

**PARAISTEN KAUPUNKI**

# **JERMO-KURUN RANTA- ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**KAAVASELOSTUS**

# Sisällysluettelo

- 1. Perus- ja tunnistetiedot**
  - 1.1. Tunnistetiedot
  - 1.2. Kaava-alueen sijainti
  - 1.3. Kaavan tarkoitus
  
- 2. Lähtökohdat**
  - 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista
    - Alueen yleiskuvaus
    - Luonnonympäristö
    - Suunnittelualueen maisema
    - Rakennettu ympäristö
    - Muinaismuistot
  
  - 2.2. **Suunnittelutilanne**
    - Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet
    - Maakuntakaava
    - Yleiskaava
    - Ranta-asemakaava
    - Rakennusjärjestys
    - Kantakiinteistöselvitys
    - Kaavan pohjakartta
    - Rakennuskiellot
  
- 3. Suunnittelun vaiheet**
  - 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen
  - 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö
    - Viranomaisyhteistyö
    - Osalliset ja vireille tulo
    - Kaavaluonnos
    - Kaavaehdotus
    - Kaavan hyväksyminen
  
- 4. Ranta-asemakaavan kuvaus**
  - 4.1. Kaavan rakenne
    - Mitoitus
    - Palvelut
  - 4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
  - 4.3. Aluevaraukset
    - Loma-asuntojen korttelialueet
    - Maa- ja metsätalousalueet
    - Luontoalueet
  - 4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset
    - Yleiskaavallinen tarkastelu
    - Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
    - Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
    - Taloudelliset vaikutukset
  - 4.5. Ympäristön häiriötekijät
  - 4.6. Nimistö
  
- 5. Ranta-asemakaavan toteutus**
  - 5.1. Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat
  - 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus
  - 5.3. Toteutuksen seuranta

## LIITTEET

- 1) Sijaintikartta
- 2) Ote maakuntakaavasta
- 3) Ote voimassaolevasta osayleiskaavasta
- 4) Nykyinen rantakaava
- 5) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6) Lausunnot ja mielipiteet kaavaehdotuksesta (ei ole)

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

PARAISTEN KAUPUNKI  
JERMO-KURUN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

### Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Loma-asuntojen sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta ja kaavan teknisestä piirtämisestä vastaa arkkitehti Aaro Söderlund, Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy:stä.

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Paraisten kaupungissa, 27 km sen keskustasta etelään Attun saaren länsiosassa Jermo-Kurun alueella.

Alueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria jolla on ranta-viivaa noin 0,350 km.

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää vanha ranta-asemakaava (1980) rakennuspaikkojen sijainnin ja rakennusoikeuden suhteen siten että mahdollistetaan neljän vapaa-ajanasunnon rakentaminen alueelle vähintään 40 metriä rantaviivasta. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu.

## 2. Lähtökohdat

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Attun saaren länsiosassa Jermovikenin suussa.

Alue on kallioista metsäaluetta, jonka rannoille on kaavoitettu ja toteutettu loma-asuntoja. Ranta-yleiskaavan (1983) ja rantakaavan (1980) ulkopuolisilla alueilla on myös pysyvää asutusta. Kaavamuutos laaditaan osille kiinteistöistä Kuru (445-431-1-34), Kiulukka (445-431-1-25), sekä kokonaisille kiinteistöille Kivikuru (445-431-1-24), Strandbo (445-431-1-12), ja Strandbo II (445-431-1-160). Näiden kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 6,5 hehtaaria, josta kaavamuutosalue käsittää noin 3 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Luonnonympäristö on kaava-alueella kangasvaltaista kivennäis-maata ja ranta-alueilla kalliomaata. Alueella on kuluneen vuosikymmenen aikana suoritettu uudishakkuita. Alueelle on kaavoitustyön yhteydessä laadittu luontoselvitys (raportti 17.9.2020 liitteenä), jonka johtopäätökset on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

#### Suunnittelualueen maisema

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Mereltä (etelä- ja länsisuunnista) katsottuna Jermo-Kurun alue avautuu puustoisena, ja sen merkittävin maamerkki on yli 20 m korkea kallio. Rantavyöhykkeen puusto on säilytetty; varsinaisia uudistamistoimenpiteitä (kylvö- tai istutus-) alueella ei ole tehty.

#### Rakennettu ympäristö

Alueen yleiskaavan mukaisista loma-asuntotonteista on kolme rakennettu ja yksi rakentamatta, seuraavasti:

KURU	445-431-1-34	loma-asunto, autokatos ja -talli
KIULUKKA	445-431-1-25	maakellari, rakennukset purettu
KIVIKURU	445-431-1-24	loma-asunto, sauna, autotalli
STRANDBO	445-431-1-12	loma-asunto
STRANDBO II	445-431-1-160	ei rakennuksia

Muilta osin alue on rakentamatonta.

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia.

#### Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston vuonna 2000 päättämistä ja vuonna 2008 tarkastamista valtakunnallisista maankäyttötavoitteista kaava-alueella voi sanoa koskevan kohdan 4.4 erityistavoite loma-asutuksen suunnittelusta, jonka mukaan *”alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys”*. Kuntakaavoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoihin pääsääntöisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta.

### Maakuntakaava 2013

Paraisten alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomen maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 10.12.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 20.3.2013. Jermo-Kurun rantakaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi (MRV)

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja vapaan rannan osuus vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta. Jermovikenillä (250 x 850 m) on rantaviivaa 2318 m + kaavoitetut saaret 208 m ja 216 m = 2740 m, jolle sijoittuu kaikkiaan 11 rantarakennuspaikkaa = n. 4 lay/km.

Suunnittelualueelle ei ole muita aluevarauksia maakuntakaavassa.

Kaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

### Yleiskaava 1983

Paraisten eteläsaariston osayleiskaava (573-3/1/83, vahvistettu 17.04.1983, arkistotunnus 573Y832) osoittaa kaava-alueelle yhtenäisen loma-asuntoalueen (RA4), jolla on jatkuva rakennettu rantaviiva. Rantavyöhyke on muilta osin merkitty ‘maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta’ (MU).

Pysyvä asutus on rajattu osayleiskaavan ulkopuolelle. Suunnittelualueeseen ei kohdistuu suojelumerkintöjä.

Kaavamuutos on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

### Rantakaava 1980

Paraisten Jermo–Kuru rantakaava (573-2/1/80, Paraisten kaupunginvaltuuston hyväksymä 22.05.1980; vahvistettu ja astunut voimaan 28.08.1980, arkistotunnus 573Rn802) osoittaa kaava-alueelle neljä rakennuspaikkaa, joista kaksi erillistä ulottuu omaan rantaan saakka (RH1) ja kaksi toisiinsa rajautuvaa sijaitsee sisämaassa (RH2) siten, että niille on rannasta osoitettu yhteinen venevalkama (LV). Korttelialueiden välillä on maa- ja metsätalousaluetta (M, ei rakennusoikeutta)

Kaavamuutos päivittää rantakaavan ollen sen tavoitteiden mukainen.

### **Rakennusjärjestys 2016**

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Kaavamuutos kuitenkin ei ole ristiriidassa rakennusjärjestyksen määräyksien kanssa.

### **Kantakiinteistöselvitys**

Koska laadittavassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei poiketa voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikkojen määrästä, erillistä kantakiinteistöselvitystä ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia.

### **Kaavan pohjakartta**

Kartan tiedot perustuvat Maanmittauslaitoksen digitaaliseen maastotietokantaan. Kaavaa varten laadittu mittausluokka 3 mukainen karttapohja täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset, ja se hyväksyttiin Parasten kaupungilla.

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

# 3. Suunnittelun vaiheet

## 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta. Ennen suunnittelun alkua jättäytyi yksi maanomistaja (445-431-1-7) alueen itäreunalta pois hankkeesta.

Suunnittelutyön aikana suunnittelualueen maanomistus ei ole muuttunut.

Uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta. Rantakaavan (1980) kaksi sisämaan RA-rakennuspaikkaa muutetaan omarantaisiksi siten, että niiden päärakennukset sijoittuvat samalle tasalle alueen muiden päärakennusten kanssa, vähintään 40 metriä rannasta. Lisäksi alueelle saa rakentaa rakennusjärjestyksen mukaiset saunan, vierasmajan ja talousrakennukset.

Autioksi jäänyt sisämaan rakennuspaikka muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (ei rakennusoikeutta). Yhteiskäyttöinen venevalkama poistetaan turhana. Läntisintä rakennuspaikkaa laajennetaan viereiselle tontille jotta saavutetaan kohtuullinen rakennuspaikan koko.

Loma-asuntojen kiinteistöhuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti siten, että loma-asunnon käyttäjälle ratkaisu on mahdollisimman vaivaton.

## 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

### Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta on pidetty / pidetään:

- Aloitusvaiheen työkokous 17.07.2019, jossa olivat läsnä maanomistajat ja heidän edustajansa, sekä kaavoittajakonsultti.
- Luonnosvaiheen neuvottelu 01.10.2019, jossa olivat läsnä kaikki maanomistajat ja/tai heidän edustajansa, kaavoittajakonsultti, sekä Paraisten kaupungin kaavoitusarkkitehti. Tässä käytiin läpi kaavoitushankkeen lähtökohdat.
- Luonnosvaiheen neuvottelu 21.11.2019, jossa läsnä olivat kaavoitusarkkitehti ja kaavan laatija, järjestettiin suunnittelualueella yksityiskohtien varmistamiseksi.
- Aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö ei pidetty tarpeellisena. Kaavan aloittamisesta menee tieto viranomaisille ja neuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.



## Osalliset ja vireille tulo

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS).

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Ranta-asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin osallisille kirjeillä ja kuuluttamalla 30.01.2020 Paraisten kaupungin tiedotuslehdessä **Pargas Kungörelser/Paraisten Kuulutukset** ('megajakelu').

## Kaavaluonnos

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta eivät ole antaneet lausuntojaan kaavaluonnoksesta. Myöskään yhtään mielipidettä ei saatu.

Alueelle on kaavoitustyön yhteydessä laadittu luontoselvitys (raportti 17.9.2020 liitteenä), jonka johtopäätökset on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

## Kaavaehdotus

Kaavaratkaisua kehitettiin kaavaehdotusta laadittaessa. Muutoksissa huomioidaan kaavaluonnoksesta saatu palaute ja luontokartoitus. Paraisten kaupunginhallitus käsittelee pp.kk.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan pp.kk.2021 § \_\_\_\_.

Kaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville 1.4. - 3.5.2021.

## Kaavan hyväksyminen

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	30.01.2020
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	3.2.2020 - 03.03.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	1.4.2021 - 03.05.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	pp.kk.2021

## 3.3. Tarkennukset

Suojelualue tarkennettu kaavakarttaan ja kaavaselostukseen sivulle 11 (4.3), ja vesialuetta ja henkilötietojen suojaa koskevat tarkennukset tehty OAS:n sivuille 24 (2.2) ja 25 (2.6) 07.05.2021.

# 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

## 4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutosalueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA), jolle saa rakentaa kaikkiaan neljä yksiasuntoista, I u1/2 -kerroksista (max 165 k-m<sup>2</sup>) vapaa-ajan rakennusta 40 m päähän rantaviivasta, yhden vierasmajan (max 25 KA m<sup>2</sup>), yhden saunarakennuksen (max 30 k-m<sup>2</sup>), sekä käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia (max 80 k-m<sup>2</sup>, kuten puuvaja, autotalli, maakellari).

Yhden rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 300 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikkojen määrää ei muuteta:

- kaksi sisämaan RA-rakennuspaikkaa (Kiulukka 1-25 ja Kivikuru 1-24), muutetaan omarantaisiksi, siten että niiden päärakennukset sijoittuvat samalle tasalle alueen muiden päärakennusten kanssa, vähintään 40 m päähän rantaviivasta.
- autioksi jäänyt sisämaan rakennuspaikka (RH / Kiulukka 1-25) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (ei rakennusoikeutta).
- yhteiskäyttöinen venevalkama (LV / Kiulukka 1-25 ja Kivikuru 1-24) poistetaan turhana.
- läntisintä rakennuspaikkaa (Strandbo 1-12) laajennetaan viereiselle tontille (Strandbo II 1-160). Näin saavutetaan kohtuullinen rakennuspaikan koko, sekä päärakennukselta vaadittu rantaetäisyys (min 40 m / rakennusjärjestys 2016). Strandbo II 1-160:n rantakalliot merkitään säilytettäväksi luonnontilaisina.

Muutoin korttelin kaavamerkintä vastaa alueen nykyistä käyttöä. Muut kuin RA-alueet ovat edelleen maa- ja metsätalousalueita (M).

Suunnittelussa on otettu huomioon alueen rakennettavuus sekä jo rakennetut alueet, sekä luontoselvityksen tulokset.

### Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria.

Kaava-alueen rantaviivan pituus on noin 0,350 km.

Kaavaratkaisussa vapaan rannan osuus on noin 0,200 km (noin 57% rantaviivan pituudesta).

Kerrosalaa kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 1200 k-m<sup>2</sup>

### Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat tietä pitkin noin 3 km ja vesitse 750 m päässä lounaassa, Pargas Portissa.

## 4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Luontoselvityksen tulosten perusteella alueelle on määritelty suojelualue ja sille suojavyöhyke. Rakennusalat on suunniteltu siten, että rakennukset näkyvät mahdollisimman vähän merelle.

## 4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia. Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja –määräykset. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien muun muassa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta, kerroslukua, loma-asuntojen lukumäärää, yhtenäistä maisemakuvaa ja yhtenäistä rakentamistapaa, sekä luontoarvojen suojelua.

### Loma-asuntojen korttelialue

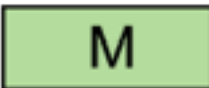


Uuden rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 300 m<sup>2</sup>

Sille saa rakentaa:

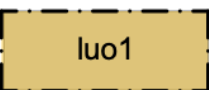
- yhden yksiasuntoisen I u1/2 krs loma-asunnon, jonka enimmäiskerrosala on 165 m<sup>2</sup>
- yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m<sup>2</sup>
- yhden erillisen vierasmajan, jonka enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>
- sekä käyttötarkoituksen mukaisia talousrakennuksia (kuten maakellari, autotalli, varasto), yhteinen enimmäiskerrosala 80 m<sup>2</sup>

### Maa- ja metsätalousalue



Rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle jäävät alueet, mukaanlukien autioitunut sisämaan rakennuspaikka (RH / Kiulukka 1-25), osoitetaan **maa- ja metsätalousalueeksi (M)**. M-alueella ei ole rakennusoikeutta.

### Luontoalue



Rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle jäävä **luonnonarvoiltaan arvokas alue (luo1)** Kuru 1-34 ja Kiulukka 1-25). Luo-alue jätetään luonnontilaisiksi.

## **4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset**

### **Yleiskaavallinen tarkastelu**

Koska alueen maankäyttö ei poikkea voimassa olevasta yleiskaavasta, ei kaavatyön yhteydessä ole tehty yleiskaavallista tarkastelua, jossa olisi selvitetty ranta-asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista (maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen Paraisten Eteläisen saariston rantaosayleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien loma-asuntojen korttelialueiden osalta / MRL 39 §, 2. mom. 1-9 ja MRL 73 §, 1. mom. 1-3).

### **Johtopäätökset**

Suunnitellulla kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja ekologiseen kestävyYTEEN. Laadittava ranta-asemakaavamuutos ei edellytä Paraisten Eteläisen saariston rantaosayleiskaavan muuttamista. Ranta-asemakaavassa voidaan toteuttaa osayleiskaavan tavoitteet ja ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutos yhtenäistää aiemmin hajanaisia sekä asuttuja (RA) että asumattomia (M) korttelialueita molempien eduksi.

#### **Väestörakenne ja –kehitys alueella**

Kaavamuutos ei lisää uutta vakituista tai vapaa-ajan asutusta.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuutos ei lisää loma-asutusta alueella.

#### **Yhdyskuntatalous**

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

#### **Palvelut**

Etäisyys lähipalveluihin on vain 750 m.

#### **Liikenne**

Kaavan toteutuminen ei lisää maa- tai vesiliikenteen määrää.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

#### **Virkistys**

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on laajat yhtenäiset virkistysalueet.

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu. Rakennusalat on maastossa tarkkaan katsottu ja rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa mahdollisuuksien mukaan puuston ja rantakallioiden suojaan säilyttäen maiseman kannalta merkittävä puusto.

Luontoselvityksen tulosten perusteella alueelle on määritelty suojelualue ja sille suojavyöhyke.

Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73.1 § 3).

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen kallioperä on näkyvillä tai lähellä pintaa - rakennettavuus on hyvä.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella on suoria taloudellisia vaikutuksia vain maanomistajille.

## **4.5. Ympäristön häiriötekijät**

Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi rakentamisen aiempaa selvempää rajaamista, maa- ja metsätalousalueen yhtenäistämistä, sekä rannan ja maaston muotoja.

Alueen harvinaiset luontoarvot suojattu rakentamiselta luontoselvityksen tulosten perusteella alueelle määritellyn suojelualueen ja sen suojavyöhykkeen avulla.

## **4.6. Nimistö**

Kaava-alueella ei ole katuja eikä puistoja, joille olisi tässä yhteydessä annettu nimi.

# 5. Ranta-asemakaavan toteutus

## 5.1. Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

## 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

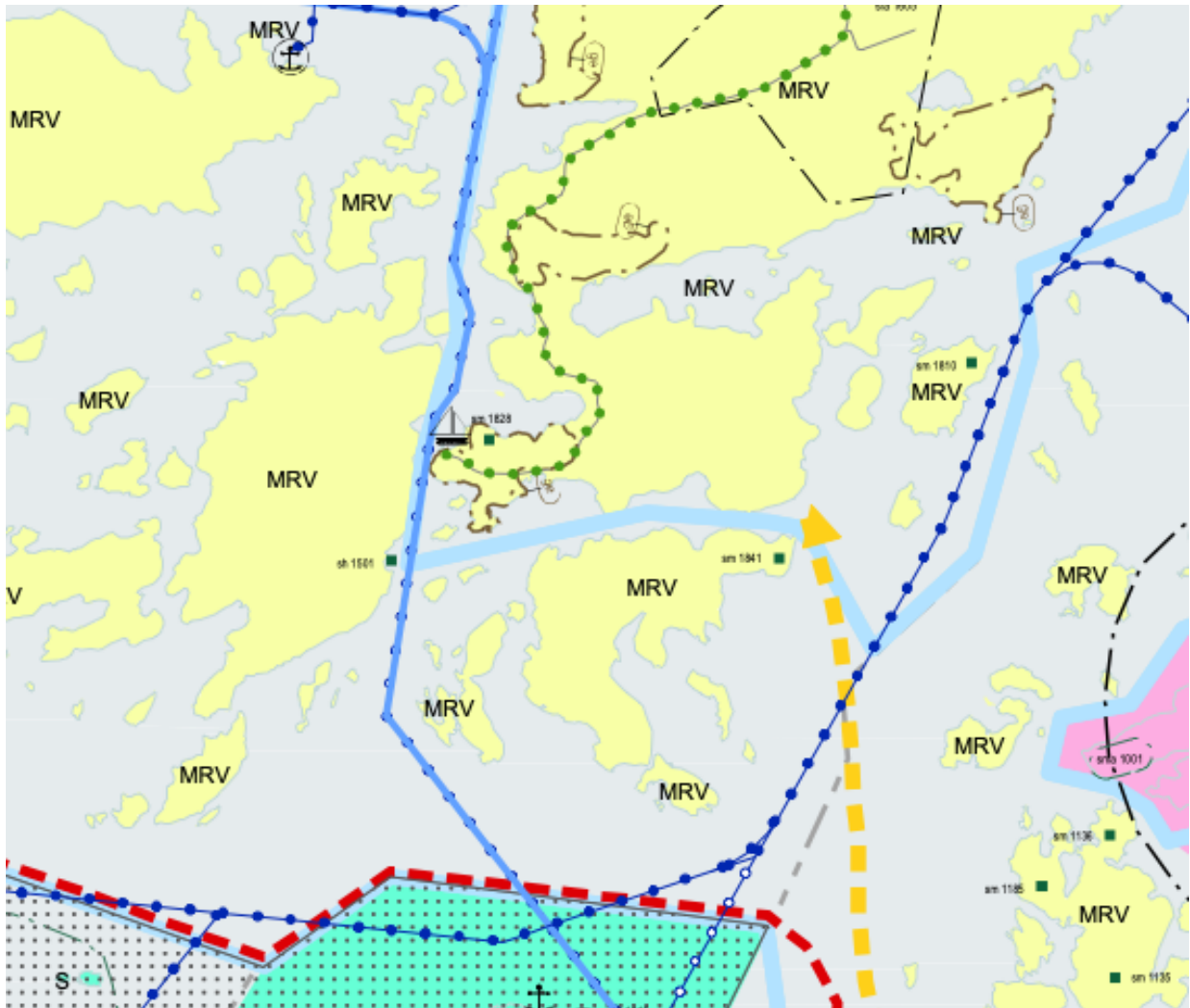
Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaan ympäristön toteuttamiseen.

## 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Paraisten kaupunki.

Liite 1  
**KAAVA-ALUEEN SIJAINTI**





MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (TPLMK, VSMK)

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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



LAIVAVÄYLÄ / VENEVÄYLÄ / UUSI VENEVÄYLÄ (TPLMK)



VENEILYN RUNKOVÄYLÄ (TPLMK)



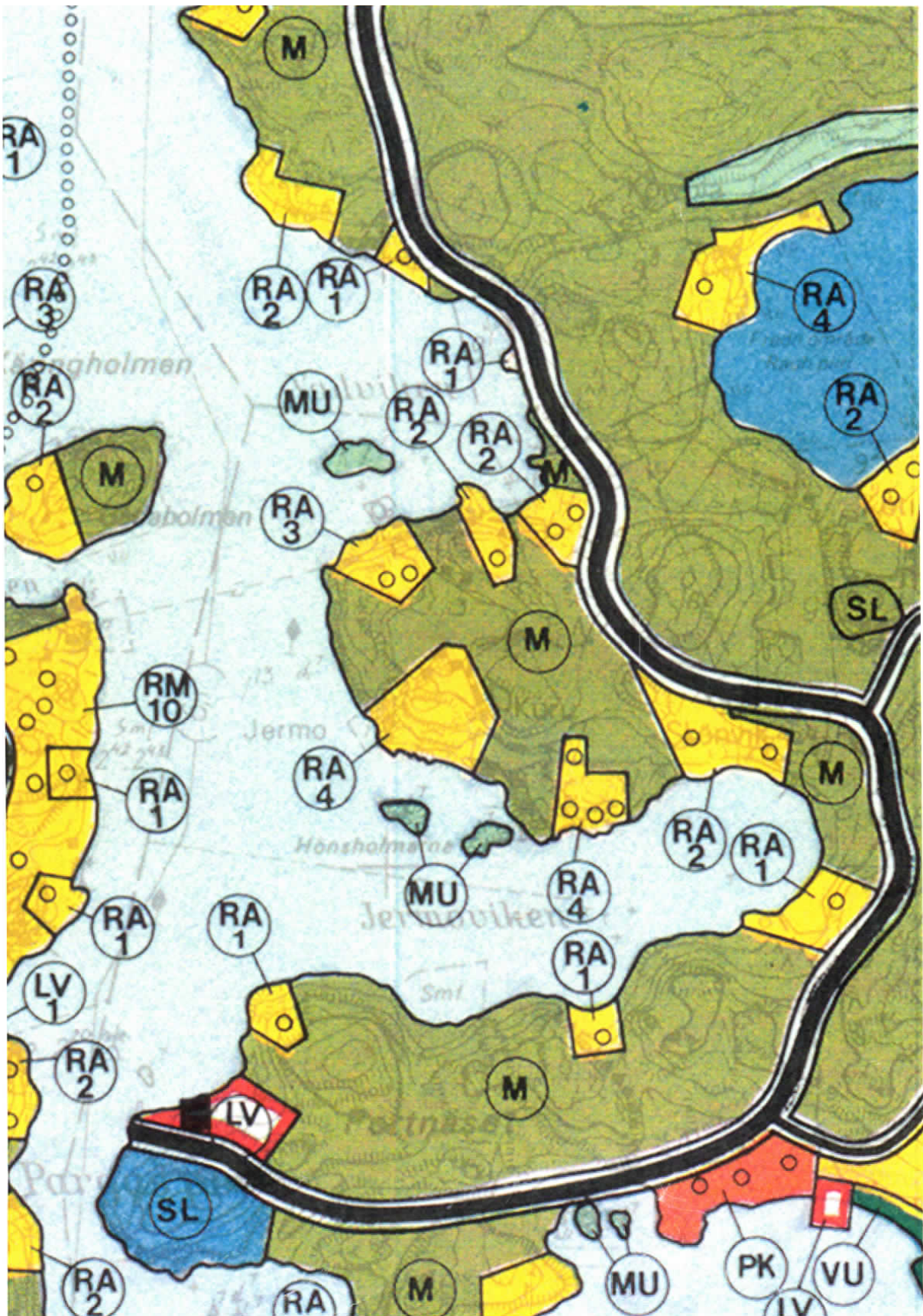
ULKOILUREITTI (VSMK) / OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (SSMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. (SSMK)





Pargas delgeneralplan över södra skärgården (1983)



Jermo-Kuru strandplan (1980)

# PARAISTEN KAUPUNKI

## JERMO-KURUN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

### TILAT

KURU	445-431-1-34
KIULUKKA	445-431-1-25
KIVIKURU	445-431-1-24
STRANDBO	445-431-1-12
STRANDBO II	445-431-1-160

TYÖNUMERO 20190716

PÄIVÄYS 23.12.2020 [täsmennetty 7.5.2021]

Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy  
Lahdentie 7B FI - 21660 NAGU  
0400-857 099 aaro@soderlund.fi

# 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää Paraisten kaupungin **Attun** saarella, osalle **Jermo-Kurun** aluetta laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen

- lähtökohdat, sisällön ja tavoitteet,
- suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia, sekä
- suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan

Tämä OAS on hyväksytty kaavan laadinnan lähtötiedoiksi maanomistajan, kunnan ja kaavanlaatijan neuvottelussa (01.10.2019) koskien kaavan laadinnan edellytyksiä.

## 1.1 SUUNNITTELUALUE

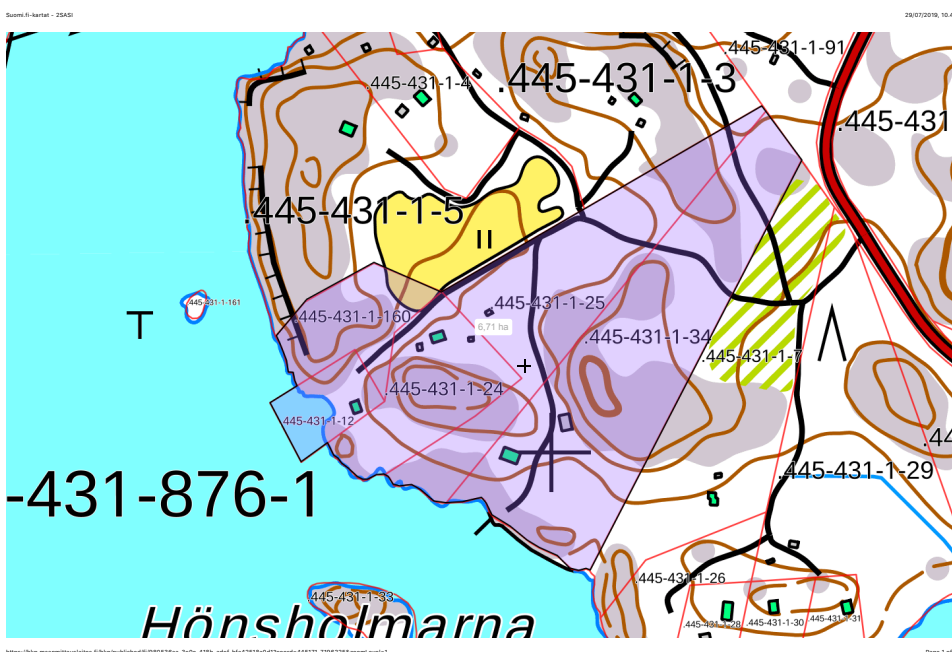
Kaavoitettava Jermo-Kurun alue sijaitsee maantietä pitkin mitattuna noin 27 km Paraisten keskustan eteläpuolella.

Kaavamuutos laaditaan:

- osille kiinteistöistä **Kuru** (445-431-1-34), **Kiulukka** (445-431-1-25), sekä
- kokonaisille kiinteistöille **Kivikuru** (445-431-1-24), **Strandbo** (445-431-1-12), ja **Strandbo II** (445-431-1-160).

Kaikkiaan näiden kiinteistöjen pinta-ala on 6,5 hehtaaria, josta kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria.

Kaava-alueeseen liittyy kiinteistön **Strandbo** (445-431-1-12) vesialue, 1700 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen edessä on lisäksi **yhteinen vesialue** (445-431-886-1), johon kaava-alueen kiinteistöillä on osuus.



Kartta suunnittelualueen kiinteistöistä (6,71 ha)

## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 KAAVOITUSTILANNE

#### 2.1.1 MAAKUNTAKAAVA

Paraisten alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomen maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 10.12.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 20.3.2013.

##### - Kehittämisperiaattemerkintä / MRV

Jermo-Kurun rantakaava-alue on osoitettu **maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi** (MRV): "Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueeksi kehittämistarpeita. 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.

##### - Suunnittelumääräys / MRV:

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

##### - Suunnittelumääräys / VSMK, SSMK

Kaava-alueen ohi idässä yli 200 m päässä kulkeva **Attuvägen** on maakuntakaavassa merkitty **ulkoilureitiksi** (VSMK) ja **ohjeelliseksi ulkoilureitiksi** (SSMK): "Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti. Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina."

Tieltä ei näy kaava-alueelle +20 m mpy korkeiden maastonmuotojen ja talousmetsän takia.

##### - Suunnittelumääräys / TPLMK

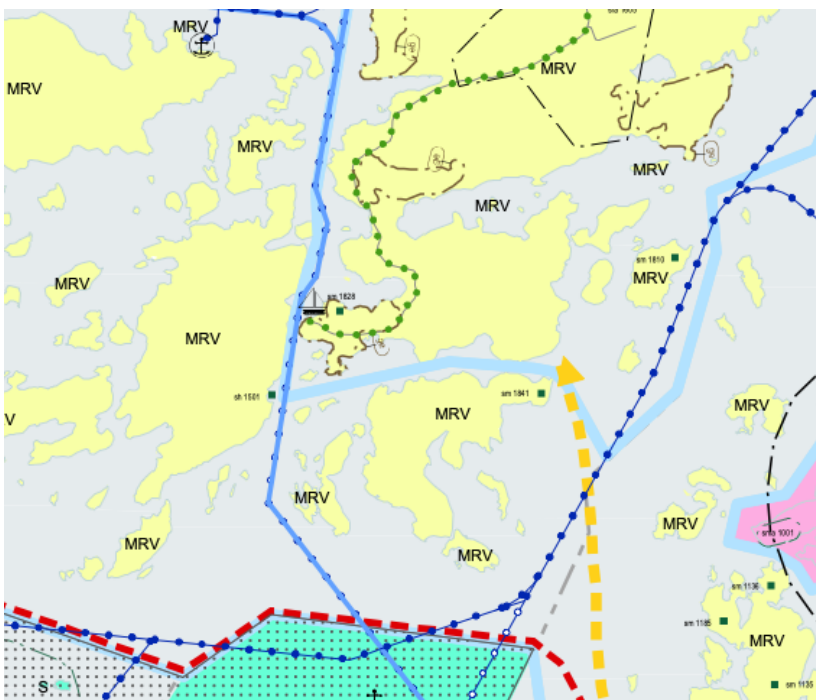
Kaava-alueen länsipuolelle maakuntakaavaan on merkitty Pargasportiin johtava **veneilyn runkoväylä** (TPLMK) joka on samalla -4,3 m **laivaväylä**.

##### - Rantamitoitus

Maakuntakaavan **rantamitoitus** on 7-10 rakennuspaikkaa / 1 ranta-km.

**Jermovikenillä** (250 x 850 m) on rantaviivat 2318 m + kaavoitetut saaret 208 m ja 216 m = 2740 m, jolle sijoittuu 11 rantarakennuspaikkaa => n. 4 rakennuspaikkaa / ranta-km.

=> Maakuntakaava ei aseta estettä alueen kehittämislle.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (2013).

## 2.1.2 OSAYLEISKAAVA

**Paraisten eteläsaariston rantayleiskaava** (573-3/1/83, vahvistettu 17.04.1983, arkistotunnus 573Y832) osoittaa kaava-alueelle yhtenäisen **loma-asuntoalueen** (RA4), jolla on jatkuva rakennettu rantaviiva. Pysyvä asutus on rajattu osayleiskaavan ulkopuolelle.

### - Suunnittelumääräys / RA4:

“Numero osoittaa loma-asuntoyksikköjen sallitun enimmäismäärän alueella.”

### - Ohjeet / RA4:

“Lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on yksi enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruinen loma-asuntorakennus, yksi enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus, sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennuspaikan rantakasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.”

Yleiskaava ei osoita kohteeseen ohjeellisia rakennuspaikkojen sijainteja (= ympyröitä), koska kohteen rakennuspaikat olivat olemassa jo yleiskaavaa laadittaessa toisin kuin naapurustossa. Yleiskaava ei osoita alueella suojelukohteita.

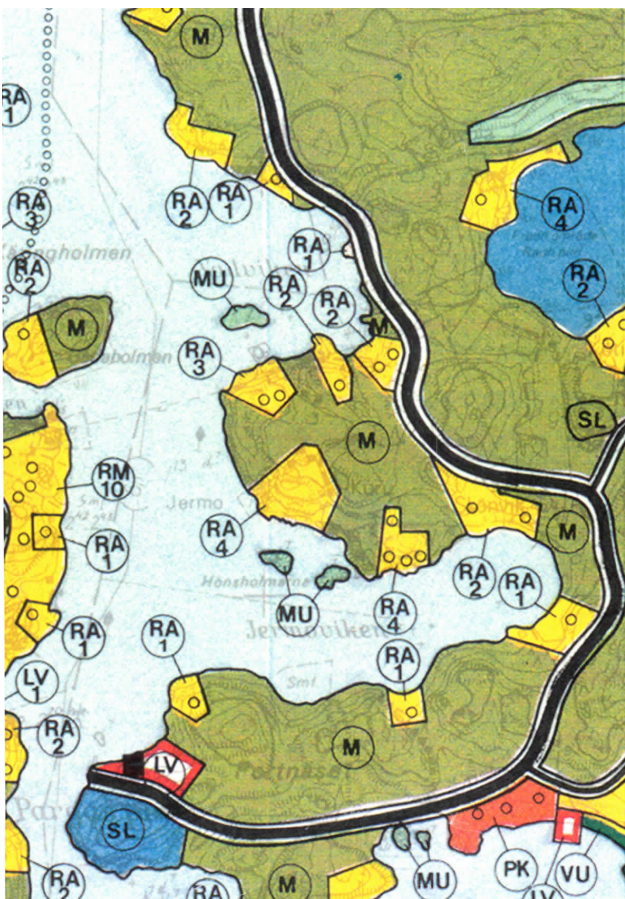
### - Suunnittelumääräys / M:

Yleiskaavassa RA-alueita ympäröi yhtenäinen maa- ja metsätalousalue (M): “alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Rakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty RA- [...] alueille”.

### - Suunnittelumääräys / MU:

Lisäksi yleiskaava osoittaa kaava-alueen edessä sijaitseviin pieniin saariin maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MU): “Ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja”

=> Aluetta voidaan kehittää verraten vähäisin muutoksin osayleiskaavaan nähden.



Ote Paraisten Eteläsaariston rantayleiskaavasta (1983).

### 2.1.3 RANTAKAAVA

Paraisten Jermo–Kuru rantakaava (573-2/1/80, Paraisten kaupunginvaltuuston hyväksymä 22.05.1980; vahvistettu ja astunut voimaan 28.08.1980, arkistotunnus 573Rn802) osoittaa kaava-alueelle neljä rakennuspaikkaa, joista kaksi erillistä ulottuu omaan rantaan saakka (RH1) ja kaksi toisiinsa rajautuvaa sijaitsee yhdessä sisämaassa (RH2) siten, että niille on rannasta osoitettu yhteinen venevalkama (LV). Näiden korttelialueiden välillä on maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla ei ole rakennusoikeutta.

#### **- Suunnittelumääräykset:**

**RH1** on "omarantainen loma-asuntorakennusten korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunto- sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup>.

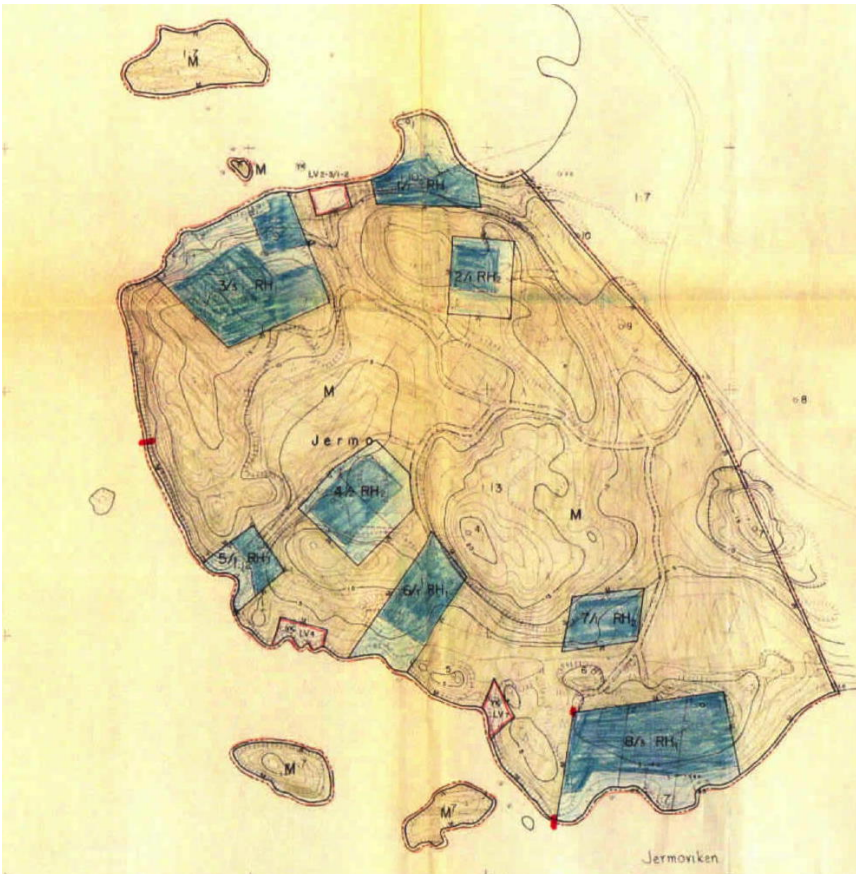
**RH2** on "ilman omaa rantaa oleva loma-asuntorakennusten korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunto- sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup>.

**LV** on "venevalkama- ja laiturialue, joka on tarkoitettu numeron tai numerosarjan osoittamien korttelien/rakennuspaikkojen yhteiskäyttöön. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia laitteita ja rakennelmia."

**M** on "maa- ja metsätalousalue. Ei rakennusoikeutta."

Yli 13 vuotta (max 20 vuotta / MRL 60 §) vanhat toteutumattomat asemakaavat katsotaan vanhentuneiksi. Tässä tapauksessa kaava on toteutunut, eikä sitä voida tällä perusteella todeta vanhentuneiksi.

=> Rantakaavan ilmeiset puutteet voidaan korjata ranta-asemakaavan muutoksella.



Paraisten Jermo-Kurun rantakaava (1980).

## 2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja maanomistajia/yhteisomistajaryhmiä on kolme.

Kaava-alueen edessä olevan kiinteistön (886-1) Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin rekisteriyksikkölaji on 'yhteinen vesialue'; se ei ole järjestäytynyt eikä sillä ole yhteyshenkilöä. Kaava-alueen kiinteistöillä on siihen osuus.

## 2.3 RAKENTAMISTILANNE

Kaava-alueella on rakentamista seuraavasti:

<b>KURU</b>	<b>1-34</b> Loma-asunto (88 k-m <sup>2</sup> ), katos (n. 60 m <sup>2</sup> ) ja autotalli (n. 20 k-m <sup>2</sup> )
<b>KIULUKKA</b>	<b>1-25</b> Maakellari, ei rakennuksia
<b>KIVIKURU</b>	<b>1-24</b> Loma-asunto (52 k-m <sup>2</sup> ), sauna (n. 13 k-m <sup>2</sup> ), aitta (n. 12 k-m <sup>2</sup> )
<b>STRANDBO</b>	<b>1-12</b> Loma-asunto (36 k-m <sup>2</sup> )
<b>STRANDBO II</b>	<b>1-160</b> Ei rakennuksia

## 2.4 LUONTO JA MAASTO

Kaava-alue sijaitsee **Jermovikenin** (250 x 850 m) pohjoisrannalla, kahden saaren (**Hönsholmarna**) ja yhden luodon suojaamana. Vastaranta on lähes luonnontilainen.

Kaava-alueen rantaviivalle (n. 350 m) on osoitettu rakennettua rantaviivaa seuraavasti:  
- rantayleiskaava (1983): n. 255 m  
- rantakaava (1980): n. 175 m, josta 125 m rakennuspaikkoja ja n. 50 m LV-aluetta

Kiinteistöjen Strandbo ja Kuru kapeita loivia rantoja lukuunottamatta ranta on kallioista saaristometsää, jonka suojiin loma-asuntojen rakennuspaikat sijoittuvat.

Rantakaava-alueen luoteisosassa (Strandbo II) kallioranta nousee 20 m matkalla yli +10 m merenpinnasta; sen kaakkoispuolella on loiva ranta (Strandbo); alueen keskiosassa (Kivikuru; Kiulukka) kallioterassit kohoavat +12,5 m korkeuteen 60 m päässä rannasta; kaakossa (Kuru) on ensin lyhyt loiva ranta (laituripaikka), ja alueen reunalla +5 m rantakallio suojaa taakseen n. 50 m levyisen niityn, jonka takana kallio nousee yli +20 m mpy.



## 2.5 PERUSSELVITYKSET

Tärkeimmät suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi ranta-asemakaavan muutos perustuu aiemmin rantayleiskaavaa ja rantakaavaa varten laadittuihin selvityksiin, sekä Suomen ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin.

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) Avoin tieto-palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kaava-alueella ei ole Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita.

**Firma Lotta Lindholm** laati ranta-asemakaava-alueen luontoselvityksen kesällä 2020 (raportti 17.9.2020). Sen perusteella ranta-asemakaavaan on osoitettu suojelualue (luo1), ja sille suoja-vyöhyke (luo2), jotka jätetään luonnonmukaisiksi. Niille ei saa rakentaa.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon mukaan kaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan kaava-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Mittausluokka 3 mukaisen karttapohjan kaavalle valmisti **Peter Lindgren** 28.09.2020, ja se hyväksyttiin kaupungingeodeetti **Daniel Backmannilla** 12.10.2020.

## 2.6 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Jermo-Kurun ranta-asemakaava-alueen maanomistajat ovat selvittäneet kaavan laadinnan edellytyksiä kesästä 2018 alkaen.

Rakennusjärjestys (2016) sallii sisäsaaristossa RA-tontille 335 k-m<sup>2</sup>. Rantakaavan (1980) sallima 100 k-m<sup>2</sup> / rakennuspaikka on vieläkin pienempi kuin rantayleiskaavan (1983) 100 k-m<sup>2</sup> päärakennukseen, 20 k-m<sup>2</sup> saunaan, sekä tarpeelliset talousrakennukset.

Jermo-Kurun rantakaavan (1980) osoittama minimaalinen rakennusoikeus ja rakennuspaikat eivät mahdollista kiinteistöjen kehittämistä nykyisten vaatimusten mukaiseksi.

Rakennuspaikat on siinä järjestetty peräkkäin kahteen riviin. Kaksi niistä on sijoitettu rantaan, mutta toiset kaksi etäälle rannasta ilman mahdollisuutta merimaisemaan, taikka oman saunan ja vierasmajan rakentamiseen rantaan. Näiden rakennuspaikkojen rantayhteys perustuu yhteiskäyttöiseen LV-venealkamaan. Osin tässä kuvatusta tilanteesta johtuen on kauimpana rannasta sijaitseva kaava-alue autioitunut (Kiulukka 1-25).

Peruste kaavanmuutoksen laatimiselle on mahdollisuus rakennuspaikkojen kehittämiseen tarkentamalla ranta-asemakaavaa suunnitelmana.

Alueella tulee jatkossakin olemaan kiinteistökohtaiset vesi ja viemäritkaisu.

Koska vesialueella ei ole yhteyshenkilöä, on sen jokaiselta osakkaalta erikseen pyydetty ja saatu kirjallinen suostumus ranta-asemakaavan laatimiseen.

Lisäksi maanomistajat ovat keskustelleet kaavahankkeestaan naapurikiinteistöjen maanomistajien kanssa. Aluksi hankkeessa mukana ollut itänaapuri (1-7) vetäytyi hankkeesta ennen kaavoitussopimuksen allekirjoittamista.

Ennen varsinaista kaavan laadintaa kirjoitettiin tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä laadittiin alustava kaavaluonnos / kuvaus maanomistajien tavoitteista.

Näiden perusteella pidettiin neuvottelu kaupungin kaava-arkkitehdin, maanomistajien ja kaavan laatijan kesken 01.10.2019 kaupungintalossa, sekä 21.11.2019 kaava-arkkitehdin ja kaavan laatijan kesken suunnittelualueella.

### 3 KEHITTÄMISTAVOITTEET

Neuvottelussa (1.10.2019) kaupungin viranomaisten, maanomistajien ja kaavan laatijan kesken todettiin seuraavat tavoitteet mahdollisiksi jalostaa kaavamuutokseksi:

#### 3.1 YLEISET KEHITTÄMISTAVOITTEET:

Kehittämisen lähtökohtana on alueen neljän rakennuspaikan nykyinen maankäyttö, maanomistajien kehittämisideat, ranta-asemakaava (1980), osayleiskaava (1983), sekä Paraisten kaupungin rakennusjärjestys (2016).

Rakennuspaikkojen lukumäärää ei lisätä. Niitä koskevat suunnittelumääräykset ajanmukaistetaan rakennusjärjestyksen hengessä, mitä tulee kerrosalaan ja sijaintiin suhteessa rantaan, tavoitteena neljä omarantaista RA-rakennuspaikkaa. Rakentamaton alue sisämaassa laajenee (vrt. osayleiskaava 1983).

Ranta-asemakaava laaditaan pääpiirteissään rantayleiskaavan mukaiselle RA-4 korttelialueelle. Poikkeamiset siitä (esim. rantaviivan suhteen) on perusteltava erityisen hyvin. Rakentamaton rantaviiva ei muutu.

Edellisen pohjalta ranta-asemakaavaa muutetaan seuraavasti:

#### **Kerrosala / rakennuspaikka**

päärakennus	max 165 k-m <sup>2</sup>	kerrosluku 1 u1/2, etäisyys 40 m rannasta
sauna	max 30 k-m <sup>2</sup>	rakennusjärjestyksen mukaisesti
vierasranta	max 25 k-m <sup>2</sup>	rakennusjärjestyksen mukaisesti
<u>talousrakennukset</u>	<u>max 80 k-m<sup>2</sup></u>	<u>maakellarit, autotallit, varastot, yms.</u>
Σ	max 300 k-m <sup>2</sup>	

Kaavassa ei osoiteta tonttien sisäisiä kulkuyhteyksiä, pysäköintialueita tai aluevarauksia aluetta palveleville toiminnoille (vesihuolto).

## 3.2 KIINTEISTÖKOHTAISET KEHITTÄMISTAVOITTEET:

### **KURU 1-34**

- rakennuspaikan vähäinen laajentaminen itäänpäin (ref. RYK 1983)
- uusi talousrakennus autokatoksen jatkeeksi
- uusi rantasauna+vierasranta nurmikentälle rantakallion taakse (ref. rak. järj. 2016)
- luonnonarvojen perusteella suojeltu alue (luo1) ja sen suojavyöhyke (luo2) vaikuttavat ranta-alueen kehittämiseen

### **KIULUKKA 1-25**

- sisämaan autioksi jääneen korttelialueen siirto rantaan (ref. RYK 1983).
- uusi päärakennuksen rakennuspaikka Kurun päärakennuksen tasalle (40 m rannasta).
- uusi talousrakennuksen rakennuspaikka sisäänajon yhteyteen.
- uusi rantasauna+vierasranta rantavyöhykkeelle (ref. rak. järj. 2016).
- luonnonarvojen perusteella suojeltu alue (luo1) ja sen suojavyöhyke (luo2) vaikuttavat ranta-alueen kehittämiseen
- aluerakenteen tiivistäminen; rakentamattoman alueen laajentaminen.

### **KIVIKURU 1-24**

- vanhan korttelialueen laajentaminen rantaan (ref. RYK 1983)
- uusi päärakennuksen rakennuspaikka kallioterassille Kurun päärakennuksen tasalle
- uusi rantasauna+vierasranta (ref. rak. järj. 2016), puuvaja
- vanhoille sisämaassa sijaitseville rakennuksille osoitetaan erillinen 'talousrakennusten korttelialue'. Sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus muuttuu.

### **STRANDBO 1-12 (n. 2000 m2)**

- Strandbon takasivu sijaitsee vain 36 m päässä merestä. Se ei tarjoa mahdollisuutta päärakennuksen 40 m rantaetäisyyteen taikka normaalikokoiseen rakennuspaikkaan.
- korttelialue laajennetaan samojen omistajien naapurikiinteistölle (Strandbo II).
- vanha loma-asunnon rakennuspaikka muutetaan => 'sauna+vierasranta'; rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu.

### **STRANDBO II 1-160 (n. 6250 m2)**

- uusi vapaa-ajan-asunnon rakennusala sijoitetaan rantakallion taa (40 m rannasta)
- sen ja rannan välialue säilytetään luonnontilaisena
- uusi talousrakennuksen rakennuspaikka sijoitetaan sisääntulotien varteen
- kiinteistöt muodostetaan uudelleen siten, että rakennuspaikka sijaitsee samalla kiinteistöllä

## 4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Valmisteluvaiheessa tutkittiin kaupungin kaava-arkkitehdin, maanomistajien ja heidän edustajiensa kanssa pidetyn neuvottelun (1.10.2019) pohjalta vaihtoehtoja, joiden pohjalta laadittiin useita kaavaluonnoksia. Maanomistajat hyväksyivät luonnoksen (28.01.2020). Vireillekuuluttamisen yhteydessä 30.1.2020 ilmoitettiin valmisteluaineiston olevan nähtävillä ja kommentoitavissa 3.2.-3.3.2020. Valmisteluaineistona olivat kaavaluonnos ja tämä OAS. Aineistoon saattoi tutustua kaupungin verkkosivuilla [www.parainen.fi](http://www.parainen.fi). Sama aineisto löytyi myös kaavoitusyksikön ilmoitustaululta Paraisilla, os. Rantatie 28. Mieli-piteet kaavahankkeista voi toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle, os. Rantatie 28, 21600 Parainen. Mieli-piteet voi toimittaa myös sähköisesti osoitteeseen [rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi).

## 5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja maa- ja vesiliikenteeseen. Arvioinnin tekee kaavan laatija.

Koska kaavanmuutoksella ei muuteta rakennuspaikkojen määrää eikä vähennetä vapaan rannan osuutta, ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia.

## 6 OSALLISET

Osallisia tässä kaavanmuutoksessa ovat:

- kaava-alueen omistajat
- ne joiden asumiseen tai elämiseen kaava vaikuttaa merkittävästi

## 7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### 7.1 ALOITUS

- maanomistaja on selvittänyt kaavan laadinnan edellytyksiä kesästä 2018 alkaen
- kaavoitus käynnistettiin maanomistajien aloitteesta heinäkuussa 2019
- MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin elo-lokakuussa 2019. Samalla laadittiin alustava kaavaluonnos (25.09.2019)
- kaavoittajan ja kaavoitusarkkitehdin neuvottelu pidettiin 13.09.2019
- kaavoitusarkkitehdin, maanomistajan ja kaavan laatijan neuvottelu järjestettiin 1.10.2019
- kaavan laadintaa jatkettiin em. neuvottelun tulosten perusteella lokakuussa 2019

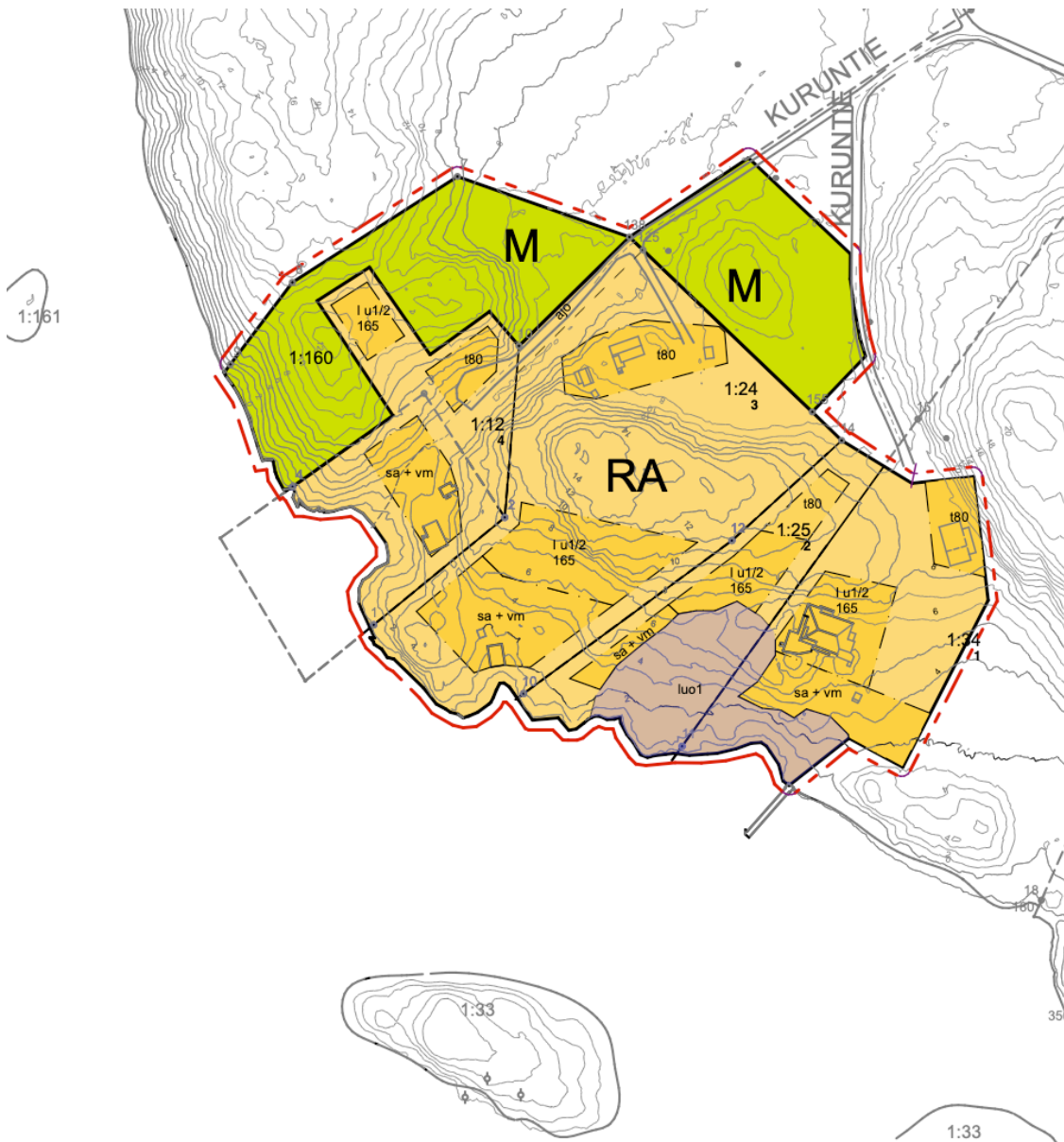
### 7.2 LUONNOSVAIHE

- maanomistajat hyväksyivät kaavaluonnoksen 28.01.2020

### 7.3 EHDOTUSVAIHE

Kaavaehdotus (22.12.2020) laadittiin luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä viranomaisneuvotteluiden ja luontoselvityksen pohjalta (raportti 20.9.2020). Maanomistajat hyväksyivät kaavaehdotuksen joulukuussa 2020.

- kaavaehdotuksen asiakirjat toimitetaan ennen kaavan vireilletulosta päättämistä Paraisten kaupungille (kaavoitusarkkitehti) hyväksyntää varten.
- kaavan vireillepanosta ilmoitetaan kaksikielisessä 'Paraisten Kuulutuksissa' (MEGA-jakelu).
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kaupungin asukkailla ja osakkailla on oikeus tehdä sitä koskevia kirjallisia muistutuksia (MRL 65§, MRA 27 §)
- mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat tarkistukset keväällä 2021.
- kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta
- viranomaisneuvottelu ELYn ja Varsinais-Suomen liiton kanssa järjestetään luontoselvityksen pohjalta vain tarvittaessa
- kaupungille toimitetaan kopio viranomaisille toimitettavasta tiedonannosta sekä luettelo viranomaisista, joille tiedonanto toimitetaan
- kaupunki päättää ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta



Ote kaavaehdotuksesta ©ASOY 22.12.2020 (suojelualue korjattu 7.5.2021)

## 7.4 HYVÄKSYMINEN

- kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavamuutoksen hyväksymistä
- kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen
- ranta-asemakaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan

## 8 LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antaa kaavan laativa konsultti:

Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy  
 Aaro Söderlund arkkitehti SAFA  
 0400-857 099 aaro@soderlund.fi  
 Viksvägen 7B FI - 21660 NAGU

Nauvossa 16.1.2020  
 Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy  
 Aaro Söderlund arkkitehti SAFA