

PARAISTEN KAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVA HYPPEIS STRÖMMEN & HÖNSNÄS KVARNSKOG

KIINTEISTÖT

Hyppeis Strömmen / Järvisin kylä	445-658-2-3	5,5 ha
Kvarnskog / Hönsnäs kylä	445-657-1-6	7,6 ha

TYÖNUMERO 20250325

PÄIVÄYS
25.03.2025
15.04.2025
12.05.2025
10.06.2025
16.07.2025
26.08.2025
26.09.2025

Arkkittehtitoimisto Aaro Söderlund Oy
Näsbyvägen 192 21760 HOUTSKÄR
0400-857 099 aaro@soderlund.fi

LIITTEET

- 1) Sijaintikartta
- 2) Sijaintikartta / Hyppeis Strömmen
- 3) Sijaintikartta / Kvarnskogen
- 4) Ote maakuntakaavasta
- 5) Ote voimassaolevasta yleiskaavasta / Hyppeis Strömmen
- 6) Ote voimassaolevasta yleiskaavasta / Kvarnskogen
- 7) Yleiskaavamääräykset
- 8) Kaavaluonnos / Hyppeis Strömmen
- 9) Kaavaluonnos / Kvarnskogen

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on lakisääteinen (AKL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä ja kaavan vaikutusten arvioinnista (AKL 9 §).

Alueidenkäyttölain 63 § määrittää OAS:n seuraavasti:

"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä"

OAS:ssa kerrotaan mitä on suunnitteilla ja missä, ketkä ovat kaavatyön osalliset, milloin ja miten alueen suunnitteluun voi vaikuttaa, arvioitu aikataulu, suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja työn aikana tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arvoinnit.

OAS:ää päivitetään tarvittaessa kaavoitusprosessin edetessä.

Tämä OAS sisältää Paraisten kaupungin Houtskarin saarella Järvisin kylässä sijaitsevan Hyypeis Strömmenin sekä Hönsnäsin kylässä sijaitsevan Kvarnskogin alueille laadittavan ranta-asemakaavan:

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

Tämä OAS on hyväksytty kaavan laadinnan lähtötiedoiksi kunnan ja kaavanlaatijan neuvottelussa (08.08.2025) koskien kaavan laadinnan edellytyksiä.

1.1 SUUNNITTELUALUE



Hyppeis Strömmen foto JF 2025

a) Hyppeis Strömmen kaava-alue sijaitsee Paraisten kaupungissa, Järvisin kylässä 6 km Houtskarin keskustaajamasta Näsbyistä länteen, salmen länsirannalla osoitteessa Hyppeisvägen (≈) 400, Houtskarin yleiskaavan alueella. (ks. Liite 1, 2)

b) Kvarnskogenin kaava-alue sijaitsee Paraisten kaupungissa, Hönsnäsin kylässä 7 km Houtskarin keskustasta Näsbyistä etelälounaaseen, etelärannalla, osoitteessa Hötor 96 Houtskarin yleiskaavan alueella. (ks. Liite 3)

Kaavamuutos laaditaan seuraaville kiinteistöille:

a) Hyppeis Strömmen / Järvisin kylä	445-658-2-3	5,5 ha	(0,3 ha)
b) Kvarnskog / Hönsnäsin kylä	445-657-1-6	7,6 ha	(3,1 ha)

Näiden kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 13,1 ha, josta kaavamuutosalue käsittää noin 3,4 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. Ympäristöministeriö vahvisti sen 20.3.2013. (Liite 4)

Kaava-alueet on osoitettu *maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi* (MRV).¹

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja vapaan rannan osuus vähintään 40% kokonaisrantaviivasta.

a) Hyppeis Strömmenin suunnittelualueella on rantaviivaa 135 m, joka osoitetaan LV-käyttöön. Vapaa rantaviiva vähenee vastaavasti. Kaava-alueen edessä salmessa kulkee veneväylä, jota ei ole merkitty maakuntakaavaan.

Suunnittelualueelta 500 m päässä idässä on merkintä 'V; VIRKISTYSALUE ja -KOHDE (LAVMK) valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet'. Sillä viitataan Borgbergin merkkitulivuoreen (+40 m mpy) ja sen kuntoportaaseen ja näköalatorniin. Esitetty kaavaratkaisu on MRV-merkinnän mukainen mahdollistaessaan veneilijöiden pääsyn tutustumaan tähän merkittävään kulttuurihistoriallisen luonnonnähtävyyteen, josta aukea maisema yli saariston.

b) Hönsnäs Kvarnskogin suunnittelualueella rantaviivaa on 200 m.

Paraisten alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomen maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 10.12.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 20.3.2013. Maakuntakaavan (2013) lisäksi voimassa on vaihemaakuntakaavoja, joista mainittakoon Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen maakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018), sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv. 14.6.2021)

Maakuntakaavassa tai vaihemaakuntakaavoissa ei ole muita aluevarauksia suunnittelualueille.

=> Kaavamuuotos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen eikä maakuntakaava aseta estettä alueen kehittämiselle esitetyllä tavalla.

¹ **MRV MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE** (LAVMK) -alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: 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.

2.1.2 YLEISKAAVA

Houtskarin yleiskaava

Houtskarin yleiskaava on hyväksytty 27.9.2000. Molemmat suunnittelualueet sijaitsevat sen alueella.

a) Hyppeis Strömmenin suunnittelualue on merkitty MU, eli 'MAATALOUSALUE, JOLLA ON MAISEMALLISTA MERKITYSTÄ'. Alue on tarkoitettu maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Alueen loma-asuntojen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, RA- ja RM-alueille tai voidaan käyttää M-alueella. Alueen hyödyntämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei alueen maisemallinen arvo heikenny. Suunnittelualue on MU-merkinnästä huolimatta siltatyömaan ja veneväylän ruoppausmassojen läjitysalue, jolla ei ole luonnonarvoja.

MU-merkintä muutetaan 0,3 ha osalta venevalkaman LV-merkinnäksi, 15% rakennusoikeudella (KA 454 m²). Rakennettua rantaviivaa tulee 135 m lisää.

b) Kvarnskogenin suunnittelualue on merkitty RM6, eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle on toteutettu vain yksi pihapiiri. Kaavamerkintä RM6 muutetaan RA2 + A1 + MU.

A-rakennuspaikalle osoitetaan alennettu rakennusoikeus (päärakennuksen koko kuten RA -alueella).

Kvarnskogenin MU -alue kasvaa 1,7 ha, jolla Hyppeis Strömmenissä menetettävä 0,3 ha korvautuu lähes kuusinkertaisesti.

Suunnittelualueisiin ei kohdistuu suojelumerkintöjä.
Rakennuspaikkojen määrä Hönsnäs kylässä vähenee kolmella.
Rakennetun rantaviivan määrä ei muutu.

=> Ranta-asemakaava on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys, kaupunginvaltuuston 26.05.2025 hyväksymä

Kantakiinteistöselvitys

Laadittavassa ranta-asemakaavassa poiketaan voimassa olevan oikeusvaikutteisen Houtskarin yleiskaavan rakennuspaikkojen määrästä siten että Hönsnäs kylästä poistuu kolme rakennuspaikkaa, ja Järvisin kylään syntyy venevalkama. Houtskarin yleiskaavaa varten on laadittu kantakiinteistöselvitys, jota ranta-asemakaava noudattaa.

Kaavan pohjakartta

Kartan tiedot perustuvat maanmittauslaitoksen digitaaliseen maastotietokantaan.

Kaavaa varten laaditaan mittausluokka 3 mukainen karttapohja, joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset, ja se hyväksytetään Paraisten kaupungin geodeetilla.

Rakennuskiellot

a) Hypeis Strömmenin suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa vaan yleiskaavamerkinnän MU-mukainen rakennusoikeus.

MU-alue on MAATALOUSALUE, JOLLA ON MAISEMALLISTA MERKITYSTÄ Alue on tarkoitettu maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Alueen loma-asuntojen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, RA- ja RM-alueille tai voidaan käyttää M-alueella. Alueen hyödyntämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei alueen maisemallinen arvo heikenny.

b) Kvarnskogenin suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa vaan yleiskaavan RM6-merkinnän mukainen rakennusoikeus.

=> Alueita voidaan verraten vähäisin muutoksin kehittää yleiskaavaan nähden.

2.1.3 RANTA-ASEMAKAAVA

Suunnittelualueilla ei ennestään ole ranta-asemakaavaa.

Hypeis Strömmenin ja Kvarnskogenin ranta-asemakaavaluonnokset 2025 (Liitteet 8, 9)

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueet ovat yksityisessä omistuksessa ja maanomistajia on yksi.

a) Hypeis Strömmenin suunnittelualueen edessä olevan kiinteistön Järvis Vattenområde (445-658-876-1) Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin rekisteriyksikkölaji on 'yhteinen vesialue'. Se on järjestäytynyt ja sen yhteyshenkilö on Pontus Enestam, pj Jervis delägarlag. Kaava-alueen kiinteistöllä on vesialueeseen osuus.

b) Kvarnskogenin suunnittelualueen edessä olevan Hönsnäs smf vattenområde kiinteistön (445-514-876-1) Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin rekisteriyksikkölaji on 'yhteinen vesialue'. Se on järjestäytynyt ja sen yhteyshenkilö on pj. Peter Juslin. Kaava-alueen kiinteistöllä on vesialueeseen osuus.

2.3 RAKENTAMISTILANNE

a) Hypeis Strömmenin suunnittelualue on siltatyömaan ja venereitin ruoppausmassojen läjitysalue jolla ei ole rakennuksia tai rakennelmia, lukuunottamatta venelaiturien aiheita.

b) Kvarnskogin suunnittelualue on RM6-alue, josta vain yksi länsireunan pihapiiri on toteutettu. Se tulee muuttumaan RA:ksi. Toinen uusi RA osoitetaan kiinteistön itäreunaan. Niiden väliin palautetaan kiinteistöltä 1950-l poistunut pysyvä asunto.

Kaava-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia.

100 m suunnittelualueen länsipuolella M-alueella sijaitsee kaksikerroksinen rapattu asuinrakennus, ja rantaan länteen ja itään päin on kaavoitettu ja toteutettu loma-asuntoja. Rannan lomakiinteistöjä palveleva rasi-tie kulkee lännestä Hönsnäsin kylän suunnasta suunnittelualueen rannan läpi itäiselle RA-rajanaapurille.



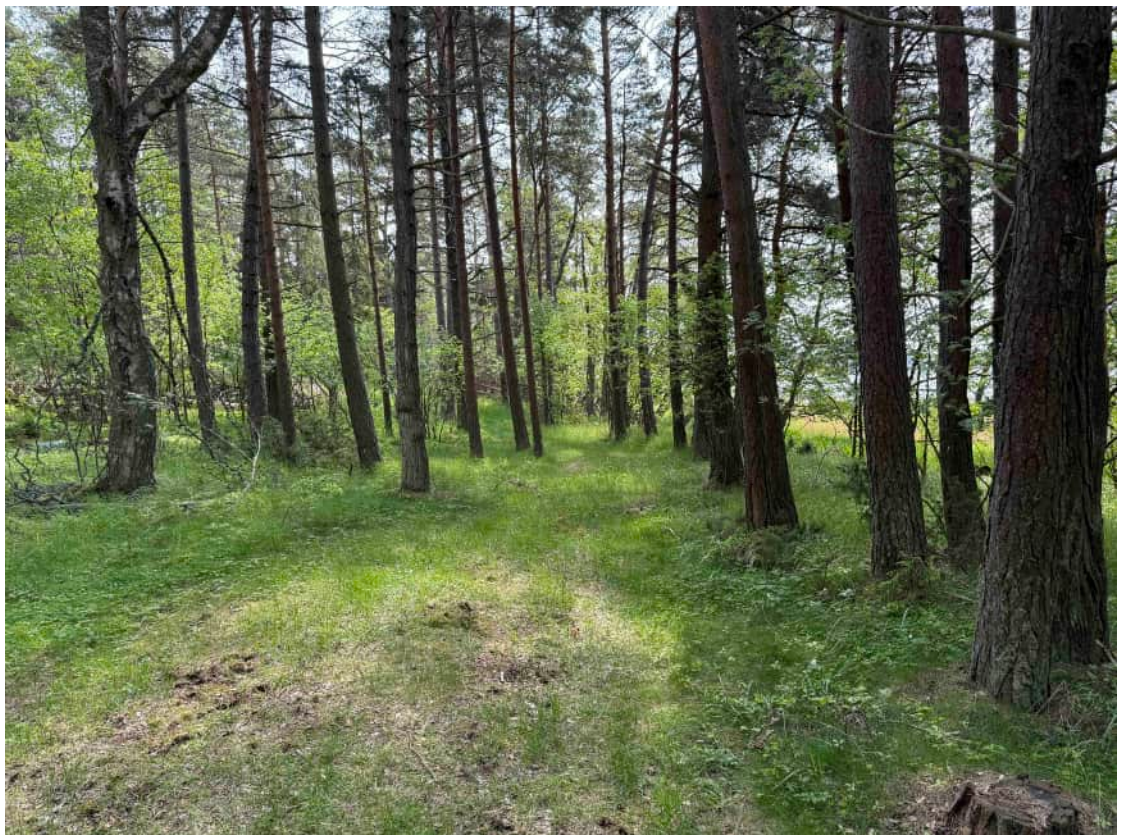
Ohuthirsinen päärakennus (ylhäällä) ja varasto/työtila (alhaalla) (valok AS 2025)







Rakennuspaikkojen ulkopuolella suunnittelualue on kallioista metsää. Metsätie pohjoisesta etelään. (Valok AS 2025)



Suunnittelualan rantatie johtaa lännestä itään RA-kiinteistölle 445-657-1-9. (Valok AS 2025)



Suunnittelualueen itänaapuri **RA**-kiinteistö 445-657-1-9 (Valok AS 2025)



Suunnittelualueelta 100 m länteen sijaitsee 2 krs rapattu asuinrakennus. (Valok AS 2025)

2.4 LUONTO JA MAASTO

a) **Hyppeis Strömmenin suunnittelualue** on siltatyömaan ja venereitin ruoppausmassojen tasainen läjitysalue jolla ei ole luontoa tai maaston muotoja. Samalla kiinteistöllä Hyppeistentien toisella puolella on 2024 tehty uudistushakkuu ja metsänistutus. Tätä aluetta ei kaavoiteta.

b) **Kvarnskogin suunnittelualueella** on kapea rantatasanne ja kallioista metsää, pohjoisesta Hönsnäs Träsketistä laskeva, 1922 louhimalla syvennetty lasku-uoma Kvarnbäck sekä koilliseen nouseva metsätie maaston painanteessa.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristö kaava-alueella on kangasvaltaista kivennäismaata ja kalliokkoa, rasitetien alapuolisella ranta-alueella loivaa sedimenttimaata. Rasitetien pohjoispuolella ei ole kuluneen vuosikymmenen aikana suoritettu uudishakkuuta. Alueen metsä on luonnontilainen. Uudistamistoimenpiteitä (kylvö- tai istutus-) alueella ei ole tehty. Vuonna 2025 on suoritettu puunkaatoiluvan mukaista kirjanpajan kuusituhon raivausta.

Alueelle ei laadita luontoselvitystä. Luontokartoittaja eat Lotta Lindholm-Normajan luontoarvolausunto 09.06.2025 (tausta-aineistona) osoittaa ettei luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ole:

a) **Hyppeis Strömmenin suunnittelualue** on siltatyömaan ja venereitin ruoppausmassojen tasainen läjitysalue jolla ei ole mitään luontoarvoja.

b) **Kvarnskogin suunnittelualueella** luontoarvot on otettu huomioon jo yleiskaavaa laadittaessa. Ranta-asemakaava supistaa laajaa RM6-alueen (3,1 ha) puoleen ($RA2 + A1 = 1,4$ ha) ja vastaavasti kasvattaa metsäalaa ($MU + 1,7$ ha). Rakennuspaikkojen ala ja lukumäärä putoaa puoleen.

Suunnittelualueen maisema

Suunnittelualueet eivät sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

a) **Hyppeis Strömmenin suunnittelualue** on siltatyömaan ja venereitin ruoppausmassojen tasainen läjitysalue jolla ei ole mitään maisema-arvoja. Se on arpi maisemassa, joka nyt paranee kun se otetaan saaristonomaiseen venevalkamakäyttöön.

Suunnittelualueelta 500 m päässä idässä on merkintä 'V; VIRKISTYSALUE ja -KOHDE (LAVMK) valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet'. Sillä viitataan Borgbergin merkkitulivuoreen (+40 m mpy) ja sen kuntoportaaseen ja näköalatorniin. Esitetty kaavaratkaisu on MRV-merkinnän mukainen mahdollistaessaan veneilijöiden pääsyn tutustumaan tähän merkittävään kulttuurihistoriallisen luonnonnähtävyyteen, josta aukea laaja maisema yli saariston.

b) **Kvarnskogin suunnittelualueella** rantavyöhykkeen suojapuusto on säilytetty.

Etelästä **Berghamn Fjärdeniltä** katsottuna suunnittelualue näkyy puustoisena, ja heti sen itäpuolella kohoaa merkittävin maamerkki, yli 30 m korkea Röda Bergen-kallio (27,5 m mpy). Rasitetieltä katsottuna niin rantavyöhykkeen rakennukset kuin kalliomaasto sisämaassa peittyvät puuston sisään. Merelle päin katsottuna koko horisontti on eri etäisyyksillä sijaitsevien saarten kokonaan sulkema.

2.5 PERUSSELVITYKSET

Tärkeimmät suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi ranta-asemakaava perustuu 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.



Tulvakarttapalveluportaalin mukaan Kvarnskogeniin esitetyt rakennuspaikat eivät ole tulvavaarassa.

Alueelle ei laadita luontoselvitystä. Luontokartoittaja eat Lotta Lindholm-Normajan luontoarvolausunto 09.06.2025 (tausta-aineistona) osoittaa ettei luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ole. Hypeis Strömmenin suunnittelualue on läjitysalue, ja Kvarnskogenin suunnittelualue on tarkastettu jo yleiskaavan yhteydessä ja nyt sen rakentamisen ala ja määrä pienevät alle puoleen.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon mukaan kaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä suojeltuja rakennuksia (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri).

Mittausluokka 3 mukaisen karttapohjan kaavalle valmisti konsultti 04.06.2025, ja se hyväksyttiin kaupungingeodeetti Daniel Backmannilla XX.XX.2025.

2.6 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Maanomistaja on selvittänyt kaavan laadinnan edellytyksiä vuodesta 2024 alkaen.

- Yleiskaavan osoittama suuri RM-rakennusoikeus ei mahdollista kiinteistön kehittämistä nykyisten vaatimusten mukaiseksi. Peruste kaavalle on kehittää rakennuspaikkoja tarkentamalla niiden käyttötarkoitusta, laajuutta, sijaintia ja kerrosalaa.
- RA-rakennuspaikoille esitetään kerrosalaa 335/320 k-m², joka ylittää vanhan yleiskaavamääräyksen (200+80 = 280 k-m²).² Kesämökkimitoitus päivitetään nykyaikaiseen loma-asuntokokoon.
- A-rakennuspaikkaa esitetään alueidenkäyttölain sisältövaatimukseen vedoten: ranta-asemakaava koskee PÄÄASIASSA loma-asutuksen järjestämistä. Täten voi yhden Hönsnäsiin muutettavista kolmesta RA-tontista osoittaa ympärivuoden asutuksi.
- A-rakennuspaikalle esitetään kuitenkin vähennettyä rakennusoikeutta siten että päärakennus rajataan 200 k-m² kokoiseksi, jotta se paremmin sopeutuu ympäröivään RA-rakentamiseen, ja sijoittamista vähintään 40 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.³
- Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön.
- Alueelle tulee kiinteistökohtaiset vesi- ja viemäriratkaisut.

² Paraisten rakennusjärjestys 2025, 17.4 § Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikka

"[...] Sisäsaaristossa rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 335 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, on rakennusoikeus korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta korkeintaan 335 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksihuoneistaisen vapaa-ajanasunnon, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan ja yhden savusaunan sekä kolme muuta talousrakennusta. Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m², saunarakennus 30 m² ja vierasmaja 25 m². Lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m². [...]"

Yleiskaavan mukaan alueelle saa rakentaa:

"loma-asunnon, enintään 25 k-m²:n kokoisen tulisijattoman vierasmajan sekä enintään 25 k-m²:n kokoisen saunarakennuksen niin, että yhteenlaskettu kerrosala on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa lomatarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 k-m². Rakennuslautakunta voi erityistapauksissa myöntää rakennusluvan savusaunaa varten, mikäli yhteenlaskettu kerrosala ei ylitä. Merkintään liittyvä luku ilmoittaa alueelle muodostettavien rakennuspaikkojen suurimman sallitun määrän. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa ja rantakasvillisuutta suojella siten, että alueen maisemakuva ei heikenny."

³ Paraisten rakennusjärjestys 2025, 17.3 § Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

"Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Asutokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen rakennuksen, joista toisen asunnon tulee olla sivuasunto. Asutokäyttöön tarkoitettujen rakennusten kerrosala saa olla enintään 300 m², josta sivuasunnon osuus saa olla enintään 80 m². Sivuasunnon saa myös sijoittaa erilliseen rakennukseen, mutta samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Sivuasuntoa ei voi erottaa omaksi kiinteistöksi lohkomalla, vaan se muodostaa yhteneväisen rakennuspaikan päärakennuksen kanssa. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia ja/tai sellaisia harraste- ja työtiloja, jotka eivät aiheuta ympäristölle haittaa, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajarakennuksen ja yhden savusaunarakennuksen. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m², josta ranta-alueella saunarakennuksen suurin sallittu kerrosala on 30 m², erillisen savusaunan 15 m² ja vierasmajan 25 m². Sivuasuntoa, vierasmajaa, saunaa ja muita talousrakennuksia ei saa lohkoa erilliseksi rakennuspaikaksi. Työtilojen/elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettujen tilojen (työ-, myymälä- ja toimistotilojen) osuus voi olla 30 % rakennuspaikan sallitusta kerrosalasta. Elinkeinon harjoittaminen ja toiminta ei saa häiritä asumista tai naapureita. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista eikä häiriötä naapurustolle eikä sen yhteydessä saa olla rumentavaa varastointia. Rakennuspaikan tulee olla liikenteellisesti sopivalla paikalla toimintaan nähden. Työtiloja/elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettuja tiloja ei saa lohkoa erilliseksi rakennuspaikaksi. Yhden venevajan (veneiden säilytyspaikan) rakentaminen omaan rantaan perinteiseen saaristolaistyyliin on sallittua, kun se on perusteltua elinkeinon tai ammatin harjoittamisen kannalta tai olemassa olevan kulttuurimaiseman täydentämiseksi ja ylläpitämiseksi taikka vakinaisen asuinpaikan yhteyteen. Rakennuksen koko ja harjan korkeus tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden. Yli 50 m²:ä ylittävä katoksen ala lasketaan kerrosalaan pientalon rakennuspaikalla ja muilla rakennuspaikoilla yli 120 m² ylittävä osa lasketaan kerrosalaan. Rakennusoikeuden lisäksi erillisiä katoksia saa olla korkeintaan yhteensä 50 m² tai 120 m² / rakennuspaikka riippuen rakennuspaikasta."

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

3 KEHITTÄMISTAVOITTEET

Neuvottelussa (07.03.2025) kaupungin kaava-arkkitehti, vt. kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilän ja konsultin kesken todettiin seuraavat tavoitteet mahdollisiksi jalostaa ranta-asemakaavaksi:

3.1 YLEISET KEHITTÄMISTAVOITTEET:

a) **Hyypeis Strömmenin suunnittelualueen** kehittämisen lähtökohtana on ruman läjitysalueen jalostaminen kauniiksi LV-venevalkamaksi, jota veneilijät, asukkaat, loma-asukkaat, matkailijat, vaeltajat, pyöräilijät, sekä taxi- ja charter-veneyrittäjät tarvitsevat.

Vapaan rantaviivan määrä vähenee LV-alueen 135 m pituudelta.

b) Kvarnskogin suunnittelualueen kehittämisen lähtökohtana on alueen nykyinen maankäyttö RM6, maanomistajan kehittämisideat ja Houtskarin yleiskaava (2000).

Rakennuspaikkojen lukumäärää vähennetään puoleen (6 => 3). Niitä koskevat suunnittelumääräykset ajanmukaistetaan, mitä tulee kerrosalaan ja sijaintiin. Rakentamattoman rantaviivan määrä ei muutu.

Edellisen pohjalta ranta-asemakaava esittää seuraavaa:

Kerrosala / A-rakennuspaikka 5500 m²

Päärakennus	max	200 k-m ²	kerrosluku II
Saunarakennus	max	30 k-m ²	
Vierasmaja	max	25 k-m ²	
Talousrakennuksia	max	145 k-m ²	maakellarit, autotallit, varastot, verstaat
Erillinen savusauna	max	15 k-m ²	sisältyy sallittuun kokonaiskerrosalaan
Σ	max	400 k-m ²	

Kerrosala / RA-rakennuspaikka 5500 m²

Päärakennus	max	200 k-m ²	kerrosluku II
Saunarakennus	max	30 k-m ²	
Vierasmaja	max	25 k-m ²	
Talousrakennuksia	max	80 k-m ²	maakellarit, autotallit, varastot, yms.
Erillinen savusauna	max	15 k-m ²	sisältyy sallittuun kokonaiskerrosalaan
Σ	max	335 k-m ²	

Kerrosala / RA-rakennuspaikka 4000 m²

Päärakennus	max	185 k-m ²	kerrosluku II
Saunarakennus	max	30 k-m ²	
Vierasmaja	max	25 k-m ²	
Talousrakennuksia	max	80 k-m ²	maakellarit, autotallit, varastot, yms.
Erillinen savusauna	max	15 k-m ²	sisältyy sallittuun kokonaiskerrosalaan
Σ	max	320 k-m ²	

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

3.2 KIINTEISTÖKOHTAINEN KEHITTÄMISTAVOITTE:

Kaavamuutos laaditaan seuraaville kiinteistöille (Liitteet 2, 3, 7, 8):

Hyppeis Strömmen / Järvisin kylä **445-658-2-3** **5,5 ha**

Erotetaan 0,3 ha läjitysalue omaksi kiinteistöksi ja muutetaan se MU => LV.

Kvarnskog / Hönsnäsin kylä **445-657-1-6** **7,6 ha**

Muutetaan RM6 3,1 ha => RA2 1 ha + A1 0,5 ha + MU 1,7 ha siten että rakennuspaikkojen määrä puolittuu ja pinta-ala pienenee lähes kolmannekseen, ja uutta metsää syntyy 1,7 ha, mikä korvaa lähes kuusikertaisesti Hyppeis Strömmenissä menetettävän 0,3 ha MU-alueen.

4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Valmisteluvaiheessa tutkittiin maanomistajan ja kaupungin kaava-arkkitehdin kanssa vaihtoehtoja, joiden pohjalta laadittiin useita kaavaluonnoksia, joissa mm. yhden **RA**-paikan aiottu siirtäminen **Kvarnskogista Hästöseen** peruutettiin, ja edelleen **Kvarnskogin** kolmen RA-paikan sijaan katsottiin perustelluksi osoittaa **RA2 + A1**, koska tällöin enemmistö muutetuista rakennuspaikoista palvelee loma-asutusta.

Maanomistaja hyväksyi luonnoksen 16.09.2025.

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

a) Hyppeis Strömmen suunnittelualueella ruma sillanrakennuksen ja veneväylän ruoppausmassojen läjitysalue jalostetaan monen käyttäjäryhmän tarvitsemaksi kauniiksi toimivaksi LV-alueeksi. Saariston loma-asukkaiden venematkat lyhenevät, venematkailijat pääsevät tutustumaan Borgbergin tarjoamiin maisemiin, ja maitse matkailevat pääsevät taxi- ja charterveneillä tutustumaan saaristoon, kaikki maakuntakaavan MRV-merkinnän sekä yleiskaavan MU-merkinnän hengen ja kirjaimen mukaisesti. Kun lisäksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydennetään, on kaavan ympäristövaikutus positiivinen.

b) Kvarnskogin suunnittelualueella rakennuspaikkojen lukumäärä ja laajuus vähenee puoleen, vapaan rannan osuus ei pienene ranta-yleiskaavasta, metsän määrä kasvaa 1,7 ha, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydennetään, ei kaavalla ole merkittäviä haittavaikutuksia ja sen ympäristövaikutus on positiivinen.

6 OSALLISET

Osallisia tässä ranta-asemakaavassa ovat:

- kaava-alueen omistajat
- ne joiden asumiseen tai elämiseen kaava vaikuttaa merkittävästi
- Rahjanaapurit
- Varsinais-Suomen Liitto
- ELY-keskus

7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 ALOITUS

Maanomistaja on selvittänyt kaavan laadinnan edellytyksiä kesästä 2024 alkaen. Kaavoitus käynnistettiin maanomistajien aloitteesta syksyllä 2024. Alueidenkäyttölain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin keväällä 2025. Samalla laadittiin alustava kaavaselostus ja kaavaluonnos. Kaavoittajan ja kaavoitusarkkitehdin neuvottelut 25.03.2025. Kaavan laadintaa jatkettiin palautteen perusteella keväällä 2025. Kaavaehdotuksen asiakirjat toimitettiin ennen kaavan vireilletulosta päättämistä Paraisten kaupungille (kaavoitusarkkitehti) hyväksyntää varten. Vireillekuuluttamisen yhteydessä XX.XX.XXXX ilmoitettiin valmisteluaineiston olevan nähtävillä ja kommentoitavissa. Valmisteluaineistona olivat kaavaluonnos ja tämä OAS. Aineistoon saattoi tutustua kaupungin verkkosivuilla www.parainen.fi. Sama aineisto löytyi myös kaavoitusyksikön ilmoitustaululta Paraisilla, os. Rantatie 28. Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa / Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser -lehdessä. Mielipiteet kaavahankkeesta voi toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle, os. Rantatie 28, 21600 Parainen, tai sähköisesti osoitteeseen rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

7.2 LUONNOSVAIHE

Maanomistajat hyväksyivät kaavaluonnoksen 16.09.2025 (Liite 7, 8).

7.3 EHDOTUSVAIHE

Kaavaehdotus (25.03.2025) laadittiin luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä viranomaisneuvotteluiden ja luontokartoittaja eat Lotta Lindholm-Normajan luontoarvolausuntonon 09.06.2025 (tausta-aineistona) perusteella:

- . Maanomistajat hyväksyivät kaavaehdotuksen XX.XX.XXXX.
- kaavaehdotuksen nähtävilletulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehdessä.
- kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kaupungin asukkailla ja osakkailla on oikeus tehdä sitä koskevia kirjallisia muistutuksia (AKL).
- mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta
- viranomaisneuvottelu ELYn ja Varsinais-Suomen liiton kanssa järjestetään luontoselvityksen pohjalta vain tarvittaessa

7.4 HYVÄKSYMINEN

- Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asetemakaavamuutoksen hyväksymistä
- kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asetemakaavan muutoksen
- ranta-asetemakaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan kaupungin kotisivulla

8 LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antaa kaavan laativa konsultti ja Paraisten kaupungin kaavoituspäällikkö:

Kaavan laatija

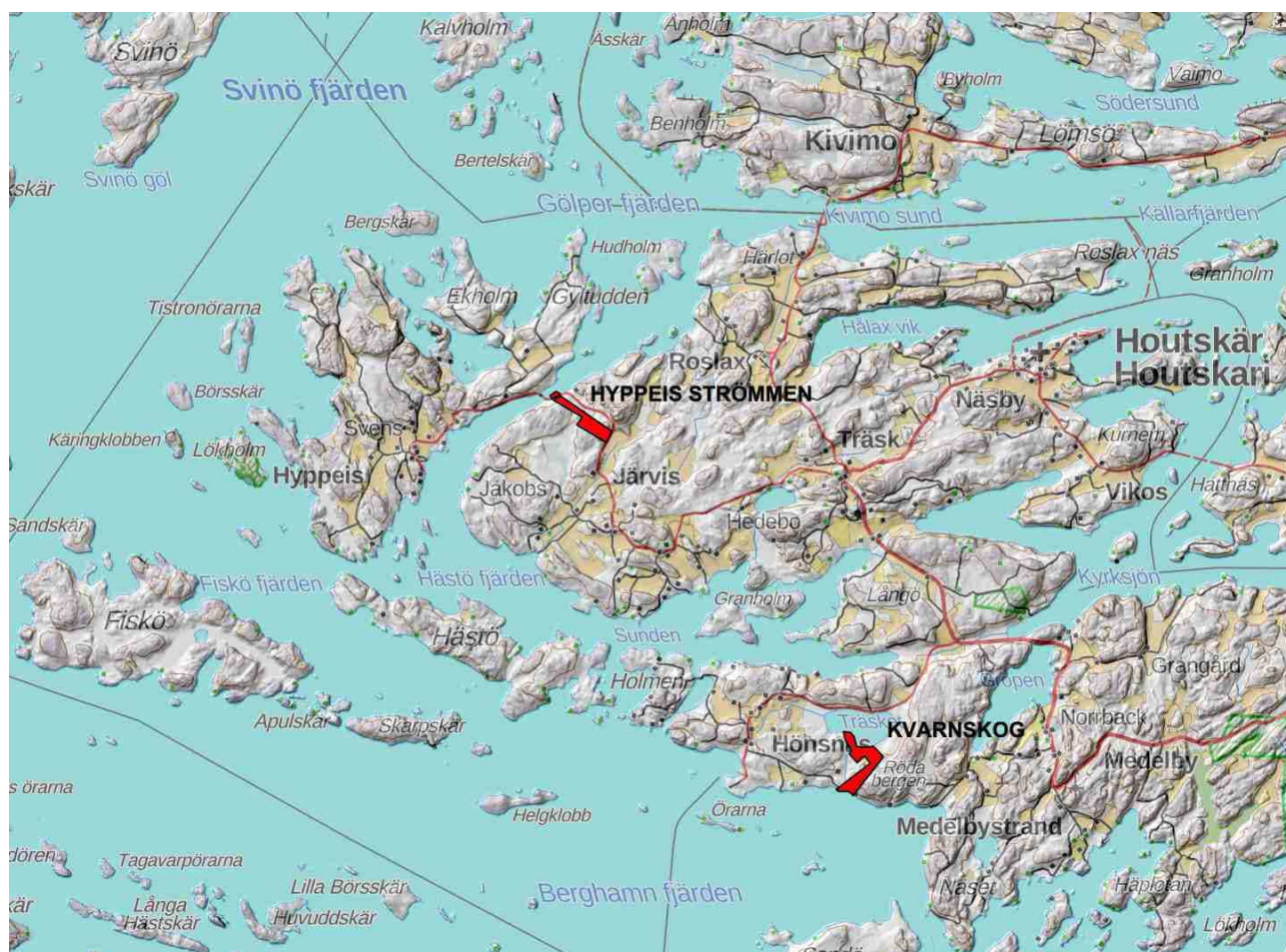
Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy
Aaro Söderlund arkkitehti SAFA
0400-857 099 aaro@soderlund.fi
Näsbyvägen 192 21760 HOUTSKÄR

Paraisten kaupunki

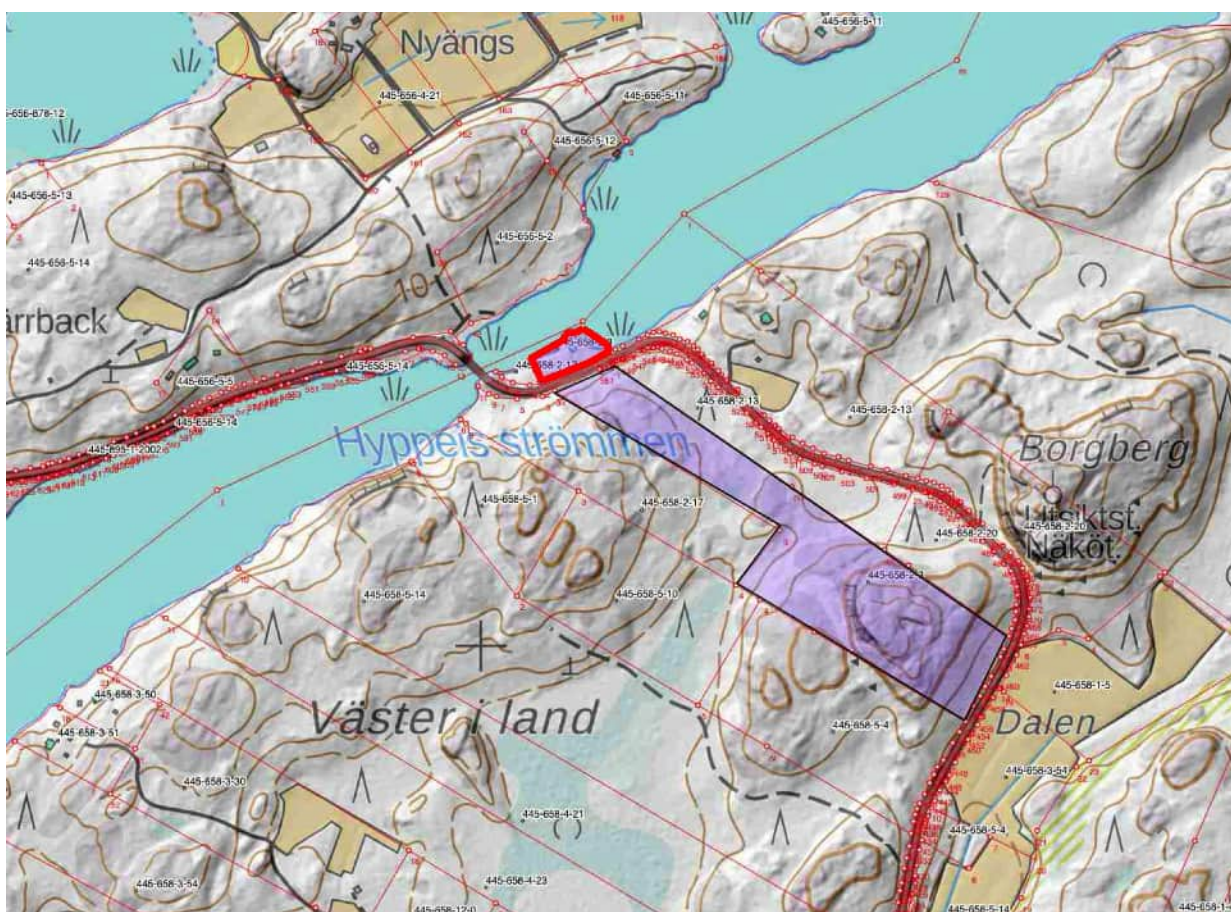
Paraisten kaupunki, ympäristöosasto
Rantatie 28, 21600 PARAINEN
Pasi Hyvärilä, kaavoituspäällikkö
pasi.hyvarila@pargas.fi 040 4885918



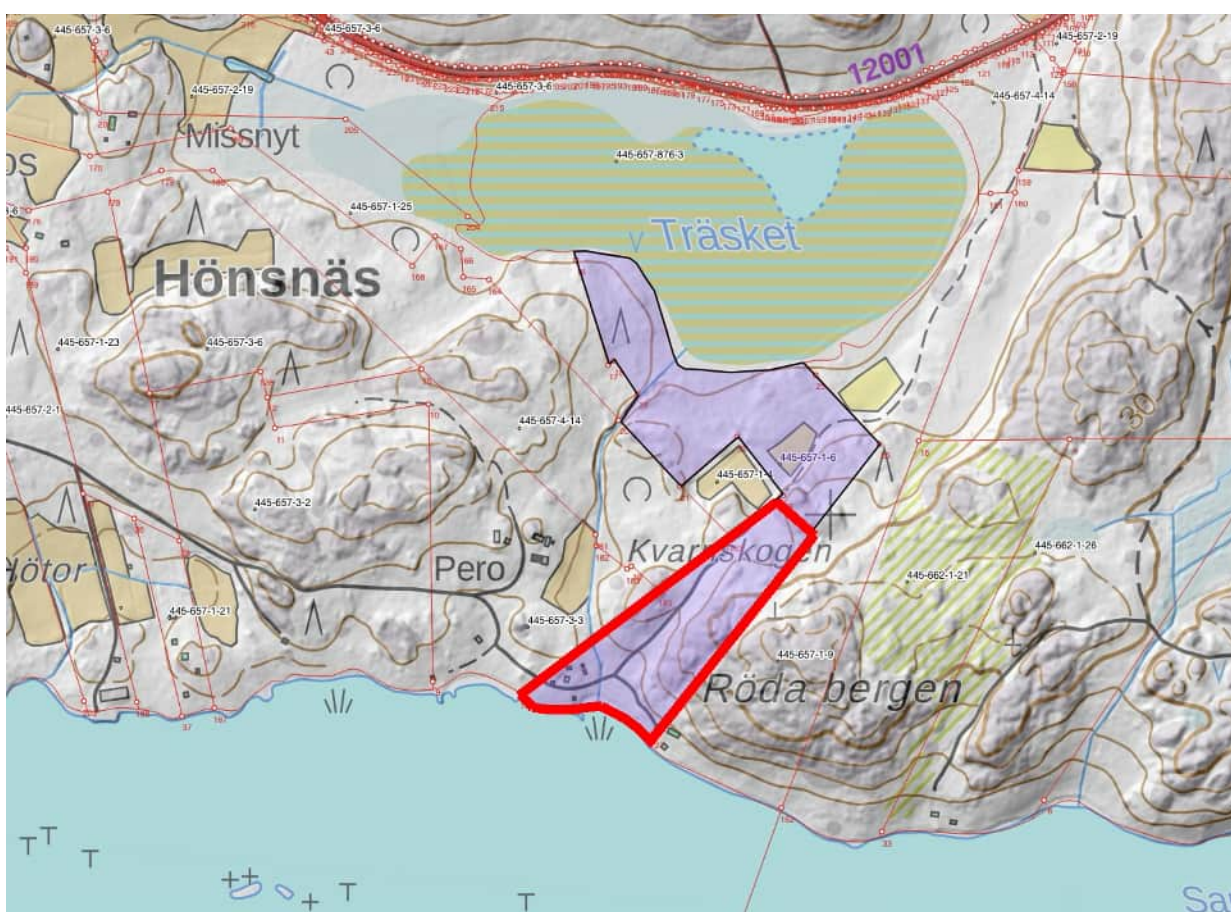
Liite 1
KAAVOITETTAVIEN KIINTEISTÖJEN SIJAINTI

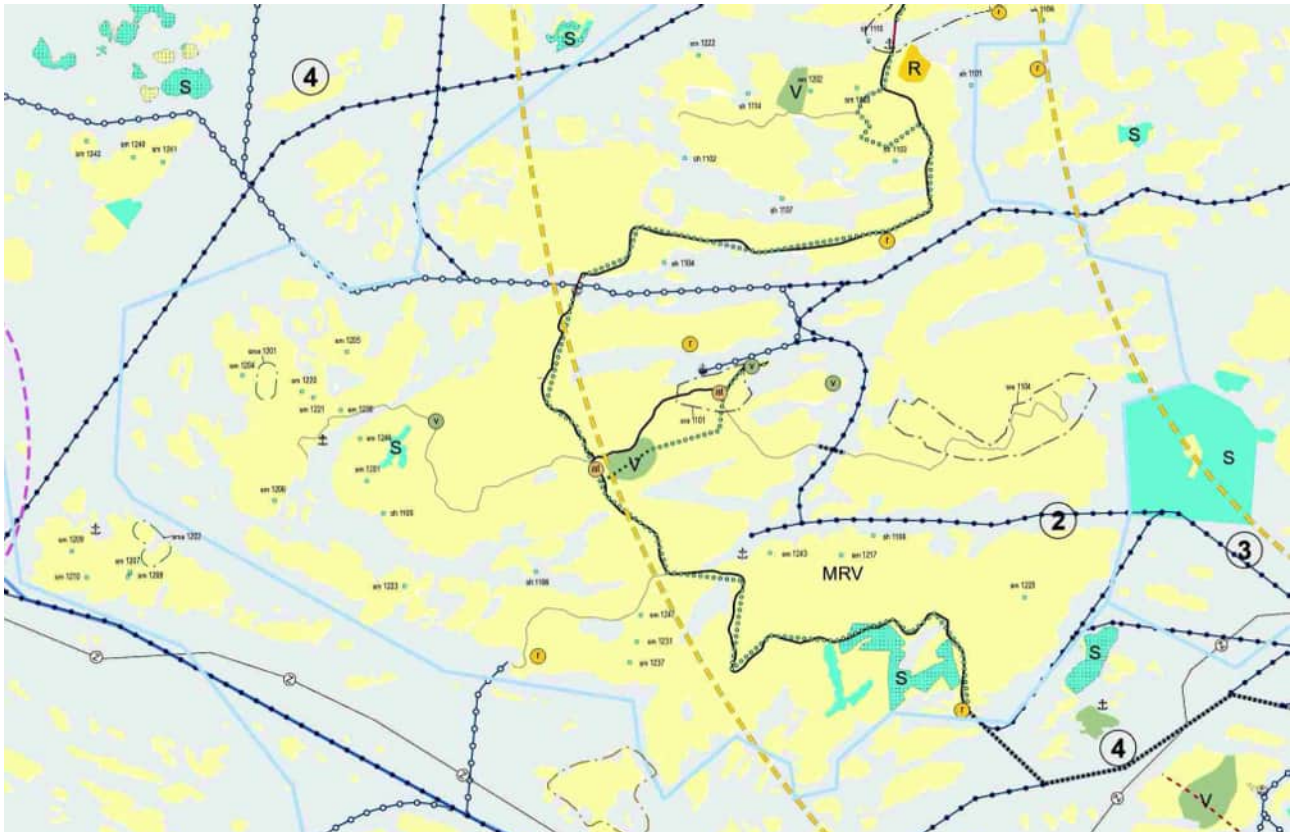


Liite 2
HYPPEIS STRÖMMENIN KAAVA-ALUE



Liite 3
KVARNSKOGENIN KAAVA-ALUE





MRV

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

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissarpeita. 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:

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 asutusta ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



LAIVAVÄYLÄ / VENEVÄYLÄ / UUSI VENEVÄYLÄ (TPLMK)



VENEILYN RUNKOVÄYLÄ (TPLMK)



ULKOILUREITTI (VSMK) / OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (SSMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. (SSMK)

V

VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet

v

at

KYLÄ (TPLMK, VSMK, SSMK)

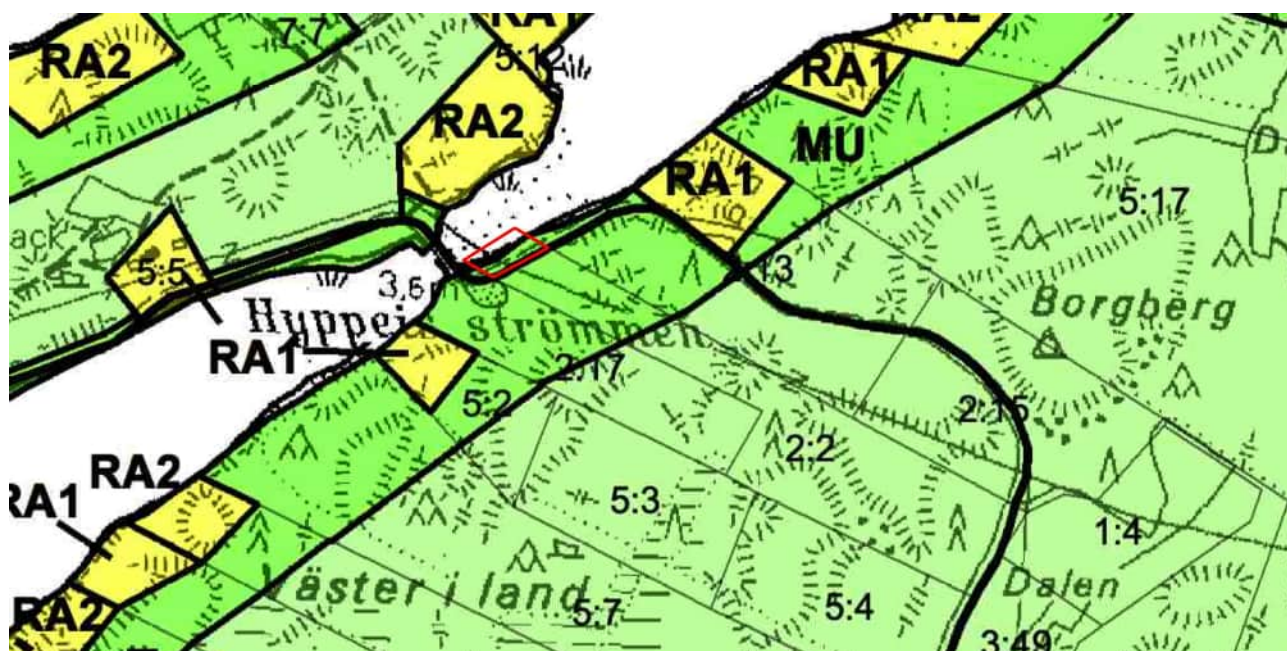
Seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

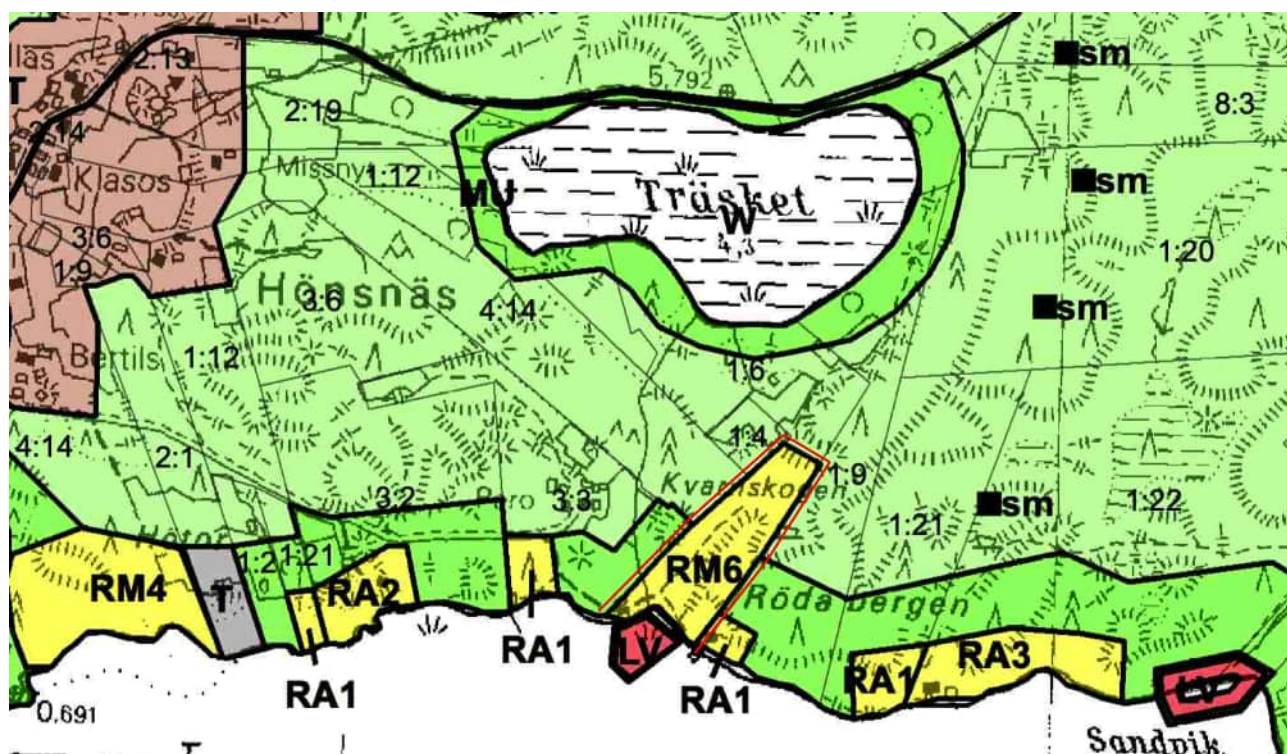
Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.

Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Liite 5
OTE HOUTSKARIN YLEISKAAVASTA: HYPPEIS STRÖMMEN



Liite 6
OTE HOUTSKARIN YLEISKAAVASTA: KVARNSKOGEN



RA LOMA-ASUNTOALUE

Alueelle saa rakentaa loma-asunnon, enintään 25 k-m²:n kokoisen tulisijattoman vierasmajan sekä enintään 25 k-m²:n kokoisen saunarakennuksen niin, että yhteenlaskettu kerrosala on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa lomatarhoitukseen liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 k-m². Rakennuslautakunta voi erityistapauksissa myöntää rakennusluvan savusaunaa varten, mikäli yhteenlaskettu kerrosala ei ylity. Merkintään liittyvä luku ilmoittaa alueelle muodostettavien rakennuspaikkojen suurimman sallitun määrän.

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa ja rantakasvillisuutta suojella siten, että alueen maisemakuva ei heikenny.

RM LOMAMÖKKIKYLÄALUE

Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja elinkeinotarhoitusta varten enintään merkintään liittyvän luvun osoittaman määrän sekä tarhoitusta palvelevia muita rakennuksia ja rakennelmia. Alueen on muodostettava yhtenäinen rakennuspaikka.

LV VENE-, VIERAS- TAI YHDYSLIIKENNESATAMA

Alueelle saa rakentaa pienveneliikennettä, huoltoa, elinkeinotoimintaa ja yhdysliikennettä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita rakennusjärjestyksen mukaisesti. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueen kulttuurimaiseman edistämiseen.

M MAATALOUSALUE

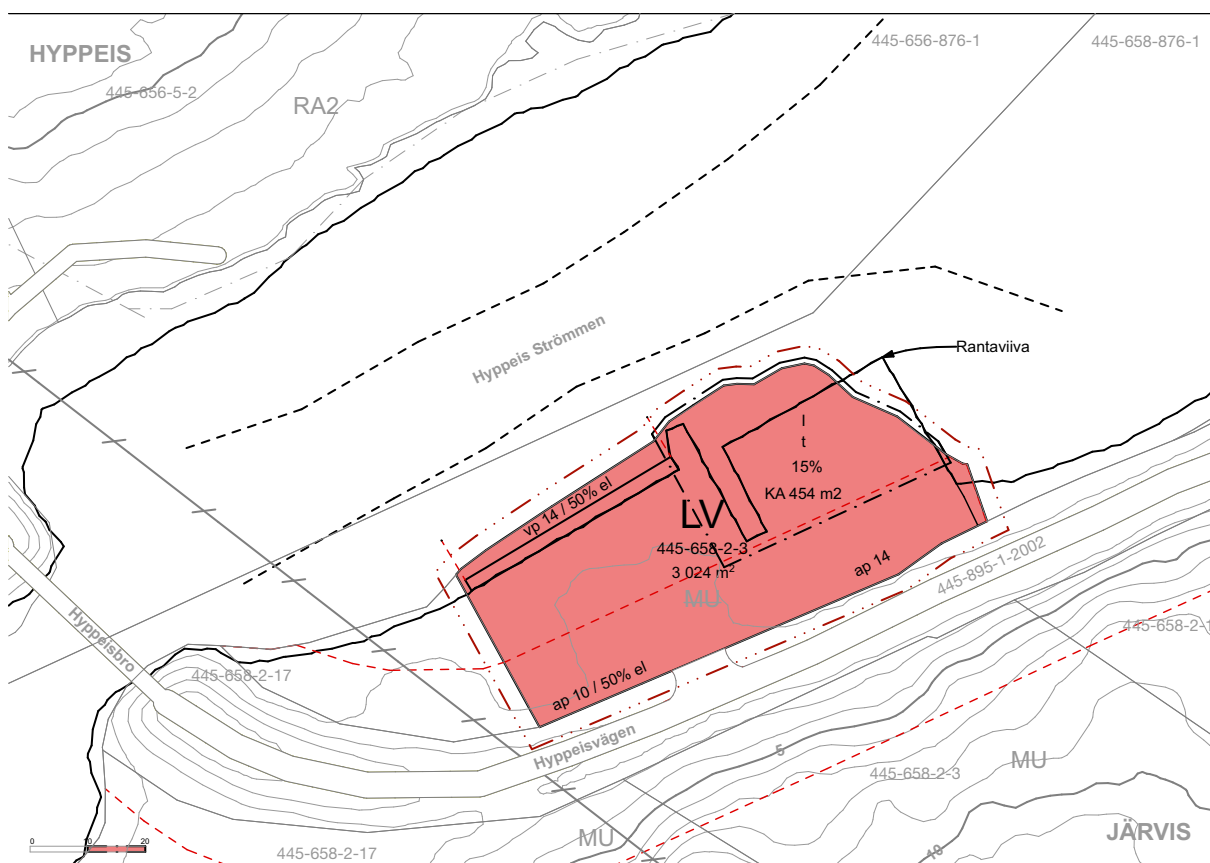
Alue on tarkoitettu ensisijaisesti maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen.

MU MAATALOUSALUE, JOLLA ON MAISEMALLISTA MERKITYSTÄ

Alue on tarkoitettu maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Alueen loma-asuntojen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, RA- ja RM-alueille tai voidaan käyttää M-alueella. Alueen hyödyntämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei alueen maisemallinen arvo heikenny.

W VESIALUE

Liite 8
HYPPEIS STRÖMMENIN KAAVALUONNOS



Liite 9
KVARNSKOGENIN KAAVALUONNOS

