



PARGAS
SKÄRGÅRDSSTADEN

Mälhamnsklubben-Lilla Tistronör Ranta-asemakaava



Mälhamn och Mälhamnsklubben

Ranta-asemakaavaselostus

02.06.2020, 29.10.2020

Oy Wixplan Ab

Arkkitehtitoimisto Paatela & Co Oy

Mälhamnsklubben-Lilla Tiströnör ranta-asemakaava

1

Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Kaava-alue

Ranta-asemakaava koskee Mälhamnsklubben tilaa 445-570-1-26 sekä Lilla Tiströnör nimistä saarta, joka kuuluu tilaan Tiströnörarna 455-570-1-5 Nauvon Berghamnissa.



Ranta-asemakaava-alueen sijainti. ©Maanmittaushallitus.

1.2

Asemakaavan laatija

Oy Wixplan Ab, Henrik Wickström Dipl.ins, YKS-160.

Rosalagränd 1 D 57, 00590 Helsingfors

henrik.wickstrom@sulo.fi, tel: +358 50 56 99188

Rakennuspiirustusluonnokset ja illustraatiot: Tkl. Ark. SAFA Mikael Paatela

1.3

Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen aloittamisesta on julkaistu Paraisten kuulutuksissa 5.3.2020

1.4

Käsittely

Viranomaisneuvottelu MRL 66 § ja MRA 26 § 10.2.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.10.2019, tarkistettu 16.2.2020

Ranta-asemakaavaehdotus nähtävillä 00.00 - 00.00.2020

Ranta-asemakaavaehdotus hyväksytty kaupunginhallituksessa 00.00.2020 § xxx

Ranta-asemakaavaehdotus hyväksytty kaupunginvaltuustossa 00.00.2020 § xxx

1.5

Yhteystiedot

Paraisten kaupunki:

Paraisten kaupunki, Ympäristöosasto, Arkkitehtikonttori,

Rantatie 28, 21600 Parainen

Pasi Hyvärilä, kaavoitusarkkitehti, pasi.hyvarila@pargas.fi

Kaavan laatija:

Oy Wixplan Ab, Rosalankuja 1 D 57, 00590 Helsinki

Henrik Wickström, henrik.wickstrom@sulo.fi

Sisällysluettelo	sivu
1. Perus- ja tunnistetiedot	
1.1 Kaava-alue	1
1.2 Ranta-asemakaavan laatija	1
1.3 Vireilletulo	1
1.4 Käsittely	1
1.5 Yhteystiedot	1
2. Kaava-alueen sijainti ja tiivistelmä	
2.1 Ranta-asemakaava-alueen sijainti	3
2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2.3 Luettelo selvityksistä ja liitteistä	3
2.4 Tiivistelmä	4
3. Lähtökohdat	
3.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.2 Luonnonympäristö	5
3.3 Rakennettu ympäristö	6
3.4 Liikenne	7
3.5 Maanomistus	7
3.6 Pohjakartta	7
3.7 Kaavoitustilanne	7
3.8 Suojelu- ja muita päätöksiä	8
3.9 Rakennusjärjestys	8
4. Kaavoitusvaiheet	
4.1 Kaavoituksen käynnistäminen ja päätökset	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3 Viranomaisyhteistyö	9
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	9
5. Ranta-asemakaavan kuvaus	
5.1 Kaavan rakenne	10
5.2 Mitoitus	10
5.3 Aluevaraukset	10
5.4 Korttelialueet	11
5.5 Liikenne	11
5.6 Tekninen huolto	11
6. Kaavan vaikutukset	
6.1 Yleisvaikutukset	12
6.2 Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan	12
6.3 Vaikutukset luonnolle ja luontoarvoihin	12
6.4 Ympäristön häiriötekijät	12
6.5 Alin suositeltava rakentamiskorkeus	13
6.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	14
7. Ranta-asemakaavan toteuttaminen	
7.1 Toteuttamisvastuu	14
7.2 Toteuttamisaikataulu	14
7.3 Toteuttamisen seuranta	14

Liitteet:

1. Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 10.2.2020, liite 1
2. Luettelo kaava-alueen luontoalueista ja -kohteista, liite 2
3. Tulvakorkeustarkastelu, liite 3
4. Ote SYKE:n karttatietokannasta Natura 2000-alueista, liite 4

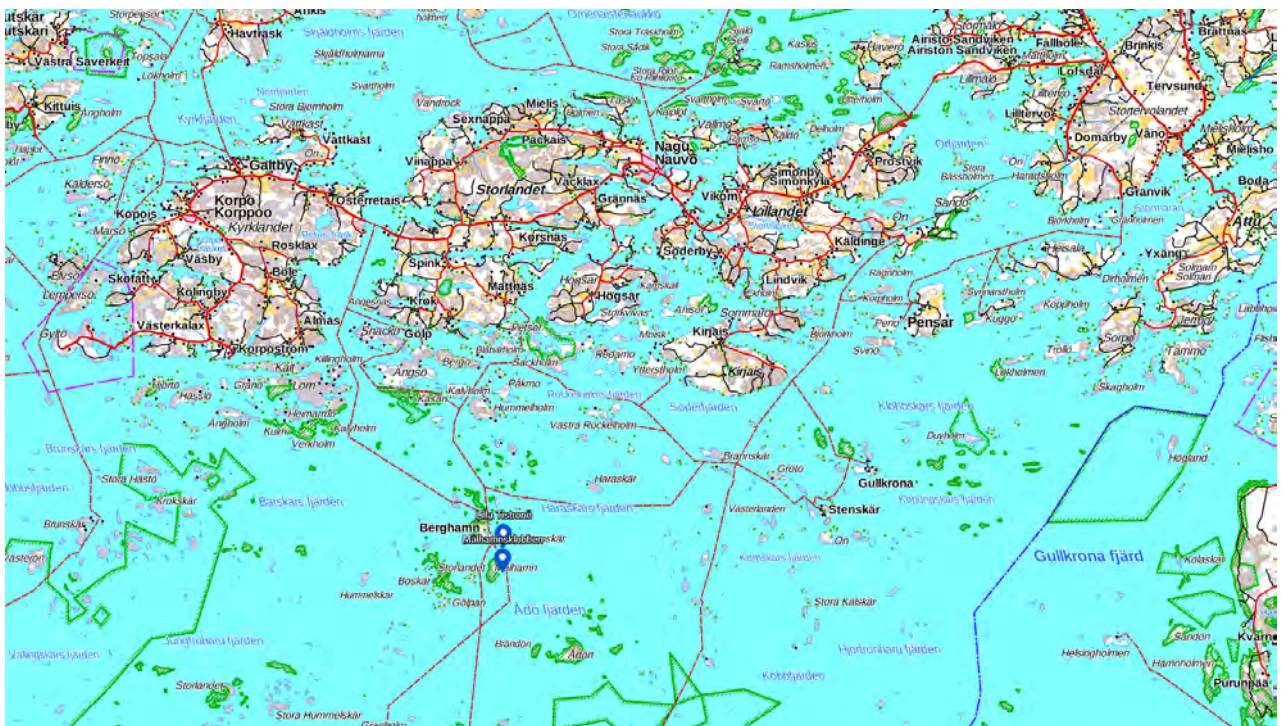
2

Kaava-alueen sijainti ja tiivistelmä

2.1

Ranta-asemakaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 17 km etelälounaaseen Nauvon keskustasta Berghamin saaristokylässä. Kaava-alue muodostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta so. koko Mälhamnsklubben tilasta 455-570-1-26, jonka pinta-ala on 3,20 ha ja johon kuuluu kaksi Mälhamnin pääsaaren yhteydessä olevaa palstaa ja kolmas sen edellä oleva luoto sekä Lilla Tiströnin saaresta, jonka pinta-ala on 2,0 ha, ja joka kuuluu tilaan Tiströnarna 455-570-1-5. Mälhamnsklubbenin todellinen pinta-ala on hieman suurempi koska vesialueen rajat on määrätty toistastaa vuotta sitten summittaisesti.



Kuva1. Ranta-asemakaava-alueiden sijainti.

Lähde©: Maanmittaushallitus.

2.2

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Mälhamnsklubben - Lilla Tiströn ranta-asemakaava. Kaavan tarkoituksena on siirtää yksi, vahvistetun rantaosayleiskaavan mukainen laskennallinen rakennusoikeus Mälhamnsklubbenilta Lilla Tiströnin saarelle ja samalla osoittaa pääosa Mälhamnsklubbenin tilasta luonnonsuojelualueeksi Natura 2000-alueverkoston mukaisesti, rakennettua ja osayleiskaavassa osoitettua rakennuspaikkaa lukuunottamatta.

2.3

Luettelo selvityksistä ja liitteistä

Asemakaava-alueella ja sen lähialueella on laadittu seuraavat selvitykset:

1. Mälhamnsklubben Lilla Tiströn, kaavoituksen pohjakartta. Seppo Lamppu 2020.
2. Nauvon eteläsaariston osayleiskaava. Maanmittari Öhman 1993. Vahvistettu Länsi Suomen ympäristökeskuksessa Västra-Finlands miljöcentral 20.6.1995.

3. Nauvon eteläsaariston osayleiskaavan muutosluonnos. Maanmittari Öhman 2008.
4. Nauvon eteläsaariston luontoinventointi Länsi-Turunmaan kunnassa. Faunatica Oy 2010.
5. Nauvon eteläsaariston osayleiskaavan Natura-arvioinnin tarveselvitys. Faunatica Oy 2011.
6. Nauvon eteläsaariston osayleiskaavan Natura-arviointi. Linnut. Faunatica Oy 2012.
7. Paraisten Nauvon eteläsaariston osayleiskaavan Natura-arviointi, SCI-alueiden luontoarvot. Faunatica Oy 2013.

Erilliset liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.10.2019. Tarkistettu 16.02.2020.
2. Rakennuspiirustusluonnokset, asemapiirroksset sekä illustraatiot.
3. Kaksiosainen ranta-asemakaavakartta määräyksineen

2.4**Tiivistelmä**

Nauvon eteläsaariston vahvistetussa osayleiskaavassa on Mälhamnsklubbenille osoitettu yksi RA-rakennuspaikka sekä yksi laskennallinen rakennusoikeus, joka on siirrettävä tai korvattava. Osayleiskaavaluonnoksessa vuodelta 2008 oli osoitettu kaksi rakennuspaikkaa Mälhamnsklubbenille. Tämä kaavamuutos ei ole edennyt eikä ole enää ajankohtainen. Jotta saataisiin ratkaisu tähän ongelmaan todettiin, että ratkaisu voitaneen saada laatimalla ranta-asemakaava alueille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitettiin, että ranta-asemakaava laaditaan, jos viranomaisneuvotteluissa voidaan sopia siitä, että korvattava rakennusoikeus voitaneen mahdollisesti siirtää Lilla Tiströnörin saarelle, tai sijoittaa Mälhamnsklubbenin tilan eteläosalle. Viranomaisneuvotteluissa 10.2.2020 todettiin, että rakennusoikeus voidaan siirtää Lilla Tiströnörin saarelle edellyttäen, että Mälhamnsklubbenin rakentamattomat osat samalla osoitetaan luonnonsuojelualueiksi ranta-asemakaavassa, ja erillinen saunarakennus Mälhamnsklubbenin eteläosalla esitetään kaavassa samalla poistettavaksi.

Ranta-asemakaavassa on Mälhamnsklubbenille, vahvistetun osayleiskaavan mukaisesti, osoitettu yksi korttelialue (RA), jossa on yksi loma-asunto (olemassa oleva) sekä siihen liittyvät sauna- ja vierasmajarakennukset. Tilan muut alueet on osoitettu luonnonsuojelualueiksi (SL-1). Lilla Tiströnörin saarelle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka (korvattava rakennuspaikka Mälhamnsklubbenilta), siten että saaren luonto ja maisemat säilyvät mahdollisimman hyvin. Saaren muut osat osoitetaan maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

3

Lähtökohdat

3.1

Alueen yleiskuvaus

Mälhamnsklobbenin tila koostuu kolmesta eri osa-alueesta, joista myös Klobben on kiinteässä yhteydessä Mälhamnin saareen normaalilla vedenkorkeudella. Ainoastaan korkean veden aikana on kapeassa salmessa vähän vettä. Tilaan kuuluu myös noin pari sataa metriä etelään sijaitseva Lillklobbenin saari, joka on vähäkasvuinen korkeahko kallioluoto.

Mälhamnsklobben on kalliopohjainen osittain erittäin jyrkkärantainen niemi, joka kohoaa + 17 metriin korkeimmalla kohdallaan. Tilan eteläosa on hieman loivempi, mutta eteläosan kalliot nousee täällä myös + 14 metriin. Kasvillisuus on varsin niukka kalliolla ja koostuu pääasiallisesti katajakasvuistoista, kitukasvuisista männyistä sekä tervalepikoista suojaisimmilla rannoilla, joissa on myös koivua, haapaa ja vesaikkoo rehevimmillä kosteilla notkoalueilla ja Gåsvikenin ranta-alueilla.

Rannat ovat pääosin paljaita kallio- ja kivikorantoja Gåsvikenin puolen reheviä ranta-alueita lukuunottamatta.

Lilla Tiströnör on kalliainen saari. Saaren korkeimmat itä- ja länsiosat ovat niukkasvuisia mutta niiden välissä oleva matalampi notkoalue on varsin reheväkasvuinen metsäinen alue. Puusto on pääosin leppä- ja koivuvaltaista ja kalliialueilla katajikko.



Mälhamnsklobben och Mälhamnin eteläosa. Lähde©: Maanmittauslaitoksen karttapaikka..

3.2

Luonnonympäristö

Mälhamnsklobbenin tilan kasvillisuus on niukka ja koostuu matalista katajapusikoista, kitukasvuisista männyistä sekä tervalepikoista, joissa on myös koivua, haapaa ja vesaikkoo Gåsvikin rehevillä ranta- ja notkoalueilla. Mälhamnsklobbenin korkeimmalla alueella on myös pieni suoalue. Gåsviken on suurimmaksi osaksi umpeenkasvanut rantaniittyalue, joka kesäisin matalan veden aikana on pääosin kuiva. Merenrantaniitty

on luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi ja alue on tärkeää merilinnustolle ja rantametsässä on havaittu mm. pikkutikka. Pohjoisosan notkoalueella on kaksi pienempää keltamataraesientymää (*Galium verum*).

Alue kuuluu osana Mälhamnin vanhaan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. *Koko Mälhamnsklubbenin tilan eteläosa* kuuluu, kuten koko Mälhamnin saari, *Saaristomeren Natura-2000 alueeseen* kohdenumerolla *FI0200164*.

Pieni suoalue Mälhamnsklubbenin korkeimmalla kohdalla on luokiteltu kuuluvan Natura luontotyyppiin *vähäpuustoiset suot* ja siksi tämä osa Mälhamnsklubbenin pohjoiskärjestä kuuluu myös *Natura 2000-alueeseen FI0200164*. Ote valtioneuvoston päätökseen liittyvästä Natura-alueen rajauskartasta on *liitteenä 4*.

Lilla Tiströnörenillä kasvaa laajoja katajapusikoita ja notkoalueen ranta-alueilla sekä pohjois- että eteläpuolella on tiheitä tervaleppäkasvustoja kuten myös koko notkoalueella, jossa kasvaa myös koivua, mäntyä ja katajaa. Luontoselvityksessä on notkoalueen itärinteellä havaittu pienempi keltamataraesientymä (*Galium verum*), joka on uhanalainen kasvilaji (VU).

Linnuston osalta luontoselvityksissä ei ole havaittu erityistä suojelua tarvitsevia lintureviirejä tai -alueita eikä saarella pesi uhanalaisia lintudirektiivilajeja.

Kaava-alueet kuuluvat myös valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Luettelo suojelualueista, suojelukohteista sekä muista arvokkaista luonto- ja maisemakohteista on liitteenä 2.



Lilla Tiströnör. Etelärannan rantametsä suojaa näkymiä mereltä. ©: Maanmittaushallitus

3.3

Rakennettu ympäristö

Lilla Tiströnör on rakentamaton. Stora Tiströnören, joka sijaitsee 50 m pohjoiseen, kuuluu samaan tilaan ja se on rakennettu.

Mälhamnsklubbenilla on loma-asunto sekä noin 15 m² suuruinen varasto- ja kuivakäymälärakennus tilan pohjoisosalla sekä erillinen saunarakennus tilan eteläosalla.

3.4

Liikenne

Mälhamnsklobbenilla on kaksi yhteyslaituria tilan luoteisrannalla Gåsvikenin puolella. Molemmilla tiloilla on venepaikat Nauvon pääsaarella.

3.5

Maanomistus

Molemmat tilat 455-570-1-26 ja 455-570-1-5 ovat saman omistajan omistuksessa.

3.6

Pohjakartta

Alueen pohjakartan on laatinut DI Seppo Lamppu tmi vuonna 2020. Tasokoordinaatisto on ETRS-GK 23 ja korkeusjärjestelmä N2000.

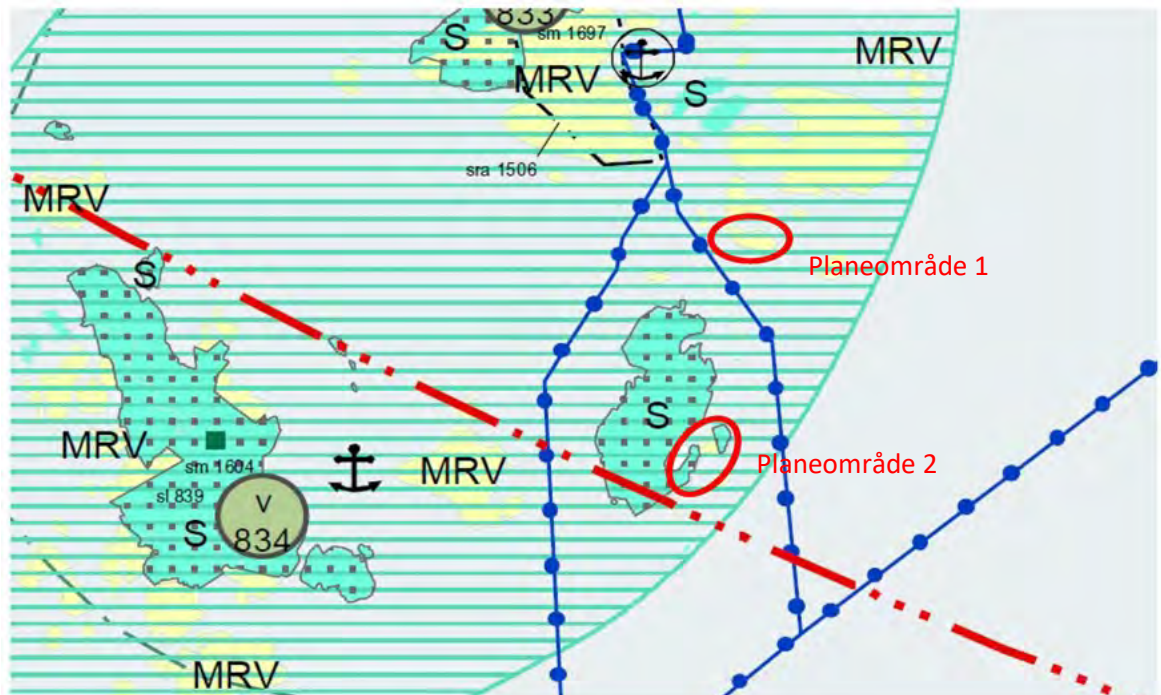
3.7

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 10.12.2010 ja kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013.

Vahvistetussa maakuntakaavassa Lilla Tiströnör sekä Mälhamnsklobbenin rakennuspaikka ovat MRV- aluetta, joka myös sallii loma-asumista. Pääosa Mälhamnsklobbenista on kuitenkin suojelualuetta (S). Koko Berghamnin suuralue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (VSMK).



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Lähde©: Varsinais-Suomen Liitto..

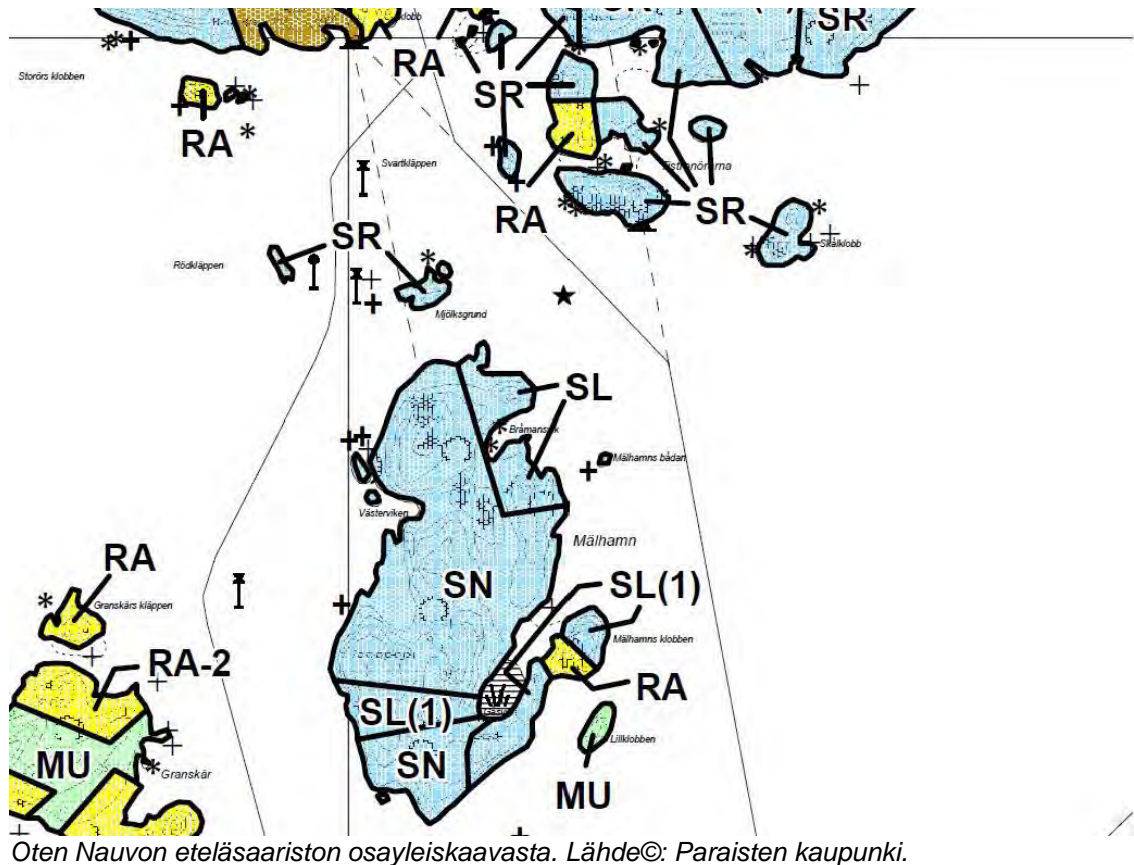
Yleiskaava:

Alueella on voimassa Nauvon eteläsaariston osayleiskaava, joka on vahvistettu Länsi-Suomen ympäristökeskuksessa 20.6.1995. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Osayleiskaavassa on Mälhamnsklobbenilla osoitettu yksi RA-alue nykyisen loma-asunnon ympärille. Tilan eteläosa sekä korkea pohjoiskärki on osoitettu SL(1) alueeksi,

jossa indeksi (1) tarkoittaa, että alueella on yksi laskennallinen rakennusoikeus, joka on valtion korvattava ellei rakennusoikeutta voida siirtää maanomistajan muille alueille.

Lilla Tiströnören on osayleiskaavassa osoitettu SR-alueeksi. Saari kuului osayleiskaavan laatimisen aikana toiseen isompaan tilaan ja rakennusoikeus on osoitettu Berghamnin pääsaarelle.



3.8

Suojelu- ja muita päätöksiä

Koko Mälhamn ja Mälhamnsklobben, rakennettua ja osayleiskaavassa RA-merkinnällä osoitettua rakennuspaikkaa lukuunottamatta, kuuluu valtioneuvoston vahvistamaan Natura 2000-verkoston. Kohde on Saaristomeren Natura 2000-alue FI0200164. Ranta-asemakaava-alue kuuluu myös valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Ranta-asemakaava-aluetta ei koske muita voimassa olevia suojelupäätöksiä.

3.9

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.11.2016. Rakennusjärjestyksessä on rakennuspaikan minimikoko pääsäännön mukaan oltava 5000 m². Ulkosaaristossa sijaitsevan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 280 ka-m². Päärakennuksen enimmäiskoko on 150 ka-m², saunarakennuksen 25 ka-m², vierasmajan 25 ka-m² sekä tarpeellisten talousrakennusten yhteinen kerrosala on enintään 80 ka-m², jos tontti on 5000 m² tai suurempi.

4

Kaavoitusvaiheet

4.1

Kaavoituksen käynnistäminen ja päätökset

Mälhamnsklobben - Lilla Tiströnörin kaavoitus aloitettiin vuonna 2019 useiden keskustelujen jälkeen Paraisten kaupungin kaavoittajien kanssa siitä, miten ongelma sijoittamattomasta rakennusoikeudesta voidaan ratkaista nyt, kun Paraisten eteläsaariston osayleiskaavan muutos on keskeytetty ja siirretty epämääräiseen ajankohtaan tulevaisuuteen. Kaupungin viranomaisten kanssa päädyttiin siihen, että asia saadaan vireille ja mahdollisesti ratkaistua kaikkien osapuolten kannalta tyydyttävällä tavalla laatimalla alueelle ranta-asemakaava. Maanomistaja laati osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnoksen (OAS) ja jätti sen Paraisten kaupungin käsittelyyn 20.10.2019. Tämän jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskus järjesti kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun 10.2.2020, minkä jälkeen varsinainen ranta-asemakaavan laatiminen aloitettiin.

Ranta-asemakaava on hyväksytty rakennus- ja ympäristölautakunnassa nähtäville asettamista varten xx.xx.2020 § xx.

Ranta-asemakaava on hyväksytty Paraisten kaupunginhallituksessa xx.xx.2020 § xx sekä Paraisten kaupunginvaltuustossa xx.xx.2020 § xx

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

Ilmoitus kaavoituksen aloittamisesta ja siitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on luettavissa kaupungin kotisivuilla, on julkaistu Paraisten kuulutuksissa 5.3.2020

4.3

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu MRL:n 66 § 2 mom ja MRA:n 26 §, pidettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa 10.2.2020. 02.06.2020 päivätystä ranta-asemakaavaluonnoksesta Paraisten kaupunki pyysi viranomaislausunnot. ELY-keskus, Metsähallitus sekä Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoivat lausuntonsa ranta-asemakaavaluonnoksesta. Kaavaehdotus on tarkistettu lausuntojen pohjalta.

4.4

Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan päätavoitteena on siirtää Nauvon eteläsaariston osayleiskaavassa Mälhamnsklobbenin tilalle vahvistettu laskennallinen käyttämätön rakennusoikeus Lilla Tiströnörin saarelle. Mälhamnsklobbenille osoitetaan nyt rakennettu rakennuspaikka pihapiirineen loma-asuntojen rakennuspaikaksi (RA) suurin piirtein kuten on osoitettu vahvistetussa osayleiskaavassa ja muu osa tilasta, joka kuuluu Natura 2000-verkoston (liitetty Valtioneuvoston päätöksellä elokuussa 1998) osoitetaan luonnon-suojelualueeksi.

Lilla Tiströnörenille osoitetaan Mälhamnsklobbenilta siirretty rakennusoikeus uutena loma-asunnon rakennuspaikana (RA) siten, että saaren luontoarvot ja maisema säilyvät mahdollisimman hyvin sijoittamalla rakennuspaikka saaren matalammalle laaksoalueelle saaren keskiosaan.

5 Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1

Kaavan rakenne

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) selvitettiin alustavasti kolme perusteltua vaihtoehtoa Mälhamnsklubbenin laskennallisen rakennusoikeuden ratkaisuksi päätöksenteon pohjaksi. Vaihtoehto 1 oli suurin pirtein nyt ranta-asemakaavassa osoitetun ratkaisun mukainen, kun taas vaihtoehdossa 2 selvitettiin rakennuspaikan sijoittamista Mälhamnsklubbenin pohjoiskärjelle 2a tai Mälhamnsklubbenin tilan eteläosalle 2b. Vaihtoehto 3 oli, ettei ranta-asemakaavaa laadita, vaan maaomistaja hakee poikkeamislupaa Mälhamnsklubbenille, mikä todennäköisesti olisi johtanut menetetyn rakennusoikeuden lunastusprosessiin. Viranomaisneuvottelussa saadun palautteen pohjalta valittiin OAS:ssa esitetty vaihtoehto 1 lopullisen kaavaratkaisun pohjaksi.

Pääperustelut valitulle ratkaisulle ovat:

- Lilla Tiströnören ei kuulu Natura-2000 alueeseen,
- ratkaisu ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa,
- rakentaminen saarelle ei oleellisesti heikennä alueen luontoarvoja,
- Stora Tiströnör on rakennettu ja saman perheen saunarakennus/vierasranta sijaitsee vastarannalla, jolloin molemmat rakennuspaikat tulevat muodostamaan yhtenäisen pihapiirin,
- rakennuspaikka voidaan sijoittaa painanteeseen, jolloin se ei näy merelle eikä veneväylille,
- jätevesi- ja muut tekniset ratkaisut ovat suhteellisen helposti järjestettävissä,
- Mälhamnsklubbenin merkittävät luonto- ja maisema-arvot säilyvät entisellään,
- Saaristomeren Natura 2000-alue FI0200164 voidaan toteuttaa Mälhamnin osalta,
- Mälhamnsklubbenin tilan eteläosa voidaan liittää Mälhamnin suojelualueeseen yhtenäiseksi luonnonsuojelu- ja Natura-2000 alueeksi ja Klubbenin pohjoisosasta muodostetaan luonnonsuojelualue.

5.2

Mitoitus

Alueen ja tilojen mitoitus on ratkaistu Nauvon eteläosan osayleiskaavassa ja osayleiskaavassa on laskettu yhteensä kaksi rakennuspaikka näille tiloille, joista yksi on toteutettu Mälhamnsklubbenilla.

Rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuden lähtökohta on Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen rakennusoikeusmääräykset ulkosaariston rakennuspaikoille. Ranta-asemakaavassa on yksityiskohtaisesti osoitettu eri rakennusalojen rakennusoikeudet ottaen huomioon ulkosaariston vaativat ja osittain hankalat maasto- ja luonto-olosuhteet. Kaavassa on päärakennusten koko pienennetty rakennusjärjestyksen sallimasta 150 ka-m²:stä 130 ka-m²:iin ja talousrakennusten alat 80 ka-m²:stä 60 ka-m²:iin.

5.3

Aluevaraukset

Mälhamnsklubbenilla on osoitettu yksi RA-rakennuspaikka suurin piirtein osayleiskaavan aluerajauksen mukaisesti. Rakennuspaikan koko on 6700 m². Tilan muista alueista 22100 m² on osoitettu luonnonsuojelualueiksi (SL-1) natura lisämerkinnällä (nat). Lillklubben, joka ei kuulu Natua-2000 alueeseen on merkitty maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). MY-alueen pinta-ala on 4300 m².

Lilla Tiströnörin saarella osoitetaan yksi uusi 4230 m² suuruinen RA-rakennuspaikka saaren keskiosalle. Saaren itä- ja länsiosat sekä eteläranta säilyvät luonnotilassa ja osoitetaan maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

RA-korttelialueiden yhteinen pinta-ala on 1,093 ha, mikä on 21% koko kaava-alueen pinta-alasta ja niiden yhteinen rantaviivan pituus on 0,27 km mikä on 14 % koko rantakaava-alueen rantaviivan pituudesta 1,880 km (todellinen pituus). Suojelualueiden pinta-ala on yhteensä 2,210 ha ja 42 % kaava-alueen kokonaispinta-alasta ja MY-alueiden pinta-ala on 2,010 ha ja 37 % kokonaispinta-alasta. Kaavaratkaisu täyttää MRL vaatimukset riittävästä yhtenäisestä vapaasta rantaviivasta (86%) sekä riittävästä suojelu- ja vapaa-alueista (79%), joita voidaan esimerkiksi käyttää jokamiehenoikeuden nojalla.

5.4

Korttelialueet

Mälhamnsklubbenin rakennuspaikalle on osoitettu yksi päärakennuksen rakennusala olemassa olevan 83 m² suuruisen rakennuksen ympärillä. Rakennusoikeus on 130 ka-m². Päärakennuksesta n. 20 m itään on osoitettu saunarakennusala uudelle tai eteläosasta siirrettävälle saunarakennukselle. Klubbenin päälle, noin 40 m päärakennuksesta koilliseen, on suojattuun tasaiseen painanteeseen osoitettu vierasmajan rakennusala. Sen edessä eteläpuolella on noin 3 m korkea kallionnyppylä, kuten myös sen itäpuolella ja takana. Rakennukselle on myös osoitettu rakennuksen suurin sallittu harjakorkeus (+16,5 m). Tällä tavalla toteutettuna rakennus ei näy merelle päin. Uusi talousrakennus on osoitettu vanhan olemassa olevan talousrakennuksen paikalle johon se voidaan yhdistää, jos vanha varastorakennus säilytetään. Talousrakennusten kokonaiskerrosala on 60 ka-m².

Lilla Tiströnörin rakennuspaikalle on osoitettu yksi päärakennus, jonka kerrosala on 130 ka-m², yksi saunarakennus noin 20 m kaakkoon, yksi vierasmaja noin 25 m koilliseen päärakennuksesta sekä yksi varastorakennus pohjoisrannalla luoteeseen päärakennuksesta. Rakennusten paikat on sovitettu sellaisiin maastokohtiin, missä on riittävän isot ja suojaiset tasaiset alueet rakennuksille. Saunarakennus sijoittuu muutaman suuren kivilohkareen viereen suurin piirtein niiden korkuisena ja edessä on puustosuojaa merelle päin. Saunarakennuksen pääty saattaa näkyä hieman itäsuuntaan mutta se sulautuu kuitenkin matalana tummana ja maaston värisenä siitä suunnasta hyvin maastoon, joten se ei tule juurikaan erottumaan mereltä katsottuna. Etelärannan rantalepikko säilytetään ja on merkitty maisemasuojelualueeksi (sm). Keltamataraesintymä (*Galium verum*) on osoitettu suojeltavaksi kohteeksi (s-1).

5.5

Liikenne

Liikenne saarille tapahtuu veneellä mantereelta. Mälhamnsklubbenilla on kaksi laituria suojaisessa Gåsvikenin lahdessa. Lilla Tiströnörin etelä- ja länsirannat ovat varsin avoimet ja suojaamattomat tuulille ja aallokelle. Salmi Stora ja Lilla Tiströnörin välissä on varsin matala, eikä siitä pääse läpi kuin pienellä perämoottori- tai soutuveneellä. Ainoa syvämpi suojainen laiturin paikka on pienen luodon kohdalla pohjoispuolella, josta on mahdollista kulkea ylös kapeahkoa solaa pitkin vierasmajan kautta päärakennukselle.

5.6

Tekninen huolto

Kaavamääräyksissä on vesivessakielto. Harmaat pesu- ja tiskivedet on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisten tarkemmin hyväksymällä tavalla. Jätevesiä ei saa laskea suoraan mereen. Juomavesi otetaan porakaivosta tai tuodaan Berghamnin pääsaaresta.

Jätehuolto hoidetaan niin, että kierrätettävät ei poltettavissa olevat jätteet, tuodaan Berghamnin pääsaaren tai mantereeseen keräysasemille.

Lilla Tiströnörin rakennuspaikalle saadaan sähköä Stora Tiströnörilta ja Mälhamnsklobbenin sähköt tuotetaan aurinkopaneeleilla.

6

Kaavan vaikutukset

6.1

Yleisvaikutukset

Ranta-asemakaavan vaikutukset kohdistuvat pääosin itse rakennuspaikkoihin sekä niiden lähialueille eikä vaikutukset ulotu juurikaan tilojen alueiden ulkopuolelle muutoin kuin miten rakentaminen saattaa vaikuttaa ympäröivään suurmaisemaan.

6.2

Vaikutukset ympäristöön ja maisemaan

Mälhamnsklobben on jo ennestään rakennettu. Alueen maisemakuva muuttuu ainoastaan vähäisessä määrin saunan ja vierasmajan osalta. Vierasmaja sijoitetaan maisemallisesti suojaamaan tasaiseen painanteeseen. Sen edessä eteläpuolella on noin 3 m korkea kallionnyppylä kuten myös sen itäpuolella ja takana. Rakennukselle on myös kaavassa osoitettu rakennuksen suurin sallittu harjakorkeus (+16,5 m). Tällä tavalla toteutettuna rakennus ei näy merelle päin. Uusi saunarakennus sijoitetaan rantakasvillisuuden suojaan. Uusi varasto sijoittuu vanhan paikalle tai siihen yhdistettynä puuston ja kasvillisuuden suojaan eikä näy merelle päin. Kaavamääräyksissä on lisäksi täydentäviä määräyksiä rakennusten väriyksestä ja sijoittamisesta. Vanhan saunarakennuksen purkaminen tilan eteläosalta parantaa ja palauttaa kulttuurimaiseman entiselleen tällä alueella.

Lilla Tiströnörenin uudet rakennukset voidaan sijoittaa varsin suojaisille paikoille saaren keskiosan painanteeseen. Ainoastaan saunarakennus saattaa näkyä hieman rantalepikon läpi, mutta hyvällä sijoittamisella, materiaaleilla ja väriyksellä rakennus saadaan sopimaan maastoon ja maisemaan. Varastorakennus ja vierasmaja pohjoisrannalla ei näy etelään veneväylille ja pohjoispuolella on saman perheen saari ja saunarakennus.

Rakennusten julkisivumateriaalien ja värien tulee myös kaavamääräysten mukaan olla tummansävyisiä ja ympäröivään luontoon sopivia. Rakennuspaikan ympäristö ja maastomuodot tulee säilyttää luonnonmukaisina ja rannan ja rakennusten välissä on säilytettävä suojapuustoa jos sellaista paikalla on.

6.3

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön rajoittuvat pääasiallisesti rakennusten lähialueelle. Mälhamnsklubbenin rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä on kaksi pienempää keltamataraesientymää (*Galium verum*), jotka ovat kaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL-1) osoitetulla alueella. Saunarakennuksen purkaminen eteläosalla johtaa siihen, ettei aluetta enää käytetä piha-alueena, mikä voidaan katsoa vaikuttavan jatkossa suotuisasti luonnonympäristöön. Mälhamnsklubbenin rakennuspaikka ei rajoitu sen lounaispuolella olevaan flada-alueeseen eikä kulku rakennuspaikalle taikka rakennuspaikan muu käyttö vaikuta flada-alueen luontoon taikka alueen luonnonhoitoon kuten myös Metsähallituksen lausunnossa on esitetty.

Lilla Tiströnörenin rakennukset sijoitetaan luonnon kannalta vähemmän aroille paikoille ja rantalepikko ja muu kasvillisuus etelärannalla säilyy kaavamerkinnällä (s-1) luonnokaltaisessa tilassa kuten myös saaren keltamataraesientymä (*Galium verum*). Saaren itä- ja länsiosat säilyvät koskemattomina MY-alueina.

6.4

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

6.5

Alin suositeltava rakentamiskorkeus

Tulvariskitarkastelu on tehty molemmille rakennuspaikoille ja se on selostuksen liitteenä 3. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa rakennusosia, jotka voivat vahingoittua kastuessa, on Paraisilla +2,40 m N2000. Veden ns. kallistumislisänä Paraisten kaupunki käyttää 0,30 m jos tarkempia laskelmia ei ole. Talousrakennuksille voidaan myöntää poikkeusta tästä pääsäännöstä. Koska tuulen pyyhkäisymatka Mälhamnsklubbenin ja Lilla Tiströnörin itä/kaakkoisrannoilla itätuulilla on yli 10 km, on tässä tapauksessa alimpaan rakentamiskorkeuteen lisättävä +1,0 m:n aaltoiluvaraa, jolloin alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,40 m itä- ja etelärannoilla.

6.6

Kaavamerkinnt ja määräykset

Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen 31.3.2000 mukaisia asemakaavamääräyksiä.

7

Ranta-asemakaavan toteuttaminen

7.1

Toteuttamisvastuu

Vastuu ranta-asemakaavan toteuttamisesta on maanomistajalla. Koska ranta-asemakaavaan ei sisälly yleisiä alueita, ei ole syytä kaavassa antaa erityisiä toteuttamismääräyksiä. Natura- 2000 alueen toteuttaminen kuuluu valtiolle ja siitä neuvotellaan erikseen.

7.2

Aikataulu

Sen jälkeen kun kaava on hyväksytty ja saanut lainvoiman, voidaan rakentaminen aloittaa. Mälhamnsklobbenin vanha saunarakennus on ensin purettava ennenkuin rakennuslupaa voidaan myöntää uudelle saunarakennukselle. Miten Mälhamnsklobbenin eteläosan Natura-2000 aluetta toteutetaan käytännössä on neuvoteltava Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa sen jälkeen kun kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

7.3

Toteuttamisen seuranta

Paraisten kaupunki huolehtii kaavan toteuttamisen seurannasta rakennus- ja toimenpidelupamenettelyjen avulla.

Helsingissä ~~02.06.2020~~/29.10.2020

Oy Wixplan Ab,

Arkkitehtitoimisto Paatela & Co Oy

HENRIK WICKSTRÖM
Henrik Wickström

MIKAEL PAATELA
Mikael Paatela

Bilaga/Liite 1

Ranta-asemakaava Nauvossa Berghamnissa kiinteistöllä Mälhamnsklobben 445- 570-1-26 sekä osalla kiinteistöä Tiströnörarna 445-570-1-5

Viranomaisneuvottelu 10.2.2020

PAIKKA Varsinais-Suomen ELY-keskus
 AIKA 10.2.2020 klo 13-14
 LÄSNÄ Kirsti Virkki, Varsinais-Suomen ELY-keskus
 Leena Lehtomaa, Varsinais-Suomen ELY-keskus
 Mikael Paatela, maanomistaja
 Pasi Hyvärilä, Paraisten kaupunki

Kirsti avasi kokouksen, todettiin että kyseessä on ranta-asemakaavahankkeen virallinen aloitusneuvottelu

Mikael esitteli hankkeen taustaa yleiskaavassa korvattavaksi osoitetun rantarakennusoikeuden siirtämiseksi Mälhamns klobbenilta Lilla Tiströnsöra -nimiselle saarelle. Viimeisimpänä muutoksena osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnosta (pvm 20.10.2019) on tarkennettu siten että tarkasteltava vaihtoehto 2. toteuttaminen Mälhamnissa koskisi olemassa olevan RA-paikan eteläpuoleista osaa aluetta jossa on jo olemassa oleva saunarakennus.

Käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Kirsti totesi että viranomaisneuvottelun pitäminen on perusteltua koska alueella on valtakunnallisia maankäyttötavoitteita ja että niin ollen ELY-keskuksen lisäksi myös Varsinais-Suomen maakuntamuseo on osallinen viranomainen -> täydennetään OAS. Varsinais-Suomen liiton kanta heidän osallisuuteen on kysyttävä. Huomioitavaa on että hanke on maakuntakaavan mukainen ja alueella on jo olemassa oleva yleiskaava, joka ohjaa ranta-asemakaavan laatimista.

Pasi totesi että eteläisen Nauvon osayleiskaavan muutos on edelleen kesken. Vuonna 2008 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ehdotettu uusi rakennuspaikka Klobbenin koilliskärjessä on erittäin huono. Toisaalta kokonaan uuden rakennuspaikan osoittaminen ennestään rakentamattomalle saarelle Tiströnörarna-saariryhmän eteläisimmälle nk. Lilla Tiströnöra saarelle on myös vastoin kaupungin hyvinä pitämiä kaavoitusperiaatteita vastaan.

Kirsti totesi ettei rakentamista Klobbenin koilliskärkeen voi pitää hyvänä ja kysyi voidaanko toinen uusi rakennuspaikka ensisijaisena vaihtoehtona toteuttaa Mälhamnissa olemassa olevan saunarakennuksen paikalla. Toissijaisena vaihtoehtona hän piti korvaamista ja kysyi Leenan kantaa siihen.

Leena pitää siirtoa Tiströnöran parempana vaihtoehtona kuin toteuttamista Mälhamnissa sillä ehdolla että Mälhamnin eteläosassa oleva saunarakennus puretaan ja alue myydään valtiolle liitettäväksi osaksi saaristomeren kansallispuistoa. Myös natura 2000-verkoston kuuluva Mälhamns klobbenin koillisosa haluttaisiin ostaa valtiolle.

Mikael totesi että Mälhamnin eteläosan myynti valtiolle on neuvottelukysymys. He haluaisivat kuitenkin pitää Mälhamns klobbenin koilliskärjen itsellään.

Riippuen omistusolosuhteista suojeltaviksi tarkoitettut alueet Mälhamnissa voitaisiin ranta-
asemakaavassa osoittaa kansallispuistoalueeksi (SN, Mälhamnin eteläpuoli) ja yksityiseksi
luonnonsuojelualueeksi (SL, koillispuoli, Mälhamns klobben).

Kirsti kysyi kaava-alueen rajauksesta ja totesi että Mälhamnin eteläosa (nykyinen
rakennuspaikka ja nykyisen saunan alue sekä Mälhamns klobben) olisi otettava mukaan jotta
yleiskaavan korvattavaksi merkitty rakennusoikeus SL(1) poistuu ja että OAS:ssa esitetty
vaikutusten arviointi on esitettävä laajemmin varsinkin kaavaselostuksessa. Kaavan
lähtökohtana ovat alueen luonnonolosuhteet ja niitä on syytä esittää jo luonnosvaiheessa
tarkemmin (mm. viereinen flada). Rakennuspaikan siirto on perusteltava hyvin.

Leena totesi että yleiskaavamuutostyötä varten laaditut luontoselvitykset (Faunatica 2010-
2013) ovat riittävät myös ranta-asemakaavan laatimista ajatellen. Todettiin lisäksi että SCI
alueiden luontoarvojen Natura-arviointi –raportissa Mälhamns klobbenin osalta maininta ”
Kokonaisuutena arvioiden klobbenille rakentaminen ei merkittävästi heikennä Natura-alueen
suojeluarvoja. Melkein mille tahansa muulle Natura-alueelle rakentaminen todennäköisesti
heikentäisi luontoarvoja enemmän. Näin ollen korvaavan rakennuspaikan nimeäminen olisi
luonnon kannalta suurella todennäköisyydellä huonompi vaihtoehto kuin kaavaluonnoksessa
esitetty.” on ymmärrettävä niin että alueen toteuttamista verrataan johonkin toiseen
mahdolliseen Natura 2000-verkoston kuuluvaan alueeseen ja sellaisesta ei ole kyse
Tiströnörassa.

Kaupungin mukaan voimassa olevan yleiskaavan RA-alueen rakennusoikeuden määrittäminen
rakennusjärjestyksen mukaan olisi ranta-asemakaavassa esitettävä tarkemmin kerrosalana.
Lisäksi kaavamääräyksissä on syytä huomioida valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.
Kaava-alue olisi rajattava tarkoituksenmukaisesti niin että kiinteistö Mälhamnsklobben olisi
kokonaisuudessaan mukana ja Tiströnörarna-saariryhmästä vain se osa kiinteistöä
Tiströnörarna missä maankäyttö muuttuu, siis saari Lilla Tiströnöra. Todettiin, että on tarpeen
tutkia saareen osoitettavan kerrosalan määrä, ts. onko mahdollista sijoittaa
rakennusjärjestyksen mukainen kerrosala maisemallisista/maastollisista syistä vai joudutaanko
kerrosalaa hieman pienentämään.

Todettiin että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisättävä maakuntamuseo
osallisena viranomaisena ja että viranomaisilta pyydetään lausunto.

Kirsti kysyi onko maanomistajalla muita mahdollisia vaihtoehtoisia ranta-alueita, jonne
rakennusoikeutta olisi mahdollista siirtää, johon Mikael totesi että ei ole.

Pasi totesi että seuraavaksi kaupunki voi kuuluttaa ranta-asemakaavan laatimisen tulevan
vireille (kunhan OAS saadaan tarpeellisilta osiltaan päivitettyä) ja Kirsti lisäsi että jo heti vireille
tulon jälkeen luonnosvaiheen yhteydessä on hyvä pyytää viranomaislausunnot.

Muistion vakuudeksi

Pasi Hyvärilä

Mälhamnsklubben-Lilla Tiströn ranta-asemakaava Luettelo arvokkaista luontoalueista ja -kohteista

Mälhamnsklubben lähialueineen:

Lähes koko Mälhamn on valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema ja myös melkein koko Mälhamnsklubbenin alue. Faunatica Oy:n laatimassa luontoselvityksessä havaittiin Mälhamnsklubbenilla seuraavat arvokkaat luontoalueet ja -kohteet:

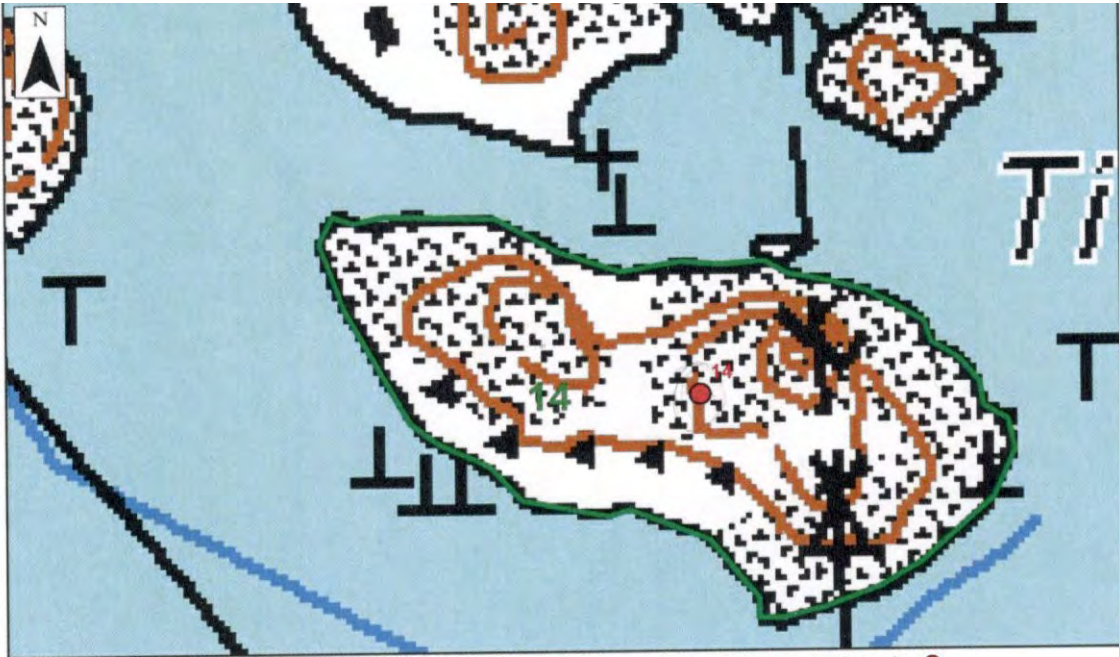
1. Kapean tervaleppävyöhykkeen reunastama **rantaluhta**, joka on **metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö**; puuton, järviruokovaltainen luhta sekä umpeutuva merenlahti/rantaniitty. Alueella kasvaa järviruo´on lisäksi ruokohelpiä (*Phalaris arundinacea*), mesiangervoa (*Filipendula ulmaria*), karhunputkea (*Angelica sylvestris*) ja ruohokanukka (*Cornus suecica*). (**kohde 13 A Faunatica Oy:n luontoselvityksessä**)
2. Kaksi kuviota, jossa kasvaa muutamia kymmeniä varsin uhanalaista (VU) **keltamataraa** (*Galium verum*) (**kohde 13 B Faunatica Oy:n luontoselvityksessä**).
3. Kallioalue on suurimmalta osin **metsälakikuvio** (vajaatuottoinen kallio). (**kohde 15 A Faunatica Oy:n luontoselvityksessä**).
4. Kallioalueella oleva painanne, johon on syntynyt huomionarvoinen elinympäristö, soistuma. Soistuma on **metsälakikuvio** (vähäpuustoinen suo). Se on koivuvaltaista ruohoista rämettä. Varvustossa on kanervaa (*Calluna vulgaris*) ja variksenmarjaa (*Empetrum nigrum*), ja näitä peittävämpi suon valtalaji on muurain (*Rubus chamaemorus*). Puusto on harvaa, matalaa koivua. Soistuma on luonnontilainen. Kuviolla on **korkeat luontoarvot**. (**kohde 15 B Faunatica**)



Kuva 2.14. Kohteiden 13 Mälhamn & 15 Mälhamns klubben (vihreä viiva = selvitysalueiden rajaus) kuviorajaukset. Kohde 13: **A** = rantaluhta, **B** = keltamatarakasvustot. Kohde 15: **A** = kallio, **B** = suo.

Lilla Tiströnör lähialueineen:

Luontoselvityksessä todetaan, että Lilla Tiströnören on kallioiden, merenrantakatajikon ja kanervakankaan peittämä saari, jonka lounaisranta on avoin ja louhikkoinen. Kalliolla kasvaa noin 60 vartta **uhanalaista** (VU) keltamataraa (*Galium verum*). Saari on muutoin vajaatuottoista kalliota, puusto nuorehkoa ja lahoppuusto puuttuu, joten kuvio ei täytä metsälain kriteerejä. (**kohde 14 Faunatica Oy:n luontoselvityksessä**).



Kuva 2.15. Kohde 14 Tiströnörarna (vihreä viiva = selvitysalueen raja). ● = keltamataraesiintymä.

UTDRAG SYKE:s KARTDATABAS ÖVER NATURA-OMRÅDEN (för en del av FI0200164)
OTE SYKE:n KARTTATIETOKANNSTA NATURA-ALUEISTA (osa alueesta FI0200164)

10.2020

Valtioneuvoston päätös 2018 tietojen tarkistamisesta ja verkoston täydentämisestä

Valtioneuvoston päätös 2018 tietojen tarkistamisesta ja verkoston täy

