

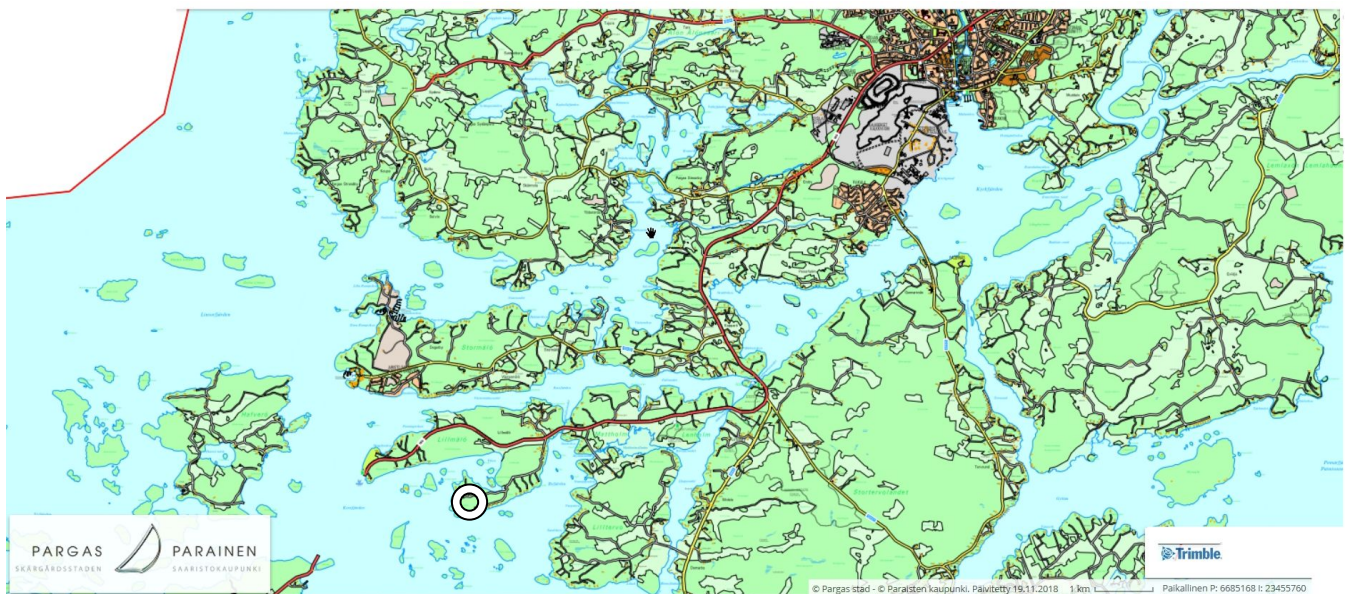
PARAINEN KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 21.09.2020

Aloite

Aloitteen on tehnyt maanomistaja.

Suunnittelualue



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Paraisilla Lillmälön saarella, noin kymmenen kilometriä lounaaseen Parais-
ten keskustasta. Ranta-asemakaava laaditaan tilalle 445-457-1-9 Paraisien Lillmälössä.
Suunnittelualueen koko on n. 8,30 ha.



Ilmakuva alueista

Alueen yleiskuvaus

Alueella on suuri omakotitalo sekä sen laajaan pihapiiriin liittyvät rantsauna ja autosuoja-/talousrakennus. Vanha hyvin säilynyt vuonna 1877 rakennettu torppa pihapiireineen on talon itäpuolella. Torpan miljööseen liittyy avoimena maisematilana säilynyt peltoalue.



Länsirannan kalliota ja kivikkoa



Kuva eteläosan kärjestä länsirannalle

Suunnittelualueen rannat ovat länsi- ja lounaisosilla kallioisia ja kivikkoisia. Kallio nousee osalla aluetta jyrkästi merestä, korkeimmillaan noin +16 mpy. Alueen pohjois- ja itäosat ovat metsäistä mäkimaastoa.



Eteläranta



Näkymä laiturin suunnalta päärakennukselle

Eteläosan ranta on alavampaa ja osittain ruovikkoista. Alueella on laituri ja pieni hiekkaranta. Laiturilta päärakennukselle maasto on harvaa mäntymetsää, jossa on kallionpaljastumia. Aluskasvilisuus on kuivaa kangasmetsää.



Kuva vanhalta peltoalueelta rantaan



Eteläosan rantaruovikko

Kaakkoisosa alueesta on aluksi kivikkoista rantaa, joka nousee noin kymmenen metrin jälkeen suhteellisen jyrkästi ylös metsäiselle mäelle korkeimmillaan yli +30 mpy. Puusto on rannalla tervalepikkoa ja mäellä kuusivaltaista havumetsää.



Päärakennus, jonka taustalla näkyy torppa pihapiireineen

Alueella oleva suuri omakotitalo on rakennettu vuonna 1963 ja sen suunnittelijana o ollut arkkitehti Olli Kestilä. rakennukseen on uusittu alkuperäisen kaltainen nunna-munkki-savitiilikatto. Päärakennuksen läheisyydessä olevaa torppaa piharakennuksineen on kunnostettu mm. korjaamalla rakennusten kattoja.

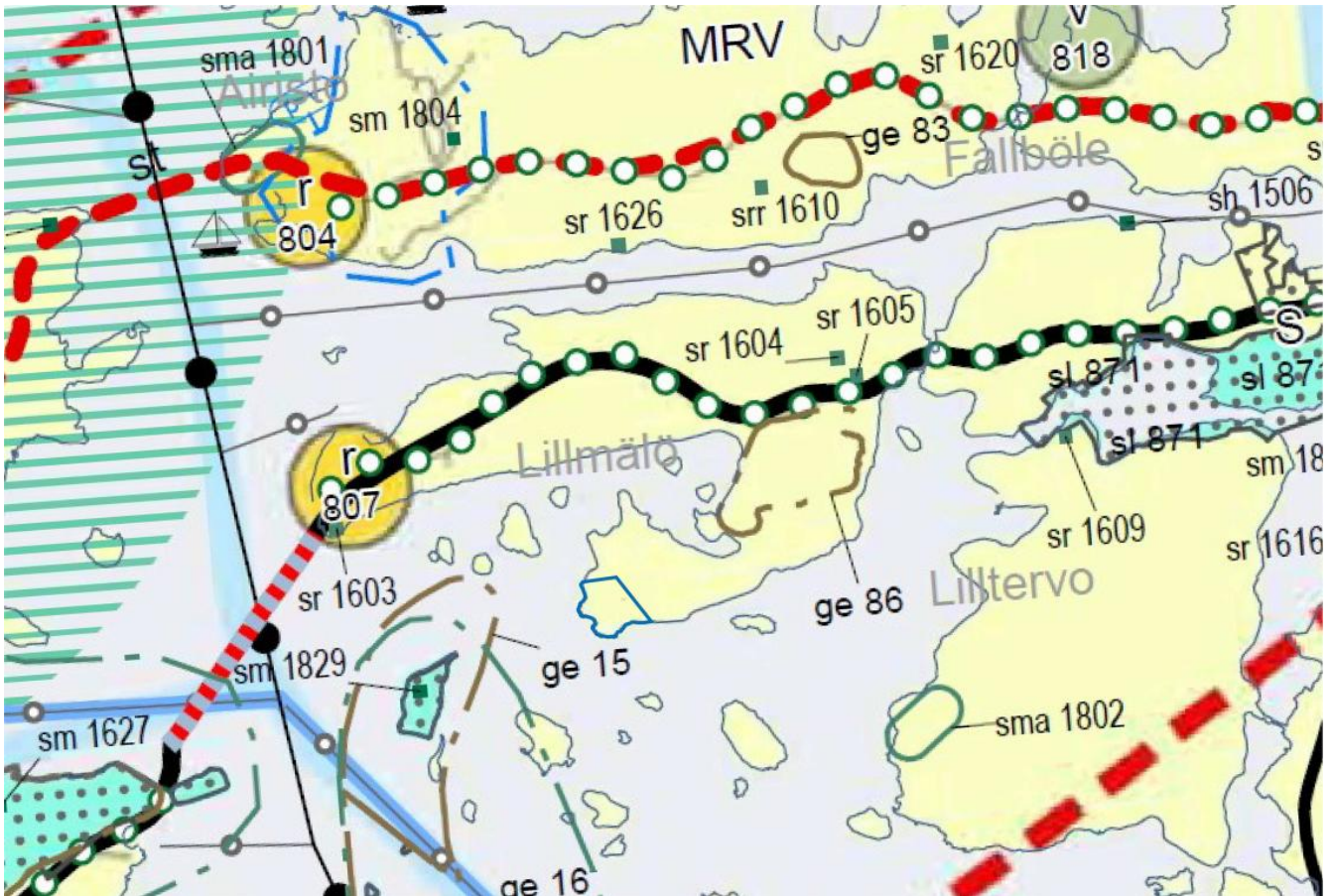


Alueen pohjoisosan mäkialueen metsää



Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaa ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.03.2013.

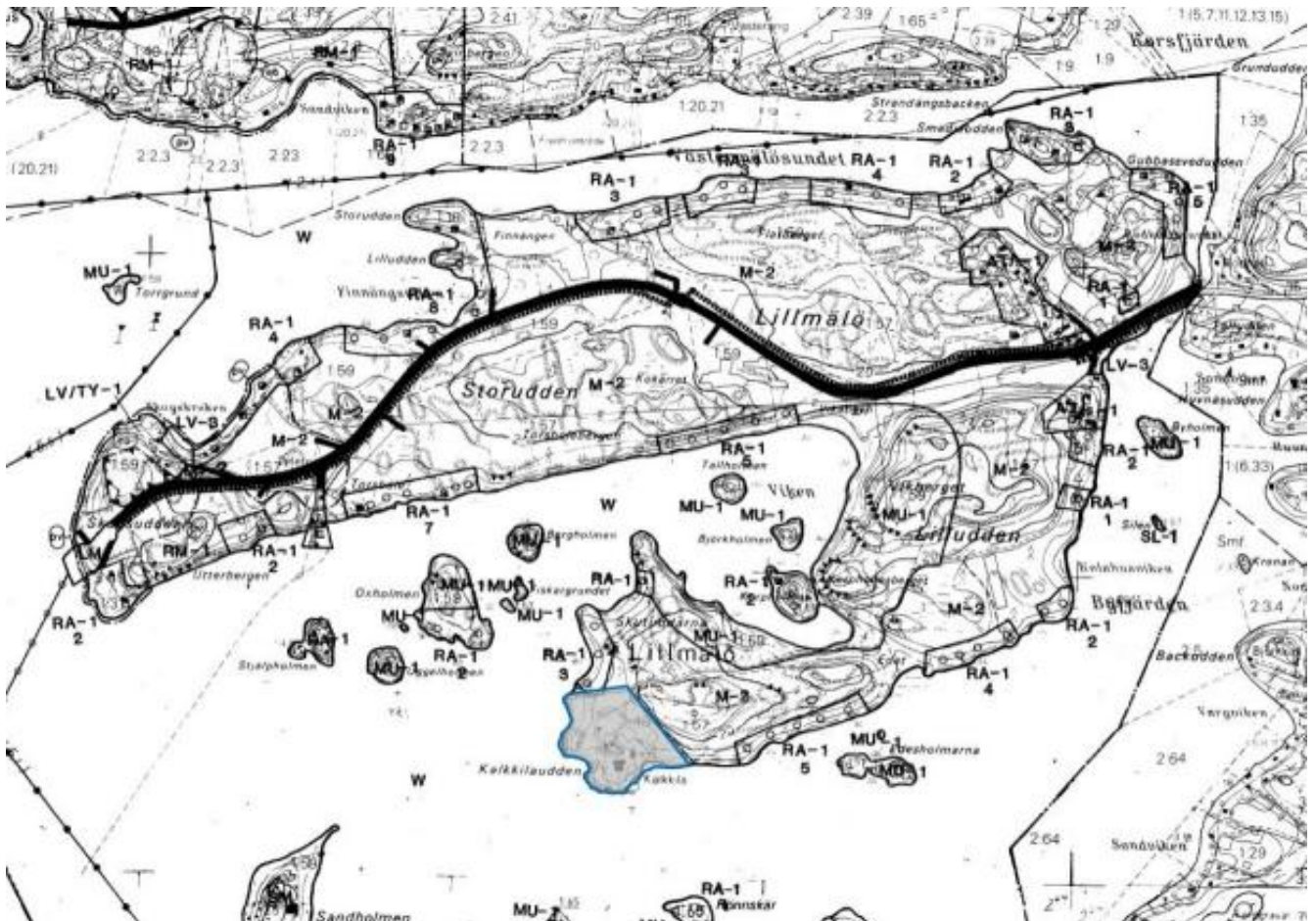
Maakuntakaavassa alueet ovat pääasiassa merkinnällä: "MRV, MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen."

Suunnittelumääräyksenä on:

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

Osayleiskaava



Ote osayleiskaavasta
Stormö-Lillmälö osayleiskaava, vahvistettu 19.07.1989.

Alue on merkinnällä: "M-2: Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä RakL 4 §:n mukainen haja-asutusrakentaminen. Rakentamista ei saa ilman erityistä syytä sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle ei saa sijoittaa loma-asuntoja. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti RA- ja RM-alueille."

Alue on jäänyt osayleiskaavoissa kokonaan ilman rakennuspaikkoja ja rakennusoikeutta. Syy tähän ei ole selvinnyt. Myöskään tietoa alueen rakennusoikeuden siirtämisestä toisen / toisten tilojen hyväksi ei ole.

Mitoitus

Alue kuuluu mitoitusluokkaan 1, 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.
Suunnittelualan todellinen rannan pituus, karttaviiva, on 802 m ja oikaistu rannan pituus on 708 m.

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten rakennusjärjestys Kaupunginvaltuuston 20.9.2016 hyväksymä. Tällä osayleiskaava-alueella rakentamisen määrä kuitenkin määräytyy 6.11.2001 hyväksytystä rakennusjärjestystä.

Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys, Paraisten Lillmälön Kalkuddenin suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 2020, Suomen Luontotieto Oy.

Suunnitellulla ranta-asemakaava alueella on Luonnonsuojelulain 29§ mukainen suojeltava luontotyyppi eli pähkinälehto. Alueen rajausta on hankalaa, koska pähkinät kasvavat melko laajalla alueella lohkon 3 rinnealueella ja vanhan piha-alueen reunamilla. Mahdollisen luontotyyppirajauksen tekee paikallinen Varsinais-Suomen ELY-keskus, mikäli se katsoo asian aiheelliseksi. Alueen avokalliot ovat Metsälain 10 § mukaisia arvokkaita luontotyyppiä, mutta saariston alueella vastaavanlaisia avokallioita on erittäin runsaasti. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella pesii pyy. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainituista lintulajeista alueella esiintyy tai pesii käenpiika, pensaskerttu ja ruokokerttunen.

Selvitys kantatiloista, Maanmittauslaitos 2019. Kantatiloista ei poikkileikkausajankohdan 15.10.1969 jälkeen ole lohkottu kiinteistöjä.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

Suomen ympäristökeskuksen oppaan " Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus suunnittelualueella on +2,45 N2000, johon lisätään rakennuspaikasta aiheutuvat olosuhdelisät, mm. aaltoiluvara.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu 2019 maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000 (Suuntakartta Oy, Joensuu). Kartta on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 24.08.2020 nro 48, Paraisten kaupunki, kaupungingeodeetti Daniel Backman.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Tila 445-457-1-9 on kaavatyön aikana yhdistetty kahdesta kanta-tilasta 445-457-1-48 ja 445-457-1-23 sekä tilaan on liitetty kesällä 2020 lunastettu vesijättömaa.

Kantatiloista ei poikkileikkausajankohdan 15.10.1969 jälkeen ole lohkottu kiinteistöjä.

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on alueen sijoittaa alueelle loma-asuntojen rakennuspaikkoja sekä olevalle pientalolle erillispientalojen rakennuspaikka maakuntakaavan mitoitus huomioiden. Tavoitteena on suojella arvokkaat rakennukset sekä luontokohteet. Muu alue jää maa- ja metsätalousalueeksi.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia. Tällöin rakentamista säätelee osayleiskaava.

Ranta-asemakaavaa valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset maisemakuvaan
- vaikutukset luonnonympäristöön (luonnonoloihin)
- vaikutukset ympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan maa-alueen maanomistaja, rajanaapurit, kaupungin asukkaat sekä muut alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset.

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kaupungin eri hallintokunnat, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä sähkönjakeluyhtiöyhtiö osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. Kaavan laatija selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ranta-asemakaavaluonnoksen, jotka rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy.

- Ranta-asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan
- Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto ja ranta-asemakaavaluonnos ovat nähtävillä Paraisten kaupungin verkkosivuilla.
- Kaupunkilaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen suullisesti tai mielellään kirjallisesti, yhteystiedot ovat tekstin lopussa
- Luonnoksesta pyydetään lausunnot

2. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa

3. Kaavan laatija valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan ranta-asemakaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavilta viranomaisilta lausuntoja nähtävilläolon yhteydessä

4. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

5. Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy ehdotuksen

6. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

- Nähtävillepanosta kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungin käyttämissä ilmoituslehdissä.
- Materiaali on esillä Paraisten kaupungin verkkosivuilla
- Nähtävilläoloaikana kaupunkilaiset ja osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen

7. Rakennus- ja ympäristölautakunta käsittelee mahdolliset muistutukset ja niihin valmistellaan perustellut vastineet ja tehdään mahdollisia muutoksia ehdotukseen.

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

8. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen

9. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan

- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätös asiakirjoineen toimitetaan MRA 94 §:n mukaisesti ELY-keskukseen
- Kaavan hyväksymistä lähetetään tieto niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet.
- Kaupunki lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille. Kaupunki lähettää Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoituksen kaavan voimaantulosta.

10. Kaava saa lainvoiman

- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin kotisivuilla.
- Kaavan hyväksymistä koskeva päätös ja kaava-asiakirjat lähetetään MRA 94 §:n mukaisesti viivytyksettä heti kaavan hyväksymisen jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kirjaamoon kirjaa-mo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella kaupungin kotisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydennetään tarpeen mukaan kaavan valmistelun kuluessa. OAS:n viimeisin versio on luettavissa kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

YHTEYSTIEDOT

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai ÄU:ssa ja Turun Sanomissa sekä henkilökohtaisesti osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Mielipiteet ja muistutukset sähköpostiosoitteeseen

rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

tai postitse osoitteeseen **Paraisten kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen.**

KAAVOITUKSEN YHTEYSHENKILÖINÄ TOIMIVAT:

Kaavoittaja

Charlotte Koivisto

040 4885 906

etunimi.sukunimi@parainen.fi

PARAISTEN KAUPUNKI

Rantatie 28, 21600 Parainen

Puh. 02 458 5700

parainen@parainen.fi

www.parainen.fi

KAAVAN LAATIJANA TOIMII:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA

Lehmustie 27 A 16, 20720 Turku

02-2424 963

etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi