtiin, jossa rakennus olisi kalliotopografian näkösuojassa merelle paremmin kuin mihin yleiskaavan rakennuspaikkarajaus antaa mahdollisuuksia.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 25.4.2019.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.

### 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa loma-asuntorakennuksille ja saunalle määritellään tarkat paikat. Rajaukset poikkeavat jossain määrin yleiskaavan rakentamisalueen rajauksesta. Samalla pienennetään alueen kokonaisrakennusoikeutta. Rakentamiselle annetaan eräitä rakentamistapaa koskevat täsmämääräykset. Korttelin ulkopuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

### 2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia. Alueen rakentamiseen on tarkoitus ryhtyä kun kaava on tullut lainvoimaiseksi.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueella on rakennettuna rantavaja ja liiteri. Pohjoisrantaan on rakennettu kaksipuolinen laituri purjeveneiden syvyysvaatimuksin.



Kuva 1. Laiturin kohdalla oleva rantavaja.



Kuva 2. Pohjoisrannassa oleva laituri, vrt kansikuva.



Kuva 3. Maisemakuva korttelisaaren korkeimmasta kohdasta koilliseen, koivikon takana liiteri.

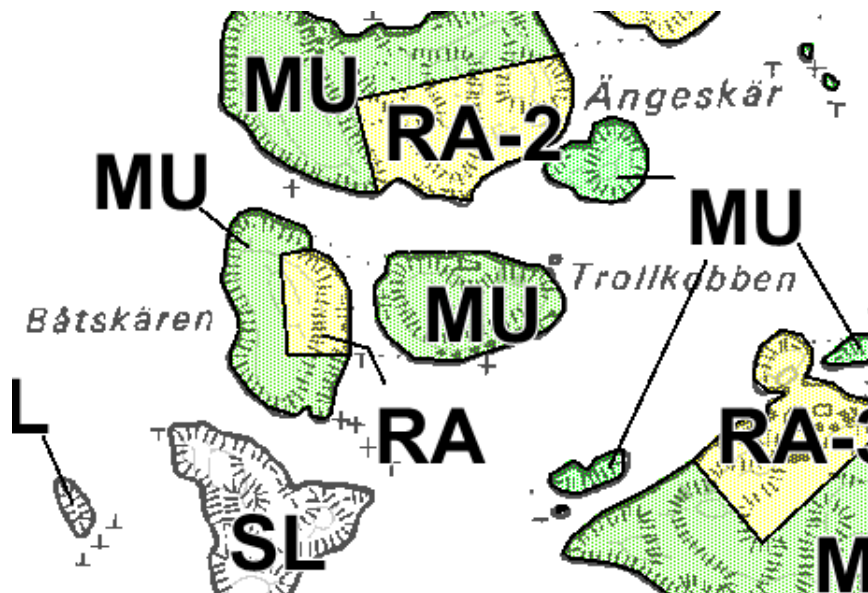
### 3.2 Luonnonolosuhteet

Koko kaava-alue on luonnonolosuhteiltansa luonteenomaista Turun ulkosaaristolle. Aluetta hallitsevat isot avoinaiset kallioalueet. Vallitseva puusto on leppää ja koivua, joko pensasmaisina ryhminä tai ryhmyisiksi kasvaneita lyhyehköjä puita. Alueen ilmakuva on kaavaselistuksen kansikuvana. Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja. Alueen maisema on valtakunnallisesti arvokas.

### 3.3 Suunnittelutilanne

#### Yleiskaava

Eteläisen Nauvon osayleiskaavassa Inre Båtskär on osoitettu yhden rakennusoikeuden (RA) loma-asutusalueeksi ja metsätalousalueeksi (MU).



Ote voimassa olevasta Nauvon eteläisen saariston osayleiskaavasta.

### Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Maakuntakaavassa ei ole erityisesti ranta-asemakaava-alueita koskevia merkintöjä. Maakuntakaava ei ole voimassa rantayleiskaava-alueella, mutta se ohjaa yleiskaavan muuttamista. Koko Borstön aluetta luokitellaan kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

### Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrillä muunnettuna laserskannatusta aineistosta. Koska alueen topografia on erityisen vaihteleva kaavan saunan ja loma-asunnon rakennusala-ympäristö on mitattu maastossa 25 cm:n käyrävälillä. Tasametrit tästä aineistosta on istutettu näillä kohdin täsmentämään skannatu osat korkeuskäyristä. Alueella ei ole maalla kiinteistörajoja.

## **4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET**

### **4.1 Sunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet**

Ilmoitus kaavamuutoksen aloituksesta kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 25.4.2019.

Ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville xx.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.

### **4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet**

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on tarkistaa yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan rajausta siten, että rakennukset voitaisiin sijoittaa Inre Båtskär-saaren luoteis-länsiosaan kohtiin, jossa rakennus olisi kalliotopografian näkösuojassa merelle paremmin kuin mihin yleiskaavan rakennuspaikkarajaus antaa mahdollisuuksia.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### *Kaavan rakenne ja mitoitus*

Kaavan rakenne ei muutu suhteessa yleiskaavaan vaan RA-alueen rajausta tarkistetaan saaren luoteisosaan. Mitoitus noudattaa yleiskaavan mitoitusta kuitenkin niin, että kokonaiskerrosalaa pienennetään 45 m<sup>2</sup>:llä asuntojen osalta ja 45 m<sup>2</sup>:llä talousrakennusten osalta.

### *Aluevaraukset*

Alueelle osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA).

Kortteliin saa rakentaa

- enintään 100 kerrosalaneliömetrin suuruisen loma-asunnon,
- enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruisen vierasmajan,
- enintään 20 kerrosalaneliömetrin suuruisen saunarakennuksen sekä
- talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 30 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan.

Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle siten sekä muodoiltaan ja mittasuhteiltaan olla sellaisia, ettei maisemakuva heikenny. Rakennusten kattojen ylin taso as-rakennusalalla ei saa ylittää 12,5 metriä. Saunarakennuksen katon kaltevuuden rannan suuntaan tulee myötäillä ympäröivän maaston kaltevuutta. Katon ylin taso ei saa ylittää + 7,0 metriä. Kattoa tulee peittää sopivalla maa-aineksella joka myötäilee ympäristön väriskaalaa. Suurin kerrosluku on yksi.



Kuva 4. Yleiskuva luoteisrannasta, jolle puolelle uudisrakennukset sijoittuvat.



Kuva 5. Asuinrakennukset sijoittuvat sinisen nuolen kohtaan ja sauna punaisen nuolen kohtaan.



Kuva 6. Kallion syvennys, johon sauna sijoitetaan, on kuvaajavarjon oikealla puolella olevan kalliokiellekkeen takana.



Kuva 7. Edellisen kuvan kalliosyvennys kuvattuna luoteissuunnasta.

Asuinrakennusten ja saunan paikat on sijoitettu maastoon kohtiin, jossa niiden maisemallinen vaikutus on mahdollisimman pieni. Loma-asuntorakennus (päärakennus ja sen viereen vierasmaja) on sijoitettu koivikoiden taakse siten, että päätyjulkisivut suuntautuvat merelle. Saunan paikka sijoittuu kalliosyvennykseen. Saunan katto myötäilee maaston kaltevuutta ja kattomateriaalilla ja sen värityksellä häivyttää rakennus ympäröivän maaston näköiseksi. Matalin julkisivu suuntautuu merelle. Liitteessä on rakennusalojen leikkaukset, johon rakennusten tarkat paikat on valmiiksi määritelty. Rakennusten paikat on valmiiksi paalutettu maaston.

## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

### *Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Uudet alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Kaavamutoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

### *Liikenne ja vesihuolto*

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Alueelle kuljetaan vesitse veneellä.

### *Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan*

Alueille, johon kaavamuutoksella osoitetaan rakentamista, ei ole uhanalaisia lajeja eikä muita merkittäviä luontoarvoja.

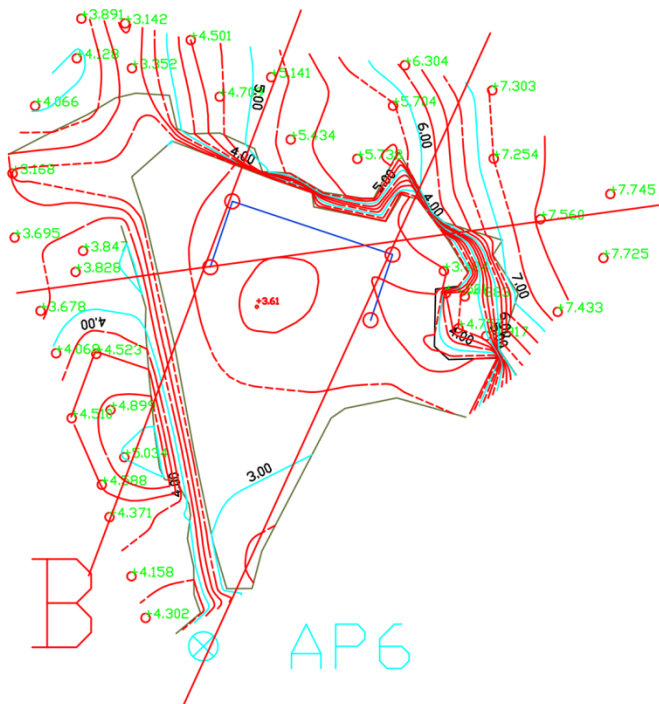
Maisemanäkökohdista korttelialue on ulkosaariston tavoin melko avoin ja sen takia rakennusten sijoittelu on haastavaa. Sauna on sijoitettu syvänteeseen, jonka kallioselänne suojaa länteen kokonaan. Luoteeseen sauna sijoittuu vaakasuoraa kalliseinämää vasten, joka rakennuksen värityksen, ikkunoiden sijoittelun ja katon luonnonmukaisuuden myötä häiventää näkymää ulapalle. Loma-asunnon ja vierasmajan edessä on jonkin verrankasvillisuutta, joka vaimentaa näkymää. Rakennusala on sijoitettu lähemmäksi rantaa siten, että rakennusten siluettivaikutus saaren korkeimpaan kohtaan nähden on mahdollisimman vaatimaton.

Raasepori, 22.11.2019; täydennetty 25.2.2020

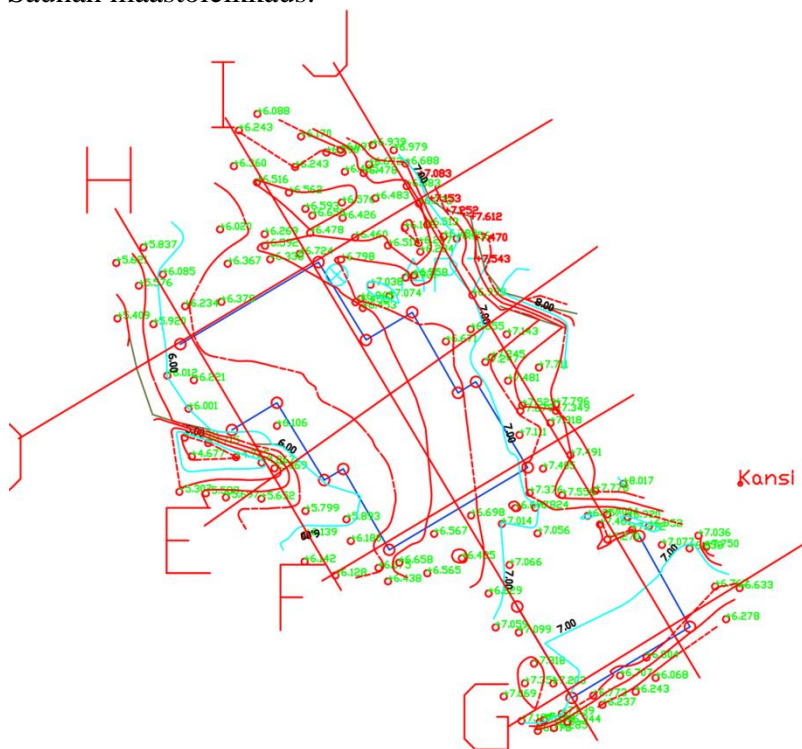
Sten Öhman  
dipl.ins.



Liite  
Asuinrakennusten ja saunan rakennusalojen maastoleikkaukset.



Saunan maastoleikkaus.



Loma-asunnon ja vierasmajan maastoleikkaus.