

**PARAISTEN KAUPUNKI
 NÖLESTHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVA**
Yleiskaavallinen selvitys

Koska ranta-asemakaavassa esitetty alueen maankäyttö poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, kaavatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty ranta-asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista.

Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen Iniön yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien loma-asuntojen alueiden osalta. (MRL 39§, 2. momentti kohdat 1-9).

Suunnittelualue on 7.12.2000 voimaan tullessa Iniön yleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on maisemallista merkitystä (MU).

Rantojen suunnittelua ohjaa ns. emättilaperiaate, jolla varmistetaan ranta-alueita omistavien maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Emättilana Varsinais-Suomen maakuntakaavojen alueella käytetään kiinteistöä, joka on rekisteröity ennen ajankohtaa 19.9.1969. Suunnittelualueella emättila on 20.5.1968 rekisteröity kiinteistö 150-402-4-15 LEHTIMÄKI. Emäkiinteistöstä on muodostettu nykyisin voimassa olevat seuraavat kiinteistöt:

445-674-4-1 Hellee	12.12.2014	Maapinta-ala: 0,8621 ha
445-674-4-20 HAVSBRISÉN	1.1.2009	Maapinta-ala: 2,712 ha
445-674-4-21 HAVSABBORREN	1.1.2009	Maapinta-ala: 2,214 ha
445-674-4-22 STRANDSKATAN	1.1.2009	Maapinta-ala: 2,536 ha
445-674-4-23 NÖLESTHOLM	1.1.2009	Maapinta-ala: 2,516 ha
445-674-4-26 Pakarila II	1.1.2009	Maapinta-ala: 1,7329 ha
445-674-4-39 Öster-Hanses II	9.5.2012	Maapinta-ala: 10,377 ha
445-674-4-40 Lehtimäki	9.5.2012	Maapinta-ala: 6,858 ha
445-674-4-41 Borgholm	9.5.2012	Maapinta-ala: 6,664 ha
445-674-4-42 Gunvig	9.5.2012	Maapinta-ala: 0,3006 ha

Emäkiinteistön alulla on muunnettua rantaviivaa noin 3 300 metriä (kartta seuraavalla sivulla).

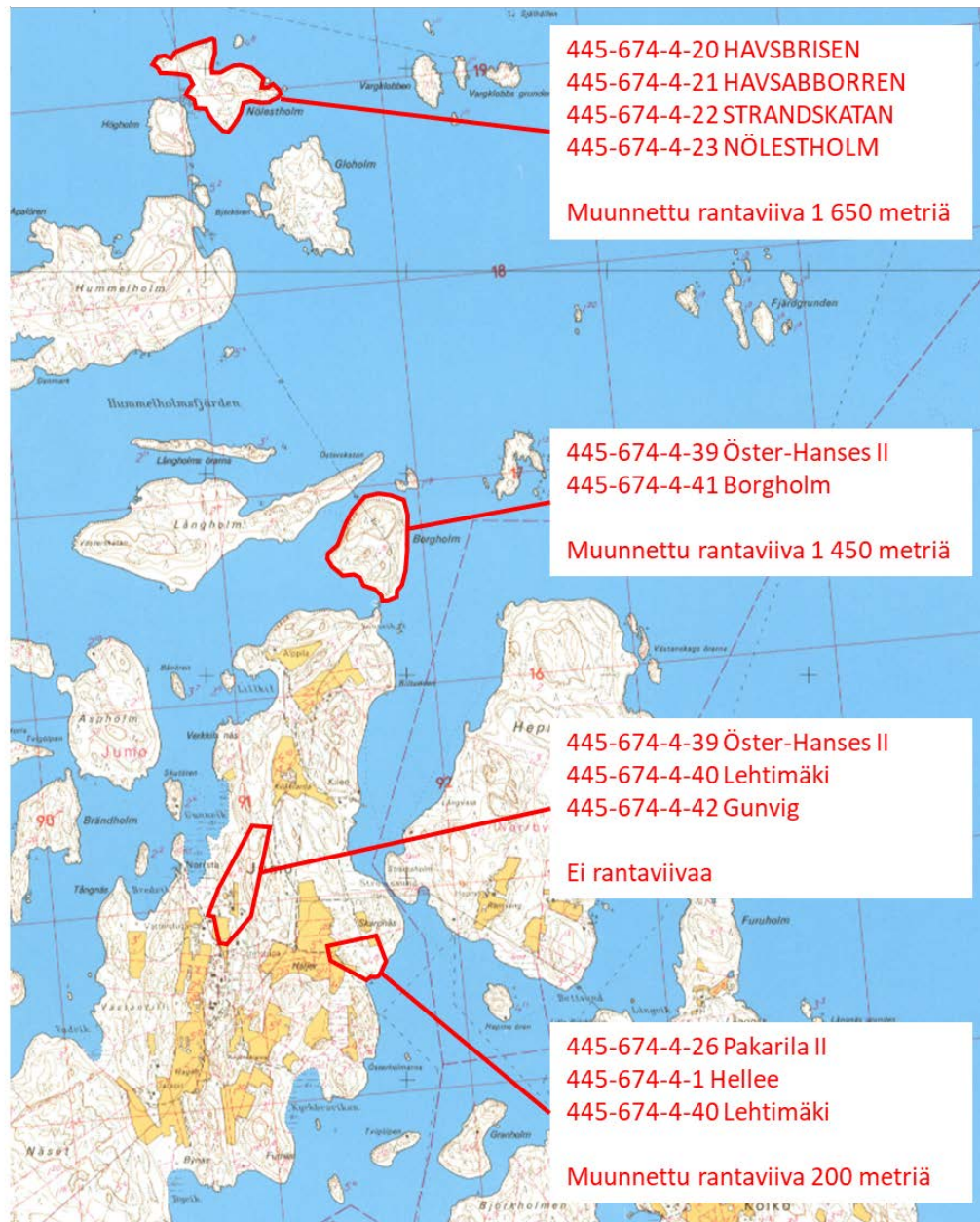
Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeisiin 2 ja 4. Alueilla rakentamisesta vapaa rannan osuus tulee olla 40 – 50 prosenttia muunnetusta rantaviivasta.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
 5-7 fbe/km, fri strand 40 %



2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
 2-3 fbe/km, fri strand 50 %



Ote vuoden 1968 peruskartasta, emäkiinteistöstä 150-402-4-15 LEHTIMÄKI muodostetut kiinteistöt

Yllä olevasta vuoden 1968 peruskarttaotteesta selviää emäkiinteistöstä muodostettujen nykyisten kiinteistöjen sijainti. Lisäksi kiinteistöihin kuuluu muita pieniä saaria ja luotoja (alle 1 ha), joita ei ole merkitty kartalle ja joilla ei ole kokonaisuus huomioiden merkitystä.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunnitelma on yhdenvertainen vastaavien muiden ranta-asemakaavahankkeiden kanssa ja toteuttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua yleiskaavan sisällä.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Suunnitelma ei tuo muutosta yleiskaavaan verrattuna.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnitelma ei tuo muutosta yleiskaavaan verrattuna.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Suunnitelma ei tuo muutosta yleiskaavaan verrattuna.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Suunniteltu kaavaratkaisu edistää yleiskaavan mukaisesti rannalle sijoittuvavan loma-asumisen toteutumista. Loma-asutus on merkittävä paikallisten palvelujen käyttäjä.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Suunniteltu rakentaminen ei lisää ympäristöhaittoja alueella.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnittelualueella ei ole rakennettua ympäristöä.

Ranta-asemakaavassa rakentaminen on ohjattu yleiskaavasta poiketen pois Nölestholmin saaren korkeimmalta lakialueelta. Yleiskaava-alueella rakentamista ohjaa rakennusjärjestys, jonka mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella saa rakentaa ullakkokerroksen, kuitenkin siten että ranta-alueella tiloja saa olla rakennuksessa korkeintaan kahdessa kerroksessa. Ranta-asemakaavaluonnoksessa kerrosluku on rajattu yhteen, jolloin ullakkorakentaminen ei ole mahdollista. Ranta-asemakaavan maisema-vaikutukset ovat selkeästi yleiskaavan sallimaa rakentamista vähäisemmät.

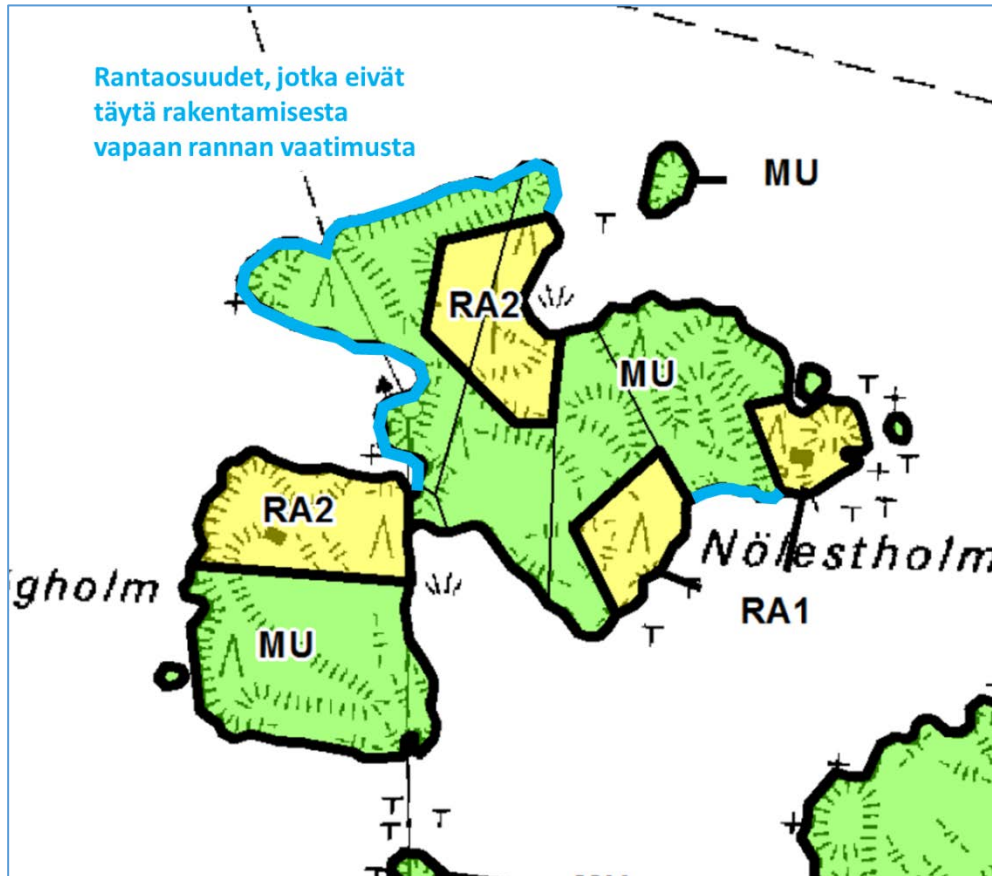
Ranta-asemakaavassa rakennusalat on rajattu siten, että rakentamista ei tule paljaille kallioalueille, vaan kaikki rakentaminen jää puuston suojaan.

Toisin kuin yleiskaavassa, ranta-asemakaavassa annetun kaavamääräyksen mukaan maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin rinnastettava maisemaa muuttava toimenpide edellyttää kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa.

Suunnitelma ei heikennä arvokkaiden luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön ominaisuuksia.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Ranta-asemakaava ei muuta yleiskaavan verrattuna sellaisen rakentamisesta vapaan rantaosuuden määrää, jota voitaisiin vakiintuneen ja hyvän kaavoituskäytännön mukaan laskea vapaaksi rantaviivaksi. Yleiskaavan mukainen RA-aluevaraus sulkee saaren luoteisosan niemen siten, että sitä ei ole mahdollista hyödyntää yleiseen virkistämiseen. Maakuntakaavan kaavaselostuksen mukaan rakennuspaikkojen väliin jätettyä, alle 100 m rakentamatonta, rantaosuutta ei lueta mukaan rakentamattoman rantaosuuden mitoitukseen. Voimassa olevan yleiskaavan perusteella niemeä ei voida missään olosuhteissa laskea vapaaksi rantaviivaksi.



Ranta-asemakaava ei vähennä yleiseen virkistämiseen soveltuvien alueiden määrää eikä estä yhtenäisten virkistysalueiden muodostumista.

Vapaan rannan määrä koko emätilan alueella ylittää ranta-asemakaavan laadinnan jälkeenkin selvästi maakuntakaavassa rakentamisesta vapaille ranta-alueelle annetut minimivaatimukset.

Johtopäätökset

Laadittava ranta-asemakaava ei edellytä Iniön yleiskaavan muuttamista. Ranta-ase-
makaavassa voidaan toteuttaa pääosa osayleiskaavan tavoitteista ja maankäyttö- ja
rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset voidaan ottaa huomioon.
Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

Nosto Consulting Oy